



Comune di
Arcole

Provincia di
Verona

P.I.
I variante

Elaborato

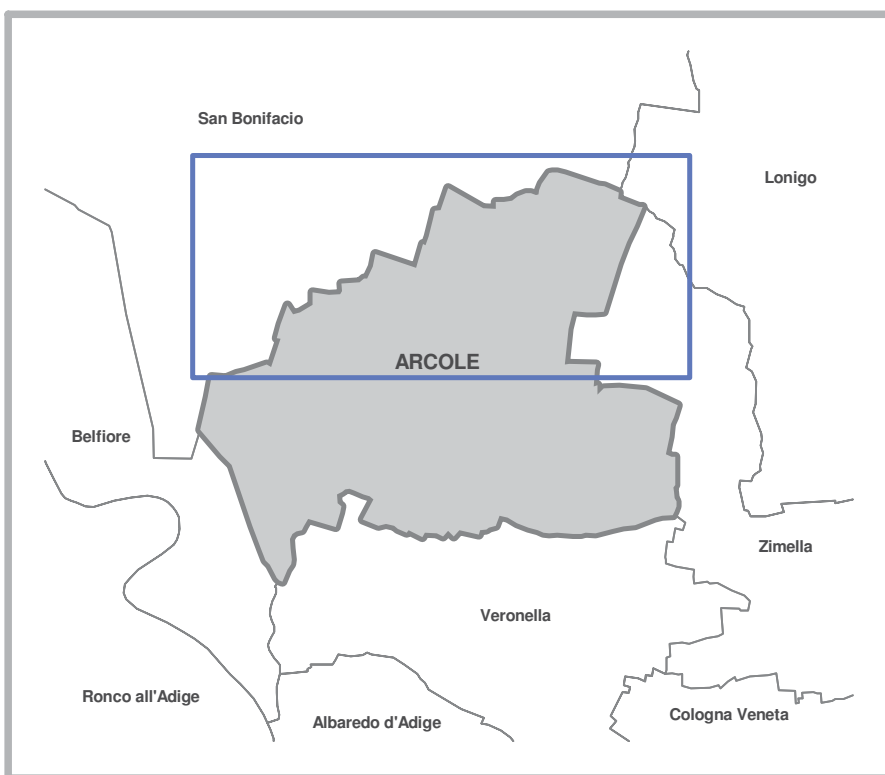
1.a

Scala

1:5.000

Carta della zonizzazione

NORD



GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Indagini Conoscitive
Arch. Nicola Grazioli

