



*Comune di Serra Sant'Abbondio*

**Provincia di Pesaro Urbino**

---

**UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**IL DIRIGENTE**

- Vista la domanda presentata in data                    prot.  
con la quale    nato a    prov.( ) il  
e residente a prov. ( ) in    in qualità di  
richiede il certificato di destinazione urbanistica degli immobili censiti al NCT di questo Comune,  
individuati al    **Sez. Fg. 9 Part. 102, 103**

- Visto lo stralcio della planimetria catastale allegato a tale domanda, nel quale sono evidenziati  
gli immobili oggetto della richiesta.

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380;

CERTIFICA

**CERTIFICATO PROVVISORIO**

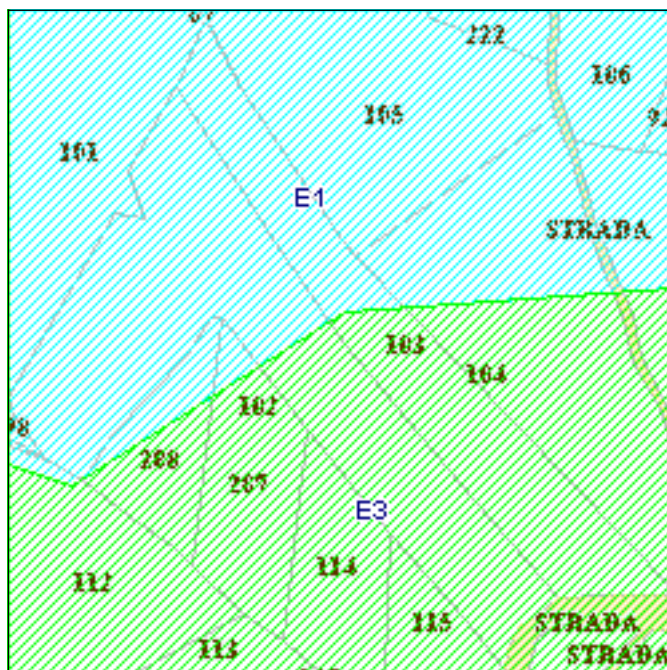
## Visura Catastale - Dati Erariali

Partita	Sezione	Foglio	Part.	Area (ha.a.ca.)	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Red. Dom. (€)	Red. Agr. (€)
3174		9	102	1.5.70	10570	SEMINATIVO	3	19.11	21.84
Partita	Sezione	Foglio	Part.	Area (ha.a.ca.)	Superficie (mq)	Qualità	Classe	Red. Dom. (€)	Red. Agr. (€)
		9	103	0.63.90	6390	MODELLO 26		4.58	1.57

## Sottozone

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	9	102	E1	Zone agricole normali	63,0	6641,3	I654E1
	9	102	E3	Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale	37,0	3913,6	I654E3
	9	103	E1	Zone agricole normali	37,0	2347,4	I654E1
	9	103	E3	Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale	63,0	3966,0	I654E3

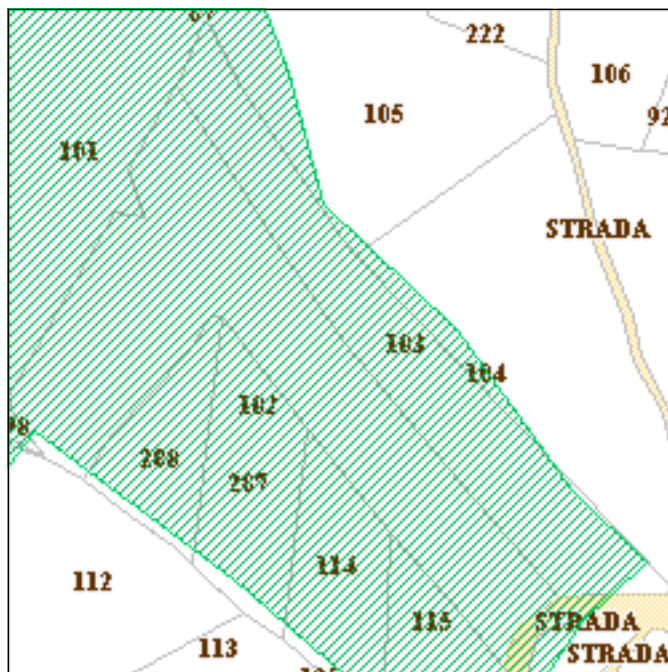
Foglio : 9 Particella : 102,103



## Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.d.L. n. 3267/23)

