



COMUNE DI TORTORETO
PROVINCIA DI TERAMO
SETTORE 5

Prot. 27369

Marca da bollo € 16,00
Identificativo 01220556300434

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 72/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta presentata da RICCI Patrizio nato a Corropoli (TE) il 24.08.1964 – codice fiscale RCCPRZ64M24D043W, acquisita al protocollo dell'Ente in data 20.08.2025, con n. 27069 al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica di terreni attualmente censiti in Catasto di questo Comune con i mappali nn. 396-398 del foglio n. 25;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380;

VISTA la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 08.04.2025;

VISTI gli atti d'ufficio;

ATTESTA

che i terreni distinti con i mappali nn. 396-398 del foglio n. 25 del Catasto di questo Comune risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) DESTINAZIONE URBANISTICA (Variante al P.R.G. approvata con DCC n. 5 dell'08.04.2025):

- mappale n. 396 : quota parte in zona E1.b (Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico – artt. 71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-82 delle N.T.A. del P.R.G.) e quota parte in zona E2 (Produzione agricola - artt.71-72-73-74-75-76-77-78-79-83 delle N.T.A. del P.R.G.);
- mappale n. 398 : zona E2 (Produzione agricola - artt.71-72-73-74-75-76-77-78-79-83 delle N.T.A. del P.R.G.);

B) VINCOLI:

- PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE;
- PIANO PAESISTICO REGIONALE:
 - il terreno distinto con il mappale n. 396 del foglio n. 25 ricade per quota parte in zona A1d1 di "Conservazione parziale" e per quota parte in zona C1 di "Trasformazione condizionata", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;
 - il terreno distinto con il mappale n. 398 del foglio n. 25 ricade in zona C1 di "Trasformazione condizionata", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 30-12-1923 N.3267:
i terreni distinti con i mappali nn. 396-398 del foglio n. 25 ricadono all'interno del perimetro di delimitazione della zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Il presente certificato è valido, ai sensi dell'art.30 comma 3 del D.P.R. n.380/01, per la durata di anni uno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tortoreto lì, 25 agosto 2025



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ARCH. MASSIMO DI DOMENICO

SETTORE 5

Urbanistica - Assetto del Territorio - SUE - Patrimonio -
Demanio Marittimo - SUAP e Commercio - Progetto Paride - Ciclo dei Rifiuti
comune@tortoretopec.it

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.
APPROVATA CON D.C.C. N. 5 DELL' 08.04.2025**

Art. 71: Zone "E" - Definizioni e obiettivi

1. Obiettivo specifico del P.R.G. è la difesa attiva del patrimonio agricolo, inteso come sistema conglobante le risorse naturali, il patrimonio ambientale, il patrimonio edilizio esistente, il patrimonio di forza lavoro e produttivo. Conseguentemente il Piano tutela e valorizza il territorio agricolo sia in quanto fattore di produzione, sia nella sua accezione di risorsa ambientale, sistema idrogeologico e naturale e patrimonio culturale, da non dissipare.
2. A tal fine il P.R.G. identifica le zone omogenee "E" che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
3. Nella tavola C3 - *destinazione d'uso dei suoli*, il territorio agricolo è suddiviso in sottozone sulla base delle caratteristiche geomorfologiche idrogeologiche e paesaggistiche, delle attività agricole in essere, nonché delle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato. In particolare, sono delimitate le seguenti zone agricole:
 - SottoZona E1 - Territorio rurale di particolare pregio ambientale
 - E1.a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico
 - E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico
 - SottoZona E2 - Produzione agricola
 - SottoZona E3 - Aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato
 - SottoZona E4 - Aree agricole per il riordino degli insediamenti
 - SottoZona E5 - Aree agricole di supporto e concentrazione

Art. 72: Norme generali per le Zone "E"

