ALLEGATO 1

- Documentazione fotografica;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

PLANIMETRIE CONI LOTTO 12

TERRENI AGRICOLI

FOTO 1

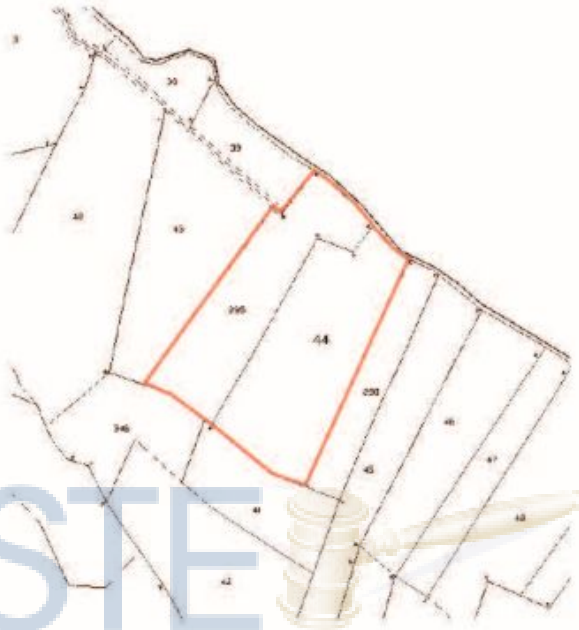
ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

FOTO 2

FOTO 3

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

PLANIMETRIE CONI LOTTO 13



TERRENI AGRICOLI

FOTO 1

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

FOTO 2

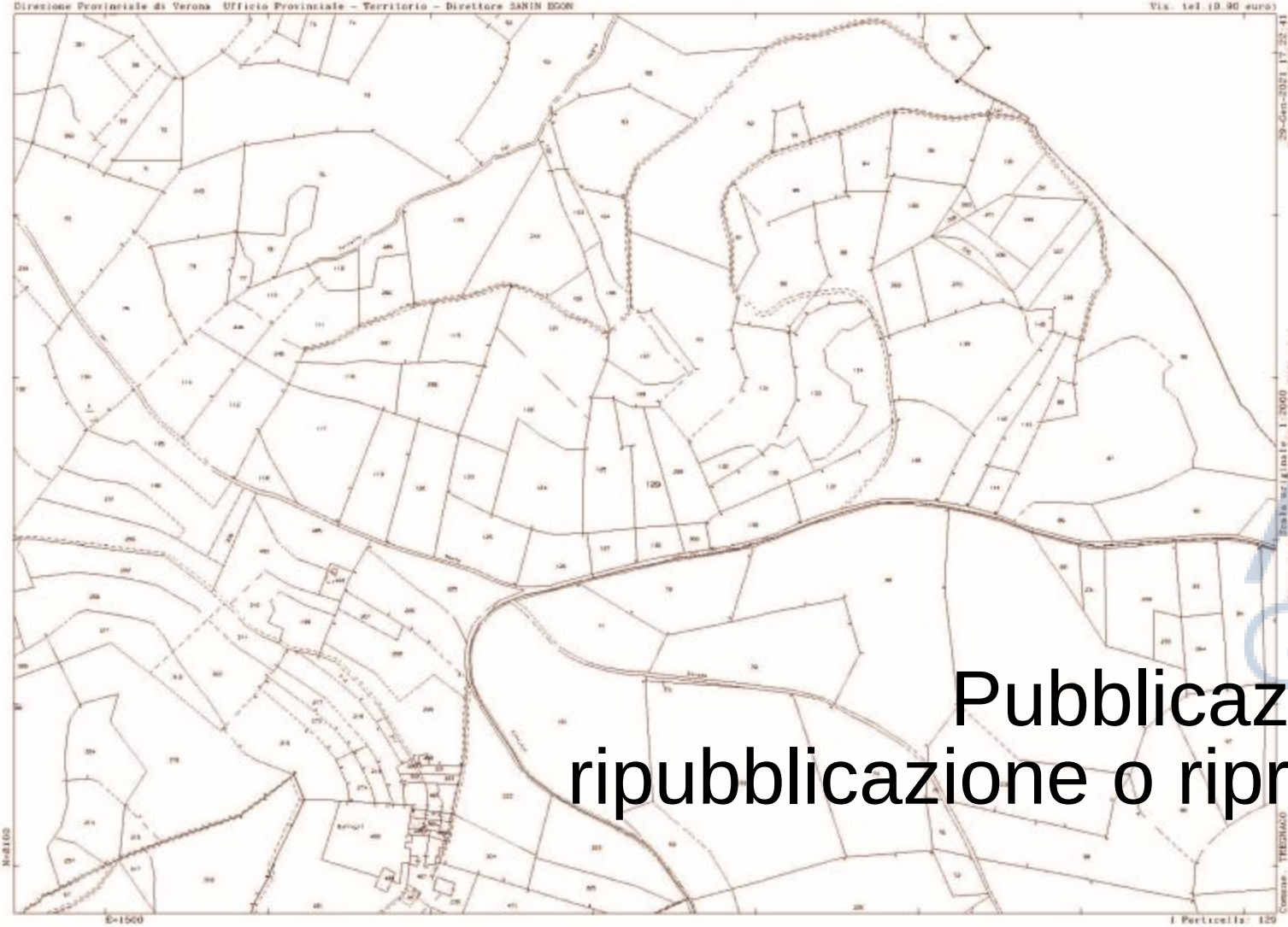
ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

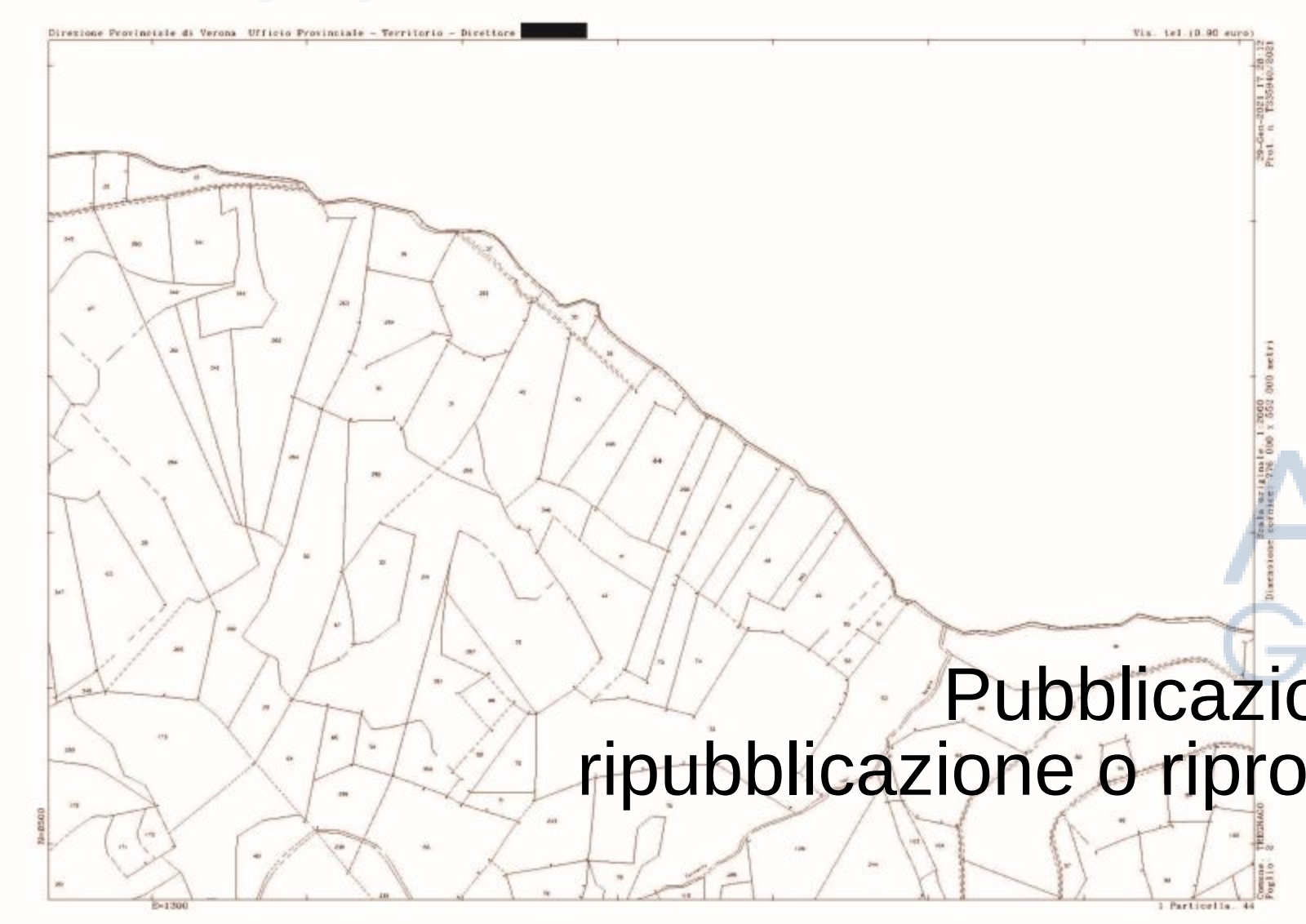
ALLEGATO 2

- Comune di Tregnago - Mappa Foglio 2 - LOTTI 12-13;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 3

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Tregnago;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI TREGNAGO

PROVINCIA DI VERONA

Prot. 765

Tregnago lì, 21/01/2022

[redacted]

Oggetto: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Certificato in esenzione da bollo ai sensi dell'art 18 T.U. Spese di Giustizia in D.P.R. 115/2002.

