

Prov. VERONA
comune di
BUTTAPIETRA

PRG

ADEGUAMENTO

L.R. n° 24/1985

NORME DI ATTUAZIONE

P.R.G. / VARIANTE C.C. n. 17/89

MODIFICATO AI SENSI DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA
G.R. n° 6861 in data 29/11/1991.

Anno di stesura 1988

COMUNE DI BUTTAPIETRA
UFFICIO PROTOCOLLO

Pervenuto il 16 APR. 1993

il sindaco

il segretario

il progettista



I N D I C E

Art. 1	Definizioni	Pag. 1
Art. 2	Criteri per l'edificazione in zona agricola	Pag. 3
Art. 3	Sottozona "E2"	Pag. 6
Art. 4	Sottozona "E3/1" Agricola	Pag. 9
Art. 5	Sottozona "E4"	Pag. 12
Art. 6	Edificabilità nelle aree con preesistenza	Pag. 13
Art. 7	Annessi rustici, allevamenti zootecnici ed altri insediamenti produttivi agricoli	Pag. 15
Art. 8	Vincolo di non edificabilità	Pag. 16
Art. 9	Fognature	Pag. 17
Art. 10	Edifici in fregio alle strade e alle zone umide	Pag. 18
Art. 11	Fasce di tutela ambientale (L. 431/85)	Pag. 19
Art. 12	Limite settentrionale della Fascia delle risorgive (Art. 12 P.T.R.C.)	Pag. 20
Art. 13	Caratteristiche delle tipologie costruttive delle nuove abitazioni	Pag. 22
Art. 14	Tabella riepilogativa delle distanze	Pag. 23

Art. 1 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione della l.R. 24/85 valgono le seguenti definizioni:

- a) Zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2.04.1968 n. 1444, individuati come tali negli strumenti urbanistici, e nei Comuni che non abbiano individuato le zone territoriali omogenee ai sensi di detto decreto, tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1976 n. 765.
- 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 m. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della legge regionale 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 dall'art.2;
- d) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organizzate 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 a esso colle-

gata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, diverse da quelli di cui al punto g);

- 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 industriali, 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 funzionali e incrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100 nelle zone di pianura.

Art. 2 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Fermo restando quanto successivamente stabilito per le varie sottozone, l'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole è concessa alle seguenti condizioni:

- 1) Che sia 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.
- 2) Che costituisca o venga 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.
- 3) Che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - a) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - b) 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;
 - c) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - d) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - e) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo irriguo,

prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

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

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

Le superfici minime, di cui alla lettere a), b), c), d), ed e) del punto 3 del precedente comma possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della legge regionale 31.10.1980 n. 88, e per le zone di montagna secondo quanto previsto dalla legge regionale 6.06.1983 n. 29.

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 nel primo comma un'edificazione non inferiore a un volume di 600 mc. Il volume della nuova costruzione e destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo. La classifica della qualità colturale ai sensi del primo comma riguardanti l'intero fondo rustico del richiedente come definiti dall'art. 1, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto di richiesta di concessione edilizia.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della

richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 3), sono inedificabili salvo per quanto riguarda le opere previste del quarto comma.

Art. 3 SOTTOZONA "E2"

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Le possibilità di intervento sono:

- 1) Costruzione di una nuova residenza rurale (art.3 L.R. 24/85);
- 2) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti (art. 4 L.R. n°24/85)
- 3) Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni al momento della richiesta di concessione edilizia è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800;
- 4) Fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela di pubblica incolumità;
- 5) Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975 n° 21, il limite volumetrico max di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggetando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 6) La realizzazione di annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 24/85.
- 7) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso

aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione all'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura (Art.4 L.R. 24/87).

- 8) Tutti gli interventi previsti per gli edifici in fregio alla strada e alla zona umida previsti dall'art. 7 della L.R. 24/85.
- 9) Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.
- 10) La variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è subordinata alle indicazioni del P.R.G..
- 11) Nella sottozona E2 non è ammessa la costruzione della seconda casa ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 24/85.

ZONA "E2" <u>AGRICOLA</u>	
Indice territoriale	mc./mq. Vedi norme di zona
Indice fondiario	mc./mq.
Superficie minima del lotto	mq.
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n° 2 solo per abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8 solo per abitazioni (a valle)
Distanza minima dal ciglio stradale	Determinata dal P.R.G. vigente
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
Superfici scoperte a colture e giardini	Agricoltura
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	Esclusi
Cortili chiusi	Esclusi