1. Per le Zone "E" si applicano in generale le norme della LR 18/83 nel testo vigente di cui agli artt. 70, 71, 72, 73, 74, con le ulteriori specificazioni dettate dalle presenti norme che precisano per ogni SottoZona le trasformazioni ammesse.
2. In tutte le Zone "E", salvo ove diversamente previsto, valgono le seguenti norme sulle distanze:
 - o Distanza minima dai confini = ml. 5
 - o Distanza minima dalla viabilità = ml. 20 con eccezione delle strade comunali vicinali e interpoderali per le quali la distanza è ridotta a ml. 5
 - o Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e ad allevamenti di cui all'art. 72 della LR 18/83 nel testo vigente:
 - Distanza minima dai confini = ml. 10
 - Distanza minima dalla viabilità = ml. 20
 - Distanza tra fabbricati > di ml. 10
 - Distacchi da cigli stradali come da DM 1 aprile 1968 n° 1044.
3. Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona "E", sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:
 - o del lotto di pertinenza;
 - o della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
 - o della superficie aziendale.
4. Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.
5. Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.
6. Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona "E" è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria. L'A.I. può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:
 - o le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
 - o le singole parti facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.
8. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del PTP, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:
 - o l'appoderamento originale
 - o gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.
9. Nell'applicazione delle presenti norme - ai sensi dell'art. 1 punto 1 della LR n°12/1999 - non sono da considerarsi manufatti connessi alla conduzione del fondo i locali destinati a fondaco, cantina, garage, ripostiglio, sgombero, ecc.
10. La distanza dalle strade, esistenti e di progetto, dei corpi edilizi interrati corrisponde alla quella prescritta per gli edifici nella Zona omogenea di riferimento.
11. Le coltivazioni di cave previste dalla vigente normativa regionale sono consentite esclusivamente nelle zone "E2" in ambito vallivo.
12. In considerazione del fatto che ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del D.Lgs. 387/2003 l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile è dichiarata di pubblico interesse e pubblica utilità e le opere relative sono dichiarate indifferibili e urgenti, in aree classificate agricole dagli strumenti urbanistici possono essere realizzati, senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso, dei siti di ubicazione dei medesimi impianti per la produzione di energia che utilizzano fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili. Tuttavia, ai sensi del comma 7 dell'art.12 del D.Lgs. 387/2003, nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla Legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14. In tal senso, nel territorio Comunale di Tortoreto la localizzazione di detti impianti nelle zone agricole è regolamentata dal successivo comma 15 del presente articolo.
13. Tutti gli interventi ammessi nelle zone agricole sono subordinati alla condizione che il proponente abbia una superficie pari Ha 1, qualora imprenditore agricolo professionale, e Ha 3 negli altri casi, ad eccezione dei casi in cui altrimenti espressamente previsto dalle presenti norme.
14. Sono comunque da rispettarsi le norme della L.R. 3/2014 in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio

SETTORE 5

Urbanistica - Assetto del Territorio - SUE - Patrimonio -
Demanio Marittimo - SUAP e Commercio - Progetto Paride - Ciclo dei Rifiuti
comune@tortoretopec.it

arboreo della Regione Abruzzo e le norme di tutela e valorizzazione del territorio agricolo previste dalla L.R. n.2 del 10/03/2008. L'utilizzo dei suoli, qualora ne ricorrano le condizioni (estirpazione vigneti, oliveti, piante protette e monumentali), è subordinato alle autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, nonché al rispetto dei vincoli dettati dalle normative in vigore ed in particolare da impegni coperti da finanziamenti pubblici.

15. Il Comune di Tortoreto, nel perseguire la transizione energetica del sistema socio-economico e della riduzione della dipendenza energetica, in conformità al decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" e al decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", al fine di preservare il suolo agricolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, individua aree con indicatori di presuntiva non idoneità nonché, in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili", aree con indicatori di idoneità alla realizzazione di impianti fotovoltaici. All'individuazione si procede al fine di contemperare gli interessi coinvolti dalla realizzazione degli impianti in funzione del conseguimento degli obiettivi di produzione di energia da fonti rinnovabili, come definiti nel Piano nazionale integrato per l'energia ed il clima (PNIEC) e nella normativa pianificatoria vincolante dell'Unione europea e statale in materia di energia, con i valori di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-artistico, delle tradizioni agroalimentari locali e della biodiversità, in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo zero e della lotta ai cambiamenti climatici e con gli obiettivi della pianificazione territoriale.

a) Sono prioritariamente da ritenersi non idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici le seguenti aree:

- aree particolarmente vulnerabili alle trasformazioni territoriali e del paesaggio, individuate o individuabili in base:
- alle materie di tutela ambientale e del patrimonio storico-architettonico e del paesaggio;
- agli art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- aree agricole interessate da produzioni agroalimentari di qualità (produzioni biologiche, DOP, IGP, STG, DOC, DOCG, DE.CO., produzioni tradizionali), limitatamente alle superfici agricole effettivamente destinate alla coltura che la denominazione e l'indicazione intendono salvaguardare, nonché i terreni interessati da coltivazioni biologiche.
- aree agricole di pregio e di rilevante interesse economico, come già identificate dall'articolo 24 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e/o come già individuate dal Piano Regolatore Generale Comunale

Nelle suddette aree è ammessa esclusivamente l'installazione di impianti integrati ai tetti di copertura, con colorazioni omogenee al manto di copertura stesso e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato esistente, o regolarmente autorizzato.

b) Le aree con indicatori di idoneità all'installazione di impianti fotovoltaici sono le seguenti:

- le aree a destinazione industriale, artigianale, per servizi e logistica, ivi incluse quelle dismesse;
- le superfici di tutte le strutture edificate, ivi compresi capannoni industriali e parcheggi secondo soluzioni progettuali volte ad assicurarne la funzionalità;
- le aree interessate da discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati, da miniere, cave o lotti di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento, per i quali la autorità competente abbia attestato l'avvenuto completamento dell'attività di recupero e ripristino ambientale, o cessate e non recuperate, sulle quali è sempre consentita l'installazione di impianti fotovoltaici a condizione che le suddette aree non abbiano acquisito una ulteriore e preminente valenza ambientale o paesaggistica, riconosciuta dalla pianificazione territoriale e urbanistica, e qualora la realizzazione dell'impianto risulti compatibile con la destinazione finale della medesima zona;
- le aree già interessate da processi di urbanizzazione o dalla realizzazione di opere pubbliche o di attrezzature o impianti di interesse pubblico, nonché le relative aree di pertinenza e di rispetto;
- i siti ove sono già installati impianti della stessa tipologia e in cui vengono realizzati interventi di modifica che non aumentano l'area perimetrale dell'impianto, o comunque qualificabili come non sostanziali ai sensi della normativa vigente.
- i terreni agricoli abbandonati o incolti, che non siano stati destinati a uso
- produttivo da almeno dieci annate agrarie.

Nelle suddette aree sono ammessi impianti cromaticamente armonizzati al contesto territoriale (a mero titolo esemplificativo, nelle aree agricole è consentita l'installazione di pannelli di colore verde, marrone o trasparente).

Ulteriori aree agricole idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici possono essere individuate dal Comune attraverso una deliberazione del Consiglio Comunale.

Nelle more della definizione del suddetto procedimento relativo all'individuazione di ulteriori aree agricole idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici, nonché nelle more dell'emanazione del decreto di cui all'articolo 6, comma 2, del d.l. n. 50/2022, convertito in legge n. 91/2022, in tutte le aree agricole non già individuate come idonee al precedente punto b), è ammessa esclusivamente:

- l'installazione di impianti integrati ai tetti di copertura, con colorazioni omogenee al manto di copertura stesso e per potenze strettamente necessarie al fabbisogno energetico del fabbricato esistente, o regolarmente autorizzato;
- la realizzazione di impianti fotovoltaici da parte di imprenditori agricoli professionali (IAP) o coltivatori diretti o amministrazioni pubbliche, ai fini dell'autoconsumo o realizzati in regime di comunità energetiche composte da soggetti pubblici o privati o da entrambi, ferma restando la non idoneità delle aree di cui al presente comma.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili si intendono: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residui dai processi di depurazione e biogas). In particolare, per biomasse si intende: la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani. Gli impianti fotovoltaici di potenza non superiore a 20 kW sono considerati impianti non industriali e conseguentemente non sono soggetti alla verifica ambientale di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 come modificato e integrato dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 settembre 1999, sempre che non siano da ubicarsi in aree protette.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla costruzione e all'esercizio di centrali ibride, inclusi gli impianti operanti in combustione, di potenza termica inferiore a 300 MW, qualora il produttore fornisca documentazione atta a dimostrare che la producibilità imputabile, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera g), per il quinquennio successivo alla data prevista di entrata in esercizio dell'impianto sia superiore al 50% della producibilità complessiva di energia elettrica della centrale.

