

PRG

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI
LAZISE

VARIANTE PARZIALE DI ASSESTAMENTO
ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 comma 3

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA RESPONSABILE

SEGRETARIO

ARCH. ANDREA MANTOVANI

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

SINDACO

AGG.

FILE

copertina.dwg

DATA

AGOSTO 2004

SCALA

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ANDREA E DANIEL MANTOVANI ARCHITETTI

Consulente Ambientale

Dott. Agronomo SILVANO FILINI

Collaboratori

ROBERTA RENZI ARCHITETTO

KATIA BRUNELLI URBANISTA

VIA CASSETTE, 2 - 37020 S. MARIA DI NEGRAR - VERONA
e - mail: a.mantovani@archiworld.it

NORMATIVA

ZONA OMOGENEA “ C1b “

Parti di territorio parzialmente edificate che non raggiungono il limite di superficie e densità delle zone omogenee “ B “ definite dal D.M. del 2/4/68

Destinazioni d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi

Intervento diretto nel rispetto delle convenzioni vigenti, ove esistenti. In tali zone è ammessa l'utilizzazione edilizia degli spazi liberi e l'attività costruttiva potrà essere autorizzata solo se le aree in oggetto sono dotate di urbanizzazione primaria e secondaria. E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 50% del lotto di pertinenza.

Parametri di Intervento

Conformemente agli indici ed ai parametri indicati in tabella.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.R.G., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali.

Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il P.A., al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purchè a tali edifici sia attribuita un'area di pertinenza da soddisfare i parametri della zona di appartenenza.

Indipendentemente dalla potenzialità edificatoria è inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, il recupero e la riorganizzazione della volumetria esistente, nell'ambito della proprietà anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte. E' facoltà del Responsabile dell'U.T.C., sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti qualora non indicati dal P.R.G. o distanze diverse dai confini, comunque non inferiori ai minimi di legge, allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale caratteristica.

Topologia Edilizia

Edifici isolati, in linea a schiera.

ZONA OMOGENEA C1 SPECIALE (PARZIALMENTE EDIFICATA)

Parte di territorio, parzialmente edificate, già dotate delle principali opere di urbanizzazione, definite come zone residenziali C1 ai sensi della Normativa Vigente per le quali il P.R.G. indica i parametri di intervento per gli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia.

In caso di demolizione per interventi di sostituzione edilizia, è possibile una ricostruzione del volume esistente con un rapporto massimo di copertura pari al 30% dell'atrea di pertinenza.

E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 50% del lotto di pertinenza.

Sono ammesse le costruzioni indicate con proprio simbolo per il volume indicato in tabella.

Modalità di Intervento

Nei lotti contraddistinti con apposita grafia (volume puntuale) negli elaborati di piano, le nuove costruzioni dovranno osservare i seguenti parametri indicati in tabella con ubicazione del nuovo volume nell'ambito dell'area indicata nelle tavole di P.R.G. nel rispetto delle distanze di legge.

C1s	N 1	Via Marengo	mc. 300	h 6,00
-----	-----	-------------	---------	--------

Topologia Edilizia

Edifici isolati, in linea a schiera.

ZONA C		C1b	C1s
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	MC / MQ	1,0	—
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	600	—
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MC / MQ	30%	30%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1444/68	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	$\frac{1}{2}$ H max con minimo 5 ml	
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	Conforme D.M. 1444/68	
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L / P	2/1	
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	MC / MQ	10%	
<p>L = larghezza</p> <p>----- = 2/1</p> <p>P = profondità</p>			

ATTIVITA' " PESCASPORTIVA "

Trattasi di aree con attività private di ristoro legate alla pescasportiva.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Per i volumi esistenti sono ammesse le utilizzazioni di magazzino, deposito eventuale, ristoro e tutte le attività legate alla pescasportiva nonché residenza per titolare o custode; destinazione commerciale conseguente all'attività specifica della attività fino al 10% della superficie lorda coperta dell'intero complesso.

Non è ammesso l'utilizzo turistico – ricettivo.

Modalità di Intervento

Piano di Recupero esteso a tutta l'area indicata nelle tavole; nell'ambito di intervento le aree libere sono edificabili solo con i parametri di intervento e le funzioni ammesse dalla presente normativa.

E' comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parametri di Intervento

1. E' previsto il recupero della sola volumetria esistente legittima e/o legittimata alla data di adozione del P.R.G. Le attività sottodimensionate possono ampliarsi fino a raggiungere mc. 250 compreso l'esistente. Tutti gli interventi sono soggetti a P.A. convenzionato e devono prevedere per lo stato di fatto e l'eventuale ampliamento gli standard minimi previsti dalla L.R. 61/85. Deve essere autorizzato qualsiasi intervento in superficie o in profondità degli specchi d'acqua esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.

La sistemazione deve prevedere l'organizzazione degli spazi, il miglioramento dell'inserimento ambientale nonché la dotazione di parcheggi per gli utenti.

Le aree a parcheggio dovranno utilizzare idonei sistemi di assorbimento delle acque superficiali.

ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE

Trattasi di aree con attività esistenti di coltivazioni intensive di fiori e piante.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Nelle zone sono ammesse le utilizzazioni del terreno per vivai ed attività connesse; residenza per titolare o custode; destinazione commerciale conseguente all'attività specifica dell'azienda fino al 10% della superficie lorda dell'intero complesso e per un massimo di mq. 300.

Modalità di Intervento

Piano di Recupero esteso a tutto il fondo di proprietà; nell'ambito di intervento le aree libere sono edificabili solo con i paramenti di intervento e le funzioni ammesse.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parametri di Intervento

1. Gli interventi sono condizionati ad un Piano di Recupero generale che prevede la dotazione complessiva degli standard minimi previsti dalla L.R. 61/85 per le aree produttive di completamento ed in particolare è concesso:

- la costruzione delle serre fino ad un massimo del 50% dell'intero fondo di proprietà;
- recupero del volume dell'edificio inserito nella proprietà e legato all'attività;

2. In rapporto proporzionale alle eventuali superficie lorde destinate ad attività commerciali, il totale degli standards parcheggio stabiliti dovrà essere aumentato della quantità necessaria per raggiungere il tetto di 0,8 mq./mq. di superficie commerciale.

3. Rimangono a carico dei diretti interessati gli oneri relativi agli allacciamenti alle reti pubbliche di servizio.

Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85 per la parte commerciale.

Il progetto deve prevedere l'organizzazione generale degli spazi ed il miglioramento dell'inserimento ambientale con l'utilizzo di schermature arboree e quant'altro.

La realizzazione dei parcheggi per gli utenti dovranno utilizzare idonei sistemi di assorbimento delle acque superficiali.

ATTIVITA' ALBERGHIERE ESISTENTI D3.6

Aree interessate da attività alberghiera ai sensi della L.R. 33/2002 definite e normate urbanisticamente ai sensi della L.R. 61/85.

Sono fatti salvi gli articoli di P.R.G. Vigente che regolano le zone alberghiere D3.1, D3.2 che normano gli interventi di attività alberghiere in generale o attraverso schede specifiche che si danno come integralmente riportate.

Alcune strutture già normate dal P.R.G. Vigente vengono riproposte per il definitivo completamento della struttura ricettiva.

Norme a carattere generale

Le norme che seguono, inerenti standard urbanistici e rapporti di dimensionamento interni alle strutture alberghiere hanno validità generale per le strutture schedate salvo quanto successivamente ed esplicitamente indicato di seguito nelle schede specifiche.

a) Per le attività alberghiere schedate per ogni posto letto sono assegnati mq. 10,00 minimo di verde privato; in tale computo rientrano anche gli spazi occupati dalle piscine scoperte e relativi percorsi; non sono da considerarsi le aree ad uso esclusivo di gestori e dei proprietari e aree di " risulta " di fatto non utilizzabili dagli ospiti.

b) Per ogni posto letto sono assegnati mq. 15,00 minimo di parcheggio. In tale computo rientrano corsie di accesso e spazi di manovra.

Tali superfici minime dovranno essere ricavate all'interno del lotto, sia all'aperto sia in autorimesse interrato od in volumi esterni.

Le realizzazioni dovranno essere sempre conformate al massimo rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto di cui si opera.

E' tuttavia ammesso reperire tali superfici (V e P) in aree esterne al lotto di pertinenza, sia su proprietà privata sia su proprietà pubblica sempre con apposita convenzione.

Le aree dovranno comunque essere individuate nel raggio di 500 metri.

c) Norme edilizie – rapporti di dimensionamento interni.