Vista la planimetria prodotta dalla Ditta con l'individuazione dell'area interessata mediante contorno rosso allegata all'istanza depositata in data 19/01/2022, prot. 626;

Richiamati i dati catastali dei beni per cui si rilascia il presente certificato;

Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 1351 del 30/07/2013;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 09/03/2016, con la quale si è provveduto ad approvare il primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 06/08/2019, con la quale si è provveduto ad approvare il Piano degli Interventi n. 2 - di variante - ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2021, con la quale si è provveduto ad approvare il Piano degli Interventi n. 3 - di variante - ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

CERTIFICA

che, come si evince dalla cartografia del P.A.T. del Comune approvato, gli immobili sopracitati sono così classificati:

	Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	Tavola 2 Carta delle Invarianti	Tavola 3 Carta delle Fragilità	Tavola 4 Trasformabilità
Foglio 2 Mappale n. 44	Vincolo paesaggistico art. 6.1 Vincolo idrogeologico forestale art. 6.5 Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6	-	Si rimanda alla tavola 3 con le indicazioni di carattere geologico	ATO 08 (Collina Est)
Foglio 2 Mappale n. 129	Vincolo paesaggistico art. 6.1 Vincolo idrogeologico forestale art. 6.5	-	Si rimanda alla tavola 3 con le indicazioni di carattere geologico	ATO 08 (Collina Est)

Comune di Tregnago - Cap. 37039 - Piazza A. Massalongo, 1 - Partita Iva e C.F. [redacted]
web: www.comune.tregnago.vr.it e-mail certificata comune.tregnago.vr@pecveneto.it
Ufficio Tecnico: Tel. 0456508[redacted] e-mail [redacted]
Ufficio Edilizia Pubblica: Tel. 0456508[redacted] e-mail [redacted]
Ufficio Privata: Tel. 0456508652 - e-mail [redacted]
Ufficio Ecologia: Tel. 0457808035 - e-mail ecologia@comune.tregnago.vr.it
Orari di ricevimento: Martedì dalle 15.00 alle 17.30 – Giovedì dalle 10.00 alle 12.30
Mercoledì mattino per appuntamento (riservato ai Tecnici Professionisti)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

	Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6 Viabilità fascie di rispetto art. 8.3			
Foglio 2 Mappale n. 130	Vincolo paesaggistico art. 6.1 Vincolo idrogeologico forestale art. 6.5 Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6 Viabilità fascie di rispetto art. 8.3	-	Si rimanda alla tavola 3 con le indicazioni di carattere geologico	ATO 08 (Collina Est)
Foglio 2 Mappale n. 295	Vincolo paesaggistico art. 6.1 Vincolo idrogeologico forestale art. 6.5 Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6	-	Si rimanda alla tavola 3 con le indicazioni di carattere geologico	ATO 08 (Collina Est)

Si fa presente che, nel **Piano degli Interventi n. 3 - di variante** approvato dal Comune di Tregnago con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2021, gli immobili sono così classificati:

	Tavola della zoonizzazione
Foglio 2 Mappale n. 44	Zona agricola E
Foglio 2 Mappale n. 129	Zona agricola E. Presenza di coni visuali
Foglio 2 Mappale n. 130	Zona agricola E. Presenza di coni visuali
Foglio 2 Mappale n. 295	Zona agricola E

Sono fatte salve le normative di cui al D.M. 1404/1968, D.M. 1444/1968, Decreto Legislativo n. 42/2004, le specifiche norme sulla tutela ambientale, idrogeologica-forestale, sulla distanza dai corsi d'acqua, fasce di rispetto delle aree demaniali, delle specifiche norme di attuazione di zona del Regolamento Edilizio e delle piu' generali disposizioni statali e regionali in materia edilizia.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Edilizia Privata
GEOM. MIRKO BOVI

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 4

- Compravendita Notaio Claudio Avitabile del 19/10/2007 rep. n. 237411/5404;

LOTTI 12-13

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Avv. CLAUDIO AVITABILE
Notaio in Verona
37122 VERONA - Via C. Scalzi, 11

ESENTE DA BOLLO E DA IMPOSTA CATASTALE EX ART. 21 TAB. ALL. "B" AL D.P.R. 26 OTTOBRE 1972 N. 642 ED ART. 9 D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601. ----------

Rep.N.237.411 - 19 Ottobre 2007 - Racc.N.5.404

---------- COMPRAVENDITA ----------

Tra i sottoscritti signori: ----------

da una parte: ----------

[redacted]

---------- si conviene quanto segue. ----------

---------- ART. 1) CONSENSO ED OGGETTO ----------

[redacted] e [redacted] quest'ultimo come sopra rappresentato, ciascuno per i propri diritti e tutti insieme solidalmente per l'intero, vendo[redacted] che, come innanzi rappresentata, accetta, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari: ----------

a) lotto di terreno agricolo sito in Tregnago e riportato nel N.C.T. del detto Comune al Fol. 2 con i seguenti dati: -------

M.N. 129, di are 14.28, R.D.E. 1,33, R.A.E. 0,66; ----------

M.N. 130, di are 4.96, R.D.E. 0,44, R.A.E. 0,13; ----------

M.N. 295, di are 23.52, R.D.E. 2,07, R.A.E. 0,61; ----------

b) appezzamento di terreno agricolo sito in Badia Calavena e riportato nel N.C.T. del detto Comune con i seguenti dati: ---

- Fol. 17 -: ----------

M.N. 278, di are 2.88, R.D.E. [illegible]

M.N. 419, di are 17.60, R.D.E. 5,45, R.A.E. 4,09; ----------

R.to Atti Privati DI CAPRINO V.SE
addì 07/11/2007
sotto il N. 805 Serie 1ª
esatti € 426,00

Eseguita la formalità ipotecaria di TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR.II. di VERONA addì 8/11/2007 al N.N. 52.754/29.796
Esatti € 90,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

M.N. 420, di are 32.83, R.D.E. 4,24, R.A.E. 1,02; ----------
- Fol. 21 -: ----------
M.N. 110, di are 4.52, R.D.E. 0,47, R.A.E. 0,28; ----------
M.N. 111, di are 10.22, R.D.E. 1,32, R.A.E. 0,32; ----------
M.N. 112, di are 9.66, R.D.E. 2,99, R.A.E. 2,25; ----------
M.N. 154, di are 11.25, R.D.E. 3,49, R.A.E. 2,61; ----------
M.N. 372, di are 9.92, R.D.E. 1,28, R.A.E. 0,31; ----------
M.N. 373, di are 4.53, R.D.E. 0,47, R.A.E. 0,28; ----------
M.N. 374, di are 1.66, R.D.E. 0,17, R.A.E. 0,10; ----------
M.N. 375, di are 2.64, R.D.E. 0,82, R.A.E. 0,61; ----------
M.N. 376, di are 1.49, R.D.E. 0,15, R.A.E. 0,09; ----------
M.N. 377, di are 7.14, R.D.E. 2,21, R.A.E. 1,66; ----------
M.N. 409, di are 17.81, R.D.E. 5,52, R.A.E. 4,14; ----------
M.N. 410, di are 0.29, R.D.E. 0,01, R.A.E. 0,01; ----------
M.N. 473, di are 2.13, R.D.E. 0,22, R.A.E. 0,07; ----------
M.N. 813, di are 19.70, R.D.E. 2,54, R.A.E. 0,61; ----------
- Fol. 22 -: ----------
M.N. 313, di are 9.33, R.D.E. 2,89, R.A.E. 1,69; ----------
M.N. 442, di are 3.34, R.D.E. 0,03, R.A.E. 0,02; ----------
M.N. 443, di are 8.45, R.D.E. 1,09, R.A.E. 0,26; ----------
M.N. 493, di are 3.78, R.D.E. 0,59, R.A.E. 0,27; ----------
M.N. 692, di are 20.21, R.D.E. 2,95, R.A.E. 0,63. ----------
I confini sono noti alle parti che rinunziano alla loro descrizione. ----------

------- ART. 2) PRECISAZIONI IMMOBILIARI - PROVENIENZA -------

Quanto venduto s'intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, così come pervenuto alla parte alienante per successione legittima del padre [redacted] e deceduto a Tregnago il 4 Dicembre 1984 (den. di succ. N. 42 Vol. 283 del 4 Giugno 1985 presentata all'Ufficio del Registro di Soave), e per successione legittima [redacted] deceduta a San Bonifacio il 25 Febbraio 1985 (den. di succ. N. 68 Vol. 283 del 21 Giugno 1985 presentata all'Ufficio del Registro di Soave). ----------

---------- ART. 3) GARANZIA - POSSESSO ----------

La parte alienante garantisce la piena titolarità e libertà delle unità immobiliari vendute, dichiarando che sulle stesse non gravano pesi di sorta nè formalità comunque pregiudizievoli. Le parti dichiarano di essere a conoscenza che i repertori conservati presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona sono aggiornati a tutto il 17 Ottobre 2007, data fino alla quale possono essere accertati, attraverso l'interrogazione del sistema informatico, lo stato della proprietà immobiliare e la libertà da formalità pregiudizievoli di quanto oggetto del presente atto, in relazione al quale la parte alienante dichiara espressamente [illegible] responsabilità, non sussistere, dopo la suddetta data,

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

formalità comunque pregiudizievoli. Nel possesso legale delle unità immobiliari acquistate la parte acquirente è immessa da oggi a tutti gli effetti utili ed onerosi. ----------

---------- ART. 4) RINUNZIA IPOTECA LEGALE - SPESE ----------

Si rinunzia ad ogni eventuale ipoteca legale per questo atto, le cui spese, principali e conseguenziali, cedono a carico della parte acquirente. ----------

---------- ART. 5) PREZZO ----------

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma di Euro 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento/00), già prima d'ora interamente pagato dalla parte acquirente alla parte alienante, che ne rilascia quietanza a saldo. -----

---------- ART. 6) PRELAZIONE ----------

La parte alienante garantisce l'inesistenza di aventi diritto a prelazione relativamente all'oggetto della vendita. --------

---------- ART. 7) AGEVOLAZIONI FISCALI ----------

La parte acquirente dichiara di essere diretta coltivatrice, che il presente acquisto è destinato ad **arrotondamento della proprietà** diretto-coltivatrice e che le unità immobiliari acquistate ricadono in territorio classificato montano ai sensi della Legge 25/7/52 N. 991 e della L.R. 27/3/73 N. 10, come risulta dal certificato N. 4.722 di prot. del 20 Ottobre 2006 rilasciato dalla Comunità Montana della Lessinia, che si allega sub "D", per cui chiede l'applicazione delle imposte fisse di Registro e Ipotecarie e l'esenzione dall'Imposta Catastale previste dall'Art. 9 della Legge N. 601 del 29/9/73.

-------- ART. 8) DICHIARAZIONI URBANISTICHE E FISCALI --------

Le parti, previamente ammonite dal Notaio autenticante sulla responsabilità, le sanzioni e le conseguenze previste dall'art. 36, comma 22 del D.L. 223/2006 nel caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria, dichiarano che:

a) il presente atto è stato concluso senza intervento di mediatore immobiliare e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1.754 ss. C.C.; ----------

b) il prezzo convenuto è stato corrisposto nel modo seguente:

- quanto ad Euro 5.000,00 in contanti in data anteriore al 4 Luglio 2006: ----------

- quanto ad Euro 29.500,00, mediante due assegni bancari non trasferibili, uno di Euro 5.000,00 N. 0703347971-01 ed uno di Euro 24.500,00 N. 0703347976-06, entrambi della "BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA", Filiale di Badia Calavena, rispettivamente del 27 Gennaio 2007 e del 19 Ottobre 2007; ---

c) non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica che si allegano sub "B" e "C". ----------

Le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta. ----

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

[redacted]

Racc.N.5.404

---------- AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA ----------

Io qui sottoscritto Avv. Claudio Avitabile, Notaio in Bardolino ed iscritto al Collegio Notarile di Verona, certifico che le persone sottoindicate, della cui identità personale e poteri sono certo, hanno apposto la loro firma in calce ed a margine della scrittura che precede, alla mia presenza: ---

[redacted]

[redacted]

predette qualità, da me previamente ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui alla scrittura che precede. ----------

Sottoscritto alle ore 18 (diciotto) in Bardolino, Borgo Cavour N. 39 (trentanove), 19 (diciannove) Ottobre 2007 (duemilasette). ----------

F.TO NOTAIO AVITABILE CLAUDIO (SEGUE SIGILLO). ----------

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI TREGNAGO

Tel. (045) - 7808035 PROVINCIA DI VERONA Part. IVA e C.F. 00265460238
Fax. (045) 6500040

N. 011290 di protocollo

Tregnago, 23 OTT. 2006

All. "B" al Rep N. 237.411 - Racc N. 5.404

Certificato di destinazione urbanistica – art. 30 D.P.R. n. 380/2001

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62
Agenzia Entrate

[redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata dalla Ditta in indirizzo, prot. n° 11199 del 19.10.2006 tendente ad ottenere la certificazione urbanistica ai sensi dell' art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la planimetria prodotta dalla Ditta con l'individuazione dell'area interessata mediante contorno rosso;

Richiamati i dati catastali dei beni per cui si rilascia il presente certificato;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto sindacale n. 46/2006;

ATTESTA

che l'area di cui è richiesta certificazione è destinata:

Fg. 2 mapp. n. 129-130-295
- in Z.T.O. di tipo E, sottozona E1.1, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 42/2004) ed idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Si fa presente che tutti i terreni posti nelle vicinanze di strade pubbliche sono soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92.

