

RELAZIONE

1. PREMESSA E OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente relazione illustra le motivazioni e le finalità della variante alle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Bardolino, limitatamente alla modifica dell'articolo 66 – "Edificabilità in zona agricola".

L'intervento di variante si rende necessario al fine di rendere le disposizioni normative del Piano degli Interventi pienamente coerenti con:

- la normativa regionale vigente in materia di zona agricola, con particolare riferimento al Titolo V della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni, nonché agli atti di indirizzo e ai provvedimenti della Giunta Regionale del Veneto adottati in attuazione della medesima legge;

- le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (NdA) del Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente del Comune di Bardolino, con specifico riferimento agli articoli 42 e 43 delle medesime norme, che disciplinano la zona a prevalente destinazione agricola e le modalità di edificazione residenziale al suo interno.

Il principio fondamentale che orienta la variante è quello sancito sia dalla norma regionale sia dal PAT comunale: in zona agricola sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola. Tale principio, pur presente in forma implicita nell'articolo 66 vigente, necessita di essere esplicitato e sistematizzato nella norma di PI, eliminando previsioni non coerenti con il quadro sovraordinato e garantendo l'univoca applicabilità delle disposizioni.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1 La normativa regionale: L.R. 11/2004 e il principio di funzionalità agricola

La Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", al Titolo V (articoli 44 e seguenti), disciplina le modalità di intervento edilizio nel territorio rurale, fondandosi sul principio generale per cui il territorio agricolo deve conservare la sua funzione primaria di produzione agro-alimentare e silvo-pastorale.

L'art. 44 della L.R. 11/2004 stabilisce che l'attività edilizia in zona agricola è consentita esclusivamente in favore dell'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola in possesso dei requisiti minimi previsti dalla legge, e a condizione che gli interventi risultino funzionali all'attività agricola medesima. I requisiti richiesti comprendono: iscrizione all'Anagrafe regionale delle aziende agricole, occupazione regolare e permanente di addetti iscritti all'INPS, e redditività aziendale uguale o superiore ai valori di riferimento stabiliti dalla normativa regionale.

L'art. 45 della medesima legge disciplina i vincoli conseguenti all'edificazione in zona agricola, prevedendo che all'atto del rilascio del permesso di costruire per nuove edificazioni ad uso abitativo sorga, sul fondo di pertinenza, un vincolo di non edificazione da iscriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, nonché un vincolo di destinazione d'uso agricola degli edifici realizzati.

Gli Atti di Indirizzo adottati dalla Giunta Regionale del Veneto in attuazione della L.R. 11/2004 integrano e specificano le disposizioni legislative, definendo in particolare i criteri per la verifica dei requisiti aziendali minimi, le modalità di calcolo delle superfici aziendali e i parametri dimensionali degli interventi edilizi ammissibili.

2.2 Il Piano di Assetto del Territorio di Bardolino: artt. 42 e 43 NdA

Le Norme di Attuazione del PAT del Comune di Bardolino disciplinano la zona agricola agli articoli 42 e 43. L'art. 42 – "Zona a prevalente destinazione agricola" – enuncia al comma 1 il principio fondamentale di governo del territorio rurale:

«Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con

provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.»

Le prescrizioni e i vincoli dell'art. 42 NdA PAT demandano al PI: l'individuazione degli ambiti delle aziende agricole esistenti e delle loro esigenze di sviluppo edilizio (comma 4.1 e 4.2); la determinazione delle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali all'azienda agricola (comma 4.3); le modalità costruttive per le serre fisse (comma 4.4). Il comma 9 subordina l'edificazione al servizio delle aziende agricole alla presentazione del piano aziendale approvato dall'AVEPA, come previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

L'art. 43 NdA PAT – "Edificazione residenziale all'interno delle Zone a destinazione agricola" – disciplina gli edifici residenziali non funzionali all'attività agricola presenti in zona rurale, consentendo per essi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino a un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria. Il medesimo articolo delega al PI la redazione di una normativa coerente con la valenza paesaggistica del territorio.

Il PAT individua inoltre, quale strumento attuativo, il "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", redatto ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004, che costituisce riferimento obbligatorio per le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di tutti i nuovi edifici realizzabili nella zona agricola.

3. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

3.1 Criticità rilevate nell'art. 66 NTO vigente

Un'analisi comparata tra le disposizioni dell'art. 66 delle NTO del PI vigente e il quadro normativo sovraordinato evidenzia alcune criticità che rendono opportuno e necessario l'intervento di variante.

In primo luogo, il testo vigente dell'art. 66 non enuncia con sufficiente chiarezza il principio della stretta funzionalità agricola degli interventi, che invece costituisce il principio cardinale sia della L.R. 11/2004 sia dell'art. 42 delle NdA PAT. Tale lacuna può generare incertezze interpretative nell'applicazione della norma da parte degli uffici comunali e dei soggetti istanti.

In secondo luogo, alcune previsioni dell'art. 66 vigente risultano non pienamente allineate con le disposizioni degli Atti di Indirizzo regionali in materia di requisiti aziendali minimi, di calcolo delle superfici e di parametri edilizi ammissibili. In particolare, le condizioni per l'edificabilità in zona agricola di cui ai commi 2.1, 2.2.2 e 2.2.3 del testo vigente contengono previsioni che necessitano di essere armonizzate con la normativa regionale vigente, con riguardo alle condizioni relative alla proprietà dei terreni e alla localizzazione della sede aziendale.

In terzo luogo, alcune disposizioni dell'art. 66 vigente relative agli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti non funzionali all'azienda agricola (comma 5) appaiono non pienamente coerenti con i limiti stabiliti dall'art. 43 NdA PAT, che fissa il tetto massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente per gli interventi su tali edifici, imponendo il rispetto integrale della tipologia originaria.

3.2 Finalità della variante

La variante all'art. 66 NTO persegue le seguenti finalità specifiche:

- esplicitare il principio della stretta funzionalità agricola degli interventi ammissibili in zona agricola, in conformità all'art. 42, comma 1 NdA PAT e all'art. 44 L.R. 11/2004, come principio qualificante della norma;
 - adeguare le condizioni per l'edificabilità agricola ai requisiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dagli Atti di Indirizzo della Giunta Regionale del Veneto, garantendo la coerenza con l'art. 9 NdA PAT;
 - definire con precisione i parametri edilizi ammissibili per i nuovi fabbricati residenziali al servizio dell'azienda agricola e per i fabbricati agricolo-produttivi, in coerenza con la L.R. 11/2004 e con le indicazioni del Prontuario allegato al PAT;
 - disciplinare in modo coerente con l'art. 43 NdA PAT gli interventi sugli edifici residenziali esistenti non funzionali all'azienda agricola, fissando i limiti volumetrici e le modalità di intervento nel rispetto della tipologia originaria;
-

- eliminare eventuali previsioni non conformi al quadro normativo sovraordinato o suscettibili di applicazione difforme rispetto ai principi di governo del territorio rurale;
- garantire la certezza del diritto e l'uniformità applicativa delle norme urbanistiche in zona agricola, a beneficio dei soggetti istanti, degli operatori del settore agricolo e degli uffici comunali preposti all'istruttoria delle pratiche.

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante interviene esclusivamente sull'art. 66 delle NTO del PI, senza incidere sulla struttura generale dello strumento urbanistico né sulle previsioni cartografiche. Le modifiche sono di natura normativa e riguardano i seguenti aspetti:

4.1 Principio di funzionalità agricola

Il nuovo testo dell'art. 66 enuncia in modo esplicito, in apertura della norma e quale principio ordinatore dell'intero articolo, che in zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola. Tale enunciazione, coerente con l'art. 42, comma 1 NdA PAT e con il Titolo V della L.R. 11/2004, costituisce il criterio interpretativo prevalente per tutte le disposizioni successive e il limite invalicabile per qualsiasi intervento edilizio nel territorio rurale.

4.2 Adeguamento delle condizioni per l'edificabilità agricola

Le condizioni per l'edificabilità in zona agricola vengono riformulate in conformità ai requisiti previsti dagli Atti di Indirizzo regionali e dall'art. 9 NdA PAT, garantendo la piena rispondenza tra la norma locale e il quadro normativo regionale. In particolare, i requisiti relativi alla sede aziendale, alla superficie minima fondiaria, ai titoli di disponibilità dei terreni e alla presentazione del piano aziendale AVEPA vengono puntualizzati con riferimento diretto alle disposizioni dell'art. 44 L.R. 11/2004.

4.3 Fabbricati residenziali e agricolo-produttivi al servizio dell'azienda agricola

I parametri edilizi per i nuovi fabbricati residenziali (comma 4 vigente) e per i fabbricati agricolo-produttivi (comma 6 vigente) vengono confermati nei loro elementi essenziali, in quanto già sostanzialmente conformi alla normativa regionale, e puntualizzati nelle disposizioni di dettaglio. In particolare, vengono chiarite le condizioni per la realizzazione di strutture interrato, i requisiti tipologici e le altezze massime ammissibili, con rinvio espresso al Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo (allegato B alle NdA PAT).

4.4 Edifici residenziali non funzionali all'azienda agricola

Le disposizioni relative agli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti non funzionali all'attività agricola vengono riviste alla luce dell'art. 43 NdA PAT, che ammette per tali edifici esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001, nonché l'ampliamento fino a un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, nel rispetto integrale della tipologia originaria. Il nuovo testo recepisce tale previsione, eliminando ogni difformità rispetto al piano sovraordinato.

4.5 Coerenza con le restanti disposizioni dell'art. 66 vigente

Le restanti disposizioni dell'art. 66 vigente – relative a serre fisse e mobili, recinzioni, miglioramenti fondiari, porticati, pergolati, norme di buona pratica agricola, caratteristiche tipologiche e costruttive, agriturismo, fasce di rispetto stradale e fabbricati non funzionali – vengono sostanzialmente confermate, in quanto già conformi al quadro normativo sovraordinato, apportando solo eventuali aggiornamenti redazionali finalizzati alla coerenza sistematica dell'articolo.

5. VERIFICA DI COERENZA

La variante all'art. 66 NTO risulta coerente con il quadro pianificatorio e normativo di riferimento a tutti i livelli.

5.1 Coerenza con il PAT

La variante attua direttamente le indicazioni degli artt. 42 e 43 NdA PAT, recependone i principi, le direttive e le prescrizioni. In particolare:

- il principio di funzionalità agricola degli interventi (art. 42, comma 1 NdA PAT) viene reso esplicito e costituisce il fondamento normativo dell'intero articolo;
- le disposizioni sugli aggregati rurali e sui centri aziendali vengono confermate e precisate in coerenza con la definizione di cui all'art. 42, comma 2.2 NdA PAT;
- i limiti per gli interventi sugli edifici residenziali non funzionali all'azienda agricola vengono allineati a quanto previsto dall'art. 43 NdA PAT;
- il rinvio al Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo (All. B NdA PAT) viene confermato come riferimento obbligatorio per le caratteristiche tipologiche e costruttive.

5.2 Coerenza con la normativa regionale

La variante risulta pienamente conforme alla L.R. 11/2004 e successive modificazioni, con particolare riferimento agli artt. 44 e 45 che disciplinano le condizioni e i vincoli dell'edificazione in zona agricola, agli Atti di Indirizzo regionali e ai provvedimenti della Giunta Regionale adottati in attuazione della legge.

5.3 Coerenza con la pianificazione di area vasta

La variante non contrasta con le previsioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) né con quelle del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Verona, che disciplinano il territorio rurale secondo i medesimi principi della L.R. 11/2004 e delle norme di attuazione del PAT.

6. CONCLUSIONI

La variante all'art. 66 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Bardolino si configura come intervento di adeguamento normativo finalizzato a garantire la piena coerenza delle disposizioni locali con il quadro normativo regionale e con le prescrizioni del PAT comunale.

L'intervento non introduce nuove previsioni di espansione edilizia né modifica i parametri urbanistici fondamentali, ma chiarisce, sistematizza e aggiorna le norme vigenti per renderle applicabili in modo univoco e conforme ai principi di governo del territorio rurale stabiliti dalla L.R. 11/2004 e dagli atti di pianificazione sovraordinata. In tal senso, la variante persegue l'obiettivo di una corretta tutela del territorio agricolo, garantendo che ogni intervento edilizio nel territorio rurale sia strettamente funzionale all'attività agricola e rispettoso dei valori paesaggistici e ambientali che caratterizzano il Comune di Bardolino.

La presente relazione programmatica costituisce documento integrante del procedimento di variante al Piano degli Interventi e viene depositata unitamente al testo comparato dell'art. 66 delle NTO nella versione vigente e nella versione proposta dalla variante.

COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

NORME TECNICHE OPERATIVE – 7° PIANO DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO VII° – ZONE AGRICOLE

Articolo 66 – Edificabilità in zona agricola

Art. 66 – Edificabilità in zona agricola

1. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, come indicato negli articoli 42 e 43 delle NT del Piano di Assetto del Territorio di Bardolino.
2. All'interno del territorio agricolo sono presenti, oltre alle Corti rurali ed altre invarianti di natura architettonica individuate dagli Artt. 25 e 26 delle NT del PAT, Aggregati rurali collegati alla attività delle aziende agricole. Per aggregato rurale si intende il complesso di edifici, situati tra di loro ad una distanza non superiore a 50 metri, comprendenti sia la casa di abitazione da destinare a residenza dell'imprenditore agricolo, del socio della società, o degli addetti che partecipano a tempo pieno alle attività di coltivazione ed allevamento, sia le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.
3. Ogni intervento in applicazione di normative edilizie nel settore agricolo, si tratti di nuova realizzazione od ampliamento dell'esistente, è consentito esclusivamente nei casi previsti dalle presenti norme.

3.1 L'edificazione, residenziale e/o produttiva, al servizio delle aziende agricole è subordinata al soddisfacimento dei seguenti requisiti:

- Sede aziendale nel territorio di Bardolino: l'azienda agricola deve avere la propria unità tecnico-economica, come indicata nella scheda AVEPA, con sede nel Comune di Bardolino;
- Superficie agricola minima: superficie agricola in proprietà superiore o pari ad almeno due ettari nel territorio di Bardolino. La proprietà dei terreni deve essere:
 - del titolare dell'azienda;
 - dei familiari, entro il terzo grado di parentela;
 - nel caso di società costituite da almeno cinque anni, la proprietà può essere dei soci o di società di persone che siano riconducibili ai soci dell'Azienda Agricola o dei familiari dei soci dell'Azienda Agricola entro il terzo grado di parentela.
- i terreni, costituenti la superficie aziendale in proprietà, devono essere ubicati in Comune di Bardolino o nei Comuni limitrofi. Nel caso di aziende agricole che conducono terreni situati anche in Comuni limitrofi, la superficie agricola in Comune di Bardolino deve risultare maggiore della somma delle superfici ubicate negli altri Comuni;
- Piano aziendale AVEPA: presentazione del piano aziendale approvato dallo Sportello Unico Agricolo (SUA) di AVEPA, ai sensi dell'art. 44, co. 3, della L.R. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni, nonché in conformità alle deliberazioni della Giunta regionale vigenti in materia.

3.2 Nel territorio agricolo non è ammessa la realizzazione di manufatti, pertinenze, accessori, impianti, parcheggi, autorimesse, volumi tecnici o altre opere edilizie destinati al servizio di edifici o unità immobiliari ricadenti in zone territoriali omogenee diverse dalla zona E agricola o comunque localizzati in ambiti di tutela, nuclei storici, corti rurali di pregio o altri ambiti perimetrati dal Piano degli Interventi, quando tali opere siano previste al di fuori del relativo ambito di appartenenza. Le pertinenze urbanistiche ed edilizie realizzate in zona agricola possono essere poste esclusivamente a servizio di edifici legittimamente esistenti nella medesima zona agricola o di interventi funzionali all'attività agricola ammessi dalla normativa vigente e dalle presenti Norme Tecniche Operative.

4. Nuova edificazione. La nuova edificazione, a fini produttivi e/o residenziali, è consentita solo all'interno del centro aziendale. Per centro aziendale si intende:

4.1. il complesso di edifici, situati tra di loro ad una distanza non superiore a 50 metri, destinati ad abitazione della famiglia coltivatrice e dei loro dipendenti, nonché le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola, come definito al punto 2.2 dell'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT comunale;

4.2. All'interno del territorio comunale non sono ammessi allevamenti a carattere intensivo, così come definiti dagli Atti di Indirizzo della L.R. 11/04, dall'Allegato A alla Dgr n. 856 del 15 maggio 2012, e s.m.i.

4.3. La costruzione di nuovi fabbricati residenziali in zona agricola, qualora non esistenti nell'azienda agricola, è consentita solamente in funzione della conduzione del fondo, fino ad un limite di 600 mc. per ogni impresa agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc. Per i nuovi fabbricati residenziali è consentita un'altezza massima pari a 6,50 mt.

5. Deroghe ai requisiti soggettivi previste dalla legge regionale

- In deroga ai requisiti di cui al comma 2.1, sono comunque consentiti i seguenti interventi, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004:
 - Adeguamento a obblighi normativi (art. 44 co. 2bis): interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.
 - Giovani agricoltori (art. 44 co. 3bis): interventi edilizi (residenziali e produttivi) realizzati da giovani imprenditori agricoli in deroga ai requisiti generali richiesti, qualora inseriti in programmi di sviluppo rurale regionali o nazionali. L'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa ai fini del finanziamento sul fondo europeo agricolo (FEASR) sostituisce, limitatamente agli interventi.

6. Parcheggi. Nelle nuove costruzioni ad uso residenziale ricadenti in zona agricola è obbligatoria la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di **1 mq ogni 10 mc** di volume edificato. Il medesimo obbligo si applica agli ampliamenti di edifici residenziali esistenti, calcolato proporzionalmente al solo volume oggetto di ampliamento.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nelle seguenti modalità:

- a) **autorimessa interrata**, da realizzarsi esclusivamente al di sotto del sedime del fabbricato residenziale cui è pertinente; è ammessa all'esterno del perimetro del fabbricato la sola rampa di accesso, da realizzarsi con pendenza e larghezza adeguate alle norme di sicurezza vigenti e nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle presenti norme, occupando al massimo in extrasagoma il 15% della superficie coperta del fabbricato;
- b) **autorimessa fuori terra**, realizzata all'interno del corpo di fabbrica ovvero in volume accessorio separato, nel rispetto degli indici edilizi, delle distanze e delle prescrizioni morfologiche e paesaggistiche previste per la zona agricola dalle presenti norme e dal PAT vigente;

Resta vietata la costruzione di garage isolati quando non di pertinenza di un fabbricato, e tanto più l'installazione di box e tettoie. In ogni caso i parcheggi pertinenziali devono:

- essere collocati all'interno del fondo rustico o del lotto di pertinenza dell'edificio esclusivamente se in zona agricola;
- essere individuati e vincolati come pertinenza dell'unità immobiliare nel titolo edilizio abilitante;
- il vincolo pertinenziale deve essere trascritto nei successivi atti di trasferimento ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L. 122/1989.

7. Vincolo di non edificazione. La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, all’articolo 45 stabilisce che all’atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. La norma prevede, altresì, che le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. La legge regionale riconosce il diritto all’edificazione, in zona agricola, esclusivamente in favore dell’imprenditore agricolo titolare di un’azienda agricola contraddistinta dal possesso dei requisiti minimi di iscrizione all’Anagrafe regionale, occupazione regolare e permanente di addetti iscritti all’INPS, redditività uguale o superiore a valori di riferimento, e solo a condizione che gli interventi edilizi risultino funzionali all’attività agricola medesima. Da questi presupposti discendono due distinte tipologie di vincoli relativi agli edifici realizzati dall’imprenditore in zona agricola.

a) Il primo riguarda la destinazione d’uso agricola degli edifici realizzati sia per la residenza della famiglia dell’imprenditore/i e/o di altri occupati regolari dell’azienda agricola, che per le strutture agricolo-produttive. Il vincolo di destinazione d’uso sorge all’atto del rilascio del permesso di costruire e viene iscritto in un registro fondiario, appositamente predisposto e aggiornato dal Comune.

b) Nel caso di realizzazione di nuova abitazione, i fabbricati residenziali di pertinenza del fondo agricolo in oggetto, estendono il vincolo di non edificazione, a partire dal 1985. Dovrà essere prodotta relazione attestante l’assenza di tali vincoli sui terreni da vincolare per la nuova edificazione, ai sensi della L.R. 11/4. Per quanto concerne i terreni da vincolare per la nuova edificazione, si precisa che dette particelle dovranno obbligatoriamente ricomprendere il mappale su cui inserire il fabbricato in progetto e progressivamente quelle più vicine al suddetto mappale. I terreni sui quali sarà costituito il vincolo non edificandi al fine della nuova edificazione dovranno essere in proprietà.

7.1. Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti commi e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio; nel caso di terreni ubicati in altri Comuni, dovrà essere prodotta, a cura del richiedente, autocertificazione attestante i caratteri urbanistici dei terreni stessi.

8. Ampliamento di fabbricati residenziali esistenti in zona agricola.

8.1. Interventi su fabbricati residenziali esistenti: al fine di consentire una messa a norma dei fabbricati esistenti in zona agricola ed una riqualificazione energetica e statica degli stessi si concede la possibilità, a seguito di demolizione e ricostruzione, di risagomare i fabbricati e di spostarsi dal sedime attuale lambendo comunque sempre il perimetro attuale.

8.2. I fabbricati esistenti in zona agricola non soggetti a particolare tutela, in deroga a quanto previsto dall’art. 44, commi 4 e 5, L.R. 11/2004:

a) se di proprietà di imprenditori agricoli e connessi alla conduzione dei fondi possono essere ampliati oltre i mc. 600 nella misura di 100 mc. per ogni familiare o addetto alla conduzione dell’azienda agricola fino al volume massimo di mc. 1.200;

b) se non di proprietà di imprenditori agricoli o, comunque, non connessi alla conduzione dei fondi, possono essere ampliati fino al volume, compreso l’esistente, di mc. 600. L’ampliamento concesso va riferito all’immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nella suddivisione dei volumi esistenti e del loro eventuale ampliamento non possono essere ammesse più di due unità immobiliari, fermo restando il rispetto dei parametri minimi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale per ciascuna unità risultante dall’intervento.

È consentita la realizzazione di una sola ulteriore unità abitativa, fino ad un massimo complessivo di tre unità per edificio e l’ampliamento fino ad un massimo compreso l’esistente di 800 mc, esclusivamente in presenza di comprovate esigenze abitative derivanti dall’evoluzione del medesimo nucleo familiare stabilmente insediato nell’edificio. La deroga è ammessa a condizione che:

- a) il nucleo familiare del richiedente risulti residente continuativamente nell’edificio oggetto dell’intervento da almeno dieci anni antecedenti la presentazione dell’istanza;
- b) il richiedente sia anche proprietario dell’immobile;

- c) venga sottoscritto e trascritto apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione della terza unità a soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo familiare che hanno giustificato la deroga, nonché il divieto di mutarne la destinazione o di utilizzarla per finalità incompatibili con le condizioni che hanno consentito il rilascio del titolo edilizio.

La deroga è concedibile una sola volta per ciascun edificio e non costituisce titolo per ulteriori frazionamenti o incrementi del numero delle unità abitative.

8.3. Non è ammesso l'ampliamento mediante costruzione di corpi separati.

9. Fabbricati agricoli-produttivi.

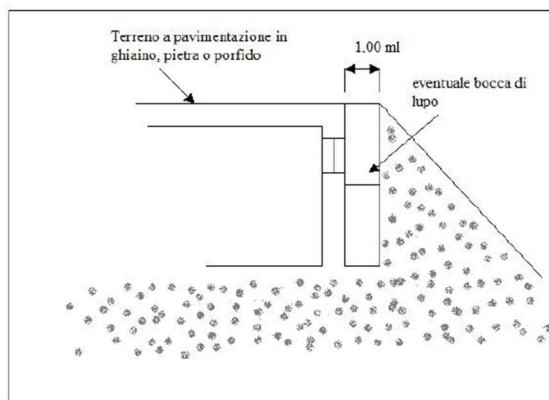
9.1. Sono da considerare fabbricati agricolo-produttivi:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la forzatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità;
- opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

9.2. Non sono considerati come strutture agricolo-produttive gli insediamenti di tipo agro-industriale, complesso di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico. Pertanto, non è consentita la realizzazione di nuove strutture tipo agro-industriale.

9.3. La costruzione di strutture agricolo-produttive avviene nel rispetto dei parametri stabiliti da AVEPA in funzione della conduzione dei fondi e delle relative aziende, secondo quanto previsto dalle specifiche deliberazioni della Giunta regionale.

9.4. Si precisa che per strutture produttive interrate è intesa la realizzazione di manufatti interrati su tre lati e su almeno la metà del quarto, con esclusione degli accessi al manufatto stesso. Qualora la struttura interrata abbia uno o più lati paralleli ad una scarpata, questi ultimi dovranno distare almeno m. 1,00 dalla sommità della medesima. Eventuali prese d'aria dovranno essere verticali.



9.5. L'altezza massima dei fabbricati produttivi è prevista in m. 6,50 con altezza massima di m. 8 per la copertura di vasi vinari, ridotta a 6,5 m nella zona di particolare tutela.

10. Serre fisse e mobili: Definizione di serra fissa: come indicato nell'Allegato A del DGR n. 172 del 03/02/2010.

10.1 Serra fissa: serre con fondazioni permanenti che una volta rimosse non possono essere più reimpiegate perché, all'atto della rimozione, le stesse vengono demolite o in ogni caso rese non più idonee per lo stesso scopo

- L'installazione di serre fisse è consentita solo alle aziende floro-vivaiste, come indicate nella Legge regionale 12 aprile 1999, n. 19 (BUR n. 33/1999) e s.m.i., e con sede aziendale in Comune di Bardolino.
- Le serre fisse sono ammesse nel limite di un rapporto di copertura del 20% del fondo in conduzione del floro-vivaista.
- Le serre fisse hanno altezza massima pari a 4,00 metri¹; per gli altri aspetti si rimanda a quanto indicato nel DGR 172/2010 e smi.

10.2. Serre mobili: L'installazione di serre mobili è consentita solo alle aziende floro-vivaiste. Le serre mobili con struttura leggera e teli volte alla protezione o forzatura delle colture aventi un'altezza massima inferiore a m. 3,50, possono essere installate senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di rapporto di copertura, fermo restando l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lvo n° 42/2004.

11. Recinzioni: Non è consentita la recinzione del territorio aperto, ad eccezione dei casi indicati ai punti successivi, relativamente a. recinzioni aree pertinenziali e recinzioni lungo i tracciati stradali.

11.1. Le recinzioni delle aree pertinenziali (intese come superfici scoperte ad esclusivo servizio e/o fruizione di uno o più fabbricati) agli edifici ed ai complessi agricoli – produttivi sono preferibilmente realizzate mediante apposite quinte arboree composte da essenze tipiche del paesaggio gardesano o con elementi murari in pietra realizzati con materiali e tecniche tipiche dei luoghi al fine di stabilire un corretto rapporto con gli elementi del paesaggio circostante.

11.2. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepe continua, ovvero con rete metallica o profilati metallici di semplice fattura, posti su un muretto di altezza massima di cm. 30, se non di sostegno.

11.3. Le recinzioni lungo i tracciati stradali sono realizzate con reti metalliche tinteggiate in colore verde dotate di accorgimenti atti a garantire penetrabilità di passaggio alle specie animali.

11.4. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno in c.a., questi vanno rivestiti utilizzando materiali di provenienza locale, pietra o ciottoli. Sono ammesse strutture di sostegno a secco, con esclusione di frantumati in pietra bianca. L'altezza dei muri di sostegno potrà essere valutata in relazione alla morfologia e caratteristiche del territorio interessato.

¹ L'altezza viene definita dal PI ai sensi dell'art. 43, co. 2, lett. e) LRV n° 11/2004 e smi

- 12. Miglioramenti fondiari:** Non sono ammessi interventi di miglioramento fondiario, con movimenti tra sterro e riporto superiori a mt. 1,00, riferiti alla quota di campagna esistente ante miglioramento. Il valore limite indicato può essere superato solo nel caso di provati fenomeni di carente drenaggio dei suoli, in ragione di una morfologia sub-pianeggiante o concava degli stessi (territorio a carattere vallivo). Il progetto dovrà indicare, con planimetrie adeguate e relazione tecnica, la prevista regimazione delle acque meteoriche e di superficie, così da evitare qualunque fenomeno di ruscellamento o ristagno idrico e sversamento di acque su fondo altrui.
- 13. Porticati:** È consentita la realizzazione di porticati aperti nella misura massima del 20% della superficie coperta degli edifici residenziali e del 30% delle strutture agricolo-produttive. I porticati devono avere il lato maggiore parallelo ed adiacente al fabbricato esistente. Non sono ammessi porticati e tettoie staccati dalle costruzioni principali.
- 14. Pergolati:** I pergolati, le pergotende e le opere di protezione dal sole e dalle intemperie sono disciplinati dalla normativa statale vigente in materia di edilizia libera (art. 6, lett. b-ter D.P.R. 380/2001). Si faccia riferimento a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.
- 14.1.** Al fine di ottenere una corretta esecuzione si precisa che:
- non dovrà essere usato ferro zincato se non verniciato;
 - non potranno essere poste in essere forme di copertura se non rete antigrandine occultata dal verde e mai lasciata a vista;
 - gli elementi in ferro dovranno essere di colorazione scura e comunque tale da integrarsi nell'ambiente circostante;
 - l'intera struttura dovrà essere esile e garantire un buon grado di trasparenza;
 - gli elementi di sostegno non dovranno superare il lato od il diametro di 10 centimetri.
 - la muratura può essere ammessa solo se richiesta da una specifica connotazione architettonica e valutata, caso per caso, dalla Commissione Paesaggio.
- 15. Norme di buona pratica agricola e di tutela del paesaggio:**
- All'interno della Zona Agricola, il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.
 - Dovranno essere rispettati i coni visuali per le principali strade panoramiche, indicate nella planimetria del Piano degli Interventi; per le altre strade comunali e vicinali che percorrono l'entroterra collinare si eviteranno sensibili allargamenti delle sezioni attuali e si preferiranno pavimentazioni in materiali permeabili o drenanti.
 - Nei punti di belvedere, compatibilmente con le caratteristiche dei terreni, potranno essere ricavate delle piazzole di sosta complete di panchine, vietando però la sosta prolungata a camper e caravan e l'accensione di fuochi. Su tutte queste strade (panoramiche e collinari) è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari, e quelli riportanti informazioni turistiche dovranno essere autorizzati dal Comune.
 - Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Vanno però prese tutte le misure necessarie a scongiurare eventi dannosi: in particolare deve essere assicurato il deflusso regolare delle acque e costantemente curata la manutenzione delle opere di imbrigliamento dei torrenti, dei passaggi a guado, dei ponti, delle condotte intubate o pensili, onde evitare sensibili riduzioni delle sezioni o
-

perdite d'acqua e dilavamenti. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

16. Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione in zona agricola: Tutti i nuovi edifici realizzabili all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola devono rispettare le norme e le indicazioni contenute nel Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo redatto ai sensi dell'Art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004 (All. "B" alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.).

- Come indicazione normativa, si danno per le scelte progettuali le seguenti direttive:

a) ubicazione: il sito in cui dovrà sorgere il nuovo edificio residenziale in zona agricola sarà scelto in modo da evitare, da qualunque visuale, il defilarsi dell'edificio stesso contro il cielo: sono dunque esclusi i crinali delle colline, le sommità di alture isolate e in genere le posizioni molto esposte; si preferiranno i siti protetti sotto costa e le zone pianeggianti. Con assoluta preferenza le nuove case sorgeranno contigue ai nuclei preesistenti, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali della corte e della schiera.

I nuovi annessi rustici, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista funzionale che formale. Sono da evitare i silos all'aperto.

La costruzione di nuovi edifici rustici comporta sempre l'obbligo della demolizione o rimozione di altri elementi di intaso delle corti agricole: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.

b) ambientazione: la progettazione degli edifici dovrà mirare all'integrazione dei nuovi manufatti nell'ambiente rurale, tenendo conto delle preesistenze edificate e delle caratteristiche del sito. Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione ripariale lungo torrenti e fossi di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere e pregio all'ambiente.

Sono da evitare in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna, l'abbattimento di alberi d'alto fusto e ulivi, e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

c) composizione: l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale tradizionale della zona, in una interpretazione attualizzata che tenga pur conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno anche in campagna. Sono da evitare falsi stilistici con effetto rustico affidato a singoli elementi costruttivi o decorativi come portici, archi ecc. e ugualmente camuffamenti di tipologie urbane sotto scenografie rurali. Gli obiettivi da perseguire sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, distribuzione dei volumi a corte o in linea, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come grandi terrazze, vetrate, coperture piane, mansarde, forme bizzarre di camini, abbaini.

d) strutture: si preferiranno sempre, salvo giustificati motivi, strutture continue: murature pietrame o laterizi; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde con manto in coppi di laterizio a pendenza massima del 30%. L'eventuale uso di strutture prefabbricate per gli annessi rustici dovrà essere mitigato dai tamponamenti, dalle coperture e dagli elementi di finitura.

e) le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre la sporgenza sarà limitata o nulla sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). Saranno realizzate negli stessi materiali di orditura del tetto o con mensole in pietra o intonacate.

f) finiture: si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché verniciati o opportunamente trattati. Non sono prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferiore agli 8 cm.

Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès o ceramica, in vetrocemento ecc. È ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista quando non si tratti di rivestimenti. Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare. Le tinteggiature adoteranno colori chiari e caldi.

17. Attività agrituristiche e agricampeggi:

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 del 10 agosto 2012 come integrata dalla LRV n° n. 23 del 20 settembre 2022 e s.m.i.

- **Edifici ad uso agriturstico**, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della vigente Normativa Regionale e del suo Regolamento di Attuazione, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200, assoggettando i volumi eccedenti il limite previsto al punto 4 del presente articolo a vincolo ventennale d'uso per attività agriturstica.
- **Agricampeggio**: si tratta di ospitalità in spazi aperti delle aziende agrituristiche e svolta in aree allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. A partire dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi, non è consentito dotare l'agricampeggio di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, autocaravan o camper, per la sosta e il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

18. Fabbricati non funzionali:

- a) Il P.R.C. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.
- b) Sono definite "fabbricati non funzionali", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato del PI, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole.
- c) Il P.I. individua, tramite scheda normata e relazione tecnica, gli annessi rustici non più funzionali all'attività agricola.
- d) La scheda, completata da relazione agronomica finalizzata alla definizione della non funzionalità e redatta a cura di specialista, stabilisce il tipo di intervento e la o le nuove destinazioni ammesse.
- e) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza;
 - accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- f) Nella suddivisione dei volumi esistenti non possono essere ammesse più di due unità immobiliari nell'ambito aziendale, comprese le unità residenziali già esistenti ed eventuali ampliamenti, fermo restando il rispetto dei parametri minimi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale per ciascuna unità risultante dall'intervento.
- g) Non è ammesso il cambio d'uso di eventuali volumi realizzati in applicazione della L.R. 14/2009 e s.m.i.
- h) La possibilità del cambio d'uso dei fabbricati non più funzionali è praticabile esclusivamente previa dimostrazione della regolarità e consistenza dei fabbricati oggetto di richiesta, che devono essere legittimati come fabbricati funzionali all'attività agricola e risultare esistenti alla data di approvazione del PAT.
- i) In caso di necessità di recupero di fabbricati non funzionali situati in zona agricola, le domande che perverranno, saranno raccolte dall'Ufficio tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004, comportando pertanto variante al PI.
- j) Il P.I. predispone una schedatura puntuale delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo riportante:
 - le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
 - i riferimenti catastali;
 - l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
 - la tipologia e consistenza dei fabbricati;
 - l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso
- k) Non sono ammessi incrementi volumetrici.

- l) Non possono essere recuperati manufatti quali tettoie o altri edifici precari che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione;
- m) gli interventi ammessi devono rispettare l'articolazione volumetrica e le modalità di aggregazione degli insediamenti agricoli preesistenti, con riferimento al sedime ed ai volumi degli edifici ed al loro rapporto con le aree scoperte.
- n) L'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione (contestuale) preventiva, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale con particolare riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal PI.
- o) il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato comporta il divieto di richiedere, per un periodo di almeno 5 anni, il rilascio del permesso di costruire per strutture agricolo/produuttive.
- p) I rustici da trasformare devono essere accessibili con strada esistente e carrabile; tutte le opere di allacciamento ai servizi esistenti sono a totale carico del proprietario e debbono essere dallo stesso direttamente realizzate e gestite.
- q) In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti.
- r) In particolari casi di volumetrie consistenti e/o di fabbricati localizzati in ambiti di pregio paesaggistico e ambientale, il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento.
- s) Le stesse disposizioni si applicano a fabbricati, o parti di fabbricati, con destinazione produttiva diversa da quella agricola, da reputarsi dismessi in ragione della cessazione ultrannuale e continuativa di ogni attività produttiva al loro interno.
- t) Le schede relative a fabbricati non più funzionali all'attività agricola, siti nell'ambito di itinerari ciclo-pedonali o di località di particolare interesse ambientale o turistico, possono consentire il cambio d'uso finalizzato all'installazione di pubblici esercizi esclusivamente previa specifica schedatura nel Piano degli Interventi, o attraverso attivazione di procedura di deroga/Variante ai sensi della LRV n° 55/2012 e smi.

19. Area di massima tutela paesaggistica e ambientale in zona agricola.

Nel territorio individuato come area di massima tutela paesaggistica e ambientale nelle Tavole del Piano degli Interventi, non sono ammesse:

- a) la costruzione di nuove residenze;
- b) l'installazione di serre fisse;
- c) la realizzazione di nuovi impianti e/o strutture agricolo-produuttive fuori terra;
- d) qualsiasi volume o superficie interrati extra sagoma.

Sono ammessi:

- e) l'ampliamento dei fabbricati esistenti nella percentuale del 5% per esigenze di carattere igienico-sanitario o di adeguamento tecnologico con possibile applicazione dell'art. 12 D.Lgs. n. 28/2011 e L.R. 21/1996;
- f) porticati di misura non superiore al 15% della superficie coperta;
- g) pergolati, pergotende e opere di protezione dal sole e dalle intemperie di cui all'art. 6, lett. b-ter DPR 380/2001 non superiori a mq. 36;
- h) gazebi con superficie non superiore a mq. 9 e altezza di m. 2,50;
- i) strutture agricolo-produuttive esclusivamente interrate.

La presente disciplina esclude l'applicabilità della L.R. 14/2019 (Veneto 2050) ai sensi dell'orientamento giurisprudenziale del TAR Veneto e del Consiglio di Stato secondo il quale la normativa edilizia di tutela ambientale con minima previsione di ampliamento impedisce l'applicazione della deroga citata.

20. Attività di ristorazione: Le attività di ristorazione esistenti, non inquadrabili nella citata normativa sull'agriturismo ma individuate come tali nella Tavola del Piano degli Interventi, possono essere oggetto di schedatura all'interno del Piano, al fine di realizzare adeguamenti funzionale dell'attività, comprese cucine, depositi e servizi. La schedatura può essere valutata anche attraverso il ricorso alla procedura ammessa dalla LRV n° 55/2012 e smi.

21. Invarianti geologiche – cordone morenico: Sul territorio agricolo, laddove siano presenti invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica, si applica, congiuntamente alle norme del presente articolo, quanto previsto all'articolo 35 delle presenti N.T.O. Nelle aree classificate invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica non sono ammessi interventi che comportino modifiche delle caratteristiche delle invarianti stesse. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle invarianti.

22. Zona produttiva di completamento schedata in territorio agricolo: All'interno del territorio agricolo, in presenza di zone agroindustriali di completamento, si applica quanto previsto all'articolo 57 capitolo V delle presenti Norme.

23. Modesti manufatti in legno removibili (art. 44 co. 5ter L.R. 11/2004)

In deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/2004, chiunque sia proprietario di un terreno in zona agricola può realizzare modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di:

- piccoli animali, animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare;
- attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Le caratteristiche costruttive, le dimensioni massime e le modalità di installazione di tali manufatti sono disciplinate dal presente PI in conformità a quanto previsto dall'art. 44, co. 5ter, della L.R. 11/2004 e dalla normativa tecnica vigente in materia di edilizia libera. La removibilità deve essere documentata in sede di comunicazione al Comune.

In deroga ai requisiti di cui all'art. 44, commi 2 e 3, della L.R. 11/2004, il proprietario di terreno in zona agricola — indipendentemente dal possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dalla presentazione di Piano Aziendale — può realizzare modesti manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e di palese removibilità, esclusivamente destinati al ricovero di:

- a) piccoli animali da bassa corte, da affezione o allevati per uso esclusivamente familiare e non commerciale;
- b) attrezzature e mezzi necessari alla conduzione del fondo.

È esclusa qualsiasi destinazione residenziale, commerciale, agrituristica o produttiva.

23.1. Requisiti costruttivi

I manufatti di cui al presente articolo devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) essere realizzati interamente in legno o in materiali naturali assimilabili (escluse strutture portanti in metallo, cemento armato o muratura);
- b) essere privi di qualsiasi opera di fondazione stabile; sono ammessi esclusivamente sistemi di appoggio temporaneo su platee prefabbricate rimovibili, basi in legno o perni puntuali nel terreno, senza getti cementizi né ancoraggi definitivi;
- c) essere privi di allacciamenti alle reti tecnologiche (fognatura, acqua potabile, gas, energia elettrica), fatta salva la sola alimentazione elettrica autonoma mediante pannelli fotovoltaici portabili o batterie;
- d) non presentare opere murarie, tamponamenti in materiali rigidi diversi dal legno, né infissi con telaio fisso;
- e) avere copertura a falde inclinate con manto in legno, lamiera preverniciata o materiali naturali, in ogni caso non piana.

23.2. Parametri dimensionali

Per ciascuna tipologia d'uso si applicano i seguenti limiti massimi:

Destinazione	Superficie coperta max	Altezza max al colmo
Ricovero animali (lett. a)	[10 mq]	[2,50 m]
Ricovero attrezzature (lett. b)	[15 mq]	[2,50 m]

Per ciascun fondo o lotto fondiario è ammesso un unico manufatto per tipologia d'uso. In ogni caso la superficie coperta complessiva di tutti i manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non può superare i **[25 mq]** per fondo.

23.3. Localizzazione e distanze

I manufatti devono essere collocati all'interno del fondo di pertinenza e rispettare le seguenti distanze minime:

- dai confini di proprietà: **[m 5,00]**, salvo accordo documentato tra confinanti;
- dalle strade pubbliche e private aperte al traffico: nel rispetto delle fasce di rispetto stradale previste dalle presenti norme e dal D.Lgs. 285/1992;
- dai corsi d'acqua pubblici e dalle relative sponde o piedi d'argine: **[m 10,00]**, salvo diverse prescrizioni del PAT;
- dagli edifici residenziali di terzi: **[m 5,00]**.

In presenza di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si applicano le norme di settore e, ove necessario, l'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del D.P.R. 31/2017.

I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non acquisiscono volume o superficie utile ai fini del calcolo degli indici edilizi, né titolo per il successivo cambio di destinazione d'uso.

23.4. Procedimento amministrativo

La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta a preventivo Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, corredata da:

- a) planimetria catastale aggiornata con indicazione della posizione del manufatto e delle distanze dai confini e dagli edifici limitrofi;
- b) elaborati grafici in scala adeguata (pianta, prospetti, sezione) con indicazione dei materiali e delle dimensioni;
- c) documentazione fotografica dello stato dei luoghi ante operam;
- d) dichiarazione sostitutiva del proprietario attestante: la removibilità del manufatto, l'assenza di fondazioni stabili, la destinazione d'uso e il carattere non commerciale dell'attività connessa.

25. Box e recinzioni per il ricovero di equidi (art. 44 co. 5quinquies L.R. 11/2004 - DGR n. 1222 del 07/09/2021)

Le caratteristiche tecnico-costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola sono quelle definite con DGR n. 1222 del 07/09/2021 "Individuazione delle caratteristiche tecnico-costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola. Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 5quinquies" e successive modificazioni e integrazioni. Tali interventi sono soggetti alle procedure amministrative previste dalla normativa vigente pro tempore.

25.1 – Disciplina di riferimento

In deroga ai requisiti di cui all'art. 44, commi 2 e 3, della L.R. 11/2004, nella zona agricola è consentita la realizzazione di box e recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.

Le caratteristiche tecnico-costruttive, le dimensioni, gli elementi costitutivi, i materiali, i locali complementari e accessori, le distanze dalle preesistenze e le modalità di gestione dei reflui sono quelle definite dalla DGR n. 1222 del 07/09/2021 — *"Individuazione delle caratteristiche tecnico-costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola"* — e successive modificazioni e integrazioni, cui si rimanda integralmente.

25.2 – Limiti quantitativi

Ai sensi dell'art. 44, co. 5quinquies, L.R. 11/2004, per ciascun fondo è consentita la realizzazione di un massimo di otto box, oltre alle recinzioni funzionalmente connesse. Le strutture non devono configurarsi come allevamento ai sensi della normativa zootecnica vigente.

25.3 – Procedimento amministrativo

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle procedure amministrative previste dalla normativa vigente pro tempore, in ragione della natura, dimensione e caratteristiche costruttive dell'opera realizzanda, secondo la seguente articolazione indicativa:

- a) paddock, recinti e recinzioni semplici: edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001;

b) box singoli o in batteria o strutture di maggiore consistenza: Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, fermo restando il requisito della removibilità.

25.4 – Inserimento paesaggistico e vincoli

I manufatti devono essere realizzati con materiali, finiture e colori coerenti con il contesto del paesaggio agrario. In presenza di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, si applicano le norme di settore, inclusa, ove necessario, l'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del D.P.R. 31/2017.

In zona soggetta a vincolo idrogeologico-forestale ai sensi dell'art. 30 delle presenti norme, la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata al preventivo nulla osta dell'ente competente.

25.5 – Gestione dei reflui

La gestione dei reflui prodotti dagli equidi deve avvenire nel rispetto delle disposizioni della DGR n. 1222/2021, della normativa regionale in materia di nitrati (D.lgs. 152/2006, Direttiva 91/676/CEE recepita con DGR vigente) e delle prescrizioni igienico-sanitarie dell'Azienda ULSS territorialmente competente.

TABELLE PARAMETRICHE – ZONA AGRICOLA

TABELLA ZONA AGRICOLA

Superf. minima dell'azienda agricola	S = 2 ha di proprietà
Nuovi fabbricati residenziali: cubatura consentita	600 mc + 100 mc per U.L. – max 1.200 mc
Nuovi fabbricati residenziali: n° max piani	N° 2
Nuovi fabbricati residenziali: altezza max	H = 6,50 m
Nuovi fabbricati residenziali: superfici interrato accessorie	Un solo piano interrato entro sagoma – sole funzioni accessorie
Ampliamento fabbricati residenziali: imprenditori agricoli	max 1.200 mc
Ampliamento fabbricati residenziali: non imprenditori agricoli	max 600 mc comprensivo dell'esistente
Fabbricati agricolo-produttivi: rapporto di copertura del fondo	superficie lorda di pavimento (es. + pr.) max 3%
Altezza massima dei fabbricati agricolo-produttivi	6,50 m – 8 m per copertura vasi vinari
Serre fisse: rapporto di copertura del fondo rustico	max 20%
Serre fisse: altezza massima	3,5 m
Serre mobili: altezza massima	DGR 172/2010
Distanza minima dal ciglio stradale	10,00 m
Distanza minima da confini	5,00 m o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati	10,00 m o in aderenza

TABELLA 14/b – ZONA DI PARTICOLARE TUTELA → MASSIMA TUTELA PAESAGGISTICA

Superf. minima dell'azienda agricola	S = 2 ha di proprietà
Nuovi fabbricati residenziali	Non consentiti
Ampliamento fabbricati residenziali	max 5% per esigenze igienico-sanitarie o adeguamento tecnologico
Numero massimo dei piani	N° 2
Altezza max dei fabbricati	H = 6,50 m
Volumi interrati accessori extra-sagoma	Non ammessi
Nuovi fabbricati agricolo-produttivi fuori terra	Non consentiti
Strutture agricolo-produttive interrate	Ammesse
Ampliamento fabbricati agricolo-produttivi	Superficie lorda max 3% del fondo
Altezza max fabbricati agricolo-produttivi	6,50 m
Serre fisse	Non consentite
Serre mobili: altezza max	H = 3,50 m
Porticati	max 15% della superficie coperta
Applicabilità L.R. 14/2019 (Veneto 2050)	Esclusa
Distanza minima dal ciglio stradale	10,00 m
Distanza min. da confini	5,00 m o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati	10,00 m o in aderenza