Le successive regole si applicano, oltre che nell'ipotesi di aumento del numero di stanze concesso dalla Variante, anche in caso di ristrutturazione delle attività senza aumento di stanze od aumento parziale e nel caso di demolizione e ricostruzione con il medesimo volume;

- volume minimo per camere doppie mc. 42:
- volume minimo per camere singole mc. 24.

Tutte le stanze dovranno essere dotate di servizio igienico, aerato naturalmente o artificialmente, con le seguenti dotazioni minime: lavabo, wc, bidet, doccia o vasca; la superficie del locale a servizio non potrà essere inferiore a mq. 3,20.

Potranno essere utilizzati i sottotetti che presentano un'altezza media di ml. 2,40 ed un'altezza minima di ml. 1,80.

Le trasformazioni comunque devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente L.R. 33/2002.

E' sempre ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi ad uso alberghiero una abitazione per il proprietario o gestore fino ad un massimo di mc. 500.

NORME SPECIFICHE

Sono consentite le opere previste nelle schede progettuali con le modalità indicate nelle successive norme.

L'ampliamento volumetrico massimo concesso dalle schedature deve essere realizzato all'interno della proprietà nel rispetto delle distanze di legge con le dimensioni planimetriche ed altimetriche concesse nelle schede stesse.

Nel merito delle determinazione dell'ampiezza del lotto di intervento, sussistono sempre difformità tra rilievo, catasto ed effettiva proprietà, l'effettiva superficie sarà determinata dalla documentazione presentata all'atto del progetto di ampliamento.

Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato previa stipula di Convenzione, che dovrà fra l'altro contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le eventuali infrastrutture tecnologiche ed opere di urbanizzazione mancanti.

Nel merito delle superfici a Verde e Parcheggio da destinare agli ospiti le quantità di superficie a Parcheggio è inderogabile mentre l'area a Verde può essere monetizzata per il 50 % o totalmente per le eventuali attività ubicate in Centro Storico, sempre accompagnando la scelta con documentazione e motivata relazione.

La Convenzione, inoltre, stabilirà i tempi, le modalità, la dotazione effettiva di standard, gli oneri da corrispondere e le garanzie da prestare al Comune per l'esatto adempimento delle previsioni dello Strumento Urbanistico.

L'adeguamento ambientale delle strutture alberghiere come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:

- Sistemazione completa del lotto di intervento con l'eliminazione di baracche e superfetazioni e realizzazione di idonee recinzioni;
- Utilizzo per le murature esterne di intonacature e tinteggiature con colori a tonalità simile agli edifici storici dell'intorno;
- Uso di coperture con manto di tegole a canale tipo coppo per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti;
- Serramenti in ferro, legno o simili e comunque con colori naturali;
- La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali consoni alla tradizione locale privilegiando, per i parcheggi grigliati o simili;
- Le alberature e le essenze floreali dovranno essere quelle tipiche della zona privilegiando le piante autoctone.

Gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto dal D.M. 11.03.88, nonché un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica valutata in funzione della morfologia del terreno interessato dalle trasformazioni edilizie.

Gli ampliamenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto in Normativa e devono salvaguardare i diritti di terzi, ammettendo comunque le possibilità di edificazione a contatto, previo consenso del confinante.

Si precisa, inoltre, che la volumetria concessa nelle schede determina i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze e la posizione planimetrica sarà adeguatamente giustificata, all'atto della progettazione esecutiva, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto soggetto comunque a Convenzione ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla contemporanea esecuzione.

Dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le Z.T.O. in cui ricade l'intervento.

Elenco attività alberghiere schedate ed ammesse

- N. 2 ALBERGO MIO
- N. 3 MARY ROSE
- N. 5 ALBERGO “ DA CESCO “
- N. 6 HOTEL CASA MIA
- N. 7 ALBERGO CRISTINA
- N. 9 ALBERGO CASABLANCA
- N. 11 HOTEL SIRENA
- N. 13 HOTEL AL PESCADOR
- N. 17 ALBERGO TRATTORIA CONFINE
- N. 18 HOTEL GIULIETTA ROMEO
- N. 19 HOTEL VILLA CANSIGNORIO
- N. 20 ALBERGO SANTA MARTA
- N. 24 ALBERGO AQUILA
- N. 25 ALBERGO VENEZIA

La documentazione presente comprende lo stralcio del P.R.G., l'estratto catastale, l'analisi dello stato di fatto e una breve descrizione dell'intervento con documentazione fotografica.

