



COMUNE DI SANT'AMBROGIO VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE DEL VENETO

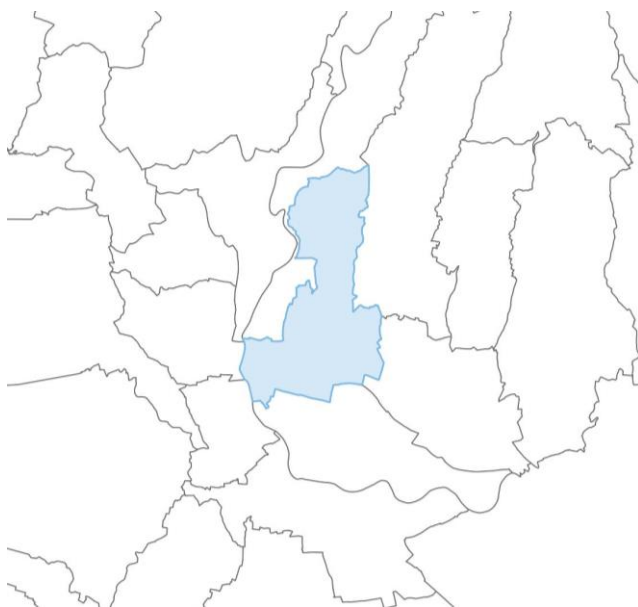
PRG

Variante Verde n. 1

L.R. n. 4 del 16/03/2015, art. 7 e AVVISO PUBBLICO DEL 20/01/2022 prot. n. 1099

Elab.
03

NORME TECNICHE: integrazione



Sindaco:

ZORZI ROBERTO

Ass. Urbanistica ed E.P.

DESTRI MATTEO

Resp. Edilizia Privata:

ANNA LUCIA BRUCOLI

OTTOBRE 2022 – 20221102

Pian. Terr. Riccardo Paro
Via Argine San Marco, 30 – 30020 Fossalta di Piave – VE
paroriccardo@gmail.com PEC: riccardo.paro@archiworldpec.it



PREMESSA

Le vigenti Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella sono integrate, mediante la presente Variante Verde n. 1, redatta ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, con la modifica/integrazione degli articoli 8 e 11.

Di seguito si riporta il testo degli articoli interessati con evidenza delle modifiche intervenute. In colore **rosso** vengono riportate le parti aggiunte.

INTEGRAZIONI ALLE NTA DEL P.R.G. VIGENTE

ART. 8: Z.T.O. "E" – ZONE AGRICOLE.

1. 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. 24/1985. A tal fine si individua zona di pianura quella parte del territorio comunale che si estende nelle frazioni di Domegliara, Ponton e nel Capoluogo a sud della strada Provinciale, e zona di collina la rimanente parte del territorio comunale.

1bis. Nelle aree riclassificate come zone agricole attraverso Variante Verde, in tutte le sottocategorie di cui al successivo comma 3, non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 4/2015. In tali aree non è ammessa l'edificazione di manufatti di qualsivoglia natura e consistenza, sia amovibili che fissi, fuori terra e interrati anche solo parzialmente ed è consentita soltanto la delimitazione della proprietà per mezzo di recinzioni costituite da staccionate in legno o elementi metallici.

2. Attuazione

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Denuncia di inizio attività;
- Permessi di costruire.

3. Interventi edilizi ammessi

Sottozona E1



E1a) Per questa zona vale la normativa generale prevista dalla L.R. 24/1985.

E1b) Per questa zona vale la normativa generale prevista dalla L.R. 24/1985 fino all'adozione di diverse e più puntuali normative; con riferimento anche all'edilizia residenziale agricola potranno essere prese in considerazione in sede di formazione di un piano di valorizzazione della zona avente ambito pari all'intera z.t.o..

Tale piano potrà individuare entro il suo ambito anche aree da normarsi conformemente alle sottozone E2 come definita in seguito da questo articolo oltre che dalla L.R. 24/1985. Il piano di valorizzazione agricola, nella cui predisposizione sarà da seguirsi fedelmente la guida metodologica prevista dalla D.G.R.V. n. 5833/86 e successive, dovrà prevedere:

- il recupero e la sistemazione definitiva delle cave dismesse;

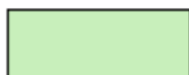


- la valorizzazione del manto boschivo;
- la ridefinizione delle aree agricole da porre a coltura;
- la definizione di aree ed ambiti per insediamenti agrituristici;
- l'ubicazione degli allevamenti zootecnici.

(OOO) Zona ove è segnalata la necessità di un apposito studio di valorizzazione ambientale in rapporto alla qualità paesaggistica ed all'importanza che tale ambito riveste per la "tutela e valorizzazione della Valpolicella".



Sottozona E2



L'attività edificatoria della zona è regolata dalla L.R. 24/1985 e successive modifiche, articolo 11 E2 con la sola esclusione degli indici previsti all'articolo 3 della lettera G del punto 3 non rientrando tali coltivazioni nella vocazione colturale della zona.