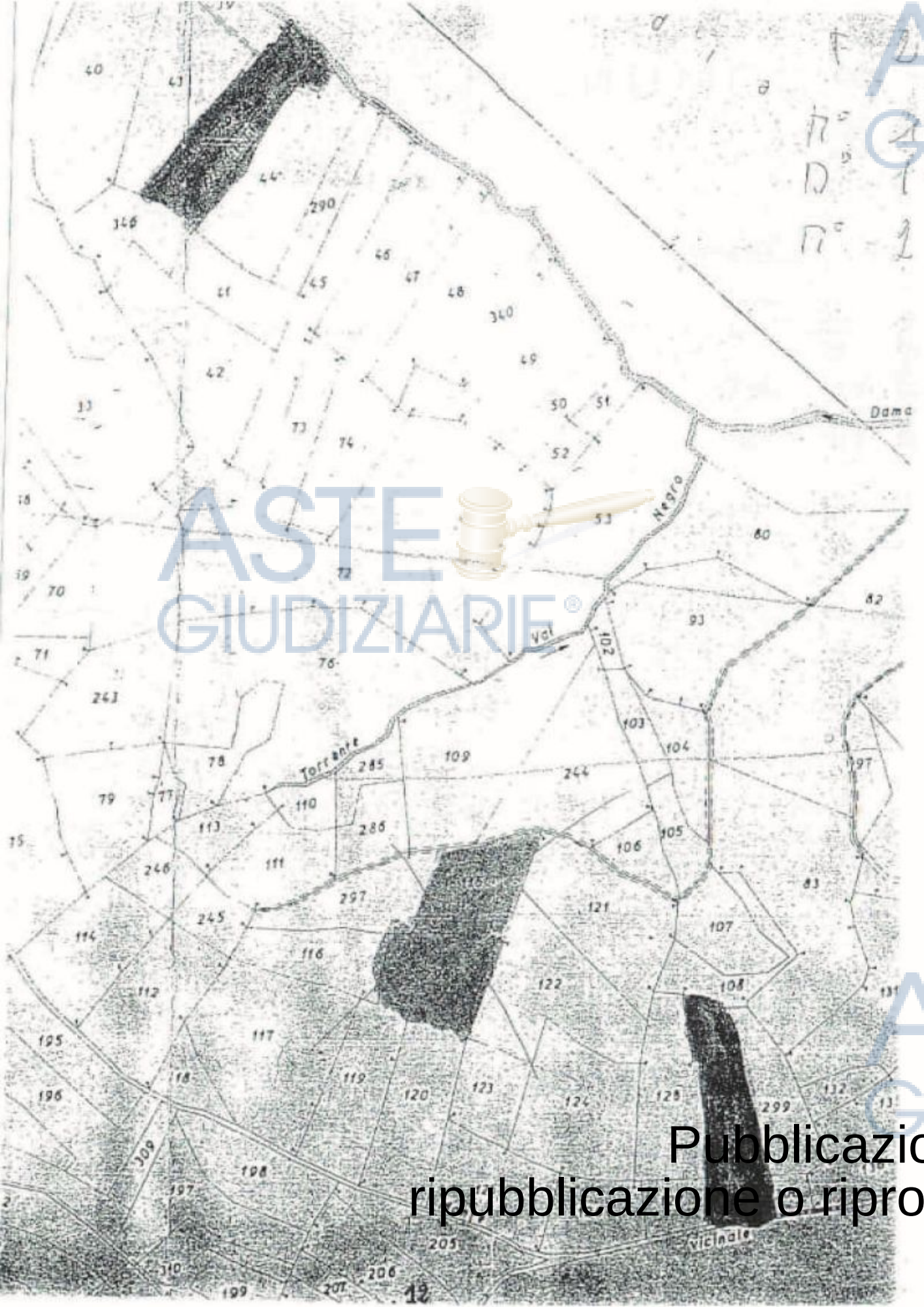
La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata negli elaborati tecnici allegati agli strumenti urbanistici sopra citati, depositata e disponibile per la consultazione presso l' Ufficio Tecnico Comunale.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Maurizio Massei

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CDU65/2006



ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

INDIRIZZO: PIAZZA MERCATO, 1 – 37030 BADIA CALAVENA (VR) Tel 045 7810503 - Fax 0457810255

Prot. N. 8072

li, 20 OTT. 2006

All. "C" al Rep.N. 237.411
Racc.N. 5.404

OGGETTO: **D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.**
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE U.T.C., vista la richiesta presentata dal si[redacted]e pervenuta al Protocollo del Comune n. 7888 del 13 Ottobre 2006, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art.30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.
La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e/o allegata in copia autenticata costituita da n. 6 (SEI) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato :

P.R. G. VIGENTE

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"
Foglio n. 17, mappali n. 278, 419, 420.
Foglio n. 21, mappali n. 110, 111, 112, 154, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 409, 410, 473, 813, 415, 416 .
Foglio n. 22, mappali n. 313 parte, 442, 443.

Z.T.O. tipo E3 "ZONA RURALE DI LIMITATA TUTELA"
Foglio n. 22, mappale n. 692 parte.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"
Foglio n. 22, mappali n. 313 parte, 493, 692 parte.

P.R.G. - VARIANTE GENERALE ADOTTATA CON D.C.C. N. 29 DEL 18/10/04

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"
Foglio n. 17, mappali n. 278, 419, 420.
Foglio n. 21, mappali n. 110, 111, 112, 154, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 409, 410, 473, 813, 415, 416 .
Foglio n. 22, mappali n. 313 parte, 442, 443.

Z.T.O. tipo E3 "ZONA RURALE DI LIMITATA TUTELA"
Foglio n. 22, mappale n. 692 parte.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"
Foglio n. 22, mappali n. 313 parte, 493, 692 parte.

Per motivi dovuti al periodo di "SALVAGUARDIA" si adotta la normativa più restrittiva

Il Responsabile U.T.C.
(Scarpari dott. Emilio)

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ZONA "E" - RURALE

A)- GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che interessano il territorio comunale come sottozona E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B)- DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscindibili, sia per particolarità, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 21 Ottobre 1980, n°51;

c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo costituente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1 - c) del secondo comma della sottozona E2;

d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo (ivi compresi gli allevamenti, l'acquacoltura e altre attività specialistiche, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

SOTTOZONA "E1":

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 3 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per indifferibili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agricoltori, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'edificazione di una parte rustica non contigua purchè ricadente nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, intese strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 10% del fondo di proprietà e di disponibilità.

5) Ogni serra purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purchè compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 2) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'accessibile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non compromettano l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di espropro di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per indifferibili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso precedente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A), in aree agricole adiacenti anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

SOTTOZONA "E2":

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che concorrono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e costituenti di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, condizionati alle disposizioni della stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, castagneti e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeti specializzati;

4) di 15 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a frutteto;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con colture specializzate a vigneto, frutteto, agrumeto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agricole di pianura e collina e nella misura massima del terzo nelle zone agricole di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980, n° 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma corrisponda, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), ad una edificazione non inferiore al volume di 600 mc.
Il volume della nuova costruzione a destinazione residenziale è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.-.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura a copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera a), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonchè delle eventuali abitazioni finalizzate alla loro conduzione.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonchè, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e storico, la demolizione e la ricostruzione in loco per indefettibili motivi di statuti o di tutela della pubblica incolumità.

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno [illegible] è ammessa anche l'ampliamento fino al volume massimo, comprese l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 21 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, comprese l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assegnando i volumi eccedenti il 6 mila di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè inserente nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con massimo[illegible] familiare.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai comma precedenti.

4) Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè gli impianti di vivaistica e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni area posta alla protezione o tutela delle colture, può essere installata senza obbligo di connessione o asservimento edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando sulle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da mantenere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.C.G.R. 22 Dicembre 1989 n° 7949.

8) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle seguenti infrastrutture a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30%.

9) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

10) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

11) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto di nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e impianti di acqua corrente;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale avanzo interno, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nel caso di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente sussistente, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A.) del la norme della presente sottozona.

SOTTOZONA "E2":

1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario dove in dipendenza delle loro caratteristiche geomorfologiche e produttive non tutte utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

a) Nei fondi rustici, nei quali esiste una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 3 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purchè:

1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che ha costituito con la famiglia;

2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);

3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;

4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti situati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.

b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 entrando nel tessuto delle stesse proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà consentite nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.

d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) FOGNATURE

a) Fatte restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale 109/1989 n° 962.

b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

a) Per quanto riguarda il tempo di rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.

A) RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Grondè - Pluviali

È obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio a profilo simile di forma tradizionale e colore

Solo per le nuove costruzioni [illegible] coppi in cemento purchè di forma e colore simili a quelli in cotto.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La lattoneria dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-window, le terrazze a tutta pianta (coperture piane), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornice in materiali intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 3 e per uno spessore minimo di cm. 5 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentiti intonaci plastici del tipo graffiato.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

È sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli della facciata.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, pieni, arretrati rispetto al filo della facciata e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità ed in analogia di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	Vedi norme della relativa zona
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	———
Superficie minima del lotto	mq.	———
Superficie massima del lotto	mq.	———
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	———
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distanza minima tra fabbricati diversi	Ml.	10,00
Distanza minima tra corpi di uno stesso edificio	Ml.	10,00 (vedi sopra)
Destinazione delle superfici scoperte	Mq. mq.	Agricoltura
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq. mq.	———
Cavedi	—	Esclusi
Cortili chiusi	—	Esclusi

Pubblicazio[illegible]
ripubblicazione o ripro[illegible]

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

1.- Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.

2.- In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standards urbanistici da cedere al comune.

3.- Vi sono tuttavia ammessi:
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml.3.00.

4.- Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.R.G..

5.- In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1.4.1968 n.1404.

6.- Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

7.- Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

8.- Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

9.- Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione [illegible]

Adeguate alle prescrizioni [illegible] Delibera della GRV n. 3903 [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

zione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

10.- Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G., sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.

11.- Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.

12.- E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.27 delle presenti norme.

13.- Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art.27 della L.R. n.61/1985; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml.10 per l'edificabilità e a ml.4 per piantagioni e movimenti di terra.

Adeguate alle prescrizioni di cui alla
Delibera della GRV n. 3903 del 2/07/92

Luglio 1991
50010.txt

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ART. 45 ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) **zone agricole:** i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2/4/1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) **fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;

c) **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";

d) **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) **annessi rustici:** il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) **insediamenti di tipo agro-industriali:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura:** il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) **aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100;

i) **Allevamenti zootecnici a carattere famigliare:** gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;

l) **Allevamenti zootecnici non intensivi:** allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorquando almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;

m) **Allevamenti zootecnici intensivi:** allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorquando le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 46 SOTTOZONA "E1"

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti [illegible] la manutenzione ordinaria [illegible] restauro e ristrutturazione nonché, fatti salvi gli

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione ecilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 3 1/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/1939, n. 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più funzionali con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti a carattere industriale né l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dal Regolamento Edilizio.

Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1/4/1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come identificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E1";

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che [illegible] d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

ART. 47 SOTTOZONA "E2"

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole coltura, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 5 mc./ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc./ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc./ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc./ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4),e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 3 1/10/1980, n. 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai paramenti stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) Restauro e ampliamento:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

zona di parco-campagna fluviale è ammesso utilizzare il volume pertinente alle colture praticate nelle parti di azienda situate all'interno del parco-campagna stesso quantificandolo ai sensi delle norme relative alla Sottozona "E2".

c) In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 12 del P.T.R.C., recante le "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche", in tutta la presente Sottozona agricola, sia per la parte ricadente, secondo quanto riportato nella tavola n0 1 del P.T.R.C. stesso, entro la fascia di ricarica degli acquiferi, sia per la parte rimanente, al fine di perseguire in modo più approfondito gli obiettivi di tutela e salvaguardia che la norma si propone, la disciplina relativa all'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci e erbicidi è demandata a quanto prescritto dal Piano specifico denominato "Agricolo-Ambientale e per la difesa fitopatologica", previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 8/1/1991, n0 1; per quanto concerne lo spargimento dei liquami sul suolo agricolo si rimanda a quanto previsto dall'allegato D al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n0 62 del 1/8/1989, nonché dalla circolare n0 24 del 10/8/1990.

Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per La salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta", approvato dal Consiglio Regionale in data 26/3/1991.

ART. 48 SOTTOZONA "E3"

1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che, in dipendenza delle loro caratteristiche geo-agronomiche e produttive, risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) Costruzione di nuove case di abitazione:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della Sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) Restauro e ampliamento:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della Sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) Edificabilità nelle aree con preesistenze:

a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché

1) il fondo sia, già alla data del 31/12/1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della Sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);

3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;

4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della Sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della Sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

ACQUACOLTURA

1) Gli impianti di acquacoltura sono ammessi solo ed esclusivamente se tesi al recupero e sistemazione di scavi esistenti previe idonee indagini e verifiche geologico idrauliche sulla compatibilità della localizzazione in relazione alle falde acquifere sottostanti.

2) Non sono pertanto ammesse manomissioni del territorio per la creazione di invasi né migliorie fondiarie tese a realizzare le condizioni per nuovi impianti di acquacoltura, con profondità superiore a ml. 1,50, che comportino l'asporto del materiale scavato che dovrà, in ogni caso, essere reimpiegato [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ART. 55 VINCOLO PAESAGGISTICO (D.LGS. N. 42/2004)
D.M. 20.2.1969 G.U. n. 71 del 18.3.1969

L'edificazione è subordinata al nulla osta di legge degli Enti competenti secondo le specifiche normative.

Sono escluse da tale vincolo le aree di cui al punto 2 dell'art. 146 del D.Lgs n. 490/99.

art. 56 AREA DI TUTELA DELLA CHIESA DI SAN PIETRO

Ai sensi della L.R. 61/85 art. 27 punto 9 viene evidenziata una fascia di rispetto inedificabile di ml. 100 dalla Chiesa di San Pietro.

ART. 57 VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE (R.D. N. 3267/1923)

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/23 e della L.R. 52/78.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

ART. 58 VINCOLO CIMITERIALE (R.D. N. 1265/1934)

Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente dal T.U. L.L. S.S. approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 modificato con L. 17/10/1957 n. 983, dalla L. 13/3/1958 n. 216, dalla L.R. 31/5/1980 n. 78, dal D.P.R. 11/2/1961 n. 257, dal D.P.R. 21/10/1975 n. 803 e dal D.P.R. 10/09/1990 n. 285.

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona agricola in cui l'area ricade.

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457

ART. 59 RISPETTO STRADALE (D.L. N. 285/1992)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal D.Lgs 30/04/92, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. 26/04/93, n. 147, ed in ogni caso è fatto riferimento al D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
- reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
- recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;

Il rilascio della concessione per la realizzazione delle opere suddescritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. N. 495/1992)
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)
(art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)

POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dei centri abitati (art. 26 DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada delle zone rosse edificate o trasformabili dal P.R.G. sia con CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE che previa STRUMENTO ATTUATIVO	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni fiancheggianti alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di mt. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di mt. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			-
	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di mt. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di mt. 6
	Siepi vive anche stagionali alte oltre i mt. 1 e siepi morte alte oltre a mt. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e murelli alti non oltre cm. 20)	1					1
	Siepi vive, puntaglioni e siepi morte più di mt. 1 e realizzate su cordoli e murelli alti più di cm 20	3					1
Nei centri abitati (art. 28 DPR n. 495/92	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.R.G. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzioni di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

SCHEMA DI SINTESI DELLE DISTANZE DAGLI INCROCI

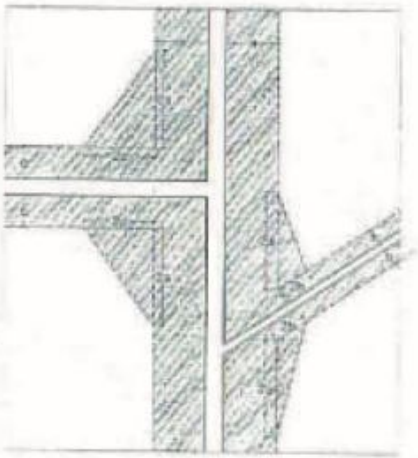
linea di edificazione

area di rispetto

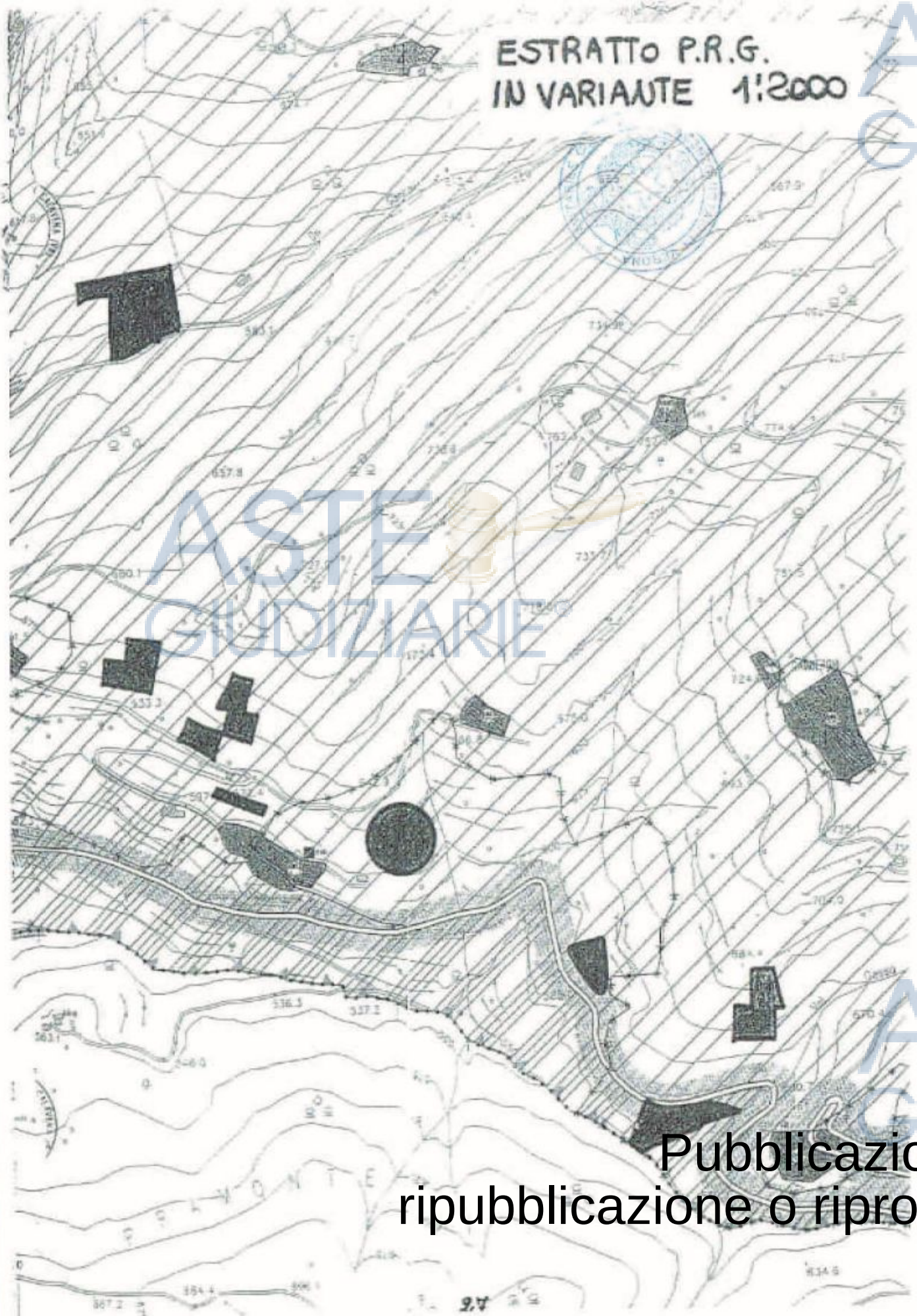
a - b - c distacchi

area edificabile

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Certifico

Io Avv. Claudio Avitabile, Notaio in Bardolino, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona, che la presente copia fotostatica, formata da 15 pagine, è conforme al documento esibito [redacted]

[redacted] identificata a mezzo di conoscenza personale, ed è stata rilasciata previa ammonizione della predetta sulla responsabilità penale per i casi di esibizione di atto falso o contenente dati non rispondenti a verità.

Bardolino, Borgo Cavour N. 39 (trentanove), 2 (due) Marzo 2007 (duemilasette).

Claudio Avitabile

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All. "H" al Rep. N. 937.411 Racc. N. 5.104

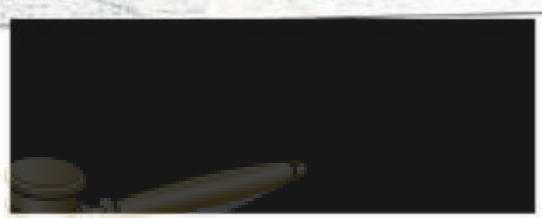
COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA

AREA TECNICA
utec@lessinia.verona.it

N. 4722 di protocollo
Risposta al foglio N. .....
del .....

Bosco Chiesanuova, 20 OTT 2006
Cod. Fisc. 00574320230

OGGETTO: L.R. n. 39/99 – art. 2.
DICHIARAZIONE DI APPARTENENZA AL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA



Il sottoscritto geom. Giuseppe Laiti, Responsabile dell'Area Tecnica della Comunità Montana della Lessinia,
vista la richiesta presentata in data 20.10.2006 prot. n. 4718;
visto l'art. 2 della L.R. 03.07.1992 n. 19 modificato dalla L.R. 09.09.1999 n. 39;
vista la deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 72 del 15.06.2006 (B.U. Regione Veneto n. 64 del 18 luglio 2006)
visti gli atti d'ufficio;

DICHIARA

che i seguenti terreni:

Comune di Tregnago — Foglio 2° – mapp. 129 – 130 - 295;

Comune di Badia Calavena — Foglio 17° – mapp. 278 – 419 - 420;

Foglio 21° – mapp. 110 – 111 – 112 – 154 – 372 - 373 –374 – 375 – 376 – 377 – 409 – 410 – 415 – 416 – 473 - 813;

Foglio 22° - mapp. 313 – 442 – 443 – 493 – 692;

rientrano nel territorio della Comunità Montana della Lessinia, delimitato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 09.09.1999 n. 39.