COMUNE DI LAZISE - VR

ZONE AGRICOLE

Z T O

E 1

E 2/a

E 2/b

E 2/c

E 3

COMUNE DI LAZISE - VR

ZONE AGRICOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CRITERI GENERALI

ZONE AGRICOLE Z.T.O.E

1. Nelle zone destinate all'attività produttiva agricola l'edificazione deve essere relazionata all'attività colturale dei fondi, in esse l'attività edilizia in generale è disciplinata dalla L.R. 24/85 e successive modificazioni, e dal D.G.R.V. 7949/89.

L'edificabilità è sempre subordinata alla analitica dimostrazione della natura di miglioramento fondiario delle opere, in connessione con l'esercizio dell'attività agricola esistente.

Oltre a quanto sopra indicato, è ammessa la realizzazione di:

- Infrastrutture tecniche di difesa del suolo quali: strade, canali e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali: cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, serbatoi, acquedotti.

CATEGORIE DI INTERVENTO

CASE D'ABITAZIONE

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima ml 6,5 in gronda
- Distanze dai confini di proprietà ml 5; da edifici preesistenti ml 10, oppure in aderenza; da allevamenti zootecnici classificati come insediamenti civili di altra proprietà ml. 30; nei casi di allevamenti zootecnici classificati come produttivi, valgono le norme del D.G.R.V. 7949/89 ed eventuali modifiche ed integrazioni.
- Distanza dalle strade secondo le norme di legge e comunque non inferiore a mt 10.

ANNESSI RUSTICI

Nuove costruzioni

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 6 della L.R. 24/85.

I nuovi annessi rustici dovranno avere l'altezza massima non superiore a 5 ml., oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se questi ultimi sono di altezza superiore.

Dovranno distare dalle strade secondo le norme di legge e comunque non meno di mt 10.

Sono concesse altezze maggiori di quelle di cui al comma precedente nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'adozione di tecnologie di lavorazione finalizzate a una migliore produzione aziendale.

La necessità di altezze maggiori dovrà essere certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, all'economicità dell'utilizzo e la rispondenza del progetto alle necessità aziendali secondo quanto previsto dalla L.R. 24/85 e C.R. 4/86, a firma di un tecnico del settore agrario, iscritto all'Albo Professionale relativo.

ALLEVAMENTI NON INTENSIVI

Per gli allevamenti zootecnici non intensivi e relative concimaie, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e di Igiene vigenti, vengono stabilite le seguenti distanze;

- distanza dalle ZTO A,B,C,F, ml 100
- distanza dagli edifici residenziali sparsi, esterni alla proprietà, non inferiore a m. 30;
- distanza dai confini di proprietà, non inferiore a m. 20, salvo deroga da parte dei proprietari confinanti debitamente registrata.

EDIFICI NON FUNZIONALI ATTIVITA' AGRICOLA

Fatto salvo quanto previsto al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, tutti gli edifici sparsi o esistenti nelle corti, in zona agricola, indicati in cartografia, non legati o funzionali, alla data di adozione del P.R.G., alla conduzione di fondi potranno essere, in tutto o in parte, utilizzati per una destinazione compatibile con la tipologia dell'edificio e con le caratteristiche dell'ambito territoriale in cui esso ricade, secondo quanto previsto nelle apposite schede.

Per tali immobili deve essere vincolata un'area di pertinenza non inferiore a 3 mq/1mc., compresa l'area di sedime o comunque tutta l'area della stessa proprietà se inferiore.

Sono destinazioni compatibili:

- agricole;
- residenziali;
- agrituristiche;
- produttive, direzionali e commerciali a basso impatto sul territorio e sulla viabilità.

La procedura prevista è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione come previsto dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85, nella quale deve essere stabilita la destinazione specifica a cui l'edificio o la singola parte vengono destinati, le indicazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dall'Amministrazione Comunale e da realizzarsi a totale carico delle Ditte interessate.

AGRITURISMO

Strutture in zona agricola, adibite all'agriturismo ai sensi della legislazione vigente.

Parametri d'intervento

Per l'edilizia esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dall' art. 3 lett. a,b,c,d DPR 380/01, subordinata alla approvazione di specifico Piano Agrituristico Aziendale, da parte della competente Amministrazione Provinciale.