Art. 73: Interventi e soggetti attuatori

1. Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del P.R.G. e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:
- o le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 Codice Civile, nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
 - o le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;

SETTORE 5

Urbanistica - Assetto del Territorio - SUE - Patrimonio -
Demanio Marittimo - SUAP e Commercio - Progetto Paride - Ciclo dei Rifiuti
comune@tortoretopec.it

- le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
 - le attività faunistico - venatorie;
 - le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
2. Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue con il sistema ambientale.
 3. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa, così come previsto dal 1° comma dell'articolo 70 della LR 18/83, nel testo vigente, "solo per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo" e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Vanno altresì rispettati i vincoli temporali di destinazione e utilizzazione agricola delle residenze rurali.
 4. Abrogato

Art. 74: Nuove costruzioni rurali

1. L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Unicamente per gli imprenditori agricoli a titolo professionale, o comunque per le altre figure elencate al comma 4 dell'art. 70 della LR n° 18/83 nel testo vigente sono ammessi, pertanto, nuovi interventi edificatori insistenti su una unità minima aziendale pari ad 1 ettaro per un indice di edificabilità fondiario massimo relativo alla residenza di 0,03 mc/mq ed unicamente per la realizzazione di:
 - a) residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della LR n° 18/83 nel testo vigente, impegnati nella conduzione del fondo;
 - b) manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
 - c) impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente, distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi.
2. L'edificazione di cui al punto precedente va riferita all'intera superficie aziendale, anche se non in corpo unico, ed è comunque limitata ad un unico permesso di costruire per un unico fabbricato rurale al quale va asservita l'intera estensione della superficie aziendale.
3. E' altresì ammessa la possibilità di edificare una residenza rurale a soggetti che non possiedono i requisiti di cui al precedente punto 1 solo se proprietari di una unità minima aziendale in unica soluzione di 3 ettari per un indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza di 0,01 mc/mq..
4. L'alienazione di un fabbricato rurale realizzato dopo la data di adozione del P.T.P. (18 dicembre 1998) da un imprenditore agricolo ad un soggetto senza tale requisito è ammissibile solo se la stessa non produca frazionamenti aziendali, il fabbricato insista su un'azienda di superficie pari o superiore a 3 ettari in unica soluzione e la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato ad un programma di sviluppo aziendale. In tal caso vi è l'obbligo da parte del nuovo proprietario della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
5. Nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo l'adozione del P.T.P. devono necessariamente conformarsi alla normativa di quest'ultimo. Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.
6. Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare avente titolo, dimensionata con riferimento alle esigenze del nucleo stesso, purché sia prevista, dal programma aziendale di miglioramento agricolo PMA, la necessità di utilizzo di almeno 160 giorni lavorativi annui per ogni unità abitativa. E' autorizzato il frazionamento in più unità abitative degli immobili già edificati, alle seguenti condizioni:
 - che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni;
 - che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario.
7. L'altezza massima degli edifici per abitazioni rurali non potrà essere superiore a ml. 7,00 e, gli edifici stessi, sviluppati su un massimo 2 di piani fuori terra.
8. Ai sensi e secondo le norme degli artt. 71 e 72 della L.R. n°18/83 nel testo in vigore, nel rispetto degli altri indici previsti saranno consentite:
 - a) la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo, tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Non è soggetta alle limitazioni di superfici la realizzazione di serre o di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune, e pertanto la relativa superficie non concorre alla verifica degli indici prescritti.
 - b) la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici e degli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale nei limiti massimi del 25% di superficie coperta, con riferimento all'intera superficie aziendale.
9. Non è comunque soggetta al rispetto delle superfici minime, ferma restando la superficie minima aziendale prevista dalla vigente L.R. 18/83, la costruzione di annessi per le aziende che esercitano l'attività di coltivazione in serra, di allevamento di ovi-caprini o di animali minori, quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo vendibile dell'azienda.
10. Nelle aree agricole, come individuate e perimetrate nei P.R.G., ad esclusione della SottoZona E5, la superficie minima aziendale, per chi non è in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), non potrà essere inferiore a 3 ettari. Per le aree classificate dal P.T.C.P. quali "terreni agricoli periurbani", la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 5 ettari.
11. Ai sensi della L.R. 12/1999 sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo e pertanto sottoposti ai parametri di cui all'art. 71 della L.R. n° 18/83 nel testo in vigore: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali ivi comprese le strutture di ricovero previste dall'articolo 6 della legge regionale 18 dicembre 2013, n. 47, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento
12. Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati ad uso residenziale, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.
13. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative e ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti del 10% dell'esistente e comunque contenuti entro una volumetria massima del fabbricato non superiore a mc. 800, dovrà essere subordinato alla presentazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo PMA, a firma di tecnico abilitato, comprovante le esigenze produttive in relazione alle caratteristiche culturali e produttive delle unità aziendali di riferimento, e le conseguenti necessità di trasformazioni territoriali e edilizie. Il programma, che ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni, potrà essere modificato a scadenze triennali, dovrà contenere i seguenti elementi di valutazione:
 - a. descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - b. descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o connesse, nonché degli interventi per la tutela dell'ambiente previsti;
 - c. descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le conduzioni di vita e produttive dell'imprenditore

