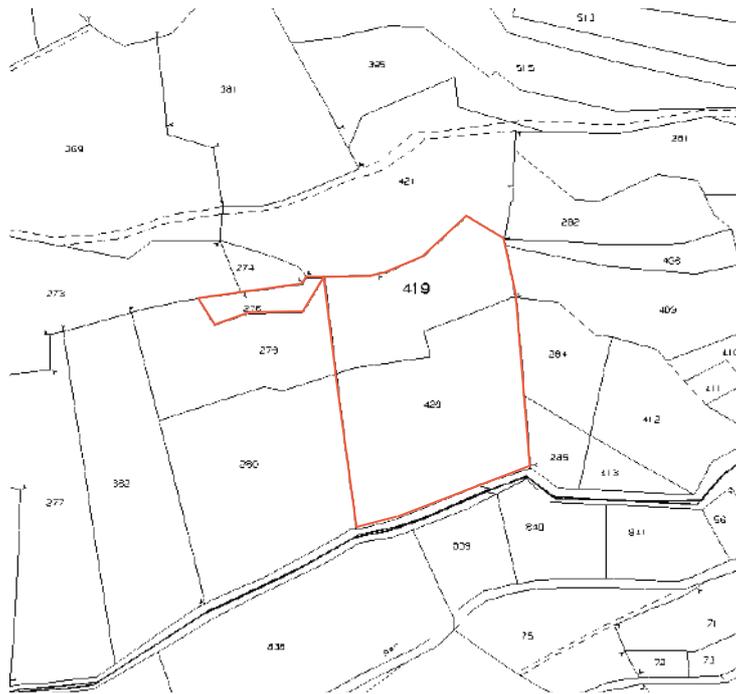


ALLEGATO 1

- Documentazione fotografica;

