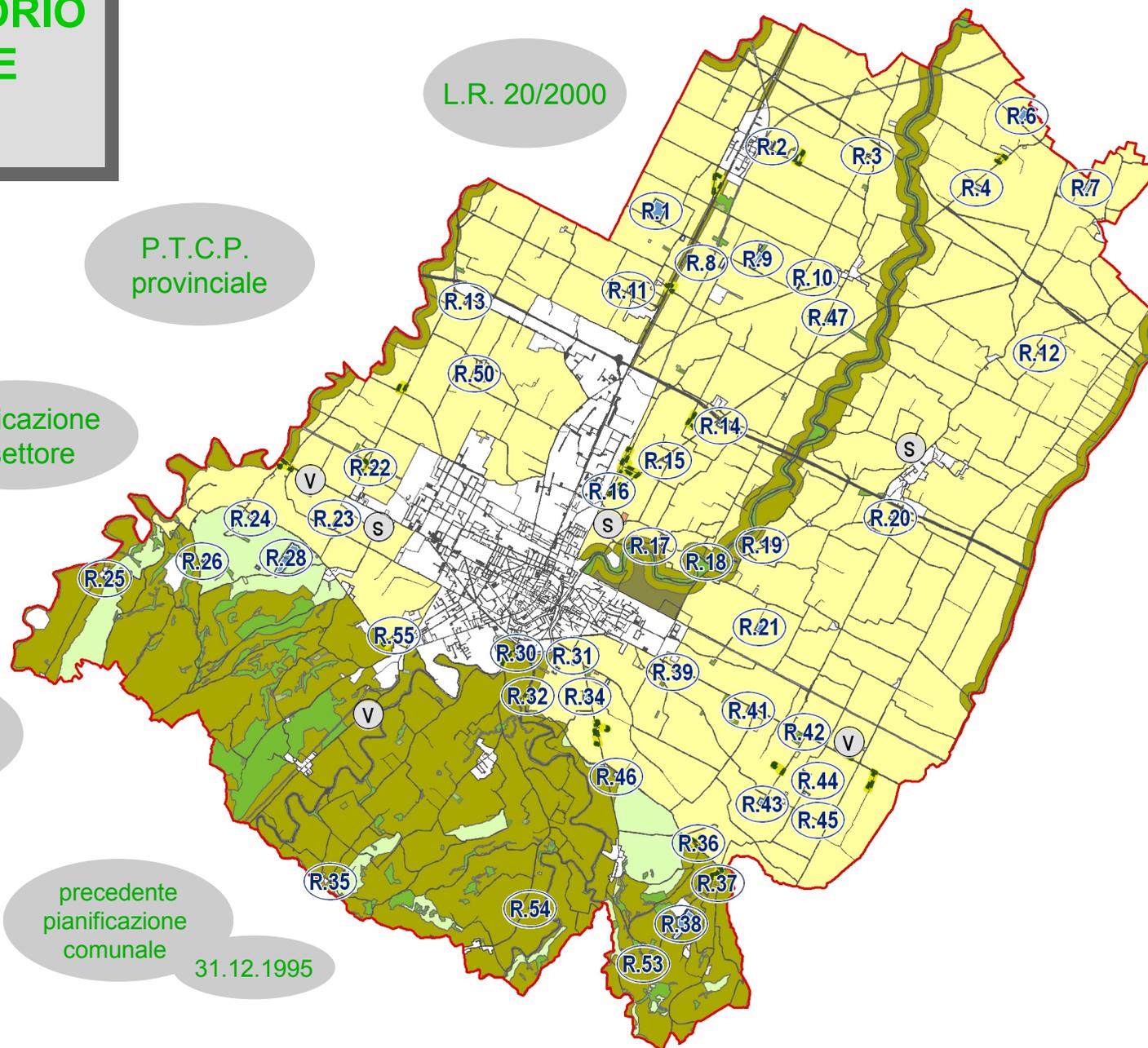




IL TERRITORIO RURALE



L.R. 20/2000

P.T.C.P.
provinciale

Pianificazione
di settore

P.S.C.
associato

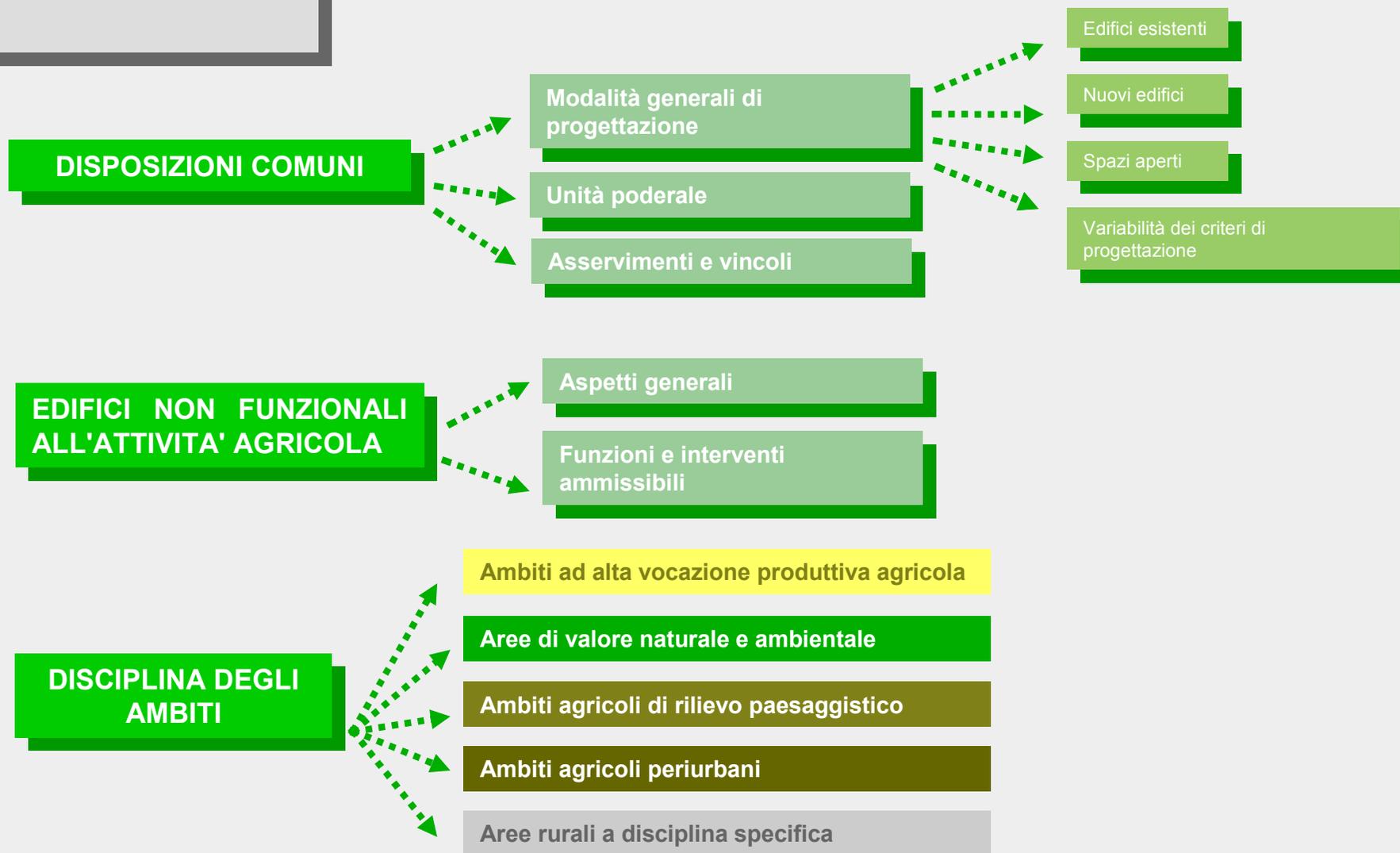
precedente
pianificazione
comunale
31.12.1995



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE

Artt. 12-13-14-15-16-17

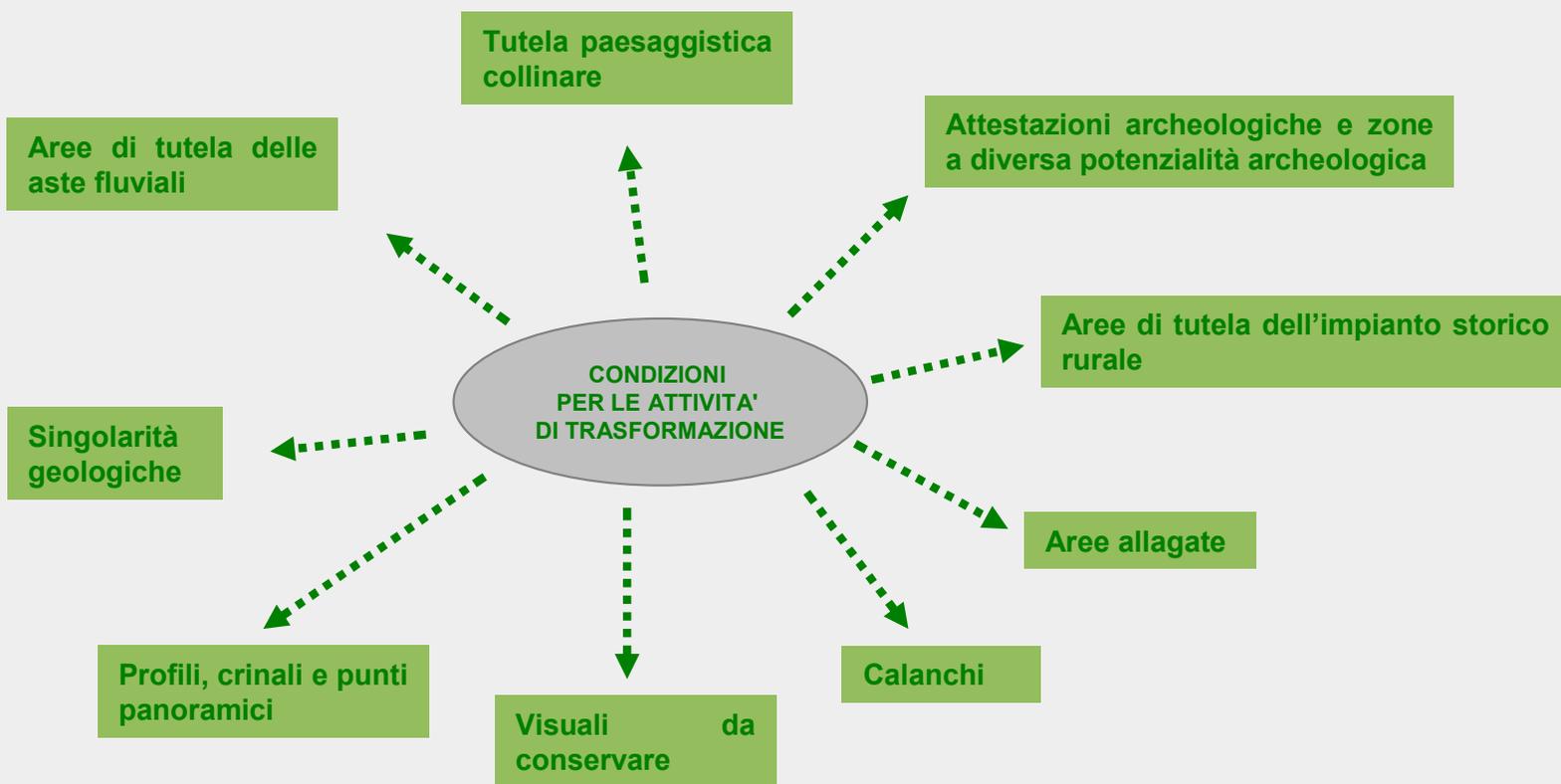




RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE

Le condizioni per le attività di trasformazione (art. 22)



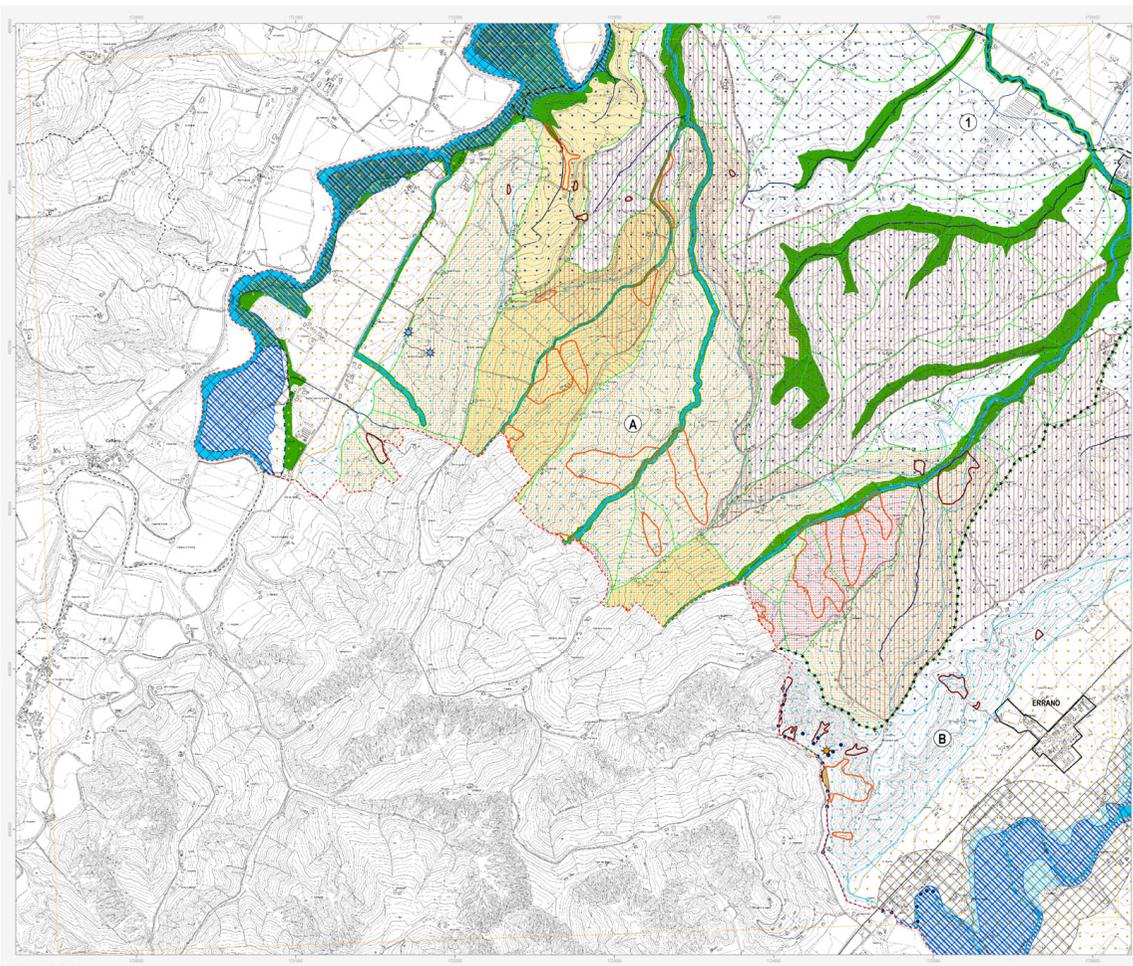
Le aree e gli elementi del territorio condizionanti le attività di trasformazione sono individuabili nella TAVOLA DEI VINCOLI C.2



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE

Il sistema dei vincoli - Sicurezza idrogeologica (art. 27 delle NdA)



Nel caso di opere sugli edifici soggette a titolo abilitativo, ai fini conoscitivi in materia idrogeologica, la relazione tecnica descrittiva deve contenere l'inquadramento dell'unità di intervento nell'ambito della Tav. C.2_C "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio" e relative "Schede dei vincoli"

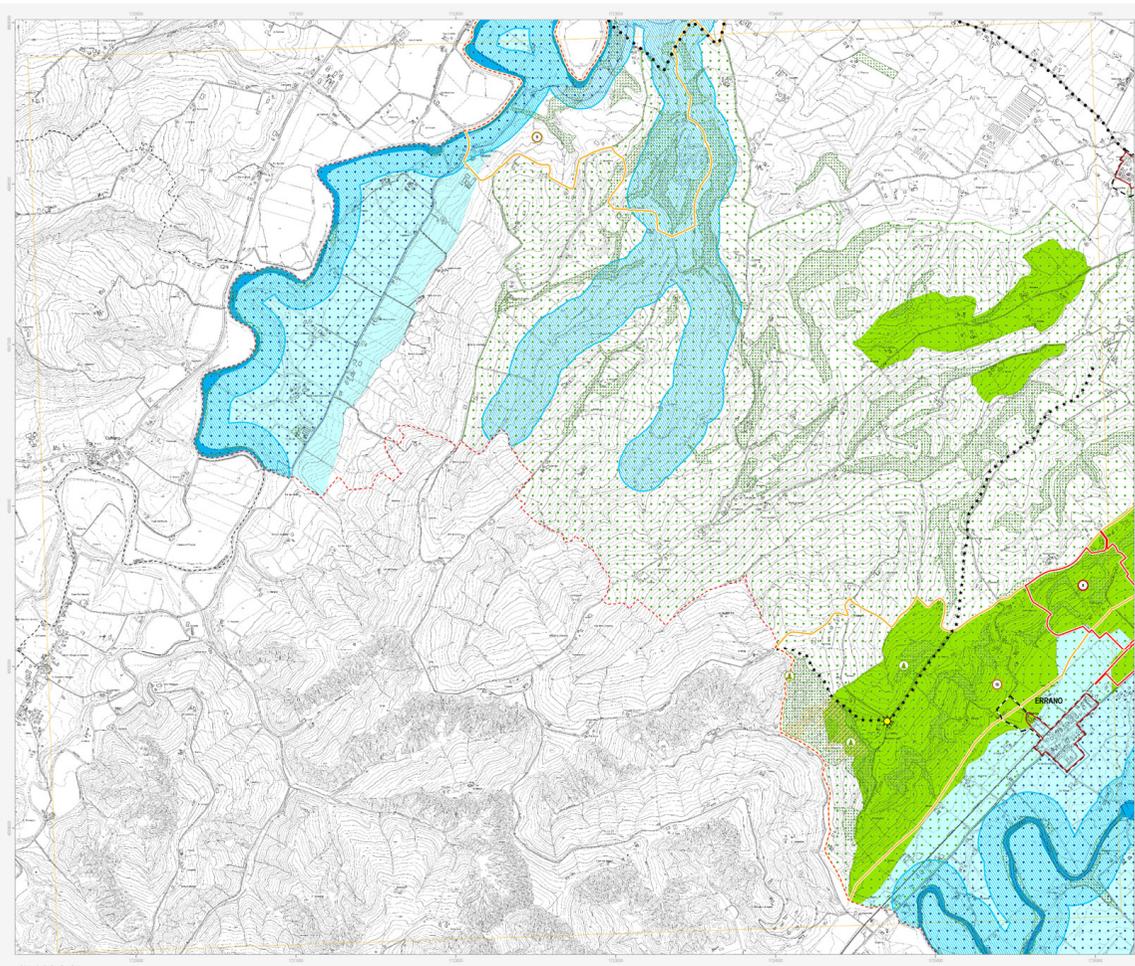
- Aree di tutela dei Piani di Bacino (rischio idraulico e rischio di frana)
- Aree allagate
- Tutele del PTCP (es: settori di ricarica delle falde)
- Scoli consorziali
- ecc

TA



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE Il sistema dei vincoli-Natura e paesaggio



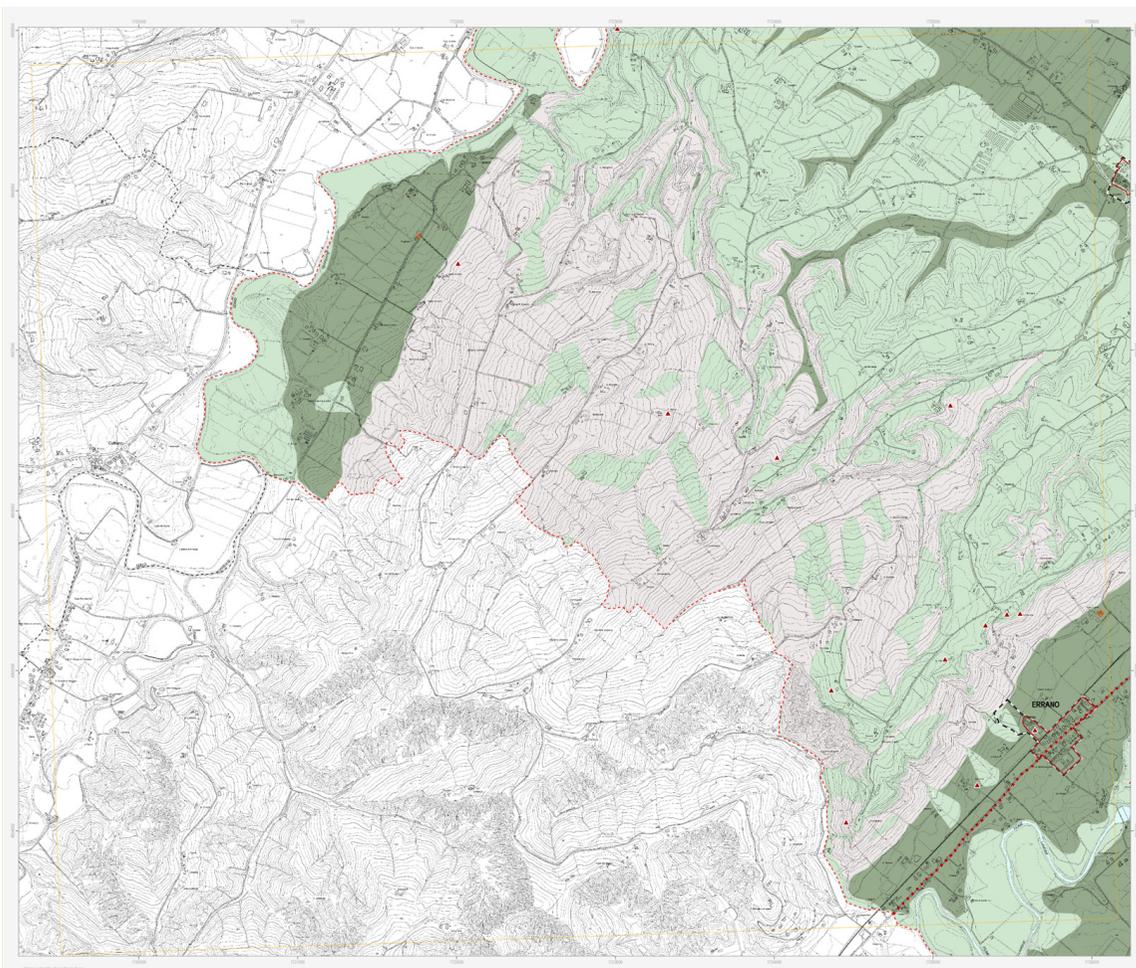
- Beni paesaggistici
- Zone di tutela del PTCP
- Alberi monumentali
- Tutele comunali (tutela paesaggistica collinare, visuali da conservare, punti panoramici, singolarità geologiche, ecc.)

TAVOLA DEI VINCOLI C.2



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE Il sistema dei vincoli – storia e archeologia



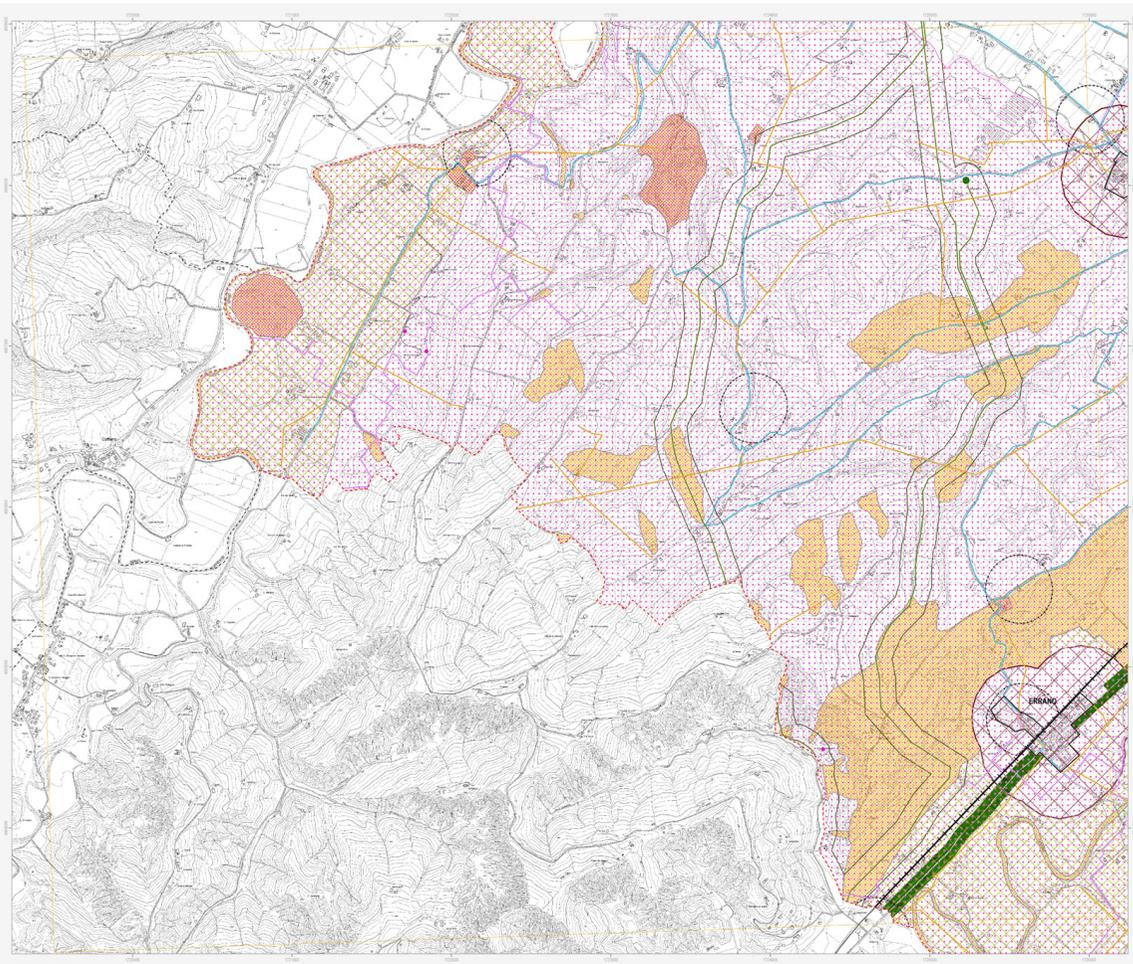
- Tutele archeologiche
- Impianto storico rurale
- Viabilità storica
- Vincoli monumentali
- ecc.

TAVOLA DEI VINCOLI C.2



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE Il sistema dei vincoli – impianti e infrastrutture



Fasce di rispetto

- stradali
- ferroviarie
- cimiteriali
- acquedotti
- gasdotti
- elettrorodotti
- ecc.

TAVOLA DEI VINCOLI C.2



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

MODALITA' GENERALI DI PROGETTAZIONE

Regole che valgono indistintamente in tutto il territorio rurale

SOSTENIBILITA' DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE:

un principio generale per
il territorio rurale

Condizione di fattibilità degli interventi è la verifica delle dotazioni minime di servizi e infrastrutture correlate alle specifiche funzioni d'uso (quali viabilità, sistema di approvvigionamento idrico ed elettrico, allacciamento alla rete fognaria o adeguato sistema di dispersione, raccolta e smaltimento dei rifiuti nel caso di processi lavorativi): tale verifica deve essere dimostrata nell'ambito della documentazione progettuale e comporta -se necessario- la realizzazione/integrazione delle dotazioni a cura della proprietà

Per interventi su edifici non funzionali all'attività agricola, nell'ambito dei PdC è possibile stipulare convenzioni per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e/o la riqualificazione dell'area, in luogo del pagamento del contributo di costruzione.



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

MODALITA' GENERALI DI PROGETTAZIONE

Regole che valgono indistintamente in tutto il territorio rurale

Restauro e risanamento conservativo



Ristrutturazione e demolizione solo per edifici estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola

Conservazione/recupero/integrazione degli spazi tipologici, materiali, finiture

Divieto di recupero abitativo dei piccoli proservizi

Divieto di recupero abitativo dei fienili e casoni di valore



Recupero abitativo come PREMIALITA'

Divieto di terrazzi in falda e balconi a sbalzo. Valutabili le logge entro la sagoma degli edifici

Qualora le norme di zona consentano ampliamenti, Sul aggiuntiva per:

- **porticati** entro il 30% Sq
- **serre solari** in ampliamento (volume 20% dell'edificio con max 50 mq.)
- **sottotetti** per servizi accessibili con botola e scala non fissa

EDIFICI ESISTENTI



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

MODALITA' GENERALI DI PROGETTAZIONE

Regole che valgono indistintamente in tutto il territorio rurale

UTILIZZO RESIDENZIALE DEI FIENILI DI VALORE (PREMIALITA')

Conservazione degli elementi strutturali in elevazione

Eventuale fedele rifacimento dei tamponamenti e della copertura

Eliminazione di elementi incongrui

Il volume abitativo , che dovrà rispondere al principio di reversibilità, dovrà essere compreso all'interno del volume originario ed essere percettivamente indipendente da esso.

Autorizzazione sismica preventiva



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

MODALITA' GENERALI DI PROGETTAZIONE

Regole che valgono indistintamente in tutto il territorio rurale

Funzionalità all'attività agricola

Le nuove abitazioni possono essere richieste dagli imprenditori agricoli a titolo principale e necessitano di programma di riconversione o ammodernamento dell'attività aziendale

Criterio del massimo accorpamento del nucleo costruito

Per quanto applicabili, valgono le norme per gli edifici esistenti

Le case di nuova costruzione con Sul >150 mq. devono rispettare la tipologia a 2 piani

Distanza minima 10 m derogabile con assenso registrato del confinante

Hmax = 7,50 m

Sul aggiuntiva per:

- porticati entro il 30% Sq
- serre solari in ampliamento (volume 20% dell'edificio con max 50 mq.)
- sottotetti per servizi accessibili con botola e scala non fissa, falde di copertura tradizionali con pendenza tra il 30% e il 35%, piano di posa ad altezza max 30 cm all'estradosso dell'ultimo solaio

NUOVI EDIFICI



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

MODALITA' GENERALI DI PROGETTAZIONE

Regole che valgono indistintamente in tutto il territorio rurale

SPAZI APERTI

Massima **permeabilità** del suolo

Interrati entro il sedime (solo per edifici abitativi).
Eccezione per vani tecnici e vani "inseriti" nel terreno

Rampe di accesso agli interrati solo se integrate nel paesaggio, assecondando il declivio del terreno

Conservazione delle corti, manufatti e vegetazione tipica

Divieto di utilizzare le aree di pertinenza per funzioni diverse da quella abitativa e di pubblico esercizio:

fanno eccezione le attività produttive agricole oggetto di specifica disciplina, per le quali le aree di pertinenza possono essere usate in associazione ad opere di mitigazione paesaggistica



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

MODALITA' GENERALI DI PROGETTAZIONE Variabilità dei criteri di progettazione

Art. 12.2 delle NdA

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nel proprio **documento guida** sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento, può approfondire e valutare soluzioni progettuali anche diverse rispetto alle modalità generali di progettazione, attinenti alle sue competenze, al fine di conciliare anche l'architettura contemporanea con gli spazi rurali. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero territorio rurale.

Art. 75/6 della Tav. P.5

Con riferimento all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] delle NdA, nel caso di edifici privi di valore agli effetti dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA, i progetti possono prevedere **elementi di variabilità** rispetto alle modalità generali di progettazione, quanto ad aspetti formali e materici, in relazione ai caratteri propri dell'edificio e del contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserito.



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

UNITA' PODERALE DI INTERVENTO

Insieme di terreni contigui appartenenti ad una stessa proprietà, potendo considerare della stessa proprietà i terreni appartenenti al coniuge e parenti in linea retta o collaterale di primo grado.

Si intendono contigui anche i terreni separati da strade e corsi d'acqua, ma nel caso dei corsi d'acqua principali (Lamone e Marzeno) la possibilità di accorpamento non è prescrittiva

Dall'unità poderale sono escluse nella misura del 70% i calanchi i boschi e altre aree di valore naturale e ambientale



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

UNITA' MINIMA PODERALE PER L'APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI ZONA

7 Ha

Aree di valore naturale e ambientale [art. 14^]
Ambiti di tutela paesaggistica collinare [art. 22.2]
Aree di tutela delle aste fluviali [art. 22.3]
Reti ecologiche territoriali di connessione [art. 20.3]

5 Ha

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [art. 15^]
Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola [art. 13]
Ambiti agricoli periurbani [art. 16]

3 Ha

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola [art. 13]
unicamente per la realizzazione di servizi agricoli in
unità poderali esistenti al 31.12.1995



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

UNITA' MINIMA PODERALE PER L'APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI ZONA

unità poderali esistenti al 31.12.1995

Per appoderamenti in atto al 31.12.1995, l'unità poderale di intervento può essere costituita dall'insieme di appezzamenti in proprietà non contigui ma che nel complesso raggiungono le dimensioni minime di 5 o 7 ettari, purché posti reciprocamente entro una distanza di 5 chilometri

Se gli appezzamenti hanno **TUTTI** superfici **INFERIORI** all' u.m.p., è consentito utilizzare l'indice unicamente per interventi su **EDIFICI ESISTENTI**

Se **ALMENO UNO** degli appezzamenti ha dimensioni pari o superiori a quella minima, è possibile sfruttare gli indici di edificabilità nel **CONTESTO** dei nuclei edilizi esistenti

E' sempre possibile applicare gli indici per le **SERRE** qualora previsti nell'ambito di riferimento



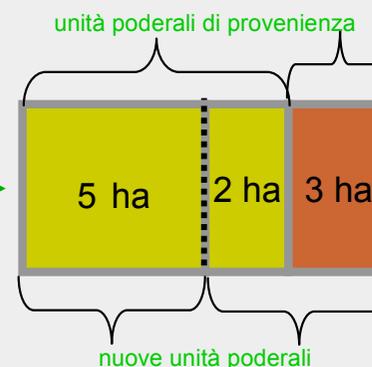
RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

FRAZIONAMENTI UTILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

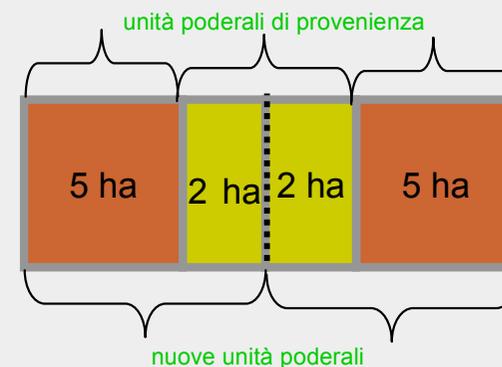
Ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento, verificati dal 31.12.1995, deve rispettare le dimensioni minime di 5 o 7 ettari



Anche mediante accorpamento ad unità poderali esistenti al 31.12.1995



Anche mediante accorpamento ad unità poderali costitutesi successivamente al 31.12.1995 mantenendo le u.m.p.

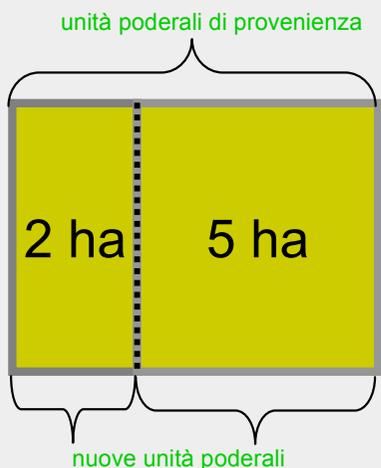




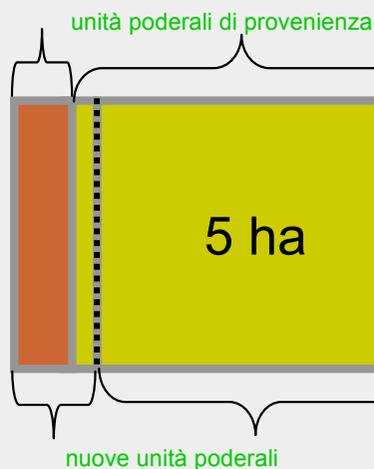
RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

FRAZIONAMENTI

Caso in cui il frazionamento produce fondi agricoli di superficie pari almeno all' u.m.p.



Solo sui fondi di superficie almeno pari all'u.m.p. è consentita la realizzazione di una Sul massima di 400 mq. per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica.



Per edifici NON PIU' FUNZIONALI all'esercizio dell'attività agricola, alle aree pertinenziali di superficie inferiore a 5.000 mq. è consentito accorpate piccole porzioni di area agricola limitrofa di altre proprietà - senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza- alle seguenti condizioni:

- la superficie dell'unità poderale di provenienza ha dimensione almeno pari all'u.m.p.;
- la dimensione complessiva della nuova area di pertinenza non deve eccedere i 5000 mq.;
- il terreno acquisito deve essere destinato unicamente a verde



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

ASSERVIMENTI, VINCOLI, CONVENZIONI

EDIFICI FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Aumenti di Sul delle
singole funzioni, anche a
seguito di cambio d'uso



Asservimento di un terreno
CATASTALMENTE DEFINITO e coincidente
almeno con l'unità minima poderale o di
dimensioni maggiori in relazione alla
consistenza delle costruzioni
complessivamente presenti nell'unità
poderale, con riferimento alla funzione
oggetto di aumento di superficie.



CONVENZIONE
con atto trascritto

- Nuova costruzione
- Utilizzo residenziale di fabbricati destinati a servizi
- Ampliamenti che determinano autonome unità abitative



Vincolo di destinazione d'uso per 10 anni
dall'agibilità, salvi i casi di successione





RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

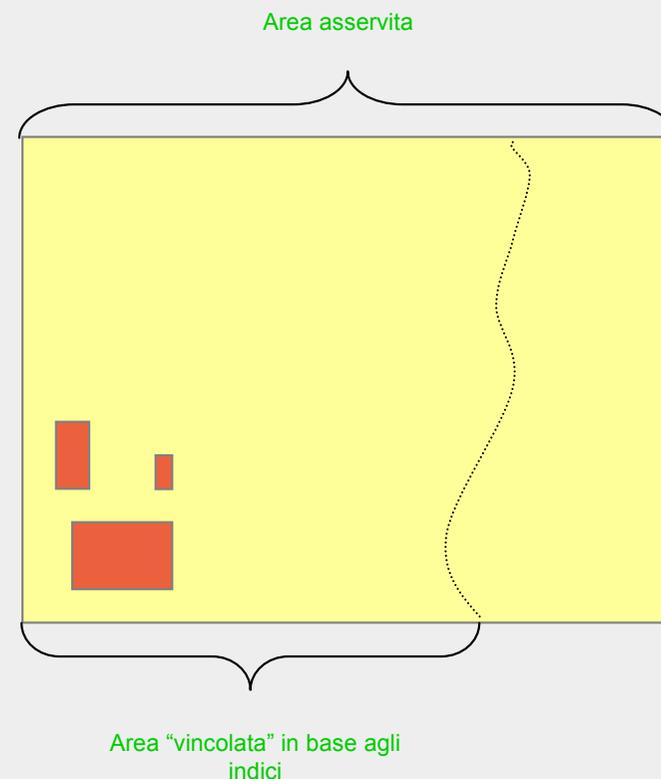
ASSERVIMENTI, VINCOLI, CONVENZIONI

DEFINIZIONE DI ASSERVIMENTO DEI TERRENI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 2 comma 3 delle NdA del RUE

Area catastalmente definita, necessaria all'edificabilità di un dato fabbricato, estesa alla quantità necessaria in base all'indice di edificabilità e comunque non inferiore all'unità minima poderale.

La capacità edificatoria eventualmente residua sul terreno asservito, potrà essere utilizzata unicamente nell'ambito del nucleo edilizio servente: pertanto il terreno asservito, qualora sia alienato separatamente dal nucleo edilizio, diventa improduttivo di indice.





RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

ASSERVIMENTI, VINCOLI, CONVENZIONI

EDIFICI **NON** FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'
AGRICOLA

Mutamenti d'uso senza opere dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale

(art. 7, c.1, lettera o della LR 15/2013)

Interventi di recupero soggetti a titolo abilitativo

Edifici con originaria
funzione **ABITATIVA**

Divieto di realizzare nuovi edifici abitativi nella medesima unità podereale, anche se connessi all'agricoltura

Atto d'obbligo unilaterale trascritto

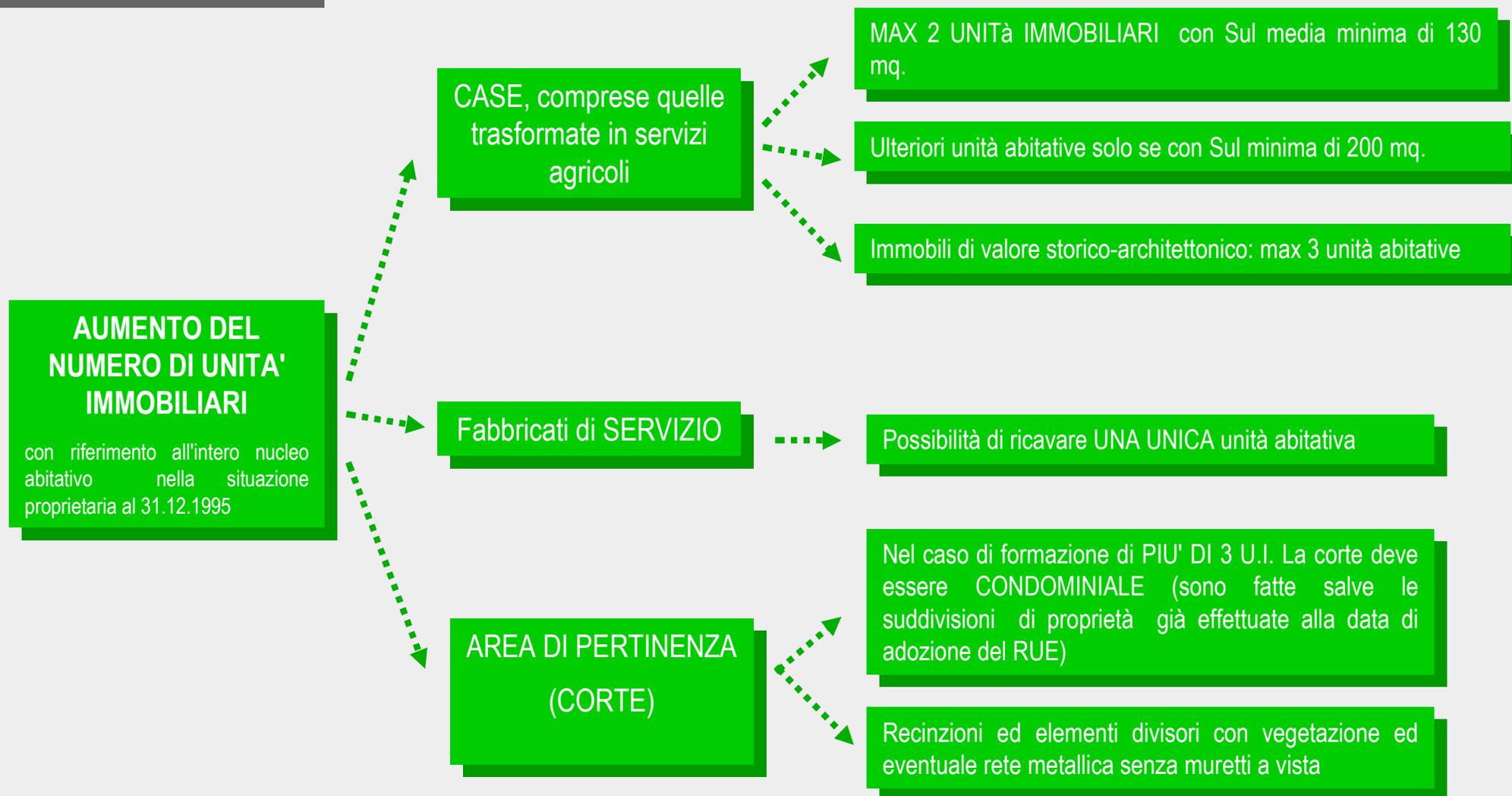
Edifici con originaria
funzione **DIVERSA** da quella **ABITATIVA**

La realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è preclusa per 10 anni dalla trascrizione dell'atto



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA





RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

NUOVE UNITA' ABITATIVE

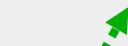


Sul per SERVIZI

(garage, cantine, ripostigli, ecc.)

almeno il 25% della Sul dell'edificio abitativo

AMPLIAMENTI



Possibili solo per edifici composti da una UNICA UNITA' IMMOBILIARE
(sia prima sia dopo l'intervento edilizio)



NO AMPLIAMENTI per edifici di interesse storico-architettonico o di
valore culturale-testimoniale



NO AMPLIAMENTI nelle costruzioni abitative costruite successivamente
al 31.12.2010



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

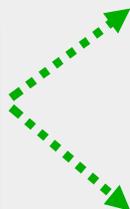
EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

**ANNESI DA
GIARDINO**
(pergolati e casette)



Solo nelle CORTI CONDOMINIALI o di un unico soggetto proprietario

**CONDIZIONI PER LE
CORTI IN ZONA DI
TUTELA
PAESAGGISTICA**



LE NUOVE CORTI DEI NUCLEI EDILIZI DEVONO ESSERE
CONDOMINIALI

RECINZIONI ed elementi divisorii con VEGETAZIONE ed eventuale rete
metallica senza muretti a vista, inserite in modo da salvaguardare la
percezione unitaria delle corti



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA FUNZIONI AMMESSE

- CASE
- FABBRICATI DI
SERVIZIO PRIVI DI
VALORE



ESCLUSIONI:

- commercio al dettaglio
- commercio all'ingrosso
- funzioni produttive

LIMITAZIONI:

- funzioni di servizio
- artigianato di servizio - attività laboratoriali

MAX 100 mq. Sul della superficie esistente
Ampliamento 20% Sul per attività esistenti

- FABBRICATI DI
SERVIZIO DI VALORE



FUNZIONI AMMESSE con le regole di "premierità" art. 59 della Tav.P.5:

- residenza
- funzioni miste e di servizio -art. 3.1, lettera B delle NdA (NO commercio al dettaglio e all'ingrosso)
- funzioni turistico-ricettive

TIPOLOGIE
SPECIALISTICHE



Come per edifici abitativi con in più l'esclusione delle funzioni abitative



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA INTERVENTI AMMESSI

CASE (non di valore)
compresi i locali di
servizio che ne fanno
parte
riferimento alla
situazione proprietaria
al 31.12.1995



AMPLIAMENTI INTERNI
senza limiti di superficie



**IN ALTERNATIVA AGLI AMPLIAMENTI
INTERNI:**

Ampliamento max 100 mq. come somma di Sul
esterna ed interna

**- FABBRICATI DI
SERVIZIO NON
DI VALORE**



IN ALTERNATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELLA CASA

- utilizzo per funzioni abitative di max 130 mq. Sul , raggiungibili con ampliamenti interni
- l'ampliamento delle case implica la rinuncia ad ampliare i servizi e viceversa

**- EDIFICI DI VALORE
(esclusi quelli di tipo
monumentale)**

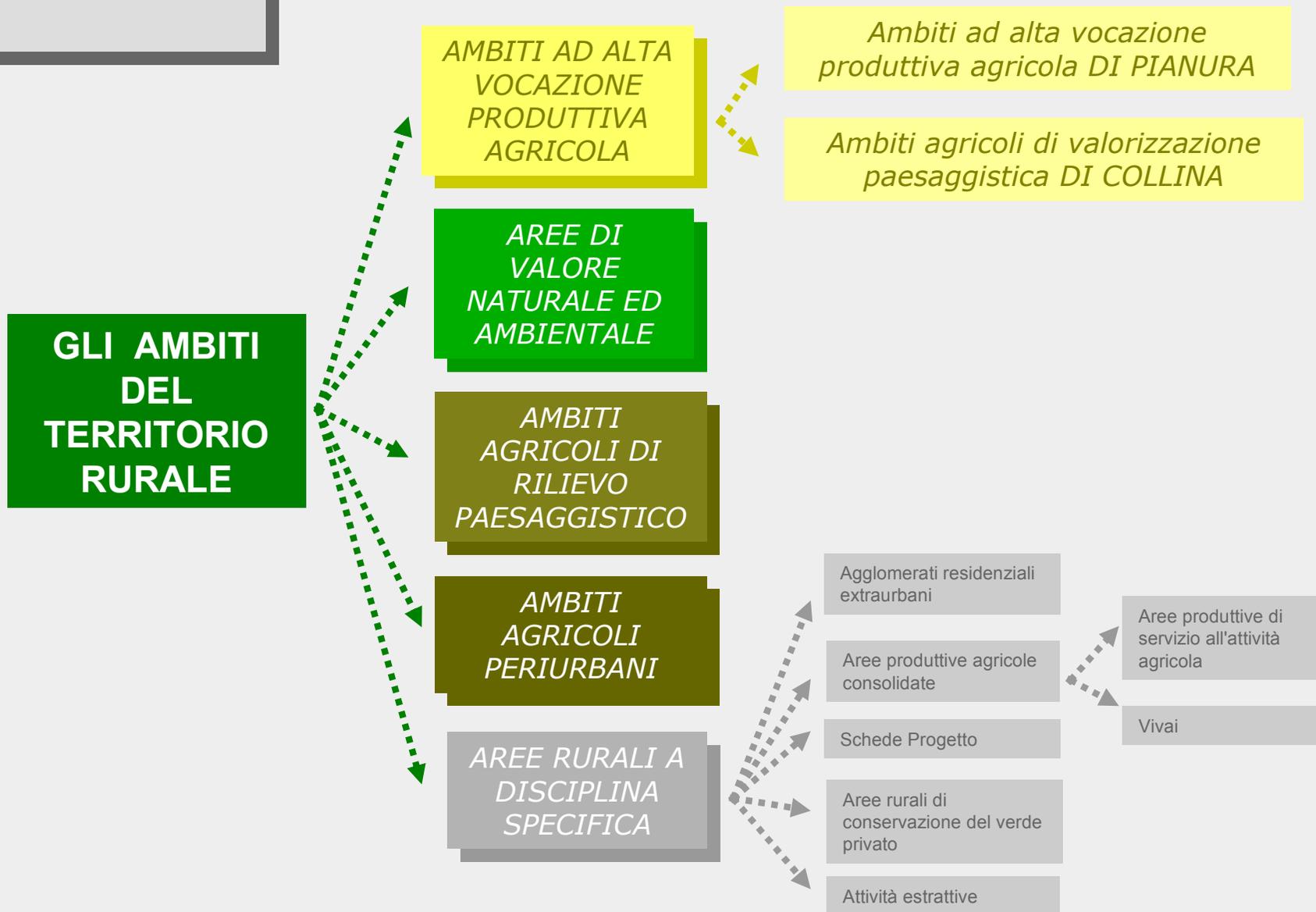


**AMPLIAMENTI INTERNI FINO AL 20% della Sul del fabbricato
SOLO CON INCENTIVI (artt. 29 e 30 delle NdA del RUE)**



IL TERRITORIO RURALE

LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI

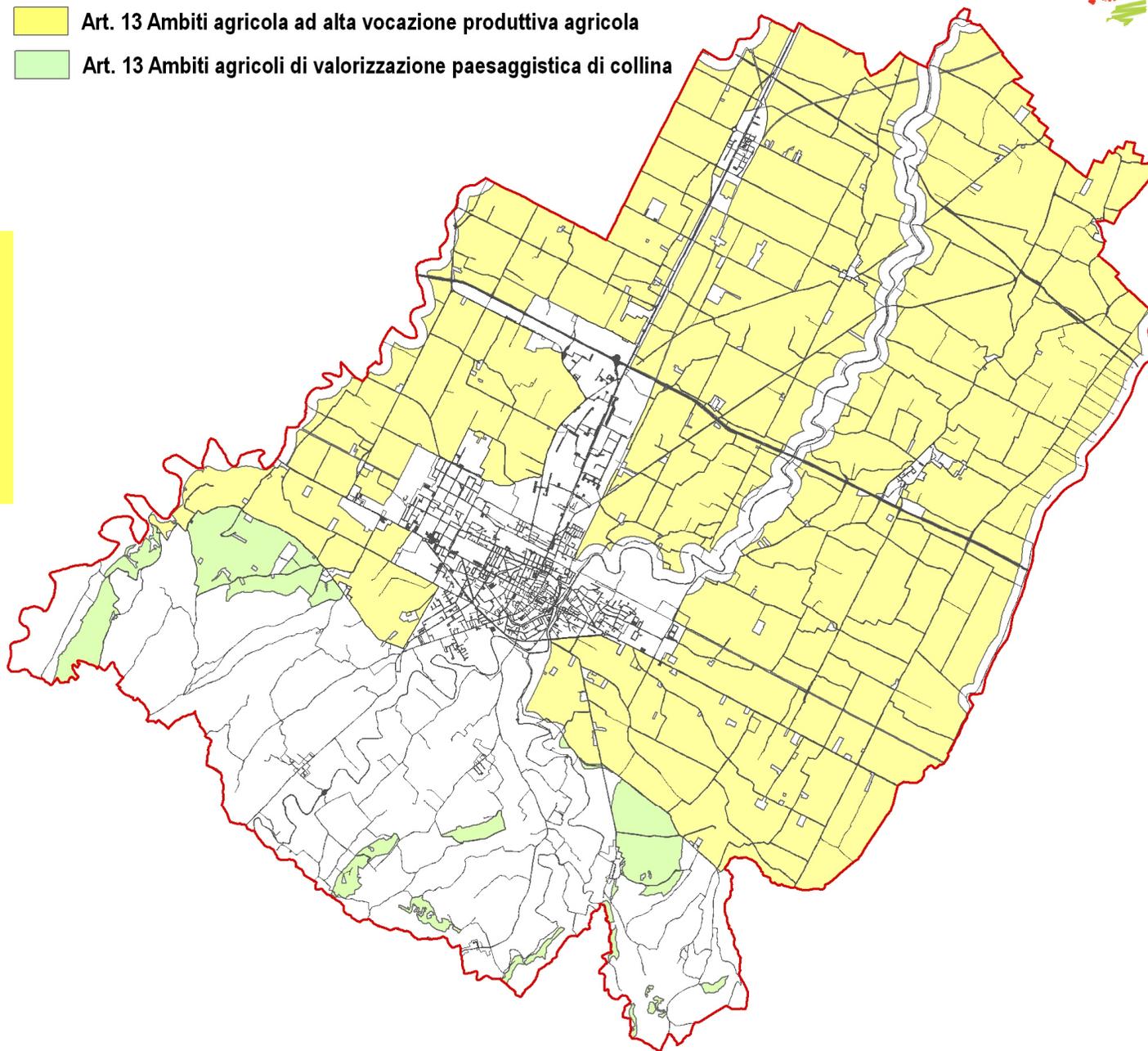




IL TERRITORIO RURALE

Parti del territorio rurale idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari.

-  Art. 13 Ambiti agricola ad alta vocazione produttiva agricola
-  Art. 13 Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina





IL TERRITORIO RURALE

LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI

AMBITI AD ALTA
VOCAZIONE
PRODUTTIVA
AGRICOLA

NUOVE CASE RURALI

Prima occorre recuperare le eventuali case esistenti

L'uso abitativo comprende anche gli spazi accessori

Per Sul > 150 mq. È prevista la tipologia a 2 piani

*60mq/ha per i primi 5Ha + 15 q/ha per i rimanenti + incentivi
Linite max 500 mq. Hmax 7.50 m
Dc= 10 m (5m per ampliamenti)*

SERVIZI

150mq/ha per i primi 5Ha + 20mq/ha per i rimanenti.

*Linite max 2000 mq. Hmax 7.50 m
Dc= 10 m (5 m per ampliamenti)*

Negli ambiti di pianura, è possibile aggiungere ulteriori volumi derivanti dalla demolizione di volumi incongrui nel territorio rurale

ALLEVAMENTI NON INTENSIVI

150mq/ha. LiMite max 750 mq. Hmax= 5m

SERRE con strutture fisse

*1500 per i primi 5ha + 150 mq. Per i rimanenti
Limite max 10.000 mq. Hmax= 5m*

PICCOLE ATTIVITA'

in ambito familiare (studi professionali, laboratori artigianali e di servizio) fino a 100 mq. negli edifici esistenti

AMPLIAMENTO ABITATIVO nel caso di indici edificatori esauriti o unità poderale troppo piccola

100 mq. di Sul, ricavabili in alternativa in parte dei servizi

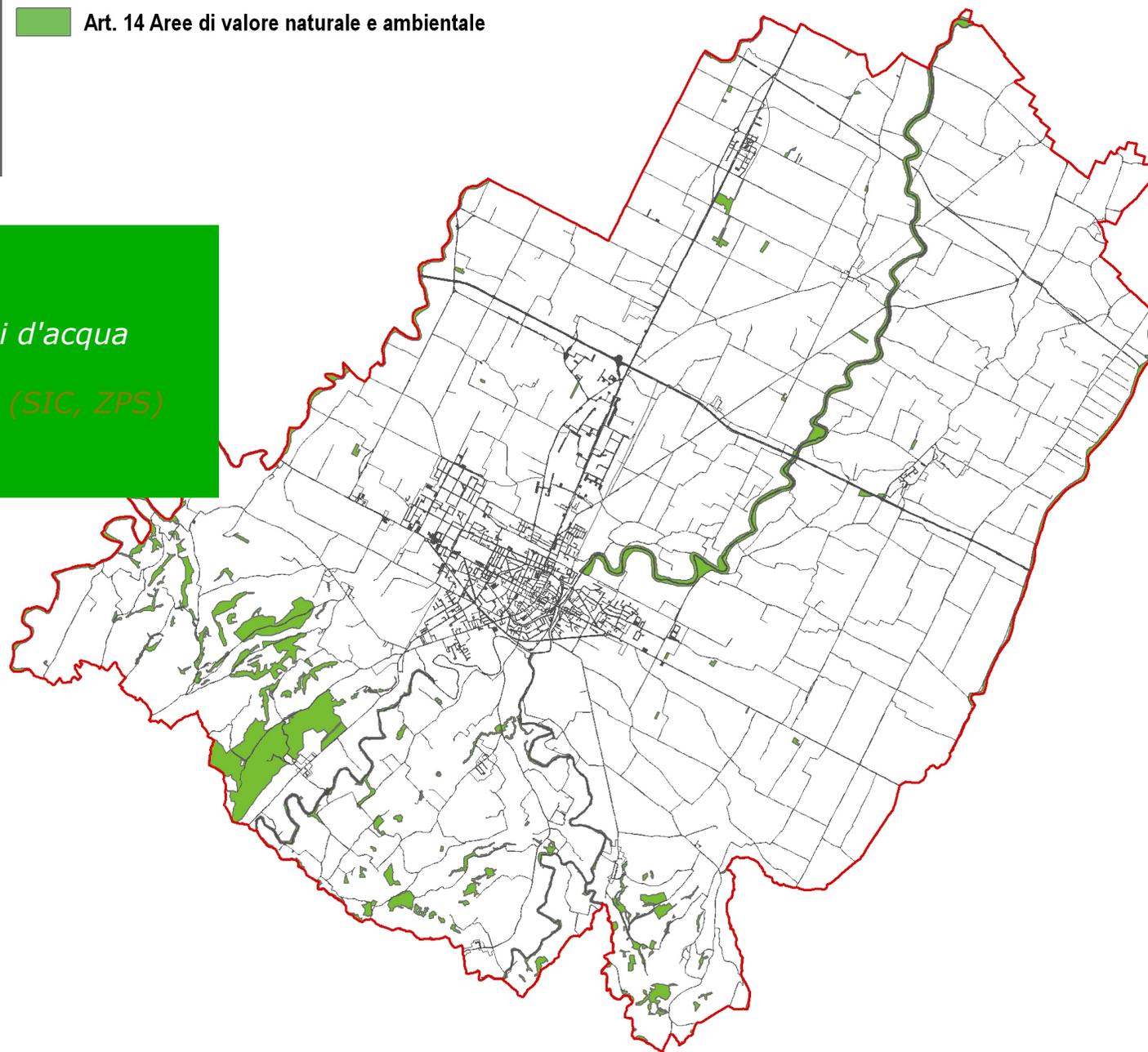


IL TERRITORIO RURALE

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

Comprendono:

- aree boscate
- invasi e alvei dei corsi d'acqua
- golene e aree umide
- siti Rete Natura 2000 (SIC, ZPS)
- parchi regionali





IL TERRITORIO RURALE

LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI

AREE DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE

NUOVE FUNZIONI ABITATIVE unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti.

Per gli edifici funzionali AMPLIAMENTI unicamente all'interno degli edifici esistenti

*Per gli edifici non funzionali, le funzioni abitative sono consentite unicamente mediante **l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria***

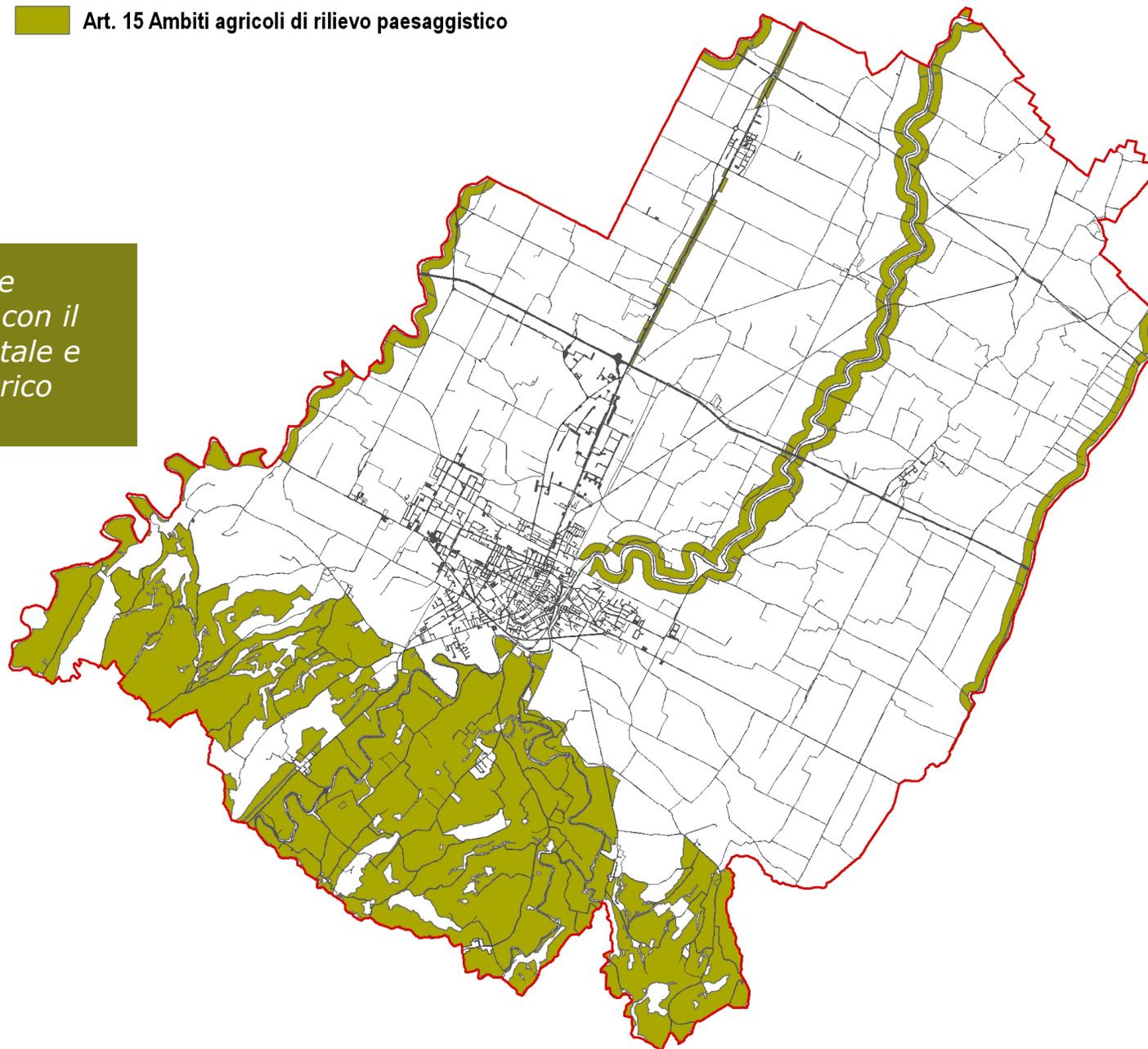
VIETATI allevamenti, serre con struttura fissa, attività produttive agricole



IL TERRITORIO RURALE

■ Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Parti del territorio rurale dove l'attività agricola è integrata con il sistema ecologico ed ambientale e con il sistema insediativo storico





IL TERRITORIO RURALE

LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI

AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

INDICI DIMEZZATI per gli allevamenti

AMPLIAMENTI DIMEZZATI per le case non funzionali all'attività agricola (50 mq); in alternativa utilizzo di 100 mq nei servizi non di valore

Negli ambiti di TUTELA PAESAGGISTICA COLLINARE:

