COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

VADEMECUM PER L'IMPRENDITORE AGRICOLO

Area Gestione Territorio 2 - Settore Edilizia Privata e Rapporti Imprese
Servizio Edilizia Privata – Via Francia 4, piano 1
ediliziaprivata@comune.negrardivalpolicella.vr.it
tel. 045/6011752 – 045/6011753 – 045/6011754 – 045/6011757- 045/6011758

➥ A CHI E' RIVOLTO QUESTO DOCUMENTO ?

Il presente documento ha la finalità di trattare le POSSIBILITA' DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO sotto il profilo edilizio per quel che riguarda la ZONA AGRICOLA.
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'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni (art. 34 Norme Tecniche Operative del PI).
Verranno trattate in particolare tre aree di intervento.

A) STRUTTURE AGROPRODUTTIVE

B) ATTIVITA' TURISTICA IN ZONA AGRICOLA

C) USO ABITATIVO IN ZONA AGRICOLA

PAT: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO è lo strumento di pianificazione che delinea per tutto il territorio comunale, le scelte strutturali e strategiche nonché le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica,geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale ed architettonica.
PI: PIANO DEGLI INTERVENTI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

A) STRUTTURE AGRO-PRODUTTIVE

1)NUOVA COSTRUZIONE

2) AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE

E' necessario acquisire l' approvazione del PIANO AZIENDALE da parte di AVEPA

3) STRUTTURE MINORI DI COMPLETAMENTO
(Allegato A al Decreto 56 del 18 Aprile 2018 Regione Veneto)

Non è necessario acquisire l' approvazione del PIANO AZIENDALE da parte di AVEPA

USO AGRO-PRODUTTIVO

Normativa Comunale di riferimento:
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIANTE N. 1, approvato con Conferenza di Servizi del 17/01/2019
PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 7 approvato con DCC n. 13/2024 NTO art. 33,34
REGOLAMENTO EDILIZIO, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 08/11/2023

Normativa Regionale di riferimento:
LRV 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" art. 43, 44, 45

Si trattano di seguito tre tipologie di intervento elencando alcune caratteristiche, in particolare se necessitano o meno dell'acquisizione di Piano Aziendale.

1) NUOVA COSTRUZIONE (art. 33 e 34 NTO del PI)
- Ammessi interventi edilizi **in funzione dell'attività Agricola;**
- Contestualmente alla presentazione dell'istanza è necessario acquisire l'**approvazione del Piano Aziendale** da parte di AVEPA;
-Ammessi interventi di cui alla L.R. 11/2004 art. 44 comma 4 lettera c);
-Altezza massima consentita 7,5 metri e distanze di cui all'art. 4 del REC.

2)AMPLIAMENTO (art. 33 e 34 NTO del PI) – ad eccezione del caso di strutture "di completamento" riportato di seguito va presentata la documentazione che per la nuova costruzione:
-Ammessi interventi edilizi **in funzione dell'attività Agricola;**
- Contestualmente alla presentazione dell'istanza è necessario acquisire l'**approvazione del Piano Aziendale** da parte di AVEPA;
-Ammessi interventi di cui alla L.R. 11/2004 art. 44 comma 4 lettera c);
-Altezza massima consentita 7,5 metri e distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI.

3) STRUTTURE “DI COMPLETAMENTO” CHE NON NECESSITANO DI ACQUISIRE L’ATTESTAZIONE DI APPROVAZIONE DEL PIANO AZIENDALE (Allegato A al Decreto 56 del 18 Aprile 2018 Regione Veneto) - (art. 33 e 34 NTO del PI)

Si riportano alcuni degli interventi ammessi (per l’elenco completo si fa riferimento alla normativa sopracitata):

-apparecchiature per la pesatura e il campionamento di prodotti e mezzi tecnici aziendali;
-viabilità aziendale e parcheggi;
-piazzale per carico e scarico di prodotti e mezzi tecnici aziendali;
-distributore aziendale di latte crudo;
-recinzione metallica per confinamento selvaggina allo stato brado, per il contenimento della fauna selvatica, per la protezione da predatori;
-piccole centrali termiche;
-sistemazioni idraulico agrarie (tombinature, fossi e scoline) e viabilità poderale connessa;
-impianti di distribuzione irrigua, compresi pozzetti;
-bacini e vasche di accumulo per acqua irrigua (max 5.000 mc), realizzati senza opera in muratura, e manufatti di prelievo;
-impianti trattamento acque di lavaggio e acque di scarico.

B) ATTIVITA' TURISTICA IN ZONA AGRICOLA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.9 del 18.04.1997 e successive integrazioni e modificazioni.
L'articolo 2 della L.R. 28/2018 stabilisce che, per turismo rurale, debba essere inteso **l'insieme delle attività e iniziative turistiche, sportive, culturali, ricreative, di valorizzazione del patrimonio ambientale,** nonché ogni altra attività di utilizzazione dello spazio e dell'ambiente rurale ivi compresi gli ecosistemi acquatici e vallivi, svolta da imprenditori agricoli, imprenditori ittici o da imprese turistiche.
Le attività turistiche connesse al settore primario perseguono lo scopo di:
diversificare l'offerta ed incrementare i redditi aziendali delle imprese del settore primario;
assicurare la permanenza degli imprenditori agricoli nelle zone rurali;
salvaguardare e tutelare l'ambiente, accrescere la conoscenza del territorio, valorizzando il patrimonio rurale e quello della tradizione locale;
creare le condizioni per una migliore fruizione da parte dei turisti delle aree rurali;
valorizzare i prodotti tipici, le produzioni e le tradizioni enogastronomiche locali;
diffondere la conoscenza della cultura contadina;
favorire lo sviluppo del turismo rurale e delle fattorie didattiche, ampliando e diversificando l'offerta turistica nonché l'uso dello spazio agricolo anche con l'offerta di attività didattiche;
promuovere lo sviluppo della filiera corta dei prodotti agricoli e agroalimentari;
favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato o dismesso.

Le attività turistiche connesse al settore primario compatibili con il territorio del Comune di Negrar di Valpolicella sono di seguito elencate.

1) AGRITURISMO

2) TURISMO RURALE

3) STRUTTURE RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI

4) ALBERGHI DIFFUSI

1) AGRITURISMO

1)NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO

E' necessario acquisire l' approvazione del PIANO AZIENDALE da parte di AVEPA (L.R. 11/2004)

E' necessario acquisire l' approvazione del PIANO AGRITURISTICO AZIENDALE (L.R. 28/2012)

2) EDIFICI ESISTENTI

Non è necessario acquisire l' approvazione del PIANO AZIENDALE da parte di AVEPA (L.R. 11/2004)

AGRITURISMO
Normativa Comunale di riferimento :
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIANTE N. 1, approvato con Conferenza di Servizi del 17/01/2019
PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 7 approvato con DCC n. 13/2024 NTO art. 44
REGOLAMENTO EDILIZIO, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 08/11/2024

Normativa Regionale di riferimento:
LRV 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" art. 43, 44, 45
LRV 28/2012 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo", modificata con L.R. 35/2013
D.G.R. 502/2016 – Allegato A "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario. Testo unico e coordinato dalle disposizioni operative e procedurali per lo svolgimento delle attività di agriturismo. Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 e legge regionale 23 febbraio 2016, n. 7, articolo 7

L'agriturismo, così come definito dall'Art.2 comma 1 lett.a) L.R. n. 28/2012, è l'attività di ospitalità e di somministrazione esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, connessa e non prevalente rispetto a quella principale di coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame.
Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli che soddisfano i requisiti per l'esercizio dell'attività di cui all'art.3 della L.R. n.28/2012.
L'attività agrituristica consiste nel:
a) dare ospitalità in alloggi posti in appositi locali aziendali a ciò adibiti (art.6 L.R. n.28/2012);
b) dare ospitalità in spazi aziendali aperti - agricampeggio (art.7 L.R. n.28/2012);
c) somministrare pasti e bevande (art.8 LR n.28/2012).

Si trattano di seguito tre tipologie di intervento elencando alcune caratteristiche, in particolare se necessitano o meno dell'acquisizione di Piano Aziendale o del Piano Agrituristico Aziendale.

1) NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO

- Deve essere prodotta approvazione del **Piano agrituristico aziendale** ai sensi della L.R. 28/2012 e ss.mm.ii.;
-Deve essere prodotta approvazione del **Piano aziendale** di cui alla L.R. 11/2004 comma 2;
-Sono consentiti ampliamenti per usi agrituristici fino a 1200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente (L.R. 11/2004 art. 44, comma 4 lettera a) bis);
-Altezza massima consentita 7,5 metri e distanze di cui all'art. 4 del REC.

2) EDIFICI ESISTENTI

- Deve essere prodotta approvazione del **Piano agrituristico aziendale** ai sensi della L.R. 28/2012 e ss.mm.ii.;
-**Sono utilizzabili per l'esercizio delle attività agrituristiche i fabbricati rurali esistenti o parti di essi sia abitazioni che strutture agricolo-produttive (annessi rustici)** – non più necessari alle attività di coltivazione, sevicoltura, allevamento e connesse, nella disponibilità dell'azienda agricola alla data di presentazione della documentazione per il riconoscimento o per la variazione del piano agrituristico; i fabbricati devono essere ubicati nel fondo su cui l'impresa esercita la propria attività agricola, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del fondo stesso e collocati anche in corpi separati dal centro aziendale.
Possono essere altresì utilizzati la casa di abitazione a servizio dell'azienda agricola, nonché gli edifici di pregio nella disponibilità dell'impresa agricola – quali le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale, e gli altri edifici classificati negli strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 Tutela dei beni culturali e ambientali della L.R. N. 24/1985 o degli articoli 13 e 43 della L.R. n. 11/2004 – nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico comunale e delle eventuali limitazioni e previsioni dei competenti organi di tutela per gli edifici vincolati. (*D.G.R. 502/2016- Allegato A)*
-I fabbricati /locali nei quali si esercita l'attività agrituristica, sia abitazioni che strutture agricolo-produttive (annessi rustici), **non sono soggetti a cambio destinazione d'uso** (*D.G.R. 502/2016- Allegato A);*
- Sono consentiti gli inteventi di cui al D.P.R. 380/01 art. 3 lettere a), b), c) e d).

2) TURISMO RURALE

TURISMO RURALE
Normativa Comunale di riferimento :
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIANTE N. 1, approvato con Conferenza di Servizi del 17/01/2019
PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 7 approvato con DCC n. 13/2024 NTO art. 44
REGOLAMENTO EDILIZIO, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 08/11/2024

Normativa Regionale di riferimento:
LRV 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" art. 43, 44, 45
LRV 28/2012 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo", modificata con L.R. 35/2013
D.G.R. 502/2016 – Allegato A "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario. Testo unico e coordinato dalle disposizioni operative e procedurali per lo svolgimento delle attività di agriturismo. Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 e legge regionale 23 febbraio 2016, n. 7, articolo 7
DGR 883/2015 " Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario. Disposizioni operative e procedurali per lo svolgimento delle attività di turismo rurale".
DGR 591/2015 Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario. Disposizioni attuative e operative per lo svolgimento dell'attività di fattoria didattica. Modificazioni e integrazioni alla Deliberazione n. 1582 del 26 agosto 2014. Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 e legge regionale 24 dicembre 2013, n. 35.

Il turismo rurale, così come definito dalla L.R. n.28/2012, è l'insieme delle attività ed iniziative turistiche, sportive, culturali, ricreative, di valorizzazione del patrimonio ambientale, nonché ogni altra attività di utilizzazione dello spazio e dell'ambiente rurale, svolta da imprenditori agricoli o da imprese turistiche.
Sono considerate attività di turismo rurale, ai sensi dell'art.12 bis della L.R. n. 28/2012:
a) le attività culturali, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo, ippoturismo e avioturismo, riferite all'ambiente rurale e degli ecosistemi acquatici e vallivi, svolte anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa;

b) l'allevamento di specie animali e la coltivazione di specie vegetali a fini amatoriali e di sviluppo del turismo naturalistico e rurale, ad esclusione di entità esotiche, estranee alla flora ed alla fauna autoctona o naturalizzata a scopo produttivo locale;
c) la realizzazione di iniziative di supporto alle attività di cicloturismo e di ippoturismo anche in connessione a percorsi e itinerari turistici;
d) la mescita di vino, olio o birra ai fini della promozione e la vendita diretta dei prodotti dell'azienda, con la somministrazione non assistita e senza corrispettivo di prodotti di gastronomia fredda legati alle produzioni e alle tradizioni locali, fatto salvo l'obbligo di notifica all'autorità competente in materia di igiene degli alimenti.
Per le attività di turismo rurale di cui alle lettere a), b) e c) sono utilizzabili i fabbricati rurali o parte di essi, nella disponibilità dell'azienda e non più necessari per le attività di coltivazione, selvicoltura e allevamento nonché per le attività connesse; per le attività di cui alla lettera d) si applica l'art.44 comma 5 sexies della LR n.11/2004 (art.16 comma 1 LR n.28/2012).
I criteri di applicazione e le procedure per lo svolgimento delle attività di turismo rurale sono definiti dalla DGR n.883/2015.
La fattoria didattica, così come definita dall'Art.2 comma 2 lett.0b) L.R. n. 28/2012, è l'azienda agricola che ospita e svolge attività didattiche e divulgative a favore delle scuole e dei cittadini allo scopo di riscoprire il valore culturale dell'agricoltura e della civiltà rurale; queste attività sono svolte secondo i requisiti e le modalità definite dalla Giunta regionale, che istituisce e tiene apposito elenco, ai sensi dell'art.12 bis della L.R. n. 28/2012.
Le disposizioni attuative e operative per lo svolgimento dell'attività di fattoria didattica sono definite dalla DGR n.591/2015.
Le attività di turismo rurale e di fattoria **didattica non comportano cambio di destinazione d'uso degli edifici e delle superfici censite come rurali** interessate dalle stesse attività turistiche.
Le **attività di turismo rurale e di fattoria didattica richiedono il riconoscimento da parte della Regione**, ai sensi dell'art.23 della L.R. n.28/2012, e contemporaneamente oppure in una fase successiva la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune, ai sensi dell'art.24 della L.R. n.28/2012.

3) STRUTTURE RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI

TURISMO RURALE
Normativa Comunale di riferimento :
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIANTE N. 1, approvato con Conferenza di Servizi del 17/01/2019
PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 7 approvato con DCC n. 13/2024 NTO art. 44
REGOLAMENTO EDILIZIO, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 08/11/2024

Normativa Regionale di riferimento:
LRV 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" art. 43, 44, 45
LRV 28/2012 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo", modificata con L.R. 35/2013
D.G.R. 502/2016 – Allegato A "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario. Testo unico e coordinato dalle disposizioni operative e procedurali per lo svolgimento delle attività di agriturismo. Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 e legge regionale 23 febbraio 2016, n. 7, articolo 7
L.R. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"
D.G.R. 128/2018 " Requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva case sugli alberi. Legge regionale 14 giugno 2013 n. 11 articolo 27 ter, comma 4. Deliberazione n. 124/CR del 19 dicembre 2017 ".

Il PI promuove la fruizione del patrimonio territoriale ed ambientale, anche non strettamente connesso al settore primario, finalizzata alla valorizzazione delle risorse turistiche secondo criteri di sviluppo economico sostenibile e di tutela dei caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio.
In questa prospettiva si pone il turismo esperienziale il cui intento è quello di offrire al viaggiatore l'occasione di vivere un'esperienza unica, a contatto con l'ambiente naturale, in maniera semplice e vera, non artefatta, e con la possibilità di conoscere anche le tradizioni locali.
Per ambienti naturali di cui alla citata LR 11/2013 in territorio di Negrar di Valpolicella si intende:

- le "matrici naturali primarie" in quanto invarianti di natura ambientale
- le aree boscate in quanto invarianti di natura paesaggistica.

A tale scopo il PI consente la realizzazione di strutture ricettive in ambienti naturali ovvero attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto e non riconducibili ad una delle tipologie ricettive di:

- strutture ricettive alberghiere (Artt.24 e 25 LR n.11/2013);
- strutture ricettive all'aperto (Art.26 LR n.11/2013);
- strutture ricettive complementari (Art.27 LR n.11/2013);
- ospitalità in alloggi od in spazi aperti propri dell'attività agrituristica (Artt.6 e 7 LR n.28/2012).

Ai sensi della D.G.R n. 128 del 07 febbraio 2018 le strutture ricettive in ambienti naturali compatibili con il territorio comunale di Negrar di valpolicella sono:
le case sugli alberi: alloggi collocati in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto fusto.
le botti: alloggi realizzati all'interno di botti in legno.

Si evidenzia, inoltre, che, come previsto dalla vigente normativa le case sugli alberi essendo strutture ricettive particolarmente compatibili con l'ambiente, costituiscono uno dei vari modelli di turismo sostenibile, in linea con le finalità di cui all'art.1 della legge regionale n. 11/2013, in quanto la loro realizzazione non richiede attività di disboscamento, ma si inserisce nel contesto naturale di una determinata zona. Inoltre si precisa che:
il volume di tale strutture viene calcolato dal piano di calpestio dell'alloggio fino all'intradosso della copertura con esclusione di porticati, logge, tettoie, pergole e verande);
l'altezza massima è pari a 3 m e viene calcolata quale differenza tra la quota di pavimento e la quota dell'intradosso di copertura dell'alloggio, escludendo l'altezza da terra.
Le strutture ricettive in ambienti naturali sono individuate puntualmente dal PI ai sensi dell'art.18 LR n.11/2004, anche a seguito di richiesta privata e sono autorizzate in tutto il territorio aperto del Comune di Negrar di Valpolicella come precedentemente descritto.
Per la normativa di riferimento alle strutture ricettive consentite nel territorio comunale si rimanda alla vigente normativa regionale di settore.

4) ALBERGHI DIFFUSI

TURISMO RURALE
Normativa Comunale di riferimento :
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIANTE N. 1, approvato con Conferenza di Servizi del 17/01/2019
PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 7 approvato con DCC n. 13/2024 NTO art. 44
REGOLAMENTO EDILIZIO, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 08/11/2024

Normativa Regionale di riferimento:
LRV 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" art. 43, 44, 45
DGR 1521 DEL 12/08/2014, "Requisiti, condizioni e criteri per la classificazione della struttura ricettiva Albergo Diffuso. Deliberazione/CR N. 101del 15 luglio 2014. Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11 Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto, articoli 24 e 25"
LRV 28/2012 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo", modificata con L.R. 35/2013
D.G.R. 1521/14 "Requisiti, condizioni e criteri per la classificazione della struttura ricettiva «Albergo diffuso». Deliberazione/CR n. 101 del 15 luglio 2014. Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 «Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto», articoli 24 e 25.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R.11/2013 e s.m.i. per "alberghi diffusi" si intendono gli alberghi dotati di un edificio principale, dove si trovano l'ufficio di portineria e le aree ad uso comune degli ospiti, e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza non superiore a 400 metri in linea d'aria, dall'edificio principale.
La capacità ricettiva totale o prevalente è nelle dipendenze e l'eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero.

Tali strutture sono ubicate:
a) nelle aree di montagna;
b) nei centri storici, così come individuati dagli strumenti di governo del territorio, di comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti.
La Giunta regionale, su motivata richiesta del Comune e al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento, può consentire l'albergo diffuso in borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore a cinquemila residenti, in deroga al limite di cui alla lettera b).
I criteri di deroga sono i seguenti:

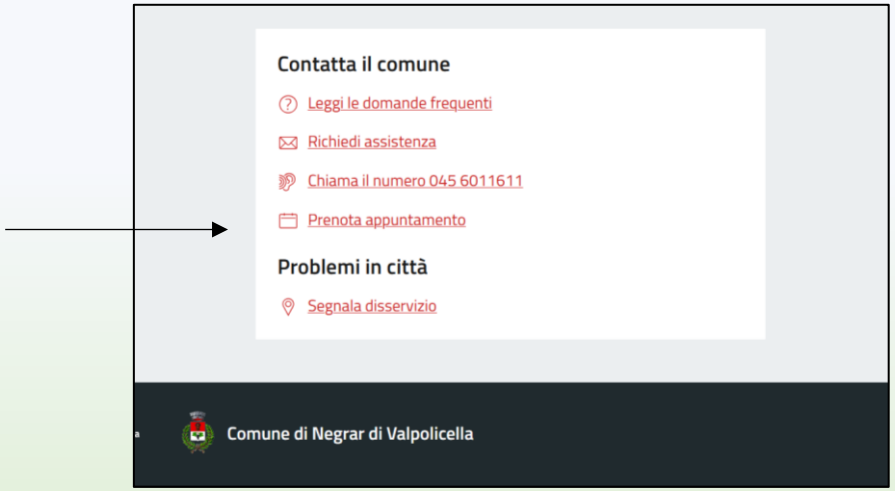
a) Il borgo o centro storico deve avere una popolazione inferiore ai 3000 residenti;
b) il borgo o centro storico deve avere carattere storico e particolare pregio architettonico, come da adeguata motivazione esposta nella richiesta del comune;
c) Il borgo o centro storico deve aver avuto un saldo negativo del numero dei residenti negli ultimi cinque anni antecedenti la domanda comunale in deroga alla Regione.

Le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate solo in edifici già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.
Se pervengono istanze al Comune, al fine di integrare il reddito, l'Amministrazione Comunale si fa carico della richiesta alle Autorità Competenti per favorire la forma turistica dell'albergo diffuso nel proprio territorio.

A seconda del tipo di attività che si intenderà intraprendere, tra quelle precedentemente descritte, potrebbe verificarsi la necessità di presentare una pratica edilizia.
E' consigliato prenotare un appuntamento presso il Servizio Edilizia Privata, per valutare la procedura corretta da seguire per la singola casistica.

Come fissare un appuntamento?

Selezionare "Prenota appuntamento" dalla homepage del sito istituzionale del comune (in basso)
https://www.comune.negrardivalpolicella.vr.it



Seguendo la procedura indicata selezionare dal menù a tendina :
Ufficio: Edilizia Privata
Servizio: Istruttoria nuove istanze complesse, permessi di costruire convenzionati.
Scegliere data e orario in base alla disponibilità.

Nel caso si verifichi la necessità di presentare una PRATICA EDILIZIA per la realizzazione dell'intervento, sarà necessario incaricare un TECNICO ABILITATO alla presentazione di pratiche edilizie.

Il territorio del Comune di Negrar di Valpolicella è interamente sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, pertanto ad eccezione degli interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.P.R. 31/17, sarà necessario presentare richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, oltre che la pratica edilizia.

Le pratiche edilizie andranno presentate attraverso il portale https://www.impresainungiorno.gov.it

Per definire la pratica edilizia potrebbero essere necessari approvazioni, pareri o autorizzazioni di altri Enti , che, a seconda delle casistiche, possono essere richieste contestualmente alla pratica edilizia.

Si riporta di seguito a titolo di esempio un estratto della richiesta contestuale di Permesso di Costruire e richiesta di approvazione del Piano Aziendale.

Pratica n° [redacted] 06062024-1709

Suap di NEGRAR in delega alla CCIAA di VR

CHIEDE	Procedimento
Richiesta di Permesso di Costruire	Richiesta di Permesso di Costruire (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - artt. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)
Richiedere l'approvazione del piano aziendale per edificare in zona agricola (art. 44, comma 3 l.r. n. 11/2004)	Domanda per l'approvazione del piano aziendale da parte dello Sportello Unico Agricolo presso AVEPA

Scheda anagrafica

[X] DITTA/SOCIETA'/IMPRESA	[ ] PERSONA (Privato)

[X] ISCRITTA ALLA CCIAA

Codice Fiscale

Si riportano di seguito i principali altri Enti, oltre il Comune di Negrar di Valpolicella, che possono essere interessati in corso dell'iter delle pratiche edilizie ed alcuni procedimenti di competenza.

1)AVEPA- AGENZIA VENETA PER I PAGAMENTI

- Approvazione del piano aziendale

2) REGIONE VENETO DIREZIONE PROMOZIONE ECONOMICA E INTERNAZIONALIZZAZIONE

- Approvazione del Piano Agrituristico
- Riconoscimento delle attività di turismo rurale e di fattoria didattica

3) REGIONE VENETO U.O. SERVIZI FORESTALI

- Autorizzazioni per effettuare movimenti di terra in aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale.
- Autorizzazioni al fine della riduzione della superficie boscata.

4) REGIONE VENETO ULSS 9 SCALIGERA

- Parere di competenza in merito alla pratica edilizia

5) MINISTERO DELLA CULTURA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

- Parere in merito all' Autorizzazione Paesaggistica

6) MINISTERO DELL'INTERNO DIPARTIMENTO VIGILI DEL FUOCO

- Autorizzazione/SCIA in merito a attività soggette a DPR 151/11

C) ABITAZIONI

1)NUOVA COSTRUZIONE

E' necessario acquisire l' approvazione del PIANO AZIENDALE da parte di AVEPA (L.R. 11/2004)

Ammessi interventi edilizi <u>in funzione dell'attività agricola</u>

2) AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE

<u>Non</u> è necessario acquisire l' approvazione del PIANO AZIENDALE da parte di AVEPA (L.R. 11/2004)

3) FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

Specifica procedura di cui all'art. 42 del Piano degli Interventi

USO ABITATIVO
Normativa Comunale di riferimento :
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIANTE N. 1, approvato con Conferenza di Servizi del 17/01/2019
PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 7 approvato con DCC n. 13/2024 NTO art. 33,34,42
REGOLAMENTO EDILIZIO, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 08/11/2023

Normativa Regionale di riferimento:
LRV 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" art. 43, 44, 45

Si trattano di seguito tre tipologie di intervento elencando alcune caratteristiche, in particolare se necessitano o meno dell'acquisizione di Piano Aziendale.

1)NUOVA COSTRUZIONE (art. 33 e 34 NTO del PI)
- Ammessi interventi edilizi **in funzione dell'attività Agricola;**
- Contestualmente alla presentazione dell'istanza è necessario acquisire l'**approvazione del Piano Aziendale** da parte di AVEPA;
-Gli edifici vanno collocati lungo le strade comunali o vicinali e a ridosso di aggregati rurali esistenti;
- Obbligo di prevedere le **autorimesse** (non sono ammessi box e tettoie in lamiera);
-Altezza massima consentita 7,5 metri e distanze di cui all'art. 4 del REC.

2) EDIFICI ESISTENTI (art. 33 e 34 NTO del PI)
-Ammessi interventi di cui alla L.R. 11/2004 art. 44 comma 4 lettera a) e b) e comma 5;
-Oltre agli inteventi di cui al D.P.R. 380/01 art. 3 lettere a), b), c) e d) è consentito l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc, comprensivi dell'esistente (L.R. 42/2004 art. 44, comma 4 lettera a);
-Altezza massima consentita 7,5 metri e distanze di cui all'art. 4 del REC.

3)FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO (art. 42 NTO del PI)

-L'intervento e' subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale a cura del richiedente della **dotazione minima di infrastrutture e servizi** necessaria e alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal PI;

-Sono a carico del titolare del titolo abilitativo i **contributi di urbanizzazione** tabellari ed ogni altro onere per l'urbanizzazione o eventuali opere richieste dal comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area;

-Deve essere **prodotta perizia tecnico-agronomica**, firmata da un professionista abilitato in materia, previo sopralluogo, il perito accerti che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze dell'attività agricola da almeno 5 anni;

-Deve essere prodotto **vincolo decennale** da trascrivere nei registri immobiliari, per la non alienazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente ad esclusione dei cambi d'uso provenienti dalle manifestazioni di interesse approvate nel PI, per i quali il suddetto vincolo sarà di durata quinquennale;

-Altezza massima consentita 7,5 metri e distanze di cui all'art. 4 del REC.