PLANIMETRIE CONI LOTTO 4



TERRENI AGRICOLI

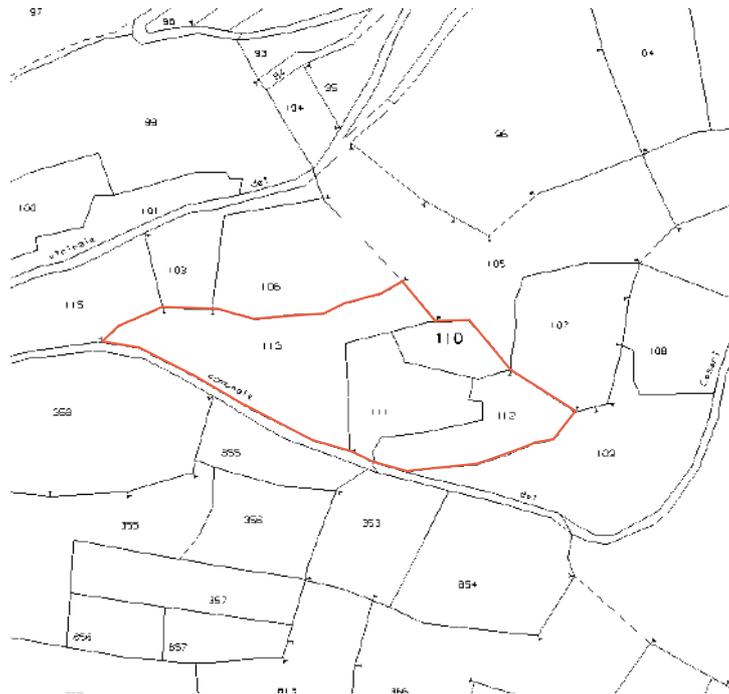


FOTO 1



FOTO 2

## PLANIMETRIE CONI LOTTO 5



## TERRENI AGRICOLI



FOTO 1



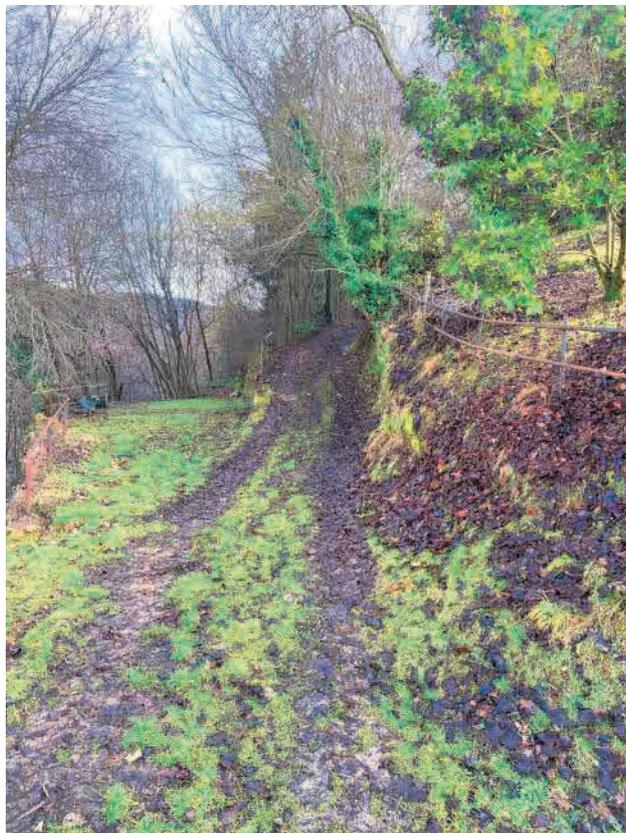
FOTO 2



FOTO 3

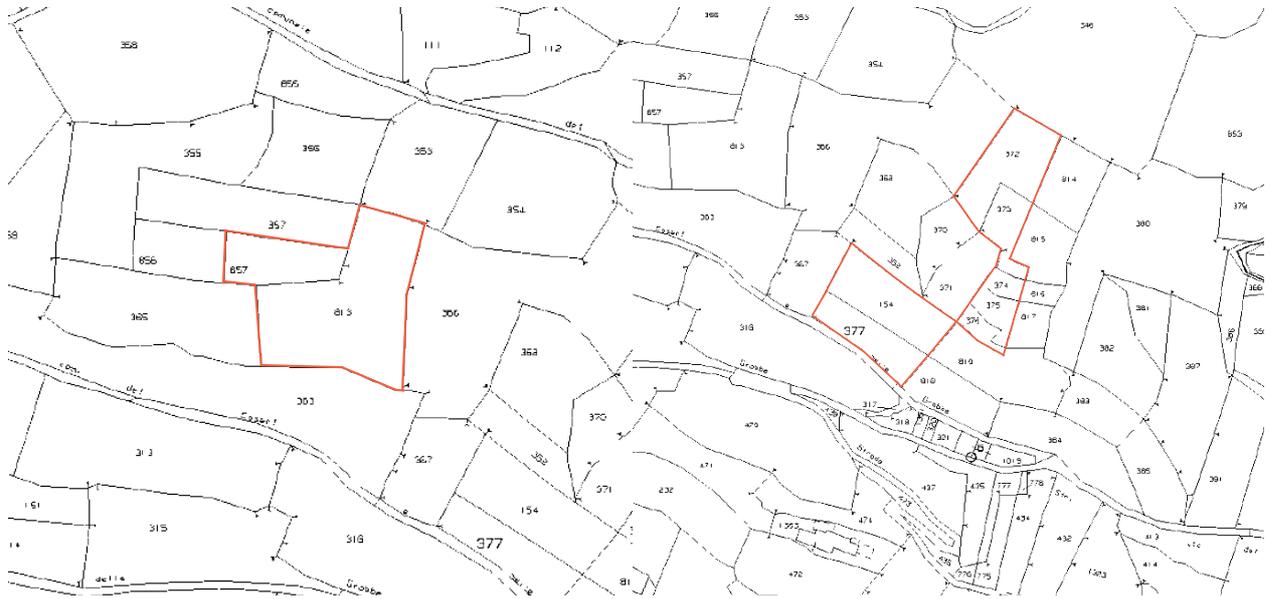


FOTO 4



STRADELLO DI ACCESSO AI TERRENI

## PLANIMETRIE CONI LOTTO 6 E LOTTO 7



TERRENI AGRICOLI



FOTO 1



FOTO 2

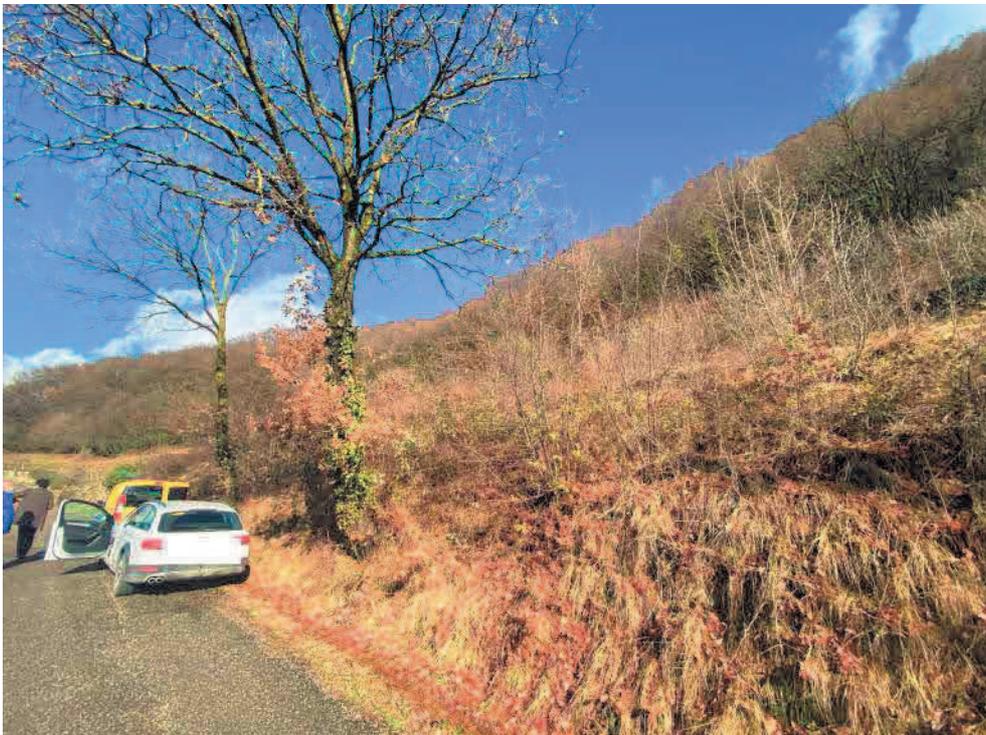


FOTO 3