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	9	102	AREE_VIN C_IDRO	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.d.L. n° 3267/23)	99,0	10447,8	
	9	103	AREE_VIN C_IDRO	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.d.L. n° 3267/23)	97,0	6127,2	

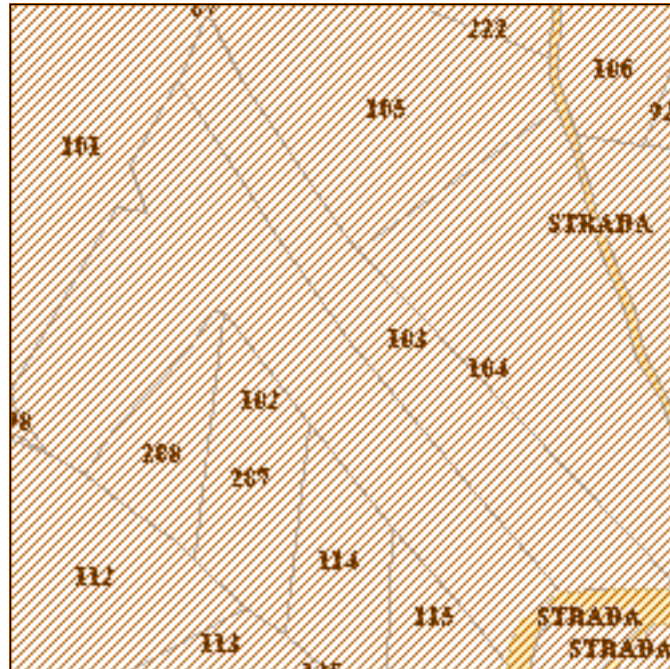
Foglio : 9 Particella : 102,103



## Fascia Appenninica

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	9	102	A	Fascia Appenninica	100,0	10554,9	
	9	103	A	Fascia Appenninica	100,0	6313,4	

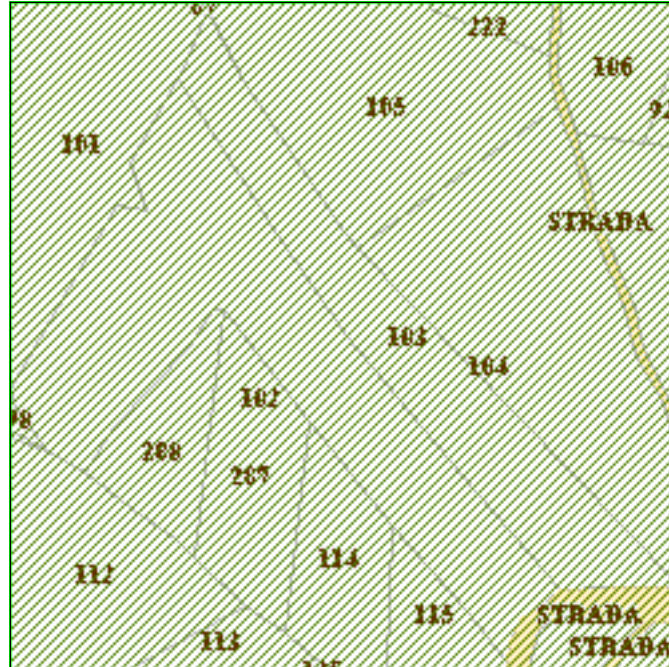
Foglio : 9 Particella : 102,103



## Aree GB di rilevante valore

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	9	102	AREE_GB	Aree "GB" di rilevante valore	100,0	10554,9	I654AREE_GB
	9	103	AREE_GB	Aree "GB" di rilevante valore	100,0	6313,4	I654AREE_GB