Sottozona E3



L'attività edificatoria della zona è sempre regolata dalla L.R. 24/1985 e successive modifiche, senza esclusioni.

Fermo restando la possibilità di riuso dei volumi esistenti, per quanto concerne il limite massimo di ampliamento delle case di abitazione compreso l'esistente è pari a mc 1200, incrementabili di ulteriori 300 mc per l'agriturismo.

In tutte le zone oltre a quelle previste dall'articolo 6 L.R. 24/1985 sono richieste le seguenti distanze:

- per gli edifici m 5 dai confini, fatte salve le fasce di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale ecc., m 10 tra i fabbricati, dalle strade articolo 4 D.M. 1404/1968;
- altezza max: m 7,50 in pianura, m 5 in collina, altezze maggiori sono ammesse per silos, serbatoi idrici ed attrezzature tecnologiche.

Gli ampliamenti di edifici ammessi dagli artt. 4 e 5 della L.R. 24/1985 devono nei limiti dell'esistente utilizzare gli eventuali rustici non necessari alla conduzione del fondo.

Gli impianti tecnologici di depurazione di materiali inquinanti provenienti dall'esercizio dell'attività agricola possono essere edificati anche in supero delle superfici ritenute ammissibili all'esercizio dell'attività purché rientranti nel limite previsto dall'articolo 2 della L.R. 24/1985.

Se consortili a tale limite concorrono le superfici delle aziende consorziate prevedendo in tal caso sottoscrizione pro quota di vincolo decennale.

Gli eventuali nuovi rustici in sostituzione di preesistenti obsoleti, dismessi o non più funzionali alla conduzione del fondo dovranno essere vincolati a tale uso in modo da non poter neppure successivamente, venire utilizzati per altri scopi diversi.



Sono annessi rustici:

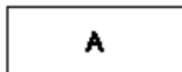
- gli annessi rustici in senso proprio che devono sempre essere in rapporto con la conduzione del fondo;
- gli allevamenti zootecnici;
- gli impianti per l'acquacoltura e le serre;
- gli impianti agroindustriali.

Essi sono edificabili una volta che sussistano le condizioni caratterizzanti previste dall'articolo 2 L.R. 24/1985 secondo le prescrizioni dello stesso.

La loro superficie deve essere dimostratamente commisurata alle effettive esigenze di conduzione del fondo rustico, con una superficie coperta che non potrà in nessun caso superare il 5% della superficie complessiva del fondo interessato all'intervento.

Per quanto concerne l'edificazione di nuovi annessi rustici, ivi comprese le stalle, le distanze previste ai commi precedenti dagli edifici residenziali in zona agricola, in presenza di nuclei perimetrati nel P.R.G. come corti storiche, (art. 9 - z.t.o. E4 di queste norme) si applicano dalla perimetrazione del nucleo stesso, essi comunque dovranno distare non meno di 200 m da corsi d'acqua ed essere sempre alla stessa distanza a valle di sorgenti.

(A) Allevamenti esistenti definiti ai sensi dell'articolo 2 L.R. 24/1985.



I relativi fabbricati debbono osservare le distanze previste dall'articolo 6 3° e 4° comma L.R. 24/1985, tali distanze misurate con gli stessi criteri delle fasce o zone di rispetto urbanistico, debbono essere osservate tanto nella costruzione o ampliamento dei relativi manufatti, quanto nell'edificazione di ogni altro edificio confinante che non sia destinato allo stesso uso oppure ad un uso con lo stesso compatibile.

4. Destinazione d'uso.

Le destinazioni principali riguardano la residenza e le strutture produttive in funzione della conduzione dei fondi agricoli come disciplinato dalla L.R. 24/1985.

Per gli edifici esistenti sono fatte salve le destinazioni attuali purché le stalle ed i depositi di materiali soggetti a fermentazione non siano sotto o soprastanti a locali destinati ad uso residenziale.

Per gli annessi rustici dismessi o non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli sono ammesse anche destinazioni d'uso inerenti:

- la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- l'artigianato al servizio dell'agricoltura;
- i servizi e le strutture agrituristiche.

5. Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici.

Tali criteri devono tenere conto degli artt. 2, 4 e 5 della L.R. 24/1985 ed inoltre derivano dal combinato disposto dell'articolo 1 p. 13 (relativo alle zone residenziali) e dell'articolo 5 punto 5 (relativo alle zone produttive), circa tipologie, forme e materiali sono da privilegiarsi però soluzioni conseguenti a quelle tradizionali piuttosto che del tutto innovative.

Gli annessi rustici dovranno essere realizzati tenendo conto della loro integrazione col paesaggio attraverso la creazione di barriere arboree o arbustive (per le essenze ammesse vedasi il precedente articolo 1 p. 13) di altezza in proiezione (al massimo sviluppo) almeno pari a quella degli edifici o del fronte sbancato più alto con una estensione non minore del lato maggiore degli edifici lungo una fascia di profondità non minore di m 20.