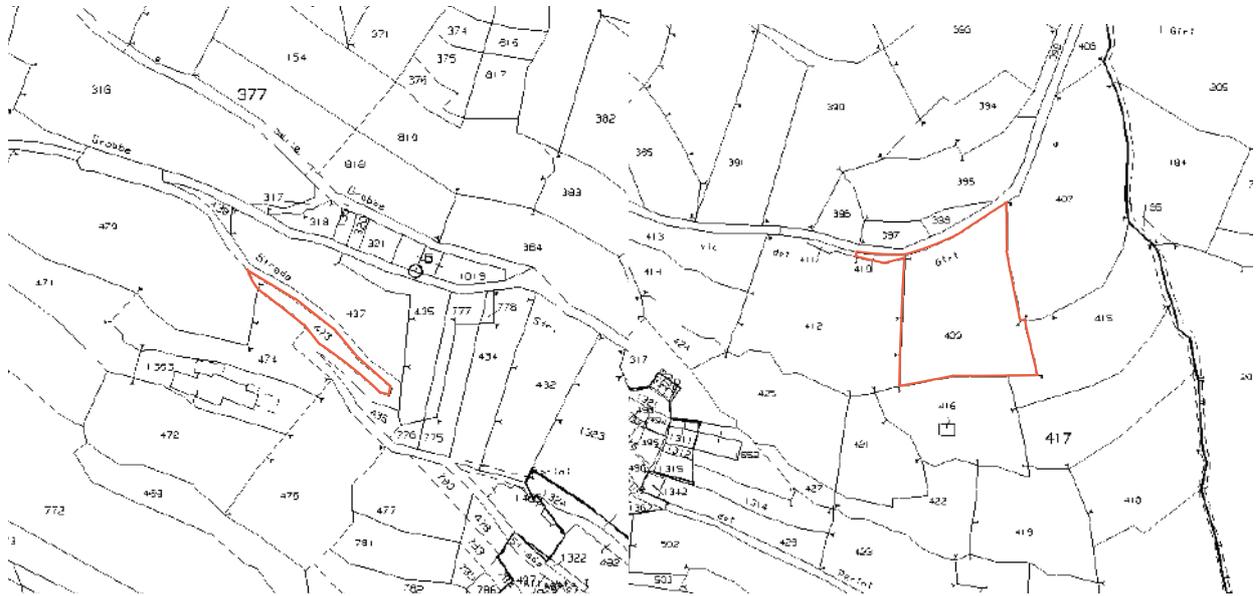


FOTO 4

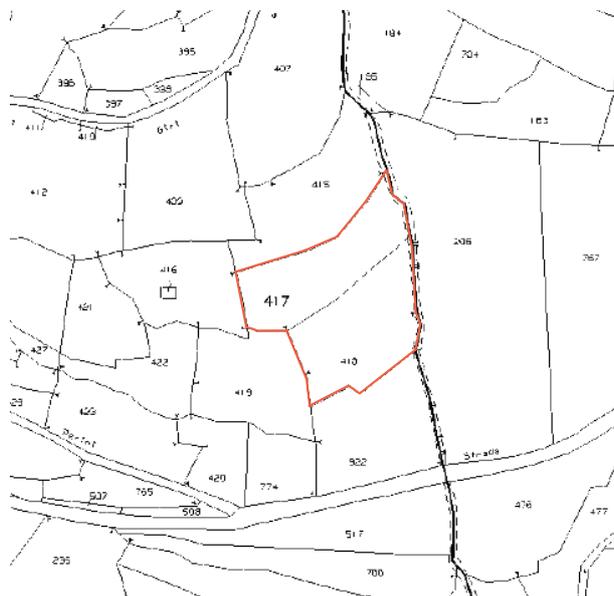


FOTO 5

## PLANIMETRIE CONI LOTTO 8 E LOTTO 9



### TERRENI AGRICOLI LOTTO 8



### TERRENI AGRICOLI LOTTO 9



FOTO 1



FOTO 2

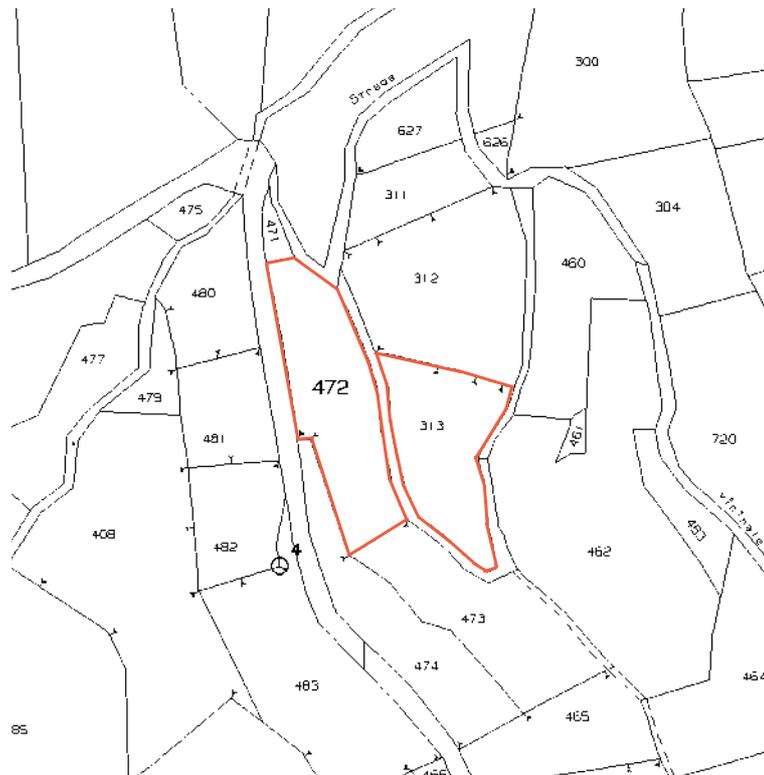


FOTO 3



FOTO 4

PLANIMETRIE CONI LOTTO 10



TERRENI AGRICOLI

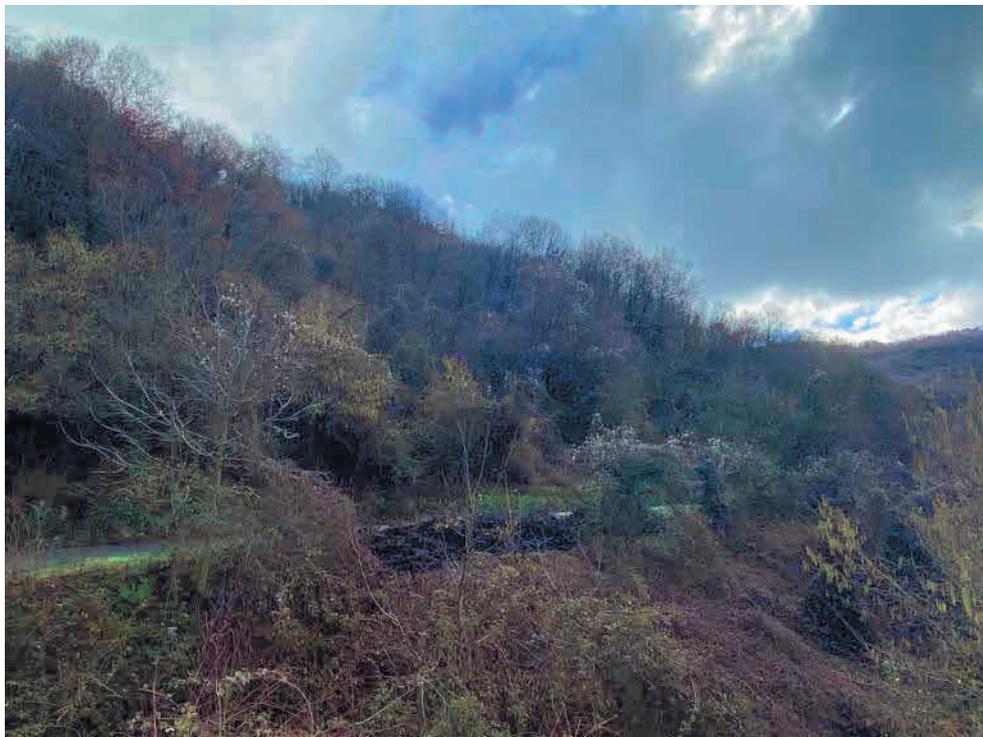


FOTO 1



FOTO 2

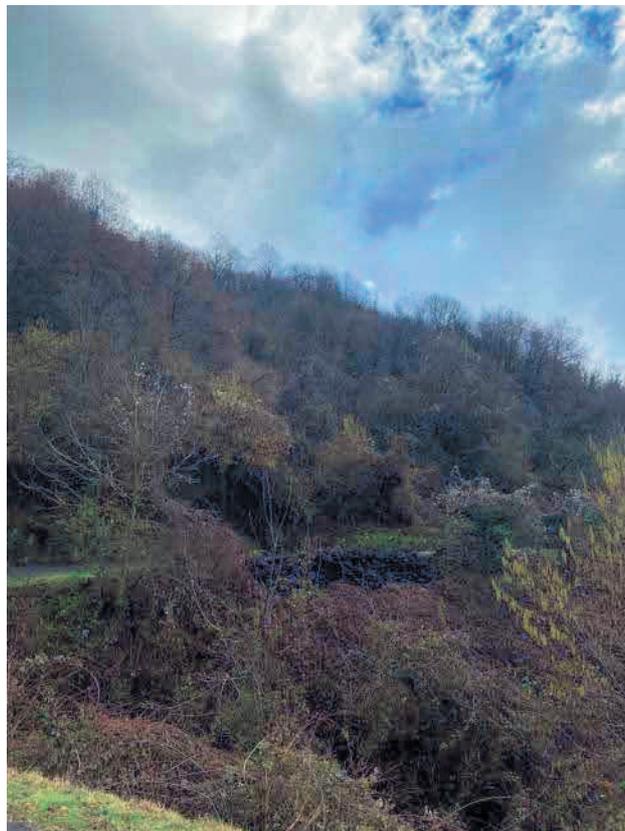
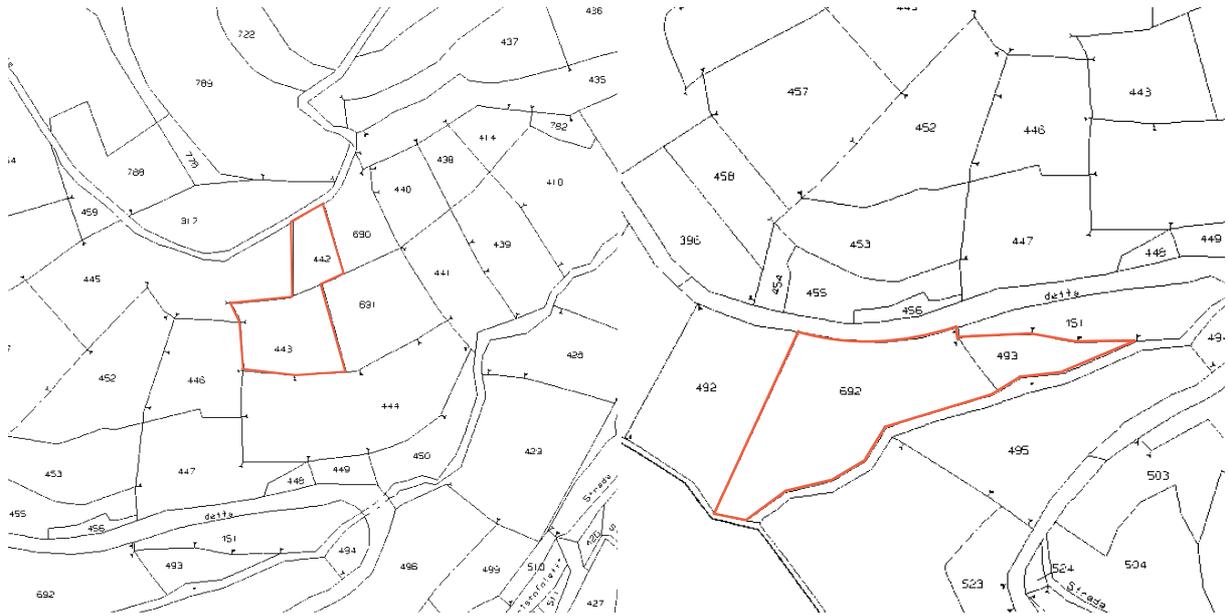