Foglio : 9 Particella : 102,103

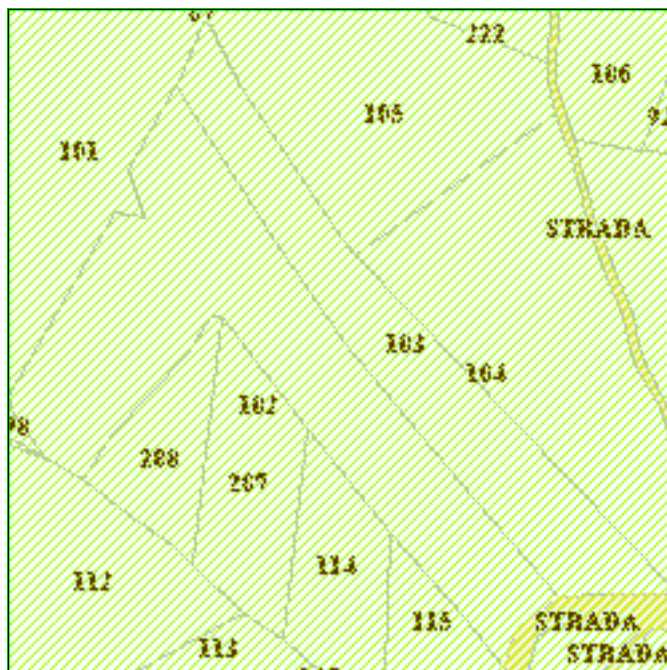




## Aree per rilevanza dei valori paesaggistici ambientali (art.23 delle N.T.A. del P.P.A.R.) - Aree B di rilevante valore

Sezione	Foglio	Part.	Zona	Descrizione	Perc. (%)	Area (mq)	Norma
	9	102	AREE_PAE S_AMB_	Aree per rilevanza dei valori paesaggistici ambientali (art.23 delle N.T.A. del P.P.A.R.) - Aree "B" di rilevante valore	100,0	10554,9	
	9	103	AREE_PAE S_AMB_	Aree per rilevanza dei valori paesaggistici ambientali (art.23 delle N.T.A. del P.P.A.R.) - Aree "B" di rilevante valore	100,0	6313,4	

Foglio : 9 Particella : 102,103



### NOTE TECNICHE

Nelle precedenti pagine sono descritte in forma tabellare le classificazioni operate per il calcolo del Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle richieste. Si ricorda che il presente certificato è PROVVISORIO, non ha valore legale e deve essere validato dall'Operatore Comunale addetto alla elaborazione e consegna dei CDU. L'operatore potrebbe variare la corrente classificazione in base ad altri dati più aggiornati in suo possesso.

Si sottolinea infine che le superfici presenti nelle tabelle mostrate sono puramente indicative, poichè sono calcolate geometricamente sui dati vettoriali, di conseguenza non sono comparabili con le superfici omologhe delle visure catastali e che le mappe stampate sono fuori scala.

## **ART. 23 – Zone agricole**

Sono le zone omogenee E di cui all'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 N. 1444.

Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alle coltivazioni dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.

Il PIANO in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico ambientale, individua le seguenti Zone: Zone agricole normali E1, Zone agricole di interesse paesistico E2 e Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale E3.

Per tali zone vale la normativa regionale L.R. 13/90 con le seguenti indicazioni e limitazioni:

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al secondo comma ed in particolare:

- 1) Abitazioni su fondi, che non siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale, necessarie per l'esercizio dell'attività agricola, in conformità alla Legge Regionale n. 13/90.
- 2) Costruzioni accessorie e impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame e quant'altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.
- 3) Serre di tipo prefabbricato o eseguite in opera, stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate e tettoie aperte stabilmente infisse al suolo (fienili e simili). Le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo culturale, non sono considerate costruzioni.
- 4) Costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità. Tali costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 06/02/1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o in mancanza con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.
- 5) Costruzione per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 06/02/78 N. 6 e successive modificazioni ed integrazioni a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole normali fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che devono necessariamente essere localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti e impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per quelle consentite dalla vigente legislazione.

I provvedimenti autorizzatori relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento della esistenza di infrastrutture sufficienti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o dalla programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o della assunzione di impiego da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

In tali zone il PIANO si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per tutte le nuove costruzioni valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori specifiche precisazioni:

Dc -Distanza dai confini 20 ml.

Ds -Distanza minima dalle strade 20 ml.