Sono ammesse attrezzature a cielo aperto per l'impiego del tempo libero (gioco bocce, piscina, tennis e simili).

L'ampliamento di strutture e attrezzature per l'agriturismo, comporta l'adeguamento delle aree riservate a parcheggio nella misura di 1 mq per mq di superficie lorda effettivamente adibita o adibibile alla ristorazione anche a cielo aperto e alla ricezione.

Al fine di un più razionale utilizzo del territorio è sempre ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici che non presentino caratteristiche di pregio, nonché lo spostamento dei volumi nell'ambito dell'aggregato abitativo eventualmente esistente, per documentate esigenze statiche funzionali e per la riorganizzazione dei volumi esistenti.

NORME PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Ogni edificazione ammessa nella zona agricola deve essere in armonia con le forme tradizionali locali, dell'edilizia rurale.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita sul piano di ogni singola facciata e le finestrate dovranno essere riquadrate esternamente con esclusione di lastre di marmo lucido.

Sono consigliabili stipiti con sporgenza dalle murature fino a cm 5 e per uno spessore minimo di cm 10.

Gli intonaci di rivestimento ed i particolari costruttivi di facciata degli edifici saranno realizzati con l'uso di materiali tradizionali quali murature intonacate e muri in sasso a vista. L'intonaco dovrà essere tirato al civile e colorato con idropittura o a fresco con terre, naturali ed ossidi. Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato.

E' ammesso l'uso dell'acciaio e del calcestruzzo a vista, utilizzati come espressione architettonica.

I serramenti esterni saranno in legno o in metallo, ma in quest'ultimo caso preferibilmente di colore nero, assimilabile a quello del ferro, o verde o testa di moro, (con esclusione assoluta di colori alluminio o bronzo oro).

Le forme ed i tipi di copertura dovranno essere il più possibile omogenee con quelle tradizionali, cioè con linea di colmo parallele al lato maggiore. Sono vietate le coperture piane per gli edifici fuori terra.

Il manto di copertura per le residenze e i manufatti di antica origine, dovrà essere realizzato o mantenuto in coppi di laterizio di fattura

tradizionale e colorazione terrosa naturale con pendenze coerenti all'uso di tale materiale e comunque non inferiore al 30%.

Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a ml 1 e preferibilmente i canali di gronda dovranno avere forma semicircolare ed avere una collocazione a vista.

Sono vietati gli elementi in P.V.C.

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale.

Le essenze arboree autoctone d'alto fusto esistenti nelle pertinenze delle aree di sedime degli edifici dovranno essere, per quanto possibile, mantenute e protette.

Nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali locali autoctone o naturalizzate.

Per gli edifici sottoposti a restauro, di particolare valore culturale, in generale non sono ammessi tagli nelle strutture del tetto o realizzazione di tetti piani.

La tinteggiatura degli edifici è sottoposta al parere della Commissione Edilizia Comunale.

E' prescritta la conservazione di tutti i manufatti caratteristici originali, anche esterni, quali ringhiere, cancelli, murature di recinzione o di contenimento; è fatto in ogni caso divieto di realizzare recinzioni con elementi prefabbricati.

Sono ammesse strutture di svago legate alla residenza quali piscine, campi da tennis e simili.

Per gli Annessi Rustici è prescritto il rispetto della tipologia indicata compatibilmente con le specifiche esigenze dell'intervento.

Eventuali deroghe del sindaco su parere della commissione edilizia integrata dovranno essere adeguatamente giustificate con specifiche motivazioni tecniche.

Resta escluso in ogni caso l'uso di coperture continue curve e le lastre in vetroresina.

Ogni intervento è subordinato alla specifica progettazione della sistemazione a verde dell'area circostante.

CRITERI PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dalla morfologia del territorio, dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua.

A tal fine deve essere garantita:

- la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- il mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi.
- nel caso di nuove costruzioni dovrà essere prevista la realizzazione di idonee sistemazioni a verde delle aree circostanti con dotazione di siepi e piante d'alto fusto di essenze autoctone o naturalizzate.

Sottozone E1

Aree che presentano una particolare importanza per le produzioni agricole tipiche di pregio ed aree con notevole valenza del territorio agricolo dal punto di vista paesaggistico ambientale.