FOTO 3

PLANIMETRIE CONI LOTTO 11



TERRENI AGRICOLI

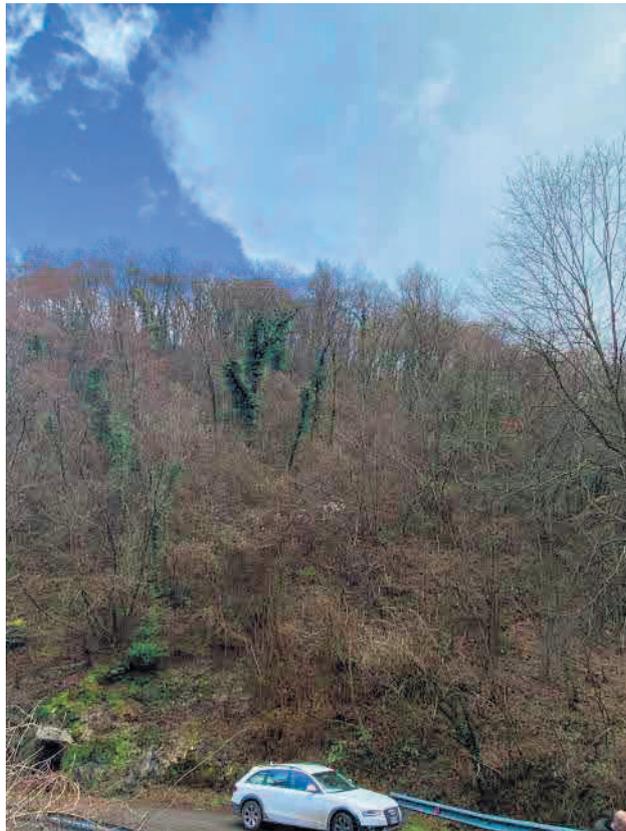


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

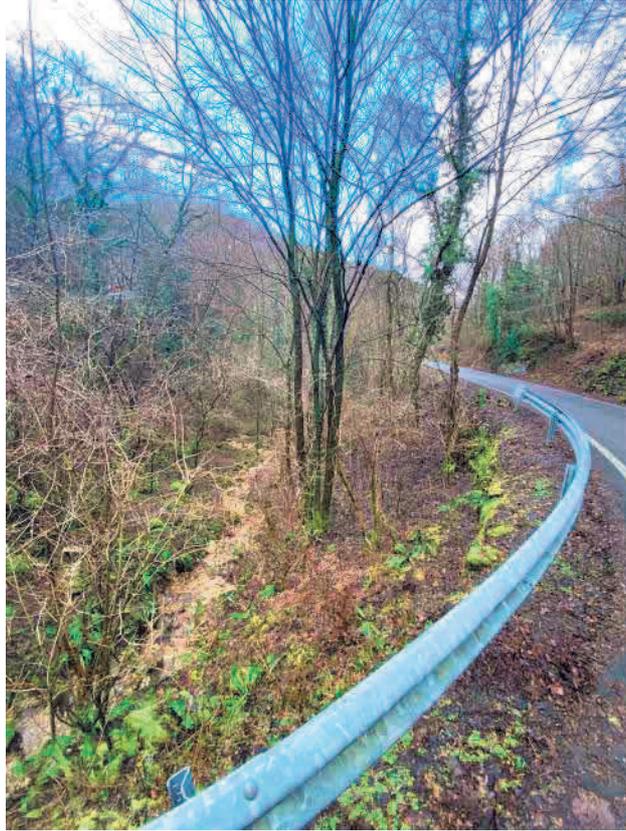


FOTO 4



FOTO 5

ALLEGATO 2

- Comune di Badia Calavena - Mappa Foglio 17 - LOTTO 4;



N=5000

E=5100

1 Particella: 419

29-Jan-2021 17.19.35  
 Prot. n. T330519/2021  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri  
 Comune: BADIA CALAVENA  
 Foglio: 17

- Comune di Badia Calavena - Mappa Foglio 21 - LOTTI 5-6-7-8-9-10-11;







N=-5300

E=5200

Comune: BADIA CALAVENA  
 Foglio: 21  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 28-Gen-2021 18.40.28  
 Prot. n. T397231/2021

1 Particella: 110

ALLEGATO 3

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Badia Calavena;



# Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

Tel 7810503 - Fax 7810266

Prot. n° 906

li, 24/01/2022

**OGGETTO: D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.**

**Rilascio di CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA**

## IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata dall'arch. Faoro Fabio qui pervenuta al prot. n. 768 del 20/01/2022, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi del 3° comma, art. 30 del Decreto Presidente Repubblica 06 Giugno 2001, n. 380, per uso successione da presentare al competente Ufficio del Registro

### A T T E S T A

Che gli immobili situati in Comune di Badia Calavena, di cui alla richiesta, sono inseriti nel **P.A.T.I. e P.I.** 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. 9 fogli che fanno parte integrante della presente attestazione.

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

Z.T.O. tipo E1 "Zona rurale di tutela"

Foglio n. 17 mappali n. 278, 419, 420

Foglio n. 21 mappali n. 410, 409, 417, 418, 473 parte, 113, 110, 111, 112, 857, 813, 372, 373, 374, 375, 376, 154, 377

Foglio 22 mappali n. 313, 442, 443

Z.T.O. tipo E3 "Zona rurale di limitata tutela"

Foglio n. 16 mappali n. 98

Foglio n. 22 mappali n. 692 parte, 493

Z.T.O. tipo Rs "Zona rispetto stradale"