SETTORE 5

- nonché al potenziamento delle strutture produttive;
- d. individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati ad essi, con riferimento alle unità minime di cui al comma 4;
 - e. individuazione dei fabbricati esistenti nell'azienda ritenuti non più necessari ed idonei con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
 - f. apposito atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente sul Pubblico Registro Immobiliare, che stabilisca l'obbligo del concessionario a:
 - o effettuare gli interventi sul fondo previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è richiesta la nuova edificazione;
 - o non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti necessarie alla conduzione del fondo per il periodo di validità del programma;
 - o non modificare, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare;
 - o non frazionare o alienare separatamente dalle costruzioni il fondo sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli interventi;
 - o realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze individuate degli edifici esistenti eventualmente non più utilizzabili per l'attività agricola.
- L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio dei permessi di-costruire.
14. La realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale e di allevamenti di tipo intensivo può essere consentita solo ove espressamente previsti e disciplinati dalle singole norme di zona nel rispetto degli indici e parametri disposti dall'art. 72 della LR n° 18/83. Nelle aree definite dal PTCP come "aree agricole di rilevante interesse economico" non è comunque consentita la realizzazione di tali impianti né allevamenti intensivi.
 15. Nei suoli agricoli possono essere inoltre realizzati:
 - a. impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico-ricettive collegate all'attività agricola nei limiti fissati dall'articolo 41 della legge regionale n.75/1995 (Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere) per gli edifici esistenti;
 - b. impianti o manufatti edilizi destinati ad attività artigianali e di servizio strettamente connessi all'attività agricola, con l'applicazione dei medesimi parametri prescritti per i manufatti a servizio della produzione agricola, di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
 - c. nuovi impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico-ricettive collegate all'attività agricola, alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica, serre con strutture permanenti, frantoi, cantine, secondo le seguenti indicazioni:
 - rapporti di copertura non superiore ad un quarto (1/4) del lotto di pertinenza dell'impianto;
 - unità minima aziendale di almeno diecimila metri quadri (10.000mq) per gli imprenditori agricoli professionali e i coltivatori diretti e di trentamila metri quadri (30.000 mq) per gli altri soggetti;
 - assegnazione di una superficie non superiore a un ventesimo (1/20) della superficie aziendale complessiva agli impianti produttivi a servizio delle attività agricole;
 - distacchi tra fabbricati non inferiori a metri venti (20m), ad esclusione di quelli ricadenti all'interno della stessa unità aziendale;
 - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1444/68;
 - parcheggi in misura non inferiore al dieci per cento (10%) del lotto di pertinenza.
 16. E' in ogni caso consentito esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali e ai coltivatori diretti l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.
 17. Ai fini del presente articolo e fatta salva la diversa previsione dello strumento urbanistico, sono considerati contigui i terreni agricoli separati da una strada poderalo.