Anche se posti a distanza inferiore a quelle sopra indicate, possono essere ristrutturati e/o ampliati fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO, purché tali interventi, da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni relative alla Densità ed all'Altezza massima, non producono avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

### **Per le costruzioni di cui ai punti 1 (Abitazioni) e 2 (Accessori)**

If - Indice di densità fondiaria: 0,06 mc/mq di cui fino ad un massimo di 0,03 mc/mq per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto 2 costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml 10 da questo, con esclusione delle costruzioni realizzate prima dell'adozione del PIANO.

H - Altezza massima: 7,50 ml per la residenza (misurata a valle per i terreni in declivio) 4,50 ml per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il valore di 1000 mc e le costruzioni accessorie la superficie di 200 mq.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, ecc. in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale. A tal fine sono da tenere presenti per gli edifici e le opere di pertinenza le prescrizioni per gli interventi nelle zone A del Comune in appendice alle presenti norme che costituiscono riferimento obbligatorio. Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi genere nelle zone sottoposte a vincoli derivanti dall'applicazione del PPAR. Nelle zone a tutela integrale sono vietati anche gli ampliamenti di edifici esistenti.

### Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici esistenti indicati nelle tavole di PRG come dotati di valore storico e architettonico, sono passibili dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo per le Zone di salvaguardia paesistico ambientale individuate dal PIANO.

Nelle zone agricole normali è ammessa anche la ristrutturazione ed in alcuni casi particolari, al fine dell'adeguamento statico e igienico sanitario, è ammesso un ampliamento pari a 30 mq. di SUL nel rispetto degli elementi tipologici, formali e tradizionali caratteristici dell'edificio.

Nuove abitazioni coloniche o comunque con destinazione agricola possono essere costruite solo a una distanza di 50ml dai suddetti fabbricati.

Gli edifici esistenti catalogati fra quelli con valore storico o ambientale possono essere adibiti a destinazioni che non ne snaturino l'architettura ed in particolare ad attività ricettive secondo le normative regionali vigenti.



Gli altri edifici esistenti provenienti o meno da condono edilizio non compresi tra quelli aventi valore storico e architettonico, che non siano più a servizio della zona agricola sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza aumento della SUL. Essi possono essere riusati per altre destinazioni compatibili.

#### Edifici non residenziali al servizio dell'azienda.

Si tratta di edifici destinati a contenere attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola.

Tali edifici, se provenienti da recupero di complessi esistenti di valore storico-ambientale, sono sottoposti alla relativa normativa di salvaguardia e recupero. Se non di valore storico-ambientale possono subire interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Gli ampliamenti sono concessi solo nel caso siano di SUL inferiore a quanto ammesso per edifici di nuova costruzione della stessa tipologia.

Gli annessi di nuova costruzione sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- la loro costruzione non deve determinare sbancamenti e riporti di profondità superiore a 1,5 ml., sbancamenti e riporti che devono comunque essere rinaturalizzati con terreno e vegetazione.

- SUL inferiore a 200 mq. salvo esigenze particolari comprovate da adeguato programma aziendale facente parte integrante del progetto

- altezza massima 4,50 ml. con un sol piano fuori terra

- Distanza da residenze agricole superiori a 10 ml.

- tipologie: sono ammesse solo tipologie col tetto a falde con pendenza

28-35%, manto di copertura in cotto, e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata (si vedano colori ammessi), o in pietra locale.

Sono vietati edifici di tipo precario con tetti in lamiera ondulata o fibrocemento.

#### **Per le costruzioni di cui al punto 3 (Serre).**

Le serre possono essere stagionali o permanenti. Possono essere realizzate in qualsiasi parte del territorio comunale nell'ambito delle zone agricole ad eccezione di quelle sottoposte a tutela integrale di qualsiasi tipo e sui crinali.

La costruzione di serre è subordinata ad autorizzazione per le serre stagionali a concessione per quelle permanenti dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione. Il cambio di destinazione produce in ogni caso la decadenza della autorizzazione o concessione e l'opera diventa abusiva.

Gli indici e parametri sono i seguenti:

UF max = 0,15 mq/mq

Distanza minima dai confini 5,00 ml

Distanza minima da abitazioni dello stesso fondo 5,00 ml

Distanza minima da abitazioni di altri fondi 10,00 ml

HMAX = 3,00 ml

Dovrà essere allegata alla richiesta di concessione un piano aziendale che giustifichi il dimensionamento delle serre.