Foglio n. 16 mappali n. 1035, 1036, 1045, 1043, 781

Foglio n. 21 mappali n. 473 parte, 472

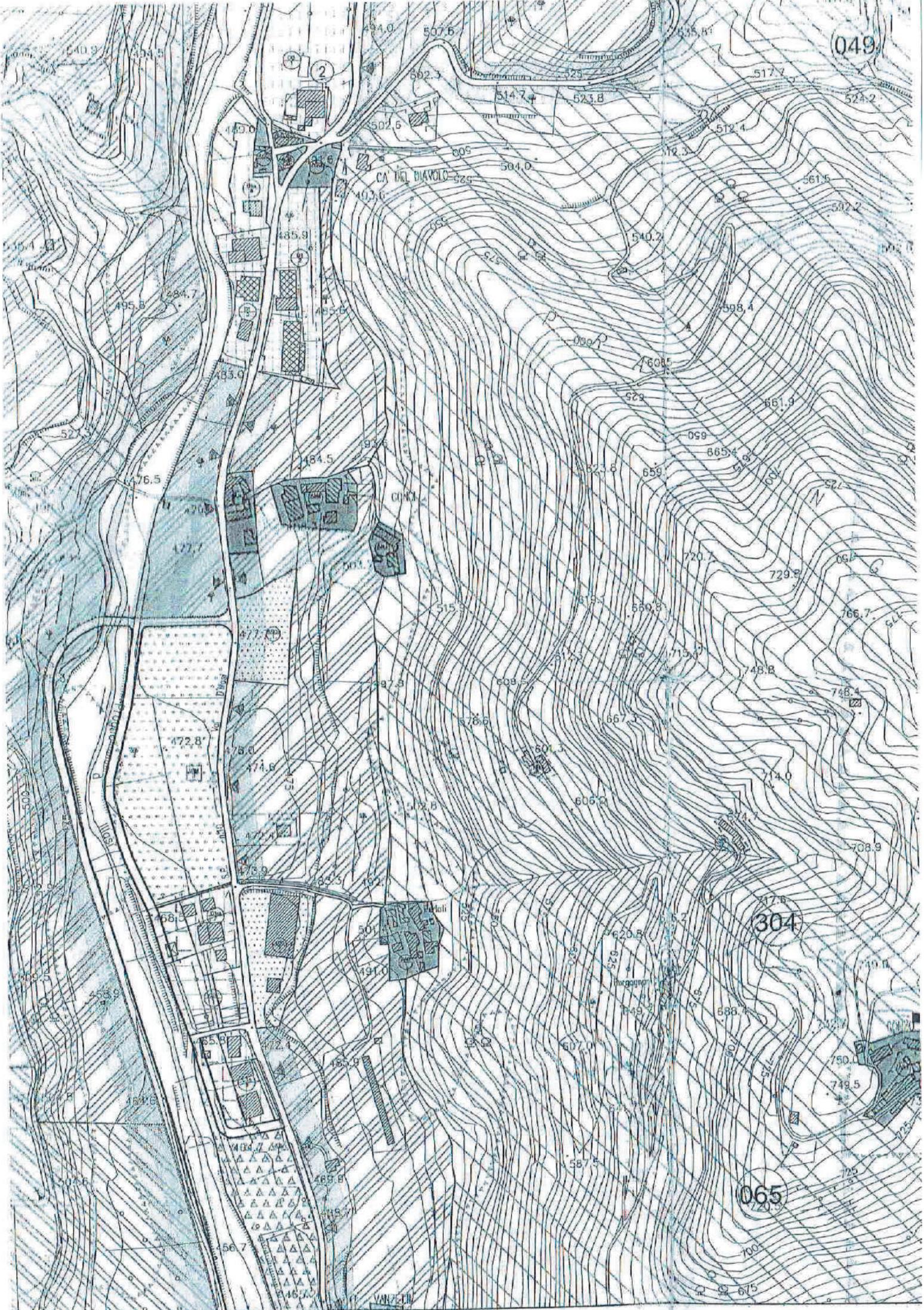
Foglio n. 22 mappali n. 692 parte

Z.T.O. tipo C2s "Zona Espansione residenziale - scheda progetto"

Foglio n. 16 mappali n. 5, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1046, 1047, 1048



IL RESPONSABILE  
AREA TECNICA  
*Faoro Fabio*  
(Zambato Geom. Monica)





ART. 36 ZONA "C1A" –COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi caratteristiche di abitazioni rurali.
- 2) In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale, con la possibilità di raggiungere comunque gli 800 mc.
- 3) Per i lotti inediticati si applicano gli indici stereometrici in tabella; i lotti inediticati possono essere ricavati attraverso il frazionamento di un mappale più grande o l'accorpamento di due mappali contigui sempreché:
  - in caso di accorpamento di mappali, essi ricadano comunque in Zone edificabili;
  - in caso di frazionamento la parte rimanente assentisca l'esistenza del volume presente con indice pari alla tabella seguente.
- 4) La distanza dalle strade fissata in ml. 5.00 con facoltà del *Funzionario Responsabile del Servizio* – sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 5) L'area C1a/10 e C1a/11 di completamento, site in frazione Sprea, potranno essere utilizzate ai fini edificatori solo previo accertamento dello spessore di materiale colluviale per la necessità che la fondazione possa raggiungere il substrato roccioso.
- 6) Per l'area C1a/5 in località Fietta, in fase di progettazione andranno individuate delle opportune aree a parcheggio nella dotazione minima di standard.

ART. 37 ZONA "C1" – TURISTICA

- 1) Trattasi di zone quasi completamente occupate da edilizia residenziale occasionale, seconde case e dotate delle principali opere di urbanizzazione.
- 2) Qualsiasi intervento che esuli dalla manutenzione straordinaria è subordinato alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo con valenze ambientali per il recupero e la riqualificazione di tali ambiti, con previsioni planovolumetriche che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e l'impegno alla loro realizzazione nonché la dotazione degli standard minimi di legge.

ZONA "C1" COMPLETAMENTO EDILIZIO			
		ZONA "C1a" COMPLETAMENTO EDILIZIO	ZONA "C1" TURISTICA
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq.	—	—
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	0.80 (solo per i lotti inediticati)	0.80
Superficie minima del lotto	mq.	—	600
Superficie massima del lotto	mq.	—	—
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	—	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n0.	Fabbricato più alto dell'isolato	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Fabbricato più alto dell'isolato	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi quinto comma della norma di zona)	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq.	70%	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq/mq	30%	20%
Cavedi	—	Esclusi	Esclusi
Cortili chiusi	—	Esclusi	Esclusi

## ART. 39

ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.R.G. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art. 14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
- 3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, così come modificata dalla L.R. n. 47/93.

La superficie a standard indicata nell'ambito della "Scheda Progetto" può superare quanto determinato dalla legislazione vigente in merito alle aree da cedere per opere primarie ed aree per opere secondarie, ma tale dotazione è funzionale non solo all'attuazione dell'intervento stesso, ma all'organizzazione urbanistica dell'intero isolato. L'attuazione della "Scheda Progetto" prevede la cessione gratuita all'Amministrazione dell'intera superficie a standard anche se superiore ai minimi di legge e la contemporanea realizzazione di tutte le opere primarie.

Vanno altresì cedute gratuitamente le aree secondarie anche se superiori ai minimi di legge e per le aree ed opere a giudizio dell'Amministrazione possono essere monetizzate o realizzate fino alla concorrenza dei contributi in concessione dovuti.

In ogni caso devono essere garantite le quantità minime di standard stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85 se i dati riportati dalla "Scheda Progetto" fossero deficitari.

### ***Modalità di intervento***

Strumento attuativo

### ***Criteri della progettazione***

La ditta può realizzare edifici residenziali uni o bifamiliari, a schiera od a blocco, con i parametri indicati in tabella, all'interno dell'ambito.