Art. 75: Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:
 - o manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - o restauro e risanamento igienico - edilizio;
 - o ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
 - o ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:

$$\text{volume lordo esistente} / 3;$$
2. Abrogato
3. Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente, come rilevate ed evidenziate nella planimetria del censimento redatta dall'Ufficio tecnico Comunale. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali ed abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastrati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza

del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
 - b. Agriturismo e attività connesse
 - c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
 - d. Residenziale- turistico
 - e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
 - f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
 - g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli
4. Per gli edifici classificati dal P.R.G. come "Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e documentale" e dal P.T.P. come "Manufatti di interesse storico, artistico e documentario" o come "emergenze percettive", ai sensi degli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del PTP, non sono consentiti aumenti della volumetria.

Art. 76: Strumenti di attuazione nelle zone "E"

1. Attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, si ritiene possibile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:

- interventi soggetti a denuncia di inizio attività o autorizzazione
- interventi soggetti a permesso di costruire, oneroso o gratuito
- interventi subordinati ad approvazione di Programma di Miglioramento Aziendale - PMA
- interventi regolamentati da Atti di impegno
- intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento Aziendale

Art. 77: Intervento edilizio diretto - PMA - Atti d'impegno

1. L'intervento diretto è consentito in tutti i casi previsti dalle presenti norme entro i limiti delle potenzialità edificatorie in rapporto alle dimensioni dell'azienda agricola.
2. Il Programma di Miglioramento Aziendale o interaziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.
3. Il PMA è redatto in conformità alle disposizioni di cui alla LR n.18/ 83 nel testo vigente.
4. Il permesso di costruire rilasciato in zona agricola sarà in ogni caso assoggettato ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti fissati all'ultimo comma dell'art. 10 della L. 28.10.1977 n. 10.
5. Per l'attuazione delle disposizioni previste dalle presenti Norme, l'intervento in zona agricola o comunque l'attività di gestione prevista dal PMA può essere subordinato all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo; convenzioni; ecc.), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale.
6. In particolare sono obiettivi degli atti di impegno:
 - o l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione potrà realizzare a favore del settore agricolo, del territorio e dell'ambiente;
 - o l'erogazione di servizi da parte delle aziende agricole, degli addetti e dei cittadini;
 - o l'efficacia a lungo termine delle opere autorizzate, oltre che la corretta gestione dei beni di interesse pubblico ad esse relazionati;
7. In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
 - a. l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
 - b. le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata.

Art. 78: Potenzialità edificatoria in zona "E"

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. Per i parametri insediativi in tutte le zone "E" il P.R.G. rinvia al rispetto delle norme del titolo VII della L.R. 18/83 nel testo vigente e degli artt. 22, 23 e 24 del P.T.C.P.
3. L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico - edilizi all'atto del permesso di costruire. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi in zona agricola. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

Art. 79: Modalità di intervento edilizio in zona "E"

1. Fatte salve le disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela anche diversi da quelli prescritti dal P.R.G., gli interventi previsti e regolamentati nelle zone "E" sono i seguenti:
 - o nuova costruzione di abitazioni necessarie per la conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 4 LR n°12/79;
 - o costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo ex art. 71 LR 18/83 nel testo vigente;
 - o realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
 - o impianti produttivi realizzati ai sensi dell'art. 72 LR. 18/83 nel testo vigente;
 - o interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e ambientale) anche con unità aziendale inferiore a quella minima stabilita dalla presente normativa:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro scientifico
 - restauro e risanamento conservativo
 - demolizione di parti di edifici fatiscenti privi di valore storico - ambientale, da eseguire sulla base della documentazione tecnica che attesti le effettive condizioni statiche e igieniche, con sistemazione finale dell'area dal punto di vista funzionale e ambientale
 - demolizione senza ricostruzione, con sistemazione finale dell'area di sedime dal punto di vista funzionale e ambientale
 - demolizione e ricostruzione di edifici; la ricostruzione può avvenire in situ fino alla Se dell'edificio preesistente; in caso contrario verranno applicati i parametri urbanistico-edilizi delle presenti Norme
 - o interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e

ambientale) con unità aziendale conforme a quella minima stabilita dalla presente normativa:

- ristrutturazione edilizia di tipo "a"
- ristrutturazione edilizia di tipo b e/o ampliamento, con aumento di Se nei termini prescritti dalle presenti norme
- demolizione e ricostruzione di edifici non in situ a cui si applicheranno i parametri urbanistico-edilizi delle presenti Norme

2. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovra - ordinati, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato quali:

- a. campi da tennis, padel
- b. piscine
- c. campi da bocce
- d. campi di calcetto
- e. piccole attrezzature ricreative assimilabili

a condizione che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti e di recupero dei fabbricati prospicienti e che esse siano funzionalmente collegate alle attività insediate.

Art. 80: SottoZona "E1" - Area agricola di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale

1. Nelle tavole del P.R.G. sono individuate con apposita campitura le sottozone omogenee E1 costituite dalle parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale.
2. In base alle specifiche valenze ambientali le zone "E"1 si articolano a loro volta nelle sottozone:
 - o "E"1a. Ambiti fluviali della vegetazione ripariale e di rischio idrogeologico
 - o "E"1b. Ambiti di valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico

Art. 82: SottoZona "E1.b" - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

1. Sono le aree agricole che costituiscono il quadro paesaggistico dell'intero territorio comunale caratterizzato da specifici rapporti percettivi e dalla permanenza delle specifiche relazioni tra i nuclei antichi ed il territorio rurale le cui caratteristiche ambientali o paesaggistiche risultano di valore (reale o potenziale) elevato. Si tratta in particolare di aree caratterizzate dalla persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario, e da qualità percettiva per le quali il P.R.G. persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.
2. L'azione di tutela è orientata alla conservazione dei caratteri originari del territorio agricolo e delle visuali libere del/dal borgo storico.
3. Prescrizioni sugli interventi:
 - a. nelle Zone E1.b è consentito:
 - o la realizzazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 nel testo vigente, con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;
 - o la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificarie;
 - o la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
 - o attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;
 - o realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
 - o la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti anche per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
 - o gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - o le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
 - o le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
 - b. Sono pertanto espressamente vietati tutti gli interventi e gli usi riguardanti:
 - o depositi e stoccaggio di materiali non agricoli, comprese le discariche di rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere e classe;
 - o i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
 - o la realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto culturale stagionale;
 - o nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83 nel testo vigente;
 - o allevamenti di tipo intensivo e relative strutture.
4. Usi ammessi:
 - a. in tali aree sono consentite, nel rispetto delle attenzioni ambientali dettate dall'art. 5 del P.T.P., le seguenti classi di intervento previste dalle norme del P.R.P. per le Zone A2:
 - o per l'uso agricolo: 1.1; 1.2; 1.3 e 1.5 solo nel completo rispetto della natura e del valore dei luoghi in cui si inseriscono;
 - o per l'uso forestale: 2.1; 2.2 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.3;
 - o per l'uso pascolivo: 3.2; 3.3
 - o per l'uso turistico: 4.1.c esclusi impianti sportivi ed attrezzature balneari, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e removibili; 4.2; 4.5; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale
 - o per l'uso tecnologico: 6.3.
 - b. è consentito il permanere di usi esistenti eventualmente in contrasto con le presenti norme, ferma restando l'obbligatorietà per qualsiasi nuovo intervento ad adeguarsi alle presenti prescrizioni;
 - c. nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.

Art. 83: SottoZona "E2" - Produzione agricola

1. Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo. Esse comprendono:
 - o zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
 - o zone recuperabili all'uso agricolo;
 - o zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
2. Il P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato

dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

3. Gli usi ammessi in tali zone sono:

- magazzini, depositi, stoccaggi, limitatamente agli usi agricoli
- attività produttive agro-alimentari e relativi impianti
- allevamenti zootecnici, anche di tipo intensivo
- abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli oltre che alla vendita dei prodotti dell'azienda
- bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
- serre e coltivazioni industriali, attività di floro-vivaismo
- strutture ricettive agrituristiche.

5. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali e di m. 300 dagli insediamenti abitativi esistenti, consistenti in gruppi di edifici riconosciuti urbanisticamente dal P.R.G.

Fallimenti e
ASTE