#### **Per le costruzioni di cui al punto 4 (Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli)**

Costruzioni di questo tipo sono edificabili dietro presentazione di un piano zonale agricolo e progetto di trasformazione. Sono abilitate alla richiesta imprese agricole singole o

associate. La loro entità deve risultare proporzionata all'attività evidenziata nel piano agricolo ed aziendale che dovrà contenere il progetto di trasformazione o lavorazione dei prodotti agricoli, le layout delle procedure tecniche ed il dimensionamento degli edifici.

Sono validi i seguenti indici e parametri:

UF MAX = 1 mc/mq

Distanze minime dai confini e dalle abitazioni esterne all'azienda: 30 ml

Distanza minima dal complesso aziendale: 10 ml

H MAX = 8,00 ml

Non sono ammessi cambi di destinazione se non dopo un periodo di almeno 10 anni dalla richiesta di concessione.

Si precisa che gli indici al presente paragrafo non sono cumulabili con quelli del paragrafo e (edifici non residenziali al servizio dell'azienda), dovendosi distinguere l'azienda agricola con relativi impianti e produzioni agricole da quella che lavora e trasforma i prodotti agricoli che possono provenire anche da altre aziende.

### **Per le costruzioni di cui al punto 5 (Costruzioni per allevamenti zootecnici)**

Le costruzioni di questo tipo sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

- Superficie SUL adeguata all'entità dell'allevamento ma non superiore a 500 mq. né all'indice di 0,1 mq/mq
- Devono essere protette da una zona alberata perimetrale di superficie pari a 5 volte la SUL
- Devono avere un sol piano fuori terra e non superare la HMAX di 4,50 ml., misurata a valle nei terreni in declivio
- Devono essere posti alle seguenti distanze minime 40 ml dai confini di proprietà, 300 ml dal perimetro dei centri abitati, 100 ml dal più vicino edificio residenziale.

### Tettoie

Per le aziende agricole e per quelle operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli, dell'allevamento e del commercio degli stessi, e per i proprietari di fondi agricoli di superficie > 5000 mq, è ammessa la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati, da utilizzare per lo stoccaggio dei prodotti o per il deposito di particolari macchinari necessari per la conduzione del fondo previa relazione e documentazione che ne dimostri la reale necessità per le finalità sopraddette e in altro modo non soddisfacibile.

Per tali interventi è previsto il permesso di costruire.

Per gli interventi che ricadono in aree vincolate ai sensi del D.lgs 490/99 e per quelle di cui ai vincoli di PPAR così come adeguati dal PRG, la concessione deve essere sottoposta a parere della C.E.I.

La dimensione massima realizzabile una tantum è di mq. 30 e può essere utilizzata per la costruzione di un solo manufatto.

Le tettoie dovranno essere schermate con posa a dimora di una essenza locale ad alto fusto ogni 3 ml lungo tutto il perimetro della stessa.

I pilastri dovranno essere realizzati in legno e la copertura in struttura lignea e manto in coppi.

Tettoie così strutturate non sono da computare ai fini del volume o della SUL realizzabile sull'unità fondiaria; in nessun caso è ammesso il cambio di destinazione d'uso di tali manufatti.

Le tettoie non potranno essere posizionate in luoghi esposti in analogia a quanto descritto al paragrafo " i) localizzazione " a giudizio della C.E. dall'Ufficio tecnico comunale.

I parametri di localizzazione sono i seguenti:

- Distanza dai confini: ml. 5,00

- Distanza minima da fabbricati adibiti ad abitazione: ml. 10,00
- H MAX: ml. 4,00 “

### Localizzazione

Gli edifici di nuova costruzione con qualsiasi destinazione non possono essere collocati in zone vincolate ai sensi del PPAR: sono da considerarsi tali quelle a tutela integrale per vincolo geologico o botanico, le zone di alta percettività visiva e le zone di rispetto fluviale, alla viabilità e dei centri, nuclei, o edifici di interesse storico e ambientale per cui è fissata una fascia di tutela pari a 50 ml.

Quest'ultimo vincolo si ritiene di tutela integrale fino alla realizzazione del piano particolareggiato del bene storico. Solo in questa sede potranno essere previsti o meno appropriati interventi nell'area di rispetto.