Sottozone E2

Le sottozone di tipo E2 vengono a loro volta di seguito normate in maniera differenziata in relazione alla diversa combinazione delle valenze Agricole ed Ambientali in sottozone E2/a - E2/b-E2/c.:

- E2/a: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva; spesso abbinata a sensibile valenza paesaggistica.
- E2b: aree che mantengono una notevole importanza per la funzione produttiva agricola.
- E2/c: aree che evidenziano una ordinaria funzione agricolo-produttiva, generalmente non valorizzata da particolare valenza ambientale e spesso condizionata da elementi di frammentazione che limitano l'efficienza delle unità produttive insediate.

Sottozone E/3

Aree che presentano limitata valenza dal punto di vista agricolo-produttivo.

CRITERI PER L'EDIFICABILITA'

Sottozona E1

Per questa zona vale la normativa generale prevista dalla L.R. 24/85, e successive modifiche e integrazioni, salvo i maggiori limiti di seguito indicati, finalizzati alla maggiore tutela dell'integrità del tessuto produttivo agrario, nonché in generale del territorio dal punto di vista paesaggistico.

In tali sottozone la realizzazione degli interventi ammessi ai sensi della L.R. 24/85 e succ., sono condizionati allo **studio della sistemazione ambientale** volta a limitare gli impatti degli interventi ammessi. In particolare è prescritta la elaborazione di uno specifico progetto di sistemazione paesaggistico-ambientale che preveda, oltre alla analitica dimostrazione della natura di miglioramento fondiario degli stessi:

- 1) L'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale con giustificazione della localizzazione dell'intervento e delle scelte progettuali.
- 2) La sistemazione ambientale dell'area interessata all'intervento comprensiva di un congruo contorno, con sistemazione del verde.
- 3) L'analisi paesaggistica con inserimento dell'intervento, che raffiguri un numero idoneo di visuali significative con la rappresentazione dei manufatti nel contesto del paesaggio circostante, in relazione alla particolarità del sito e all'entità dell'intervento.
- 4) Particolare attenzione allo studio tipologico dell'intervento, con riferimento alle caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale e del contesto, con definizione delle finiture, nonché dei materiali utilizzati.

Nelle sottozone E1, sono consentiti i seguenti interventi:

1. La manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione anche con sagoma diversa e spostamento dei volumi, nell'ambito dell'aggregato abitativo come definito dall'art. 2 della LR 24/85, per documentate esigenze tecniche e funzionali legate all'utilizzo dell'area, nonché per inderogabili motivi di staticità, di tutela della pubblica incolumità e riordino del territorio di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate.
2. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. N. 24/85, in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.
3. La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, come definiti dall'art. 2 punto e) della L.R. n. 24/85, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 2% della superficie del fondo rustico. Il rilascio del Permesso di Costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico.
4. I nuovi allevamenti di tipo non intensivo, devono rispettare in ogni caso le distanze previste dal DGR 7949/89.

Nella sottozona E 1 non sono ammessi:

- a) la costruzione di nuove case di abitazione;**
- b) l'edificazione di serre fisse con strutture murarie fuori terra;**
- c) la costruzione e l'ampliamento di allevamenti intensivi**
- d) è esclusa la realizzazione di qualsiasi allevamento nella fascia compresa tra la strada gardesana e il lago.**

Sottozona E 2/a

Nelle sottozone E/2a sono consentiti gli interventi ammessi nella precedente zona E1, nonché i seguenti interventi:

1. La costruzione della casa di abitazione alle seguenti condizioni:
 - a) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, superfici minime pari a quelle indicate nell'art. 3 comma 1 punto 3) della L.R. n. 24/85, maggiorate del 100%; è esclusa l'applicazione dell'art. 3 comma 1 punto 3.g), che viene equiparato al punto 3.f); per le aziende agricole che praticano l'apicoltura, in maniera continuativa, da almeno 7 anni, con un numero minimo di 15 arnie, per la costruzione della casa di abitazione non si applica la maggiorazione della superficie minima, prevista dalla L.R. 24/85 art. 3, di cui sopra;
 - b) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
 - c) che sia istituito un vincolo di non edificazione, trascritto nei registri immobiliari, sui terreni di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85, modificati come al precedente punto a);
 - d) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona;
 - e) le aree significative ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E1, E2/a, E2/b, E2/c ed E3.

2.La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 2% della superficie del fondo rustico, salvo specifica deroga I.R.A. Il rilascio del Permesso di Costruire è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

3.La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. 24/85 e L.R. n. 19/99 e succ.

4.Per gli edifici unifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta del Permesso di Costruire, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 complessivi.

5.Per l'ampliamento degli edifici di abitazione, nel limite suddetto di mc 800, il progetto edilizio dovrà dimostrare la compatibilità ambientale e tipologica dell'ampliamento richiesto.

6.Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 18/04/1997, n. 9, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1200, assoggettando i volumi eccedenti il limite previsto dal precedente punto 3. a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

7.L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere certificata dall'I.R.A. competente.

7. Per gli edifici esistenti la cui distanza dai cigli stradali o dai bordi di zone umide sia inferiore a quella prevista dalle norme vigenti, sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente nella direzione dei cigli da cui ha origine la distanza di rispetto.

Nelle sottozone "E2/a" non sono ammessi:

a) le nuove costruzioni, l'ampliamento e/o la ricostruzione di allevamenti intensivi.

Sottozona E2/b

Nelle sottozone E2/b, sono consentiti gli interventi ammessi nella precedente sottozona E2/a, nonché i seguenti interventi:

1. La costruzione della casa di abitazione alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
 - b) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le superfici minime ed i relativi indici di densità edilizia di cui all'art. 3 della L.R. N. 24/85 maggiorata del 50%; le aree significative ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E1, E2/a, E2/b, E2/c, C3; per le aziende agricole che praticano l'apicoltura in maniera continuativa da almeno 7 anni con un numero minimo di 15 arnie, per la costruzione della case di abitazione non si applica la maggiorazione della superficie minima, prevista dalla L.R. 24/85 art. 3, di cui sopra;
 - c) che sia istituito un vincolo di non edificazione, trascritto nei registri immobiliari sui terreni di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. N. 24/85, è esclusa l'applicazione dell'art.3 comma 1 punto 3.g) che viene equiparato al punto 3.f);
 - d) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona;

e) che sia, in alternativa, al servizio dell'allevamento intensivo ai sensi del comma 12 dell'art. 6 della L.R. 24/85.

2. La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 2% del fondo rustico, salvo deroga del competente Ispettorato Regionale Agricoltura. Il rilascio della concessione edilizia è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

3. La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. n. 24/85 e della L.R. N. 19/99.

4. La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 20% dell'area di pertinenza. La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili atti a limitare l'impatto sul territorio (piantumazione, localizzazione degli edifici, inserimento ambientale).

Il rilascio del Permesso di Costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Sottozona E 2/c

Nelle sottozone E2/c, sono consentiti gli interventi di cui alle precedente sottozona E2/b, nonché i seguenti interventi:

1. La costruzione della casa di abitazione alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
 - b) che sia istituito un vincolo di non edificazione, trascritto nei registri immobiliari sui terreni di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85; è esclusa l'applicazione dell'art. 3 comma 1 punto 3.g) che viene equiparato al punto 3.f);
 - c) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona;
 - d) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le superfici minime ed i relativi indici di densità edilizia di cui all'art. 3 della L.R. n. 24/85; le aree significative ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E1, E2/a, E2/b, E2/c, E3;
 - e) in alternativa, che sia al servizio dell'allevamento intensivo ai sensi del 12° comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.
2. La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 2% del fondo rustico, salvo deroga del competente Ispettorato Regionale Agricoltura.

3. La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. N. 24/85 e della L.R. n. 19/99.

4. La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi e/o l'ampliamento di quelli esistenti è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 30% dell'area di pertinenza. La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili atti a limitare l'impatto sul territorio (piantumazione, inserimento ambientale, localizzazione degli edifici). Il rilascio della concessione edilizia è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Sottozone E3

Nelle sottozone E3, sono consentiti gli interventi ammessi nella precedente sottozona E2/c, nonché i seguenti interventi.

Nei fondi rustici nei quali esista una casa stabilmente abitata da almeno 5 anni dalla famiglia rurale del richiedente, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc 600, purché:

- a) il fondo sia, alla data del 31/12/1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- b) la superficie del fondo non sia inferiore a quella minima prevista dall'art. 3 comma 1 punto 3) per i casi di cui alle lettere a), b), c), d), e), ed il doppio della superficie prevista per i casi di cui alle lettere f), g);
- c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc 1200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione ad estranei il nucleo familiare del richiedente.