Ad integrazione, per la ZTO C2s/13 si deve ottemperare le seguenti prescrizioni:

- Il PUA dovrà avere sbocco sulla viabilità principale prospettante la ZTO B2/43, e che la strada di viabilità ora prescritta, sia compresa nell'ambito del PUA obbligatorio soggetto a convenzione.
- Data la vicinanza con una ZTO A, si deve prevedere che le tipologie edilizie siano in linea e rispettose con quelle esistenti in particolare con quelle della ZTO A. Particolare attenzione deve essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Ad integrazione, per la ZTO C2s/15 si deve ottemperare le seguenti prescrizioni:

- le tipologie dovranno essere quelle classiche tipiche della zona, come pure l'utilizzo di materiali tradizionali con copertura a due falde meglio se perpendicolari alla strada.
- L'area a verde pubblico del PUA dovrà raccordarsi con quella esistenti a nord.
- Dovrà essere ricavato un unico accesso dalla S.P. Previo comunque accordo con il titolare della strada.

### ***Parametri della costruzione:***

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 familiare**: 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;
  - j) **Allevamenti zootecnici non intensivi**: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorché 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 allorché le produzioni foraggere aziendali, espresse in unità foraggere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

**ART. 49 ~~NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"~~**

**ARTICOLO STRALCIATO**

Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.

Sono vietati gli intonaci plastici

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

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

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

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati 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 tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra 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.

Si precisa, che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.

I rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai fabbricati residenziali ed essere limitati al solo piano terra, fatta esclusione per comprovate necessità derivanti dalla specifica destinazione ed al nesso funzionale che il rustico ha con il fondo.

La detenzione di animali a carattere prettamente affettivo non costituisce allevamenti connessi con la conduzione del fondo, a condizione che i locali in cui gli stessi vengono alloggiati non superi la superficie di mq. 30.

GRADI DI PROTEZIONE ADOTTATI	GRADI DI PROTEZIONE APPROVAZIONE con D.G.R.V. n. 1061 del 27/5/2008 e D.G.R.V. n. 517 del 3/3/2009
Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica; Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";	Grado 4 – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.
Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B" Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;	Grado 5 – Tutti gli interventi e ricomposizione planivolumetrica.
Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;	Grado 6 - Demolizione

8) All'interno delle zone E Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

9) Per le caratteristiche architettoniche e formali dei manufatti è obbligo fare riferimento al precedente art. 50 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

#### ART. 52 ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi centri culturali, ricreativi e terapeutici, centri specializzati per l'ipoterapia, centri per la promozione dei prodotti tipici e fabbricati per centrali telefoniche.

2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

##### A) Aree per istruzione:

1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.

2) Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i LL.PP. del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 5/8/1975 n. 412.

##### B) Aree per Interesse comune:

1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, centri culturali, ricreativi e terapeutici, centri specializzati per l'ipoterapia, centri per la promozione dei prodotti tipici ecc.

2) Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc.

3) I/99 Aree per Interesse comune destinate a cimiteri

Zone di Interesse Comune destinate ai Cimiteri attuali e futuri o ad ampliamento di Cimiteri esistenti.

Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

- forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali
- uffici per custodia, cappelle per preghiere
- manufatti per la tumulazione
- quant'altro consentito dalla legge.

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del Cimitero.

##### C) Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport:

1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc..

2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

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 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE – VINCOLO IGIENICO SANITARIO

Aree di rispetto urbanistiche ed igieniche destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento dei Cimiteri esistenti. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.L.L.S.S. approvato con Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957 e dalla L. n. 216 del 13/10/1958, dai D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 e dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e dalla L. n. 166 del 01/08/2002.

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dalla struttura muraria sono inedificabili e per gli eventuali edifici esistenti è ammesso il solo restauro senza ampliamenti o cambiamenti d'uso.

In queste aree le strutture esistenti o di progetto a servizio delle attività legate alle funzioni cimiteriali (chioschi, ecc.) devono avere carattere precario ed essere facilmente smontabili ed asportabili.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto oltre i ml 50, sono ammessi oltre agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi: viabilità, parcheggi, verde attrezzato, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

#### 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. n. 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

ALLEGATO 4

- Compravendita Notaio Claudio Avitabile del 19/10/2007 rep. n. 237411/5404;  
LOTTI 4-5-6-7-8-9-10-11



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: -----



dall'altra: -----



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

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

I signori [redacted] [redacted]

[redacted] quest'ultimo come sopra rappresentato, ciascuno per i propri diritti e tutti insieme solidalmente per l'intero, vendono [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. 0,30, R.A.E. 0,09; -----
- M.N. 419, di are 17.60, R.D.E. 5,45, R.A.E. 4,09; -----

R. lo Atti Privati  
DI CAPRINO V. SE  
del 07/11/2007  
sotto il N. 805 Sene II  
esatti € 426,00

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

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. 2,09, 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

[redacted] è 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] è 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, assumendone l'esclusiva piena responsabilità, non sussistere, dopo la suddetta data,



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 consequenziali, 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. ----