I nuovi edifici, dovranno in ogni caso essere schermati da alberature autoctone sui lati di maggiore esposizione visiva. Questa dotazione di consistente vegetazione a corredo delle architetture é obbligatoria nel caso di edifici già esistenti in condizioni di vistosa esposizione e ne condiziona nuovi provvedimenti edilizi.

I criteri di costruzione e i particolari costruttivi per tutte le costruzioni in zone agricole seguono le prescrizioni dell'appendice 1 (criteri costruttivi per gli edifici in zone A).

### Vincoli di inedificabilità e cambi di destinazione

Il rilascio di qualsiasi concessione in zona agricola é subordinato ad un vincolo di inedificabilità su tutta l'area di competenza dell'azienda beninteso limitatamente all'entità dell'opera concessionata che potrebbe non esaurirne la disponibilità totale. Il vincolo è da riportarsi su apposito registro fondiario con annesse planimetrie e dati catastali. Detto registro dovrà essere istituito dal comune ai sensi della L.R. 13/90.

Il cambio di destinazione per tutte le tipologie di edifici non residenziali é ammesso solo dopo 10 anni dalla loro costruzione.

Si rimanda per ulteriori dettagli qui non contemplati alla citata legge 13/90.

## **ART. 23 – Zone agricole**

Sono le zone omogenee E di cui all'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 N. 1444.

Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alle coltivazioni dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.

Il PIANO in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico ambientale, individua le seguenti Zone: Zone agricole normali E1, Zone agricole di interesse paesistico E2 e Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale E3.

Per tali zone vale la normativa regionale L.R. 13/90 con le seguenti indicazioni e limitazioni:

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al secondo comma ed in particolare:

- 1) Abitazioni su fondi, che non siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale, necessarie per l'esercizio dell'attività agricola, in conformità alla Legge Regionale n. 13/90.
- 2) Costruzioni accessorie e impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame e quant'altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.
- 3) Serre di tipo prefabbricato o eseguite in opera, stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate e tettoie aperte stabilmente infisse al suolo (fienili e simili). Le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo culturale, non sono considerate costruzioni.
- 4) Costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità. Tali costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 06/02/1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o in mancanza con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.
- 5) Costruzione per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 06/02/78 N. 6 e successive modificazioni ed integrazioni a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole normali fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che devono necessariamente essere localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti e impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per quelle consentite dalla vigente legislazione.

I provvedimenti autorizzatori relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento della esistenza di infrastrutture sufficienti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o dalla programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o della assunzione di impiego da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

In tali zone il PIANO si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per tutte le nuove costruzioni valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori specifiche precisazioni:

Dc -Distanza dai confini 20 ml.

Ds -Distanza minima dalle strade 20 ml.

Anche se posti a distanza inferiore a quelle sopra indicate, possono essere ristrutturati e/o ampliati fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO, purché tali interventi, da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni relative alla Densità ed all'Altezza massima, non producono avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

### **Per le costruzioni di cui ai punti 1 (Abitazioni) e 2 (Accessori)**

If - Indice di densità fondiaria: 0,06 mc/mq di cui fino ad un massimo di 0,03 mc/mq per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto 2 costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml 10 da questo, con esclusione delle costruzioni realizzate prima dell'adozione del PIANO.

H - Altezza massima: 7,50 ml per la residenza (misurata a valle per i terreni in declivio) 4,50 ml per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il valore di 1000 mc e le costruzioni accessorie la superficie di 200 mq.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, ecc. in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale. A tal fine sono da tenere presenti per gli edifici e le opere di pertinenza le prescrizioni per gli interventi nelle zone A del Comune in appendice alle presenti norme che costituiscono riferimento obbligatorio. Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi genere nelle zone sottoposte a vincoli derivanti dall'applicazione del PPAR. Nelle zone a tutela integrale sono vietati anche gli ampliamenti di edifici esistenti.

### Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici esistenti indicati nelle tavole di PRG come dotati di valore storico e architettonico, sono passibili dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo per le Zone di salvaguardia paesistico ambientale individuate dal PIANO.

Nelle zone agricole normali è ammessa anche la ristrutturazione ed in alcuni casi particolari, al fine dell'adeguamento statico e igienico sanitario, è ammesso un ampliamento pari a 30 mq. di SUL nel rispetto degli elementi tipologici, formali e tradizionali caratteristici dell'edificio.