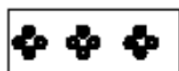
Nelle zone collinari, ferme restando le prescrizioni di utilizzare suoli con pendenza inferiore al 25%, le quantità di scavo non possono superare quelle di riporto.

ART. 11: ZONE DI TUTELA: VERDE PRIVATO E FASCIA DI RISPETTO.

Previste nel P.R.G. anche se graficamente non sempre possono essere state individuate nella relativa tavola esse riguardano:



- 1) le aree soggette al dissesto idrogeologico e che presentano caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti;
- 2) la distanza minima dalle strade nella misura indicata dal D.M.LL.PP. n. 1404/1968 dalle ferrovie per una profondità minima di m 30 misurati dal binario esterno; dai corsi d'acqua, torrenti e canali per una larghezza minima dal ciglio esterno secondo l'articolo 27 della L.R. 61/1985; nel caso di corsi d'acqua tombati ed interrati mediante appositi manufatti la distanza minima ammessa è di m 5 dal filo esterno del manufatto stesso; sono fatte salve disposizioni diverse di organi competenti (ConSORZI di bonifica, ecc.). È confermato quanto previsto dalla L. 8/8/1985 n. 431 indipendentemente dal cartiglio di piano;
- 3) le aree cimiteriali nella misura di legge.
- 4) le aree boschive o destinate a rimboschimento e quelle per il rispetto dell'ambiente naturale;
- 5) le aree a protezione dei centri storici e di corti di antica origine od edifici monumentali isolati;
- 6) le fasce di rispetto dagli edifici industriali dai depositi di materiali insalubri e pericolosi, dalle pubbliche discariche, dalle opere di presa degli acquedotti nella misura indicata dall'allegato grafico.
- 7) le aree sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 (ora D. Lgs. 42/2004);



8) le aree così riclassificate a seguito di Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015; in tali aree, ai sensi della medesima Legge, non è ammessa l'edificazione di manufatti di qualsiasi natura e consistenza, sia amovibili che fissi, fuori terra e interrati anche solo parzialmente; non sono altresì ammessi muri di sostegno ma le sole recinzioni e pavimentazioni come disciplinate dall'art 1 c. 10.

Le zone di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione: di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti, corsie di servizio, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, o all'ampliamento di impianti di depurazione esistenti.

È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburanti, ed ancora l'uso quali superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportino la realizzazione di manufatti nel sopra o nel sottosuolo previo parere delle autorità competenti a seconda trattasi di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale (articolo 25 L.R. 61/1985); nel caso che il rispetto cimiteriale si rivolga verso strade pubbliche, linee ferroviarie ecc. sono ammessi affacciata sulle stesse, previo parere di cui sopra, impianti di carburante come nelle zone di vincolo stradale.



Le fasce di rispetto si applicano obbligatoriamente al di fuori delle zone esistenti ed urbanizzate; all'interno di quest'ultima ove previste dall'allegato grafico. Le aree di rispetto di cui ai precedenti punti 2, 5, 6, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici esistenti in tutte queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3 a, b, c, d, del D.P.R. 380/2001 ad esclusione degli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale per i quali è consentita unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento dei volumi. Eventuali ampliamenti per gli edifici di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termo-idro-sanitari nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini o simili) o la costruzione di garage sono ammessi per una sola volta nella misura di 30 mc a condizione che l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, è fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7 della L.R. 24/1985.

La demolizione è ricostruita in area adiacente è ammessa nei casi ed alle condizioni previste dal terzultimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/1985.

La destinazione d'uso per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto è residenziale oppure residenziale - agricola compresi i relativi annessi rustici, sono comunque fatte salve le destinazioni d'uso anche diverse in essere alla data di adozione del P.R.G..

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di aree classificate verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, eventuali ampliamenti ai sensi della L.R. 24/1985 fino ad un massimo di 600 mc.

Per gli edifici ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della Legge 1089/39, previo parere preliminare della competente Soprintendenza ai Monumenti, sono solo consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 21/1/1984 nelle aree fluviali o forestali assoggettate a vincolo ai sensi della Legge 1497/39, anche quando questo non sia graficamente individuato nelle tavole di P.R.G., l'edificazione si attua alle condizioni di legge previo parere del competente ufficio per i beni ambientali.

Nelle aree scoperte è inoltre ammesso quanto previsto per lo stesso tipo di aree dall'articolo 1 p. 10, con la sola esclusione dei garages interrati.

Nelle aree di rispetto cimiteriali è ammessa la costruzione di piccoli chioschi (max 50 mq coperti e h 3,50 m) per la vendita di fiori.

Le fasce di rispetto ferroviario e degli impianti ferroviari di cui all'articolo 27 della L.R.61/1985, sono normalmente destinate alla posa di nuovi binari, all'ampliamento degli impianti e delle installazioni esistenti anche con nuovi edifici destinati all'esercizio ferroviario, o ad usi ad esso connessi previsti dall'Ente Ferrovie dello Stato o subordinati comunque alla sua approvazione.