Quadro Conoscitivo
Studio Medici
Geom. Fabiano Zanini

Valutazione Compatibilità Idraulica
Ing. Amb. Agnese Tosoni

Comune di Arcole

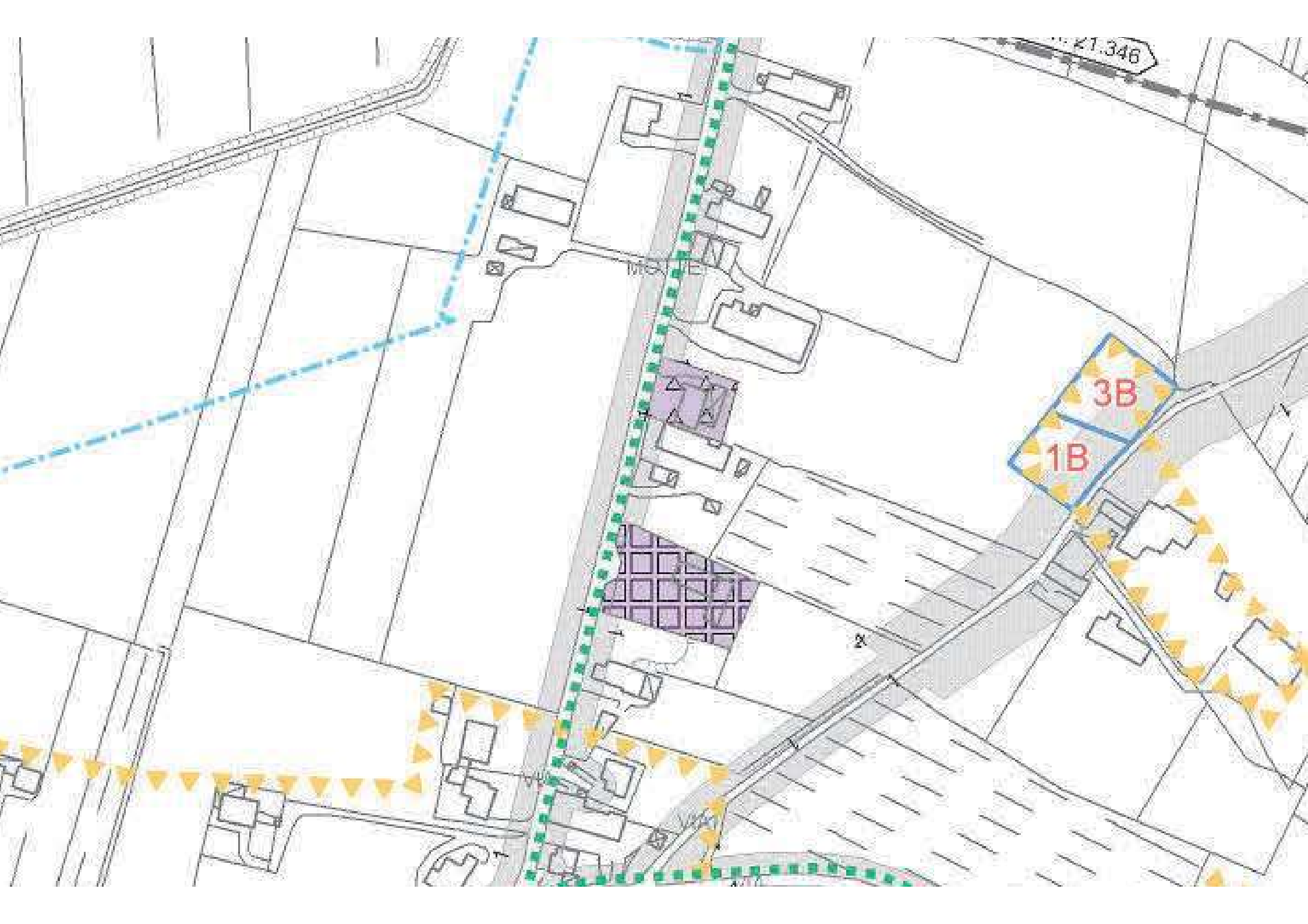
Sindaco On. Giovanna Negro

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

LEGENDA

	Zona A	
	Zona A degradata soggetta a Piano di Recupero	
	Perimetro Centri Storici	
	Corti rurali e manufatti significativi (rif. art. 7.7 PAT)	
	Zona B	
	Zona C1	
	Zona C2-C3	
	Zona D1 - Artigianale e industriale	
	Zona D2 - Artigianale e commerciale	
	Zona D2 speciale - Artigianale e Commerciale speciale	
	Zona D3 - Destinata ad attività produttive	
	Zona D4 - Destinata ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli	
	Zona D5 - Destinata ad impianti di distribuzione carburante	
	Zona D6 - Aree non organicamente inserite nelle aree produttive	
	Zona D7 - Strutture pertinenti il Consorzio di Bonifica	
	Zona D8 - P.I.R.U.E.A. Via Comparine	
	Insedimento produttivo individuato in attuazione della L.R. 11/87	
	Insedimento commerciale individuato in attuazione della L.R. 11/87	
	Attività produttiva da trasferire	
	Attività SUAP - Variante approvata DCC n. 23/2011 e succ. modifiche	
	Zona E agricola	
	Zona F1 - Aree per l'istruzione	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
	Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	
	Zona F3 - Aree attrezzate per servizi di interesse comune	





CAPITOLO 5. TERRITORIO AGRICOLO – ZTO E DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Art. 45 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

1. La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i.
2. Ai sensi della DGRV 4146/2008 negli ambiti delle zone agricole sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.
3. In riferimento all'Allegato A, DGR 856 del 2012, nel PI possono essere previsti l'ampliamento di edifici esistenti, in riferimento a lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, a conferma di ambiti destinati dallo strumento urbanistico a nuovi insediamenti residenziali, comprese le aree di edificazione diffusa, pur ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per insediamenti esistenti si intendono quindi:
 - i centri e i nuclei storici;
 - le zone di completamento;
 - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI" qual zona edificata diversa da quelle agricola.
4. Per la realizzazione di nuove strutture agricole produttive l'intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della LRV n° 11/04, mentre per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44 della LRV n° 11/04.
5. In relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LRV n° 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.
6. In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:
 - non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
 - il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 LRV n°11/04;
 - deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
 - l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
 - la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.
7. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
8. in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LRV n° 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- **Tipologia:** elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
 - **Materiali:** legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
 - **Dimensioni:** superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
 - **Distacchi:**
 - o 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - o 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 - **Localizzazione:** è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
9. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle presenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
 10. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).
 11. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
 12. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.
 13. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione.
 14. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.

Art. 45.1 – Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole

1. Nelle zone agricole in generale le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - la residenza della famiglia rurale;
 - gli annessi rustici;
 - gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquicoltura o altre colture specializzate;
 - l'agriturismo come definito dalla LR 21/75 e successive modifiche ed integrazioni;
 - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
2. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.

Art. 45.2 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole

Si veda quanto previsto dal Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Si richiama l'Art. 3 – EDIFICI RESIDENZIALI: INTERVENTI AMMESSI E PARAMETRI DI INTERVENTO, e si riporta **seguito la tabella relativa ai parametri di intervento:**

Pag. 90



ZONA AGRICOLA		
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 (3)
Altezza massima del fabbricato	ml	7,50
<ul style="list-style-type: none"> distanza dalla strada 		<ul style="list-style-type: none"> ml 30,00 per strade provinciali ml 20,00 per strade comunali ml 10,00 per strade vicinali All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a ml 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti. In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare è: ml 5,00 per strade < 8 ml ml 7,50 per strade da 8 a 15 ml ml 10,00 per strade > 15 ml. (1):
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$(H1+H2)/2$ minimo 10,00 o in aderenza

- (2) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
- (3) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.
- (4) Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle presenti norme.

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici facenti parti delle corti rurali di antica origine, per cui è prevista una disciplina specifica. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità.

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità immobiliari.