Nuove abitazioni coloniche o comunque con destinazione agricola possono essere costruite solo a una distanza di 50ml dai suddetti fabbricati.

Gli edifici esistenti catalogati fra quelli con valore storico o ambientale possono essere adibiti a destinazioni che non ne snaturino l'architettura ed in particolare ad attività ricettive secondo le normative regionali vigenti.

Gli altri edifici esistenti provenienti o meno da condono edilizio non compresi tra quelli aventi valore storico e architettonico, che non siano più a servizio della zona agricola sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza aumento della SUL. Essi possono essere riusati per altre destinazioni compatibili.

#### Edifici non residenziali al servizio dell'azienda.

Si tratta di edifici destinati a contenere attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola.

Tali edifici, se provenienti da recupero di complessi esistenti di valore storico-ambientale, sono sottoposti alla relativa normativa di salvaguardia e recupero. Se non di valore storico-ambientale possono subire interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Gli ampliamenti sono concessi solo nel caso siano di SUL inferiore a quanto ammesso per edifici di nuova costruzione della stessa tipologia.

Gli annessi di nuova costruzione sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- la loro costruzione non deve determinare sbancamenti e riporti di profondità superiore a 1,5 ml., sbancamenti e riporti che devono comunque essere rinaturalizzati con terreno e vegetazione.

- SUL inferiore a 200 mq. salvo esigenze particolari comprovate da adeguato programma aziendale facente parte integrante del progetto

- altezza massima 4,50 ml. con un sol piano fuori terra

- Distanza da residenze agricole superiori a 10 ml.

- tipologie: sono ammesse solo tipologie col tetto a falde con pendenza

28-35%, manto di copertura in cotto, e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata (si vedano colori ammessi), o in pietra locale.

Sono vietati edifici di tipo precario con tetti in lamiera ondulata o fibrocemento.

#### **Per le costruzioni di cui al punto 3 (Serre).**

Le serre possono essere stagionali o permanenti. Possono essere realizzate in qualsiasi parte del territorio comunale nell'ambito delle zone agricole ad eccezione di quelle sottoposte a tutela integrale di qualsiasi tipo e sui crinali.

La costruzione di serre è subordinata ad autorizzazione per le serre stagionali a concessione per quelle permanenti dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione. Il cambio di destinazione produce in ogni caso la decadenza della autorizzazione o concessione e l'opera diventa abusiva.

Gli indici e parametri sono i seguenti:

UF max = 0,15 mq/mq

Distanza minima dai confini 5,00 ml

Distanza minima da abitazioni dello stesso fondo 5,00 ml

Distanza minima da abitazioni di altri fondi 10,00 ml

HMAX = 3,00 ml

Dovrà essere allegata alla richiesta di concessione un piano aziendale che giustifichi il dimensionamento delle serre.

#### **Per le costruzioni di cui al punto 4 (Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli)**

Costruzioni di questo tipo sono edificabili dietro presentazione di un piano zonale agricolo e progetto di trasformazione. Sono abilitate alla richiesta imprese agricole singole o



associate. La loro entità deve risultare proporzionata all'attività evidenziata nel piano agricolo ed aziendale che dovrà contenere il progetto di trasformazione o lavorazione dei prodotti agricoli, le layout delle procedure tecniche ed il dimensionamento degli edifici.

Sono validi i seguenti indici e parametri:

UF MAX = 1 mc/mq

Distanze minime dai confini e dalle abitazioni esterne all'azienda: 30 ml

Distanza minima dal complesso aziendale: 10 ml

H MAX = 8,00 ml

Non sono ammessi cambi di destinazione se non dopo un periodo di almeno 10 anni dalla richiesta di concessione.

Si precisa che gli indici al presente paragrafo non sono cumulabili con quelli del paragrafo e (edifici non residenziali al servizio dell'azienda), dovendosi distinguere l'azienda agricola con relativi impianti e produzioni agricole da quella che lavora e trasforma i prodotti agricoli che possono provenire anche da altre aziende.