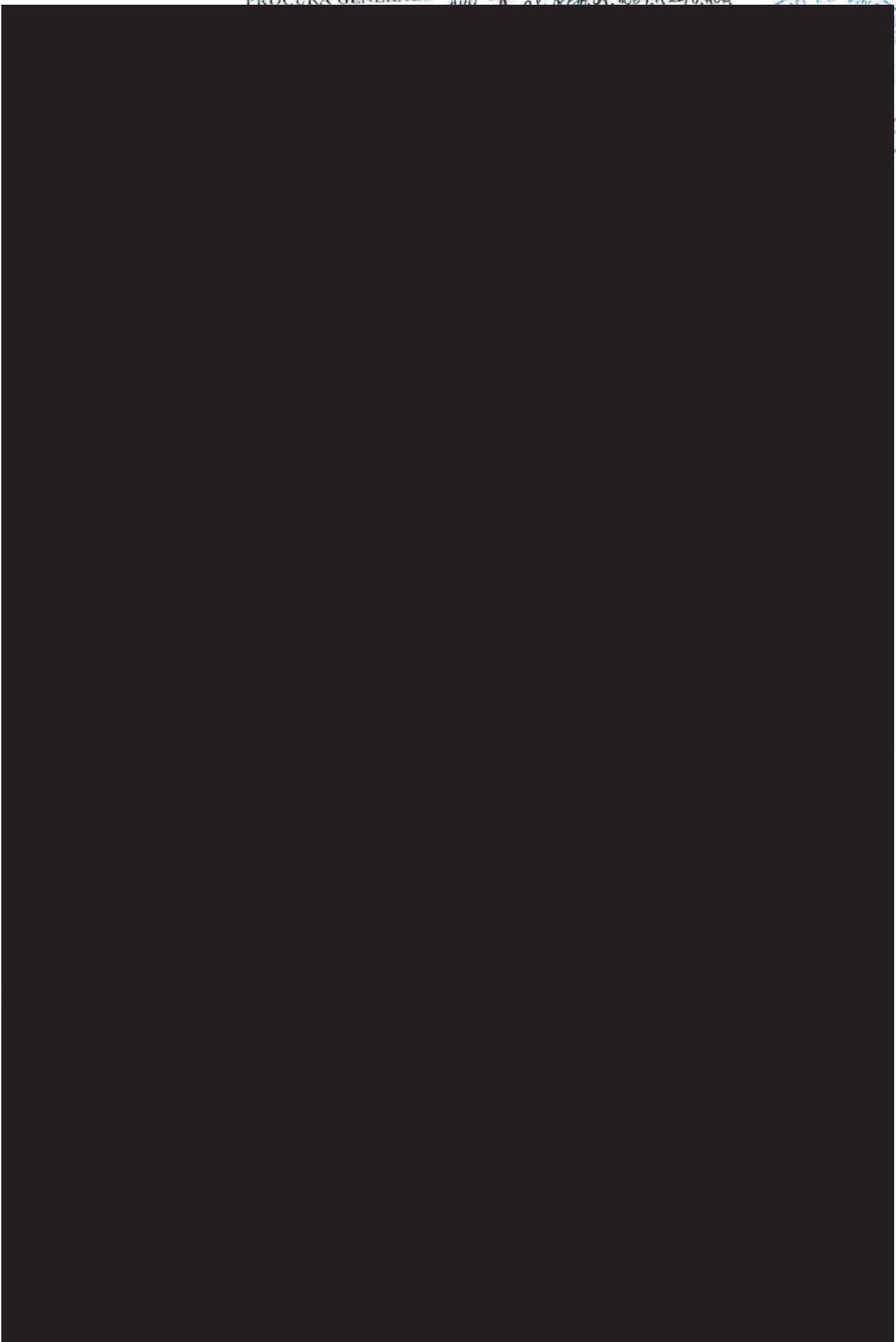
Rep.N.237.411

Racc.N.5.404

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

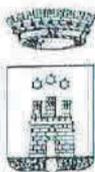
Io qui sottoscritto Avv. Claudio Avitabile, Notaio in Bardolino ed iscritto al Collegio Notarile di Verona, certifico che le persone sottoindicate, della cui identità personale e poteri sono certo, hanno apposto la loro firma in calce ed a margine della scrittura che precede, alla mia presenza: -----

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





11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



# 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

*App. "B" al Rep.N. 237.441 - Racc.N. 5404*

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



Egr. Sig.  
**RESENTERA FLAVIO**  
Via G. Anselmi n. 29  
37030 – Badia Calavena (VR)

## 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.

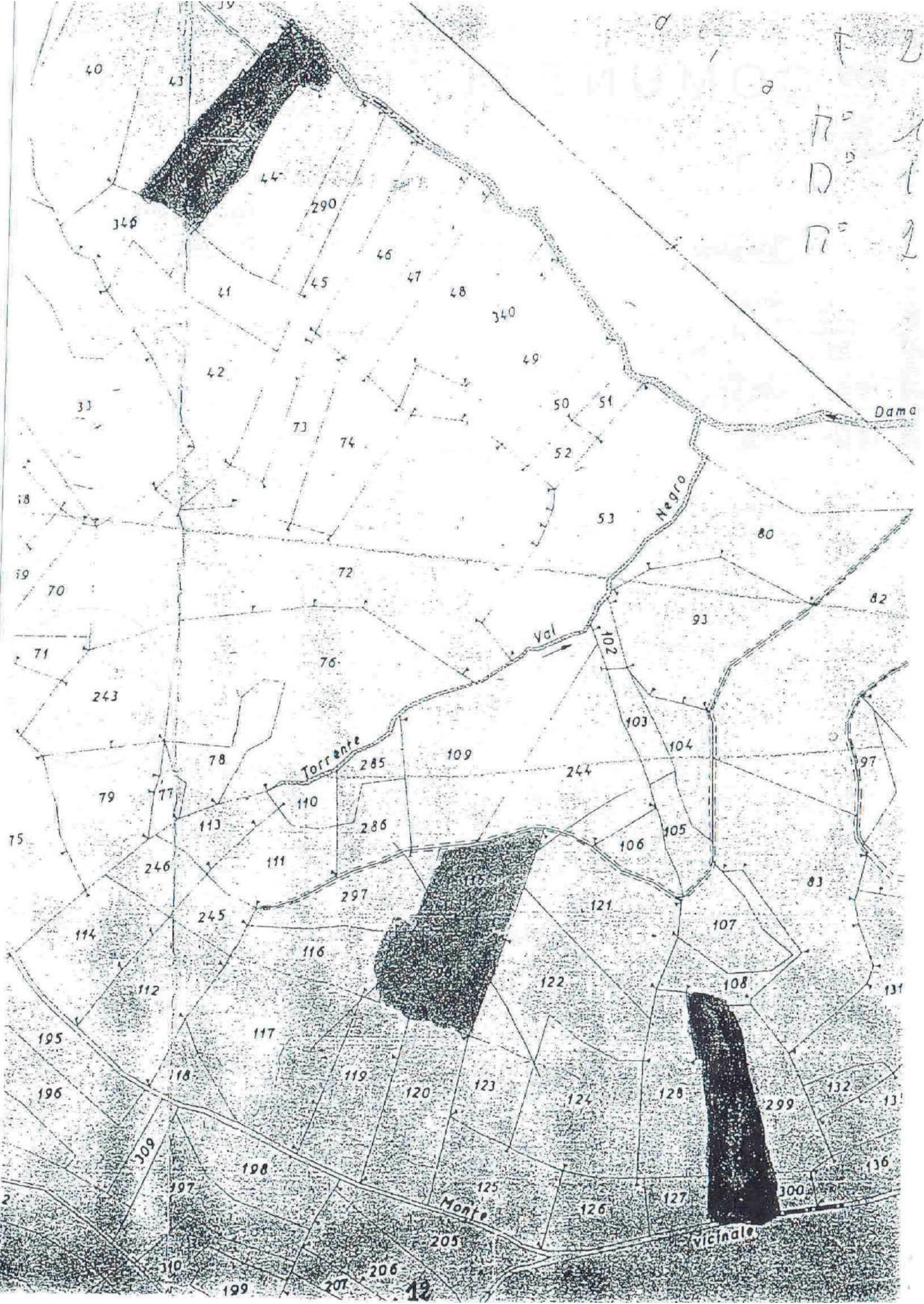
Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Arch. Maurizio Massei

*Maurizio Massei*



F 2  
R<sup>o</sup> 1  
D<sup>o</sup> 1  
R<sup>o</sup> 1





# Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

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

Prot. N. 807Z

li, 20 OTT. 2006

Att. "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 sig. RESENTERA FLAVIO 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 )

## 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.L. 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 (vi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelle 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. 300.
- 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 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 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) 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.L. 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.

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 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 culturale, 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 culturale 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. 300.

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 assegnando 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 forzata 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 fatta propria dal Consiglio Comunale.



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.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come in edificabili 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 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 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 DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONA "E RURALI"

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

- a) Allatto 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 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 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 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 - 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 colorazione terrosa naturale.

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

Lo spunto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 80 cm.

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

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

La linteaggiatura 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 poggioni 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 finestratezze 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 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 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 cornigolo 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 stipe 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 plani 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)
Destinazioni delle superfici scoperte	Mq. mq.	Agricoltura
Idem a passaggi pavimentati:	Mq. mq.	—
Cavedi	—	Esclusi
Cortili chiusi	—	Esclusi



## 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 e ricostru

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

Luglio 1991  
50010.txt

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

ESTRATTO P.R.G.  
VIGENTE 1:2000



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.L. 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 familiare:** gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicapri, 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;

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

k) **Allevamenti zootecnici intensivi:** allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorché 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

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, 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'Ispektorato 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 zonalì o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispektorato 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

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 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. 5/3/1987 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.

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 n° 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, n° 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 n° 62 del 1/9/1989, nonché dalla circolare n° 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 previa 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 fondiari 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 nell'ambito aziendale.



**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 (esprese in metri)  
(art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 - Nuovo Codice della strada)

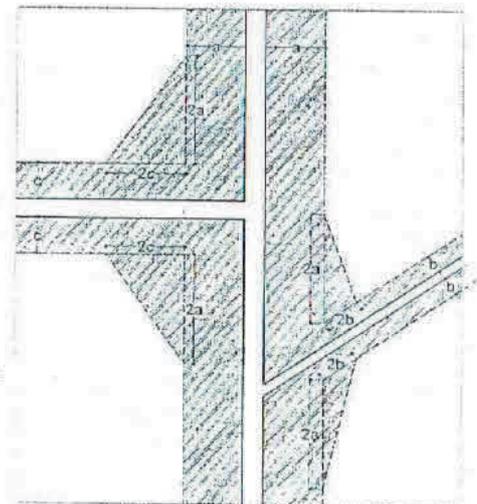
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 25 DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	50	40	30			20 10 se vicinali

	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 ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 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 ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e murati sino a cm. 30)		1				1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e murati 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



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





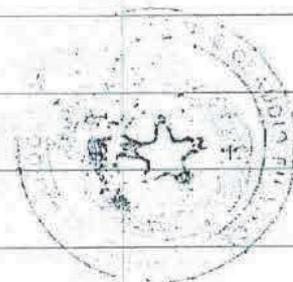
Certifico

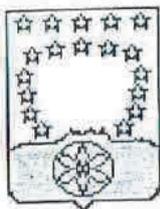
Io Avv. Claudio Avitabile, Notaio in Bardolino, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona, che la presente copia fotostatica, formata da 15 pagine, è conforme al documento esibitomi dalla signora [REDACTED], [REDACTED]

(V. [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*





# COMUNITA' MONTANA DELLA LESSINIA

Att. "H" al  
Rep. n. 237/441  
Racc. n. 6/404

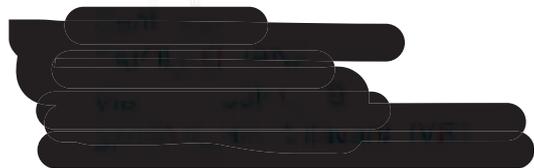
AREA TECNICA  
utec@lessinia.verona.it

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

Bosco Chiesanuova... 20.10.2006  
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 - 37121 Bosco Chiesanuova (VR)  
Tel. 045/6780851 - Fax 045/6780677

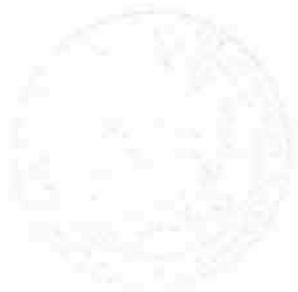
La presente copia, formata da 25 (venticinque) pagine,  
è conforme all'originale.

Si rilascia per uso consentito.

Verona, via Carmelitani Scalzi N. 11 (undici),

17 Febbraio 2021

*Chiusura*



- Compravendita Notaio Roberto Tordiglione del 26/07/2007 rep. n. 7011/1696;  
LOTTI 5-6-9-10

## COMPRAVENDITA

I sottoscritti:



parte acquirente



## P R E M E S S O



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 deceduto ab intestato il

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

per la proprietà, in parti uguali tra loro, ed per l'usufrutto, avendo le figlie rinunziato

all'eredità relitta dal padre con le formalità di legge, come dichiarano tutti i sottoscritti venditori;

\* divisione intercorsa tra i germani

con la quale a titolo di stralcio di quota sono stati assegnati al signor altri beni, rimanendo così i germani 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

, giusta atto per Notaio Mario Mastelli di Soave in data 24 febbraio 1978, registrato a Soave il 16 marzo 1978 al n. 707 e trascritto a Verona il 24

Registrato a Soave  
il 2 agosto 2007  
al 2366 serie 1T  
Euro 336,00=

Trascritto a Verona  
il 3 agosto 2007  
ai nn. 38475 R.G.  
22250 R.P.

marzo 1978 ai nn. 6332/5246;

\* in [redacted] consolidandosi così l'usufrutto alla nuda proprietà a beneficio dei [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 denuncia 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 germani [redacted], [redacted], [redacted], giusta denuncia 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 [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 addivene 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] [redacted] ciascuno per la quota di comproprietà pari a 6/45 (sei quarantacinquesimi) vendono [redacted] che acquista la piena ed assoluta proprietà dei seguenti immobili e precisamente:

1) appezzamenti di terreno **in Badia Calavena** (VR) alle Località Dosso, Pomarette e Maso della superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.295 (cinquemiladuecentonovantacinque).

Riportato nel **N.C.T.** del detto Comune in ditta Dal Castello Mario, Dal Castello Eugenio, Dal Castello Gabriella, Dal Castello Maria e Dal Castello Rosa con i seguenti dati:

- in parte al **foglio 21**, particelle:

\* **418**, 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;

\* **857**, 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;

\* **113**, bosco ceduo., classe 3, di are 23 e ca. 19, R.D. euro 2,40, R.A. euro 0,72; confinante con particelle 105, 106, 103, 115, salvi altri;

- in parte al **foglio 22**, particelle:

\* **472**, prato, classe 3, di are 11 e ca. 53, R.D. euro 3,57, R.A. euro 2,08; confinante con particelle 471, 312, 313, 474, 475, salvi altri;

2) appezzamento di terreno **in Tregnago** (VR) alla località Bosco Silvestri della superficie catastale di metri quadrati 3.060 (tremilasessanta).

Riportato nel N.C.T. del detto Comune [REDACTED]

[REDACTED] al **fo-**  
**glio 2**, particella:

\* **44**, 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]

[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, rinunciando 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 - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A., all'ordine di [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 afficenze 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 interessati all'acquisto.

## 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.

a) *dichiarazioni urbanistiche.* 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.

b) *dichiarazioni fiscali.* 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.

c) *dichiarazioni dello stato civile.* I costituiti ai fini della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e della trascrizione del presente atto, dichiarano di essere:

\* [REDACTED]

[REDACTED]

\* [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 consequenziali 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 diretta coltivatrice.

Tregnago, 26 luglio 2007.

FIRMATO:

[REDACTED]

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
Repertorio n. 7011

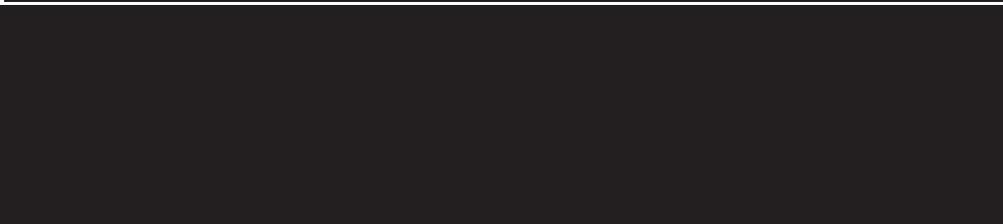
Raccolta n. 1696

AUTENTICA DI FIRME  
REPUBBLICA ITALIANA

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

CERTIFICHO

che le apposte firme sono dei signori:



FIRMATO:  
NOTAIO ROBERTO TORDIGLIONE - SEGUE SIGILLO



Allegato al n. 1686...  
di Raccolta

# Comune di Badia Calavena

PROVINCIA DI VERONA

INDIRIZZO: PIAZZA MERCATO, 1 - 37030 BADIA CALAVENA (VR) Tel 045 7810503 - Fax 0457810286

Prot. N. 2503

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 **TAIOLI TIZIANA** 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, ~~417-418~~ 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, ~~417-418~~ 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.



Il Responsabile Area Tecnica  
(Anselmi dott. Ermanno)