Si rilascia la presente in carta semplice, per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
geom. Giuseppe Laiti

Comunità Montana della Lessinia – Piazza Borgo, 52 – 37021 Bosco Chiesanuova (VR)
Tel. 045/6780851 – Fax 045/6780677

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

La presente copia, formata da 25 (venticinque) pagine,
è conforme all'originale.
Si rilascia per uso consentito.
Verona, via Carmelitani Scalzi N. 11 (undici),
17 Febbraio 2021

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

- Compravendita Notaio Roberto Tordiglione del 26/07/2007 rep. n. 7011/1696;

LOTTO 13

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Repertorio n. 7011 Raccolta n. 1696

COMPRAVENDITA

I sottoscritti:

[redacted]

parte acquirente

[redacted]

PREMESSO

- [redacted] sono comproprietari, il primo per la quota pari a 21/45 (ventuno quarantacinquesimi) e gli altri per la quota pari a 6/45 (sei quarantacinquesimi) ciascuno, del seguenti immobili e precisamente:
* appezzamenti di terreno in Badia Calavena (VR) alle Località Dosso, Pomarette e Maso della superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.295 (cinquemiladuecentonovantacinque);
* appezzamento di terreno in Tregnago (VR) alla località Bosco Silvestri della superficie catastale di metri quadrati 3.060 (tremilasessanta).
Il tutto meglio descritto, confinato ed accatastato nel successivo articolo secondo;
- che quanto sopra ad essi è pervenuto come segue:
* in data 12 luglio 1963 è [redacted] e la sua successione, registrata a Tregnago il 23 dicembre 1963 al n. 13 vol. 150 e trascritta a Verona il 5 marzo 1964 ai nn. 3643/2882, si è devoluta ai figli [redacted] per la proprietà, in parti uguali tra loro, ed al coniuge [redacted] per l'usufrutto, avendo le figlie [redacted] rinunziato all'eredità relitta dal padre con le formalità di legge, come dichiarano tutti i sottoscritti venditori;
* divisione intercorsa tra i germani [redacted] con la quale a titolo di stralcio di quota sono stati assegnati al signor [redacted] altri beni, rimanendo così i germani [redacted] comproprietari del predetto immobile, in parti uguali tra loro, per la quota pari ad 1/3 (un terzo), fermo restando il diritto di usufrutto vitalizio a favore della madre [redacted] giusta atto per Notaio Mario Casella di Soave in data 24 febbraio 1978, registrato a Soave il 16 marzo 1978 al n. 707 e trascritto a Verona il 24

Pubblicazione o ripubblicazione o ripro

marzo 1978 ai nn. 6332/5246;
* in data 26 settembre 1997 è deceduta la signora [redacted]onsolidandosi così l'usufrutto alla nuda proprietà a beneficio dei signori [redacted];
* successione dalla [redacted]e deceduta ab intestato il 26 dicembre 1999, lasciando a sè superstiti per la sua quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo), in parti uguali tra loro, i [redacted] giusta denunzia di successione registrata a Soave il 27 ottobre 2006 al n. 26 vol. 384 e trascritta a Verona il 6 febbraio 2007 ai nn. 5786/3364;
* successione dal signor [redacted]e deceduto ab intestato il 1° novembre 2005 lasciando a sè superstiti per la sua quota di comproprietà pari a 7/18 (sette diciottesimi), in parti uguali tra loro, i german[redacted] giusta denunzia di successione registrata a Soave il 27 ottobre 2006 al n. 27 vol. 384 e trascritta a Verona il 6 febbraio 2007 ai nn. 5787/3365;
- che avendo la signora [redacted]fatto richiesta di acquisto dei suddescritti fondi, le parti proprietarie ne hanno fatto offerta ai sensi della legge 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 sui fondi rustici agli aventi diritto, che hanno dichiarato di non essere interessati all'acquisto;

TANTO PREMESSO

si addiviene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

OGGETTO. I [redacted]per la quota di comproprietà pari a 21/45 (ventuno quarantacinquesimi) ed i signori [redacted]ciascuno per la quota di comproprietà pari a 6/45 (sei quarantacinquesimi) vendono alla signora [redacted] che acquista la piena ed assoluta proprietà dei seguenti immobili e precisamente:
1) appezzamenti di terreno •• •• •••• •••••• (VR) alle Località Dosso, Pomarette e Maso della superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.295 (cinquemiladuecentonovantacinque).
Riportato nel • •• •• • del detto Comune in ditta [redacted]con i seguenti dati:
- in parte al ••••••, particelle:
*•••• semin. arbor., classe 4, di are 13 e ca. 78, R.D. euro 4,27, R.A. euro 3,20; confinante con proprietà Rossetti, con proprietà Dal Castello, con proprietà De Grandis, salvi altri;
*•••• semin., classe 4, di are 4 e ca. 45, R.D. euro 1,38, R.A. euro 1,03; confinante con particelle 813, 357, 856, 365;
*•••• bosco ceduo., classe 3, di are 23 e ca. 19, R.D. euro 2,40, R.A. euro 0,70; confinante con particelle 105, 106, 103, 115, salvi altri;
- in parte al ••••••• particelle:
* •••, prato, classe 3, di are ... ca. 53, R.D. euro ..., R.A. euro ..., confinante con particelle 471, 312, 313, 474, 475, salvi altri;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2) appezzamento di terreno [redacted] (VR) alla località Bosco Silvestri della superficie catastale di metri quadrati 3.060 (tremilasessanta).
Riportato nel [redacted] del detto Comune in ditta [redacted] al [redacted], particella:
* [redacted], bosco ceduo, classe 3, di are 30 e ca. 60, R.D. euro 2,69, R.A. euro 0,79; confinante [redacted] salvi altri.
Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato, precisando la parte venditrice che l'accesso alla particella 418, di cui sopra, avviene da tempo immemorabile utilizzando il viottolo pedonale che provenendo dalla Contrada Perini raggiunge il fondo predetto.
Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù del succitato titolo di provenienza, che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare.
I signori [redacted] prestano in ogni caso il più ampio assenso alla vendita in oggetto quand'anche le quote di spettanza di ciascuno di essi non fossero esattamente corrispondenti alla misura innanzi specificata, rinunziando espressamente sin d'ora a far valere qualsiasi eccezione al riguardo.

ARTICOLO 3

PREZZO. Dichiarano le parti che il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in Euro 6.650,00 (seimilaseicentocinquanta virgola zero zero) pagato con le modalità di seguito specificate dalla parte acquirente alla venditrice, che ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza dichiarando di null'altro avere a pretendere per la fatta vendita.
I costituiti ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che il predetto corrispettivo è stato pagato:
* quanto ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) in contanti in data 19 febbraio 2007;
* quanto ad Euro 4.650,00 (quattromilaseicentocinquanta virgola zero zero) mediante l'assegno bancario n. 0703347978-08 tratto in data odierna sul c/c intrattenuto dalla parte acquirente presso la Banca Popolare di Verona [redacted] recante la clausola di non trasferibilità.

ARTICOLO 4

POSSESSO. La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

ARTICOLO 5

GARANZIE. La parte alienante assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà di quanto oggetto del presente atto da pesi, oneri od afficienze ipotecarie comunque pregiudizievoli e presta la più ampia garanzia per l'evizione.
La parte venditrice dichiara che non vi sono nè proprietari confinanti, nè conduttori del fondo aventi diritto di prelazione ai sensi delle leggi sui fondi rustici 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 o che comunque siano intervenuti all'acquisto.

[redacted]

Pubblicazione o ripro
ripubblicazione

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE. La parte alienante rinunzia all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni responsabilità.

ARTICOLO 7

DICHIARAZIONI URBANISTICHE, FISCALI E DELLO STATO CIVILE.

Ai fini della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, la parte venditrice dichiara che nel vigente strumento urbanistico dei Comuni di Badia Calavena e di Tregnago i terreni in oggetto ricadono in zona "E1 Rurale di tutela" come indicato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati in data 30 marzo 2007, prot. n. 2509 e 30 marzo 2007 prot. 2510 dal Comune di Badia Calavena ed in data 15 marzo 2007 prot. n. 2797 dal Comune di Tregnago, che si allegano al presente atto sotto le lettere A), B) e C) e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni nei detti strumenti urbanistici relativamente agli immobili in oggetto.

I costituiti ai fini del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, consapevoli delle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che non si sono avvalsi dell'attività di alcun mediatore.

I costituiti ai fini della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e della trascrizione del presente atto, dichiarano di essere:

[redacted]

PRECISAZIONI FISCALI

IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI. Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura fino ad oggi afferenti gli immobili in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte alienante.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO

Le imposte e le spese tutte del presente atto e sue conseguenziali a carico della parte acquirente, che chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 9 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e dall'art. 21 della tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 (imposte del registro ed ipotecaria fissa, imposta catastale esente, imposta di bollo esente), trattandosi di acquisto di fondo agricolo ubicato nel territorio di comune montano, come certificato dalle dichiarazioni della Comunità Montana della Lessinia, prot. 730, rilasciata in data 19 febbraio 2007 che si allega al presente atto sotto la lettera D) e prot. 1376 rilasciata in data 29 marzo 2007 che si allega al presente atto sotto la lettera E) ed a tal fine la parte acquirente dichiara:

- di dedicare abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra;
- di avere effettuato il presente acquisto per l'arrotondamento della proprietà diretto coltivatrice.

Tregnago, 26 luglio 2007.

FIRMATO:

[redacted]

Pubblicazione o ripro

[redacted]

Repertorio n. 7011 Raccolta n. 1696

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto Dottor ROBERTO TORDIGLIONE, Notaio in Tregnago, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona

CERTIFICO

che le apposte firme sono dei signori:

[redacted]

Hanno firmato alla mia presenza anche a margine del foglio intermedio.

Sottoscritto in Tregnago, nel mio studio in Piazza Abramo Massalongo n. 14 il ventisei luglio duemilasette alle ore 13 (tredici) e 30 (trenta) minuti.

FIRMATO:

NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE - SEGUE SIGILLO

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato A)

Allegato al n. 1636
di Raccolta

Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

INDIRIZZO: PIAZZA MERCATO, 1 - 37030 BADIA CALAVENA (VR) Tel 045 7810503 - Fax 0457810266

Prot. N. 2508 li, 30 MAR. 2007

OGGETTO: **D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.**
Richiesta di un Certificato di Destinazione Urbanistica

IL RESPONSABILE U.T.C., vista la richiesta presentata dalla sig [redacted] e pervenuta al Protocollo del Comune n. 2376 del 26 Marzo 2007, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.
La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e allegata in copia autenticata costituita da n. 6 (SEI) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato :

P.R. G. VIGENTE

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"
Foglio n. 21, mappali n. 407, [redacted], 419 parte, 420 parte, 421, 422, 423 parte, 922 parte.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"
Foglio n. 21, mappali n. 419 parte, 420 parte, 423 parte, 774, 922 parte.

P.R.G. - VARIANTE GENERALE ADOTTATA CON D.C.C. N. 29 DEL 18/10/04

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"
Foglio n. 21, mappali n. 407, [redacted] 419 parte, 420 parte, 421, 422, 423 parte, 774 parte, 922 parte.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"
Foglio n. 21, mappali n. 419 parte, 420 parte, 423 parte, 774 parte, 922 parte.

Per motivi dovuti al periodo di "SALVAGUARDIA" si adotta la normativa più restrittiva.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62
Agenzia Entrate

COMUNE DI BADIA CALAVENA (VR) - UFFICIO TECNICO

Il Responsabile Area Tecnica
(Anselmi dott. Ermanno)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ZONA "E" - RURALE

A)- GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottozona E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B)- DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n°88;

c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;

d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) insediamenti di tipo agro-industriali: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli e a servizio dell'agricoltura;

g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

SOTTOZONA "E1":

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere effettuato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo, ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere per fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A), in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

SOTTOZONA "E2":

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zone sono ammessi i seguenti interventi:

A) **RESIDENZA**

1) **LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, condiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980, n° 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.
Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.-.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) **RESTAURO E AMPLIAMENTO**

A) **RESIDENZA:**

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) **ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. 22 Dicembre 1989 n° 7949.

8) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

9) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

10) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

11) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e fatti propria dal Consiglio Comunale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici o copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del le norme della presente sottozona.

SOTTOZONA "E3":

1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fin dianzi che in dipendenza delle loro caratteristiche geoagronomiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una so la volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);

3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;

4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere e a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzarsi ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.

b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.

d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) FOGNATURE

a) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale 1/09/1989 n° 962.

b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

a) Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONI AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.

A) RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colore tendente al naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

La sporgenza delle gronde non dovrà essere superiore a 80 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

Pubblicazione o ripubblicazione o ripro

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) **Elementi Architettonici**

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-window, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore archi tettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) **Pareti esterne**

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato.

5) **Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso**

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

È sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) **Camini esterni**

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) **Recinzioni**

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) **ANNESSI RUSTICI**

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) **DEROGHE**

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e piani metrica dell'intervento.

ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. / mq.	Vedi norme della relativa zona
Indice di edificabilità fondiaria	mc. / mq.	——
Superficie minima del lotto	mq.	——
Superficie massima del lotto	mq.	——
Rapporto di copertura massimo	mq. / mq.	——
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte	Mq. / mq.	Agricoltura
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq. / mq.	——
Cavedi	—	Esclusi
Cortili chiusi	—	Esclusi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.

2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al comune.

3) Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml.3.00.

4) Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.R.G..

5) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1 Aprile 1968 n° 1404.

6) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

7) Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

8) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

9) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

10) Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G., sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.

11) Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.

12) E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 delle presenti norme.

13) Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art.27 della L.R. n° 61/1985; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml.10 per l'edificabilità e a ml.4 per piantagioni e movimenti di terra.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1) Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

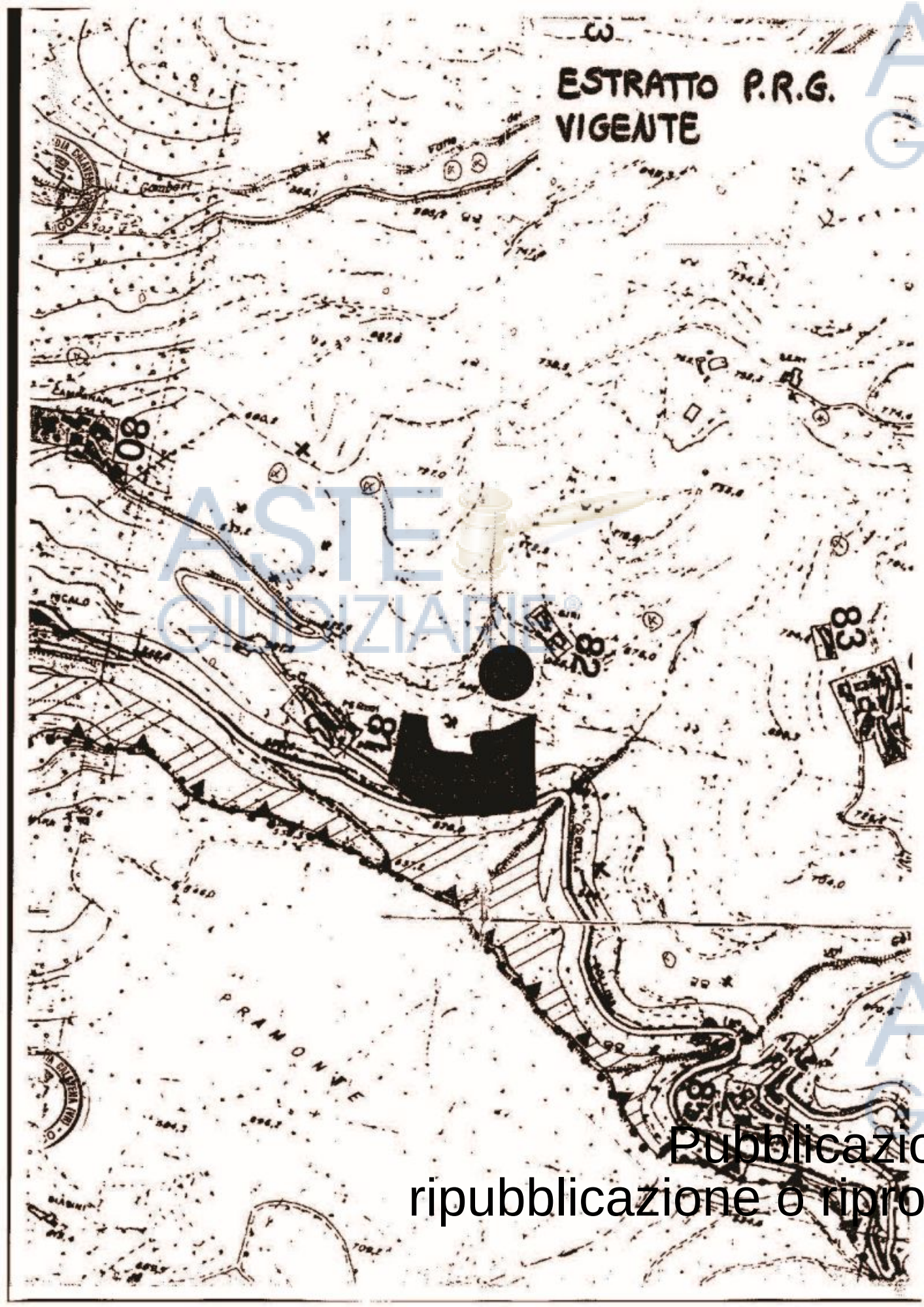
2) Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

9) Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadono le aree.

4) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

5) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo cosi come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ART. 45 ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) **zone agricole**: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2/4/1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) **fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;

c) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";

d) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) **annessi rustici**: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) **insediamenti di tipo agro-industriali**: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura**: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100;

i) **Allevamenti zootecnici a carattere famigliare**: gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;

l) **Allevamenti zootecnici non intensivi**: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorquando almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;

m) **Allevamenti zootecnici intensivi**: allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorquando le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 46 SOTTOZONA "E1"

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 3 1/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/1939, n. 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più funzionali con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti a carattere industriale né l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dal Regolamento Edilizio.

Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1/4/1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come identificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E1";

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

ART. 47 SOTTOZONA "E2"

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 5 mc./ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc./ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc./ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc./ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4),e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 3 1/10/1980, n. 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai paramenti stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) Restauro e ampliamento:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ART. 55 VINCOLO PAESAGGISTICO (D.LGS. N. 42/2004)
D.M. 20.2.1969 G.U. n. 71 del 18.3.1969

L'edificazione è subordinata ai nulla osta di legge degli Enti competenti secondo le specifiche normative.

Sono escluse da tale vincolo le aree di cui al punto 2 dell'art. 146 del D.Lgs n. 490/99.

art. 56 AREA DI TUTELA DELLA CHIESA DI SAN PIETRO

Ai sensi della L.R. 61/85 art. 27 punto 9 viene evidenziata una fascia di rispetto inedificabile di ml. 100 dalla Chiesa di San Pietro.

ART. 57 VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE (R.D. N. 3267/1923)

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/23 e della L.R. 52/78.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

ART. 58 VINCOLO CIMITERIALE (R.D. N. 1265/1934)

Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente dal T.U. L.L. S.S. approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 modificato con L. 17/10/1957 n. 983, dalla L. 13/3/1958 n. 216, dalla L.R. 31/5/1980 n. 78, dal D.P.R. 11/2/1961 n. 257, dal D.P.R. 21/10/1975 n. 803 e dal D.P.R. 10/09/1990 n. 285.

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona agricola in cui l'area ricade.

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457

ART. 59 RISPETTO STRADALE (D.L. N. 285/1992)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal D.Lgs 30/04/92, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R.. 26/04/93, n. 147, ed in ogni caso è fatto riferimento al D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
- reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
- recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;

Il rilascio della concessione per la realizzazione delle opere suddescritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. N. 495/1992)
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)
(art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della strada)

POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 DPR n. 495/92	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.R.G. sia con CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE che previo STRUMENTO ATTUATIVO	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di mt. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di mt. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			-
	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di mt. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di mt. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a mt. 1 e siepi morte alte sino a mt. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1					1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di mt. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3					1
Nei centri abitati (art. 28 DPR n. 495/92	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.R.G. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

SCHEMA DI SINTESI DELLE DISTANZE DAGLI INCROCI

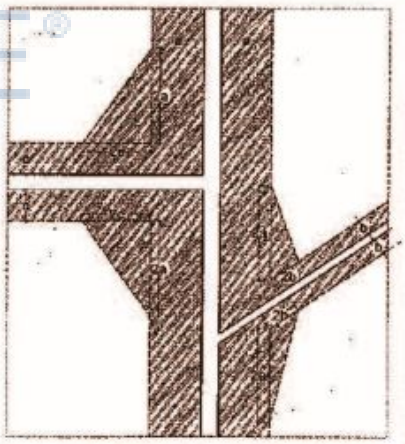
linea di edificazione

area di rispetto

a - b - c distacchi

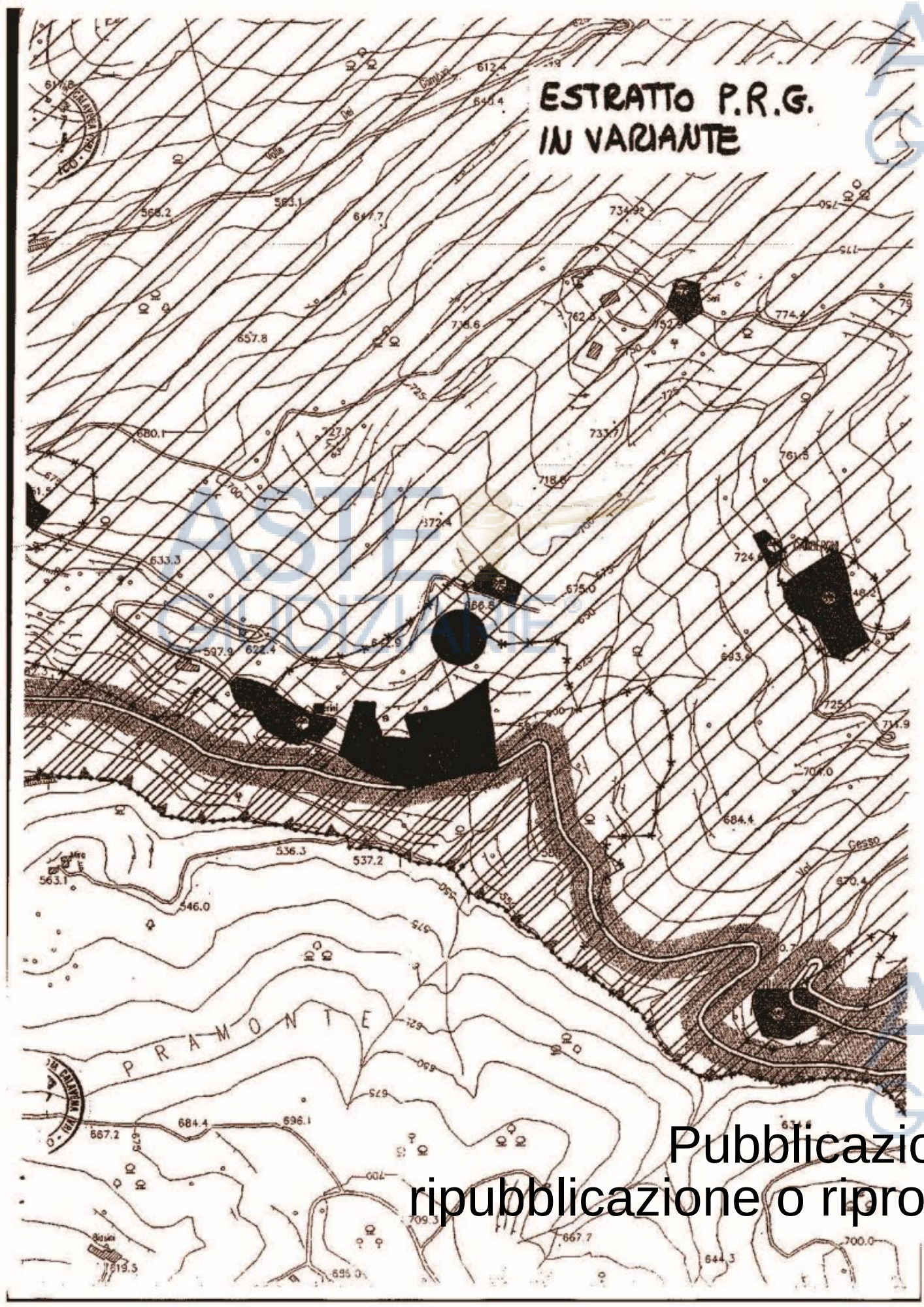
area edificabile

i distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale



ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato B)

Allegato al n. ...1536...
di Raccolta

Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

INDIRIZZO: PIAZZA MERCATO, 1 - 37030 BADIA CALAVENA (VR) Tel 045 7810503 - Fax 0457810265

Prot. N. 2510 li, 30 MAR. 2007

OGGETTO: **D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.**
Richiesta di un Certificato di Destinazione Urbanistica

IL RESPONSABILE U.T.C., vista la richiesta presentata dalla sig.ra [redacted] e pervenuta al Protocollo del Comune n. 2377 del 26 Marzo 2007, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380

A T T E S T A

Gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **PIANO REGOLATORE GENERALE** vigente come sotto indicato.
La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata nel "Regolamento Edilizio" e "Norme di Attuazione" depositati e disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre quella principale viene sotto riportata e allegata in copia autenticata costituita da n. 6 (SEI) fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

Dati catastali relativi ai beni per cui si rilascia il presente certificato :

P.R. G. VIGENTE

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"
Foglio n. 21, mappali n. [redacted]
Foglio n. 22, mappali n. 317, 445, 457, 458 parte.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"
Foglio n. 22, mappali n. 396, 458 parte, [redacted]

P.R.G. - VARIANTE GENERALE ADOTTATA CON D.C.C. N. 29 DEL 18/10/04

Z.T.O. tipo E1 "ZONA RURALE DI TUTELA"
Foglio n. 21, mappali n. [redacted]
Foglio n. 22, mappali n. 317, 445, 457, 458 parte.

Z.T.O. tipo "ZONA DI RISPETTO STRADALE"
Foglio n. 22, mappali n. 396, 458 parte, [redacted]

Per motivi dovuti al periodo di "SALVAGUARDIA" si adotta la normativa più restrittiva.

Il Responsabile Area Tecnica
(Anselmi dott. Ermanno)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ZONA "E" - RURALE

A)- GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale come sottozona E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B)- DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia per parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n°88;

c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;

d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) insediamenti di tipo agro-industriali: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.

SOTTOZONA "E1":

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di boschi e da colture agricole specializzate.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere attuato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere per fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A), in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

SOTTOZONA "E2":

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) **RESIDENZA**

1) **LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato o castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980, n° 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.
Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.-.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) **RESTAURO E AMPLIAMENTO**

A) **RESIDENZA:**

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) **ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previsti dal D.G.R. 22 Dicembre 1989 n° 7949.

8) I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

9) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

10) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

11) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) del le norme della presente sottozona.

SOTTOZONA "E3":

1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che in dipendenza delle loro caratteristiche geogronomiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE:

a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una so la volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);

3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;

4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzarsi ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.

b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.

d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) FOGNATURE

a) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno rispettare i limiti previsti dal P.R.R.A. - Provvedimento del Consiglio Regionale 1/09/1989 n° 962.

b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3) DISPOSIZIONI FINALI

a) Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.

A) RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Grondе - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profili simili di fattura tradizionale e colore tradizionale naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Le sporgenze delle coperture non dovranno essere superiori a 80 cm.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

Pubblicazione non pubblicazione o riproduzione

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) **Elementi Architettonici**

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-window, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornice in malta-ri intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura filo a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore archi tettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giaci tura.

4) **Pareti esterne**

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle to-nalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato.

5) **Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso**

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

È sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) **Camini esterni**

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, al-largata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura pia-na di Eternit o spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale co-pertura a falde in coppi.

7) **Recinzioni**

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di al-tezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono ri-gorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) **ANNESSI RUSTICI**

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa desti-nazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) **DEROGHE**

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, snificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documenta-zione fotografica e piani metrica dell'intervento.

ZONA "E" RURALE INDICI PER TUTTE LE SOTTOZONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	Vedi norme della relativa zona
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	——
Superficie minima del lotto	mq.	——
Superficie massima del lotto	mq.	——
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	——
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 solo per le abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte	Mq./mq.	Agricoltura
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq./mq.	——
Cavedi	—	Esclusi
Cortili chiusi	—	Esclusi

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE

1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.

2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al comune.

3) Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml.3.00.

4) Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.R.G..

5) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1 Aprile 1968 n° 1404.

6) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

7) Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

8) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

9) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

10) Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G., sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.

11) Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.

12) E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 delle presenti norme.

13) Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art.27 della L.R. n° 61/1985; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml.10 per l'edificabilità e a ml.4 per piantagioni e movimenti di terra.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1) Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

2) Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

9) Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadono le aree.

4) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

5) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo cosi come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ART. 45 ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITÀ

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, la zona territoriale omogenea E - RURALE è stata classificata in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale E1, E2 ed E3.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. n. 24/85 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

4) non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti classificati come produttivi ai sensi della DGR 7949/89 e intensivi ai sensi della LR 24/85. Per quelli esistenti sono invece ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario. Il loro ampliamento è ammesso esclusivamente per adeguamenti alla normativa in materia del benessere degli animali e non ad un aumento del peso vivo allevabile.

B) DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) **zona agricole**: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2/4/1968 n. 1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) **fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980 n. 88;

c) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della Sottozona "E2";

d) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) **annessi rustici**: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) **insediamenti di tipo agro-industriali**: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura**: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100;

i) **Allevamenti zootecnici a carattere famigliare**: gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici;

l) **Allevamenti zootecnici non intensivi**: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorquando almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggere aziendali;

m) **Allevamenti zootecnici intensivi**: allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorquando le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

ART. 46 SOTTOZONA "E1"

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.

2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e la ristrutturazione [illegible], fatti salvi gli

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 3 1/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.

3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità

5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/1939, n. 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) Per le strutture non più funzionali con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti a carattere industriale né l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dal Regolamento Edilizio.

Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1/4/1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come identificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5/8/1978, n. 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E1";

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) e

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

ART. 47 SOTTOZONA "E2"

1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 5 mc./ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc./ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc./ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc./ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4),e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 3 1/10/1980, n. 88.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai paramenti stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) Restauro e ampliamento:

A) RESIDENZA:

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ART. 55 VINCOLO PAESAGGISTICO (D.LGS. N. 42/2004)
D.M. 20.2.1969 G.U. n. 71 del 18.3.1969

L'edificazione è subordinata al nulla osta di legge degli Enti competenti secondo le specifiche normative.

Sono escluse da tale vincolo le aree di cui al punto 2 dell'art. 146 del D.Lgs n. 490/99.

art. 56 AREA DI TUTELA DELLA CHIESA DI SAN PIETRO

Ai sensi della L.R. 61/85 art. 27 punto 9 viene evidenziata una fascia di rispetto inedificabile di ml. 100 dalla Chiesa di San Pietro.

ART. 57 VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE (R.D. N. 3267/1923)

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/23 e della L.R. 52/78.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

ART. 58 VINCOLO CIMITERIALE (R.D. N. 1265/1934)

Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente dal T.U. L.L. S.S. approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 modificato con L. 17/10/1957 n. 983, dalla L. 13/3/1958 n. 216, dalla L.R. 31/5/1980 n. 78, dal D.P.R. 11/2/1961 n. 257, dal D.P.R. 21/10/1975 n. 803 e dal D.P.R. 10/09/1990 n. 285.

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona agricola in cui l'area ricade.

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457

ART. 59 RISPETTO STRADALE (D.L. N. 285/1992)

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal D.Lgs 30/04/92, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della Strada e dal D.P.R.. 26/04/93, n. 147, ed in ogni caso è fatto riferimento al D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:

- la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
- reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
- recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;

Il rilascio della concessione per la realizzazione delle opere suddescritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. N. 495/1992)
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)
(art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della strada)

POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 DPR n. 495/92	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.R.G. sia con CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE che previo STRUMENTO ATTUATIVO	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di mt. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di mt. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	6	5	3			-
	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di mt. 5					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di mt. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a mt. 1 e siepi morte alte sino a mt. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1					1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di mt. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3					1
Nei centri abitati (art. 28 DPR n. 495/92	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.R.G. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

SCHEMA DI SINTESI DELLE DISTANZE DAGLI INCROCI

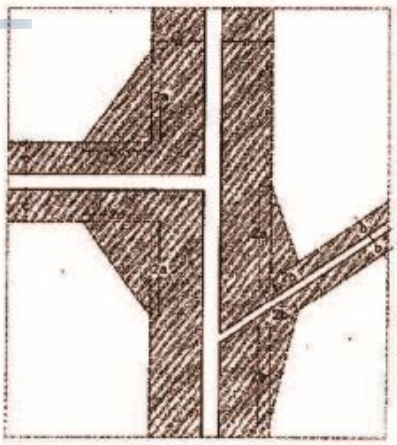
linea di edificazione

area di rispetto

a - b - c distacchi

area edificabile

i distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato c)

Allegato al n. 1686
di Raccolta

COMUNE DI TREGNAGO

Tel. (045) - 7808035 PROVINCIA DI VERONA Part. IVA e C.F. 00265460238
Fax. (045) 6500040

N. 2797 di protocollo

Tregnago, 15.03.2007

Certificato di destinazione urbanistica – art. 30 D.P.R. n. 380/2001

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€14,62
Agenzia Entrate
00011634 00007AC8 W0006001
00002915 15/03/2007 09:16:21
0 1 05 118508 274 6

[redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata dalla Ditta in indirizzo, prot. n° 2628 del 12.03.2007 tendente ad ottenere la certificazione urbanistica ai sensi dell' art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la planimetria prodotta dalla Ditta con l'individuazione dell'area interessata mediante contorno rosso;

Richiamati i dati catastali dei beni per cui si rilascia il presente certificato;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il decreto sindacale n. 08/2007;

ATTESTA

che l'area di cui è richiesta certificazione è destinata:

Fg. 2 mapp. n. 44
- in Z.T.O. di tipo E, sottozona E1.1, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 42/2004) ed idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Si fa presente che tutti i terreni posti nelle vicinanze di strade pubbliche sono soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata negli elaborati tecnici allegati agli strumenti urbanistici sopra citati, depositata e disponibile per la consultazione presso l' Ufficio Tecnico Comunale.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Maurizio Massei

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CDU13/2007

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato D)

Allegato al n. 1636

~~di Raccolta~~

COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA

AREA TECNICA

utec@lessinia.verona.it

N. 730 di protocollo
Risposta al foglio N. ....
del ....

Bosco Chiesanuova, 19 FEB 2007
Cod. Fisc. 00574320230

OGGETTO: L.R. n. 39/99 – art. 2
DICHIARAZIONE DI APPARTENENZA AL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto geom. Giuseppe Laiti, Responsabile dell'Area Tecnica della Comunità Montana della Lessinia,

vista la richiesta presentata in data 16.02.2007 prot. n. 696 del 16.02.2007;

visto l'art. 2 della L.R. 03.07.1992 n. 19 modificato dalla L.R. 09.09.1999 n. 39;

vista la deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 72 del 15.06.2006 (B.U. Regione Veneto n. 64 del 18 luglio 2006)

visti gli atti d'ufficio;

DICHIARA

che i seguenti terreni:

Comune di BADIA CALAVENA - Foglio 21° – mapp. 407 – 417 – 418 – 419 – 420 – 421 – 422 – 423 – 774 - 922

rientrano nel territorio della Comunità Montana della Lessinia, delimitato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 09.09.1999 n. 39.

Si rilascia la presente in carta semplice, per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
geom. Giuseppe Laiti

COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA VERONA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato E)

Allegato al n. 1636 di Raccolta

COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA

AREA TECNICA
utec@lessinia.verona.it

N. 1376 di protocollo
Risposta al foglio N. ....
del ....

Bosco Chiesanuova, 29 MAR 2007
Cod. Fisc. 00574320230

OGGETTO: L.R. n. 39/99 – art. 2.
DICHIARAZIONE DI APPARTENENZA AL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto geom. Giuseppe Laiti, Responsabile dell'Area Tecnica della Comunità Montana della Lessinia,
vista la richiesta presentata in data 27.03.2007 prot. n. 1346;
visto l'art. 2 della L.R. 03.07.1992 n. 19 modificato dalla L.R. 09.09.1999 n. 39;
vista la deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 72 del 15.06.2006 (B.U. Regione Veneto n. 64 del 18 luglio 2006)
visti gli atti d'ufficio;

DICHIARA

che i seguenti terreni:

Comune di Tregnago — Foglio 2° – mapp. 44

Comune di Badia Calavena — Foglio 21° - mapp. 113 - 857

Foglio 22° – mapp. 317 – 396 – 445 – 457 – 458 – 472

rientrano nel territorio della Comunità Montana della Lessinia, delimitato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 09.09.1999 n. 39.

Si rilascia la presente in carta semplice, per gli usi consentiti dalla legge.

COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA VERONA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
geom. Giuseppe Laiti

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO 5

- Certificato contestuale di residenza, stato famiglia rilasciato dal Comune di Badia Calavena;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO 6

- Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Badia Calavena;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 7

- Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CONTRATTO AFFITTO FONDI RUSTICI

CONVENZIONE EX ART .45-LEGGE N.203/82

Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B
annessa al DPR 26/10/1972 n.642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

****

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra:

- [redacted]

di seguito parte proprietaria

e

- [redacted]

di seguito parte affittuaria

premesso che:

la parte concedente è proprietaria del terreni e fabbricati agricoli

nel comune di **Badia Calavena (VR)** distinto al N.C.T. di tale comune
al Foglio **17** mappali
278 (ha 00.02.88), **419** (ha 00.17.60), **420** (ha 00.32.83);

al Foglio **21** mappali
110 (ha 00.04.52), **111** (ha 00.10.22), **112** (ha 00.09.66), **113** (ha 00.23.19), **154** (ha 00.11.25), **372** (ha 00.09.92), **373** (ha 00.04.53), **374** (ha 00.01.66), **375** (ha 00.02.64), **376** (ha 00.01.49), **377** (ha 00.07.14), **409** (ha 00.17.81), **410** (ha 00.00.29), **415** (ha 00.13.93), **416** (ha 00.11.00), **417** (ha 00.12.43), **418** (ha 00.13.78), **473** (ha 00.02.13), **813** (ha 00.19.70), **857** (ha 00.04.45);

al Foglio **22** mappali
313 (ha 00.09.33), **442** (ha 00.03.34), **443** (ha 00.08.45), **472** (ha 00.11.53), **493** (ha 00.03.78), **692** (ha 00.20.21);

al Foglio **26** mappali
286 (ha 00.11.70), **290** (ha 00.01.73), **931** (ha 00.29.14);

nel comune di **Tregnago (VR)** distinto al N.C.T. di tale comune
al Foglio **2** mappali
44 (ha 00.30.60), **129** (ha 00.14.28), **130** (ha 00.04.96), **295** (ha 00.23.52);

per una superficie concessa complessiva di Ha 01.07.63

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- la parte affittuaria ha avanzato richiesta di conduzione in affitto i fondi di proprietà sopra specificati;

- le parti, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per consentire alla parte affittuaria l'esercizio della attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'articolo 23 della Legge 11 Febbraio 1971, Nr. 11 come sostituito dall'articolo 45 della Legge 3 Maggio 1982, Nr. 203;

- la parte proprietaria dichiara che il terreno sopra indicato è svincolato da qualsiasi obbligo (coltivazione diretta decennale, indivisibilità, impegni derivanti da regolamenti comunitari) conseguente l'applicazione di norme agevolative di carattere tributario o di leggi speciali;

- le parti dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari;

la validità delle intese è riconosciuta dagli art.45 e 58 della Legge 3 maggio 1982 nr. 203.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula:

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. La parte proprietaria concede in affitto alla parte affittuaria i sopradescritti terreni, fabbricati agricoli come descritto in premessa. La parte affittuaria accetta tali condizioni, patti e dichiara di conoscere i terreni e di ritenerli idonei in funzione delle proprie necessità. Il fondo concesso in affittanza comunque ben noto alla parte conduttrice per ubicazione, confini, estensioni e dotazioni.

3. La durata del contratto viene concordemente fissata di anni **15 (dieci)** dalla data di stipula e con scadenza al **31/12/2033.**
   Per tale termine la parte affittuaria dovrà effettuare la riconsegna del bene affittato senza bisogno di disdetta alcuna, intendendosi questa data ora per allora e ciò in espressa deroga a quanto stabilito dalla Legge n.203/82.
   Conseguentemente al **01/01/2034**, salvo nuovo accordo scritto i proprietari sopra descritti s'intendono automaticamente rimessi nel pieno possesso e detenzione dei succitati terreni e fabbricati rurali.

4. Le parte dichiarano inoltre di conoscere il contenuto della Legge 203/82 in materia di prelazione in caso di riaffitto dei terreni ed in espressa deroga dello stesso dichiarano di rinunciare fin d'ora alla sua applicazione. Resta inteso che la restituzione del fondo, libero da persone, cose, deve avvenire nelle stesse condizioni agrarie dell'inizio contratto per averne la più ampia disponibilità.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

5. La parte affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto della presente convenzione con la diligenza del buon padre di famiglia e curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi.

6. In deroga a quanto stabilito dalla Legge n.203/82 ,Il canone complessivo d' affitto è convenuto in comune accordo tra le parti in **€. 500,00 (euro cinquecento/00) annue.**
Detto canone dovrà essere corrisposto al domicilio della signora Taioli Tiziana in unica soluzione entro il 10 Novembre di ogni anno. Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

7. Le parti concordano che il mancato pagamento del canone d'affitto sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione automatica del contratto senza necessità di fare ricorso alla procedura contestativa ex art 5 L.203/82.

8. La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto, nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

9. La parte locatrice autorizza fin da ora la parte conduttrice, a costruire, sul terreno oggetto del presente contratto a sue cure e spese, edifici di tipo rurale o impianti compatibili con l'attività agricola sfruttando altresì tutta la potenzialità edificatoria, impegnandosi fin da ora a sottoscrivere ogni eventuale necessaria ulteriore autorizzazione o documentazione.

10. Le parti concedenti autorizzano la parte affittuaria fin d'ora ad realizzare opere di miglioramento fondiario anche di natura edilizia ed inoltrare domande agli enti proposti al fine di ottenere contributi ed ogni agevolazione dalle leggi e regolamenti comunitari, nazionali,regionali compreso quanto previsto dal piano di sviluppo rurale.
Al termine del contratto eventuali lavori restano ai proprietari senza alcuna richiesta di indennizzo da parte dell' affittuario.

11. Le parti prestano il loro reciproco consenso affinché vengono trattati e conservati i loro dati personali ai sensi della legge nr. 675/96 e successive modifiche e del D. Lgs n. 196/2003, pertanto in relazione al presente atto tutti gli adempimenti connessi e detti dati personali potranno essere inserite ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici ed trasmessi ai pubblici uffici competenti ad riceverli.

12. La parte affittuaria si assume inoltre, a suo totale carico tutte le spese di conduzione sia ordinarie che straordinarie, relative al sopra citato terreno, ivi comprese le imposte sul reddito agrario, i contributi agricoli previdenziali ed assistenziali relativi alla conduzione e assunzione di manodopera.

13. Le imposte fondiarie sui redditi dominicali, ed i contributi di bonifica saranno a carico della parte proprietaria.

14. Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

15. Le spese per la registrazione del presente contratto saranno a carico della parte affittuaria.

16. Qualunque modifica del presente contratto può avere luogo e può essere effettuata solo mediante atto scritto e tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Badia Calavena (VR), il 15/03/2019

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ripubblicazione o ripro

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro