

## **Art. 93 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E (PRESCRITTA)**

Sono comprese nella zona territoriale omogenea di tipo E, le parti del territorio destinate ad usi agricoli ed alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole.

In mancanza di una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio e delle sue potenzialità produttive per come previsto dal comma 4 – art. 50 della Legge urbanistica regionale n. 19/02, l'edificazione sull'intera zona territoriale omogenea di tipo E deve tendere prioritariamente al recupero delle strutture edilizie esistenti. Il permesso di costruire nuove costruzioni rurali è soggetto alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

Relativamente a tali zone è consentita la realizzazione di costruzioni destinate a:

- A) Residenza agricola;
- B) Residenza rurale;
- C) Ricovero per animali;
- D) Fabbricati rustici, silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, serre fisse e per colture intensive;
- E) Costruzioni per la trasformazione, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

1. sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
2. le aree vincolate ai sensi della L. 1497/1939, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici;
3. sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione così come indicato agli articoli 41, 42, 43, 44 e 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
4. nel computo dei volumi delle superfici ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le volumetrie superfici esistenti;
5. per le costruzioni in zone agricole e per gli insediamenti non allacciabili agli impianti fognari comunali, dovranno essere assicurati i sistemi di smaltimento e di trattamento secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti in materia;
6. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire. le costruzioni rurali e i manufatti realizzati in zona agricola, sulla base delle destinazioni di Piano, comportano l'asservimento del fondo interessato all'intervento; i dati relativi alle singole situazioni vanno annotati su un pubblico registro a cura del Comune, con la specifica della destinazione agricola, degli immobili realizzati, nonché degli atti, delle autorizzazioni e delle concessioni rilasciate;
7. L'asservimento di lotti non contigui è consentito a seguito della definizione in sede di redazione di P.S.C. dell'unità culturale minima d'intervento, nonché dell'ingombro massimo dei corpi di fabbrica edificabili e delle caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

L'edificazione in zona territoriale omogenea di tipo E, è soggetta alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

### A - Residenza a diretto servizio del fondo agricolo

Sono applicabili i seguenti indici:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria =  $0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;**

#### A – Strutture destinate a scopo residenziale:

- **Indice di fabbricabilità di  $0,013 \text{ mq./mq.}$ ;**
- Altezza = max 7,50 m per fondi di superficie superiore a  $10.000 \text{ m}^2$ , 4,50 m per fondi di superficie inferiore a  $10.000 \text{ m}^2$ ;
- Numero dei piani = 2 per fondi di superficie superiore a  $10.000 \text{ m}^2$ , 1 per fondi di superficie inferiore a  $10.000 \text{ m}^2$ ;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml.. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale = secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada);
- Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml;
- Superficie di parcheggio = min  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  di volume residenziale;

#### B – Residenza rurale.

Per rurale è intesa quella particolare forma di insediamento realizzata in nuclei abitativi consolidati o di nuova formazione e programmazione. I centri rurali di nuova formazione rientrano in quella situazione classificativa operata in applicazione ad D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, e rientranti in quelle parti del territorio (zona territoriale di tipo E), per cui “fermo restando il carattere agricolo delle stesse il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C”. Aree di tale tipo potranno essere definite e perimetrare con apposito provvedimento amministrativo ed assoggettate a Piano Particolareggiato di insediamento, con le procedure di variante al P.R.G. vigente.

Per tali aree sono prescritti tre parametri:

- Lotto minimo di intervento =  $3.300 \text{ m}^2$ ;
- Indice di densità fondiaria =  $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Quantità minima di superficie da riservare a standards dotazionale (D.M. 1444/68) =  $6 \text{ m}^2/\text{abitante}$ ;

Gli altri indici e parametri saranno definiti all'interno del Piano Particolareggiato di Insediamento Rurale.

#### C – Fabbricati complementari all'azienda agricola, di tipo semplice.

In aggiunta alle utilizzazioni residenziali è consentita la realizzazione di annessi rustici di servizio alle aziende agricole che viene normata nei seguenti modi:

- a) per fienili, magazzini per deposito di prodotti agricoli e/o mangimi, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per allevamenti domestici, è consentita un'edificazione di  $180 \text{ m}^2$  per ettaro di superficie agricola utilizzata. I manufatti da realizzare dovranno essere improntati a criteri di semplicità e di buon inserimento nel paesaggio e dovranno avere un'altezza non superiore a 4,50 m, fatta eccezione dei sili verticali. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti.

Per l'esercizio di attività potenzialmente inquinanti, debbono essere assicurati gli impianti di trattamento e/o depurazione richiesti dalle attuali disposizioni di legge.

#### D - Costruzioni rurali di tipo complesso (costruzioni rurali specializzate).

Le costruzioni rurali specializzate per la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con relativi impianti e locali di servizio) e alloggi per la direzione e la custodia, sono ammesse nell'ambito delle aree agricole normali e sono assoggettate alle seguenti disposizioni:

- Superficie destinata ad utilizzazione specifica =  $350 \text{ m}^2/\text{ha}$ .

- Volume assegnato: 1.750 m<sup>3</sup>/ha, per un massimo volumetrico di 8.750 m<sup>3</sup> per aziende di superficie superiore a 5 ha;
- H = max 7,50 ml, salvo costruzioni quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;
- Distanza dai confini: 7,50 ml.. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 ml;
- Superficie funzionale di parcheggio: pari al 10% della superficie fondiaria di intervento.

Le costruzioni rurali specializzate e gli insediamenti industriali preesistenti considerati nel presente articolo di normativa tecnica vengono fatti salvi; per gli stessi sono ammessi nuovi interventi finalizzati alla ristrutturazione, alla riconversione tecnologica ed alla modernizzazione del processo produttivo, con incremento della superficie utile lavorativa non superiore al 30% della superficie preesistente.

B - Fabbricati per attività di produttività agricola (ricoveri per animali, conservazione, lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, altri annessi rustici di servizio all'azienda agricola);

Sono applicabili i seguenti indici:

- Indice di edificabilità di 0.04 mq su mq;
- Altezza = max 7,50 m per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 4,50 m per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Numero dei piani = 2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml.. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale = secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada);
- Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml;

E - Realizzazione di serre fisse.

C - Realizzazione di serre fisse.

I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- Rapporto di copertura: 66 %;
- Distanza minima dai confini: 5,00 m;
- H : 6,00 ml.

Tutte le costruzioni ricadenti in aree agricole che non siano allacciate agli impianti di fognatura comunale, dovranno essere dotati di idonei sistemi di smaltimento secondo le leggi e le norme vigenti in materia.

Sia per la residenza che per gli insediamenti di tipo produttivo, la distanza dai cigli stradali è regolamentata da quanto prescritto dal Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Sono ammesse attività di tipo agroturistico o di turismo rurale; ai fini di organizzazione turistica nelle forme sopra descritte possono essere accorpate più unità aziendali. Le attività di tipo agroturistico sono ammesse per aziende per cui siano presenti i requisiti di legge (leggi comunitarie, nazionali e regionali sull'agriturismo).