

COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE
Provincia di Verona

P.I.

art. 17 L.R. 11/2004

elaborato

**NORME TECNICHE
OPERATIVE**

n. progr.

P.I. TEMATICO n. 4
ADEGUAMENTO NORMATIVA R.A.P. 1



**VALENTINA MANTOVANI
ARCHITETTO**

Via Valpolicella, 58 - 37029 S.Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369
mail: v.mantovani@mantovanistudio.com
PEC: valentina.mantovani@archiworldpec.it

Sindaco

Rag. Italo Bonomi

Responsabile Area Tecnica

Progettista

Arch. Valentina Mantovani

marzo 2021

...OMISSIS...

Art. 33 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Il comune promuove e sostiene con soggetti pubblici e privati interessati, nei seguenti ambiti, progetti ed azioni volte alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio.

- Ambito RAP 1 e RAP 1.1 – Complesso collinare Eremo di San Moro
- Ambito RAP 2 – Centro abitato di San Mauro
- Ambito RAP 3 e Ambito RAP3.1 – Attività turistico ricettive

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica gli eventuali interventi edificatori e di trasformazione del territorio devono rispettare, oltre alla disciplina generale di ZTO definita dal PI, le successive Disposizioni Specifiche. Gli interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione possono essere contenuti in apposito strumento, pubblico o privato che può accedere agli istituti della Perequazione Urbanistica e del Credito Edilizio.

Disposizioni Specifiche

Ambito RAP 1 e RAP 1.1 – Complesso collinare Eremo di San Moro

Localizzazione

Parte collinare ovest del Monte San Moro a confine con il comune di Badia Calavena perimetrata con apposita grafia, caratterizzata da un ambiente inedito di pregio paesaggistico, con la presenza di macchie di folta pineta e zone incolte a prato, dominato dall'antico complesso dall'Eremo di San Moro, suddiviso in Rap 1 all'interno di un raggio di m 300 dall'Eremo e RAP 1.1 per la rimanente parte.

Edificabilità

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto indicato nel successivo capoverso "Interventi specifici" volti alla tutela e valorizzazione del territorio.

Interventi specifici e destinazioni ammesse

In entrambi gli ambiti possono essere individuati percorsi attrezzati anche ciclabili necessari al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità, privilegiando la sistemazione di percorsi montani storici. Possibilità di realizzare nelle aree a prato idonea attrezzatura anche con piccoli volumi in punti panoramici o rilevati per la percezione del paesaggio e fruibilità turistica e del tempo libero. Nell'Ambito RAP 1.1 sono ammessi interventi nei limiti dell'art.44 della L.R. 11/2004, per l'integrazione e sviluppo delle attività legate alla agricoltura e al godimento turistico del territorio anche di sostegno allo sviluppo rurale e per l'insediamento di giovani imprenditori;

Ambito RAP 2 – Centro abitato di San Mauro

Localizzazione

Territorio contenuto nel raggio di m.400 dal municipio, comprendente il nucleo storico di S. Mauro e le nuove urbanizzazioni con la presenza della piazza centrale, dei servizi scolastici, della Chiesa parrocchiale, delle strutture pubbliche e gli impianti per le manifestazioni e lo sport.

Edificabilità

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla zonizzazione presente sul PI con l'eccezione di nuove strutture agricole produttive destinate ad allevamento, di allevamenti zootecnici intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti fatto salvo quanto previsto dall'art.44 della L.R.11/2004.

Interventi specifici e destinazioni ammesse

Organizzazione di percorsi attrezzati connessi con gli insediamenti esterni e dove possibile il potenziamento di quelli esistenti con realizzazione di idonea attrezzatura, anche con volumi puntuali, per i servizi connessi alle funzioni turistiche e sfruttamento del tempo libero;

Integrazione delle funzioni agricole con attività connesse alla fruizione turistica del territorio aperto, impostate e condotte secondo modalità rispettose del contesto ambientale e paesaggistico;

Ambito RAP 3 e RAP 3.1 – Attività Turistico Ricettive

Localizzazione

Parte del territorio est del comune a confine con Cazzano di Tramigna contenuta nell'ambito di un raggio di m.400 (RAP 3) e m.375 (RAP3.1) dalle strutture turistiche ricettive presenti in ambedue i comuni, caratterizzato da ampie aree aperte e da aggregati residenziali che necessitano per incentivare il turismo di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale.

Edificabilità

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla zonizzazione presente sul PI con l'eccezione di nuove strutture agricole produttive destinate ad allevamento, di allevamenti zootecnici intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti nell'ambito.

Interventi specifici e destinazioni ammesse

Individuazione, tutela e recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico paesaggistico e, in particolare, quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei vai, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali). Organizzazione di percorsi attrezzati connessi con gli insediamenti turistici e dove possibile l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio. Integrazione delle funzioni agricole con attività connesse alla fruizione turistica del territorio aperto, impostate e condotte secondo modalità rispettose del contesto ambientale e paesaggistico. E' sempre ammesso l'ampliamento e il consolidamento delle attività turistico ricettive esistenti.

Art. 34 – Z.T.O. E – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Fino all'approvazione del PI di adeguamento alle direttive di cui all'art.32 delle N.T.G. del PATI per il territorio agricolo valgono gli articoli 43, 44 e 45 e 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. ed il PI conferma le sottozone territoriali omogenee di tipo "E" a prevalente destinazione agricola e forestale così come definite dallo strumento urbanistico PRG.

La zona territoriale omogenea "E-RURALE" risulta suddivisa dal precedente strumento nelle seguenti sottozone in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.

Sottozona "E1": aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;

Sottozona "E2": aree di primaria importanza per la produzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sottozona "E3": aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

In generale nella zona territoriale omogenea "E-RURALE" sono ammessi:

- interventi edilizi in funzione dell'attività agricola;
- interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale per le aree agricole con apposito provvedimento;
- piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con la attività agricola principale con caratteristiche costruttive e dimensioni analoghe al punto successivo;
- modesti manufatti realizzati in legno con superficie max di mq 8,0 e con H non oltre i ml 2,50 e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e in conformità con quanto disciplinato dall'articolo 44 comma 5 ter della LR 11/2004;
- vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, che dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della D.G.R.V. n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010.