### **Per le costruzioni di cui al punto 5 (Costruzioni per allevamenti zootecnici)**

Le costruzioni di questo tipo sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

- Superficie SUL adeguata all'entità dell'allevamento ma non superiore a 500 mq. né all'indice di 0,1 mq/mq
- Devono essere protette da una zona alberata perimetrale di superficie pari a 5 volte la SUL
- Devono avere un sol piano fuori terra e non superare la HMAX di 4,50 ml., misurata a valle nei terreni in declivio
- Devono essere posti alle seguenti distanze minime 40 ml dai confini di proprietà, 300 ml dal perimetro dei centri abitati, 100 ml dal più vicino edificio residenziale.

### Tettoie

Per le aziende agricole e per quelle operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli, dell'allevamento e del commercio degli stessi, e per i proprietari di fondi agricoli di superficie > 5000 mq, è ammessa la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati, da utilizzare per lo stoccaggio dei prodotti o per il deposito di particolari macchinari necessari per la conduzione del fondo previa relazione e documentazione che ne dimostri la reale necessità per le finalità sopraddette e in altro modo non soddisfacibile.

Per tali interventi è previsto il permesso di costruire.

Per gli interventi che ricadono in aree vincolate ai sensi del D.lgs 490/99 e per quelle di cui ai vincoli di PPAR così come adeguati dal PRG, la concessione deve essere sottoposta a parere della C.E.I.

La dimensione massima realizzabile una tantum è di mq. 30 e può essere utilizzata per la costruzione di un solo manufatto.

Le tettoie dovranno essere schermate con posa a dimora di una essenza locale ad alto fusto ogni 3 ml lungo tutto il perimetro della stessa.

I pilastri dovranno essere realizzati in legno e la copertura in struttura lignea e manto in coppi.

Tettoie così strutturate non sono da computare ai fini del volume o della SUL realizzabile sull'unità fondiaria; in nessun caso è ammesso il cambio di destinazione d'uso di tali manufatti.

Le tettoie non potranno essere posizionate in luoghi esposti in analogia a quanto descritto al paragrafo " i) localizzazione " a giudizio della C.E. dall'Ufficio tecnico comunale.

I parametri di localizzazione sono i seguenti:

- Distanza dai confini: ml. 5,00

- Distanza minima da fabbricati adibiti ad abitazione: ml. 10,00
- H MAX: ml. 4,00 “

### Localizzazione

Gli edifici di nuova costruzione con qualsiasi destinazione non possono essere collocati in zone vincolate ai sensi del PPAR: sono da considerarsi tali quelle a tutela integrale per vincolo geologico o botanico, le zone di alta percettività visiva e le zone di rispetto fluviale, alla viabilità e dei centri, nuclei, o edifici di interesse storico e ambientale per cui è fissata una fascia di tutela pari a 50 ml.

Quest'ultimo vincolo si ritiene di tutela integrale fino alla realizzazione del piano particolareggiato del bene storico. Solo in questa sede potranno essere previsti o meno appropriati interventi nell'area di rispetto.

I nuovi edifici, dovranno in ogni caso essere schermati da alberature autoctone sui lati di maggiore esposizione visiva. Questa dotazione di consistente vegetazione a corredo delle architetture é obbligatoria nel caso di edifici già esistenti in condizioni di vistosa esposizione e ne condiziona nuovi provvedimenti edilizi.

I criteri di costruzione e i particolari costruttivi per tutte le costruzioni in zone agricole seguono le prescrizioni dell'appendice 1 (criteri costruttivi per gli edifici in zone A).

### Vincoli di inedificabilità e cambi di destinazione

Il rilascio di qualsiasi concessione in zona agricola é subordinato ad un vincolo di inedificabilità su tutta l'area di competenza dell'azienda beninteso limitatamente all'entità dell'opera concessionata che potrebbe non esaurirne la disponibilità totale. Il vincolo è da riportarsi su apposito registro fondiario con annesse planimetrie e dati catastali. Detto registro dovrà essere istituito dal comune ai sensi della L.R. 13/90.

Il cambio di destinazione per tutte le tipologie di edifici non residenziali é ammesso solo dopo 10 anni dalla loro costruzione.

Si rimanda per ulteriori dettagli qui non contemplati alla citata legge 13/90.

**ART. 31 -Aree GA e GB**

Nelle aree GA e GB valgono gli indirizzi definiti dall'art. 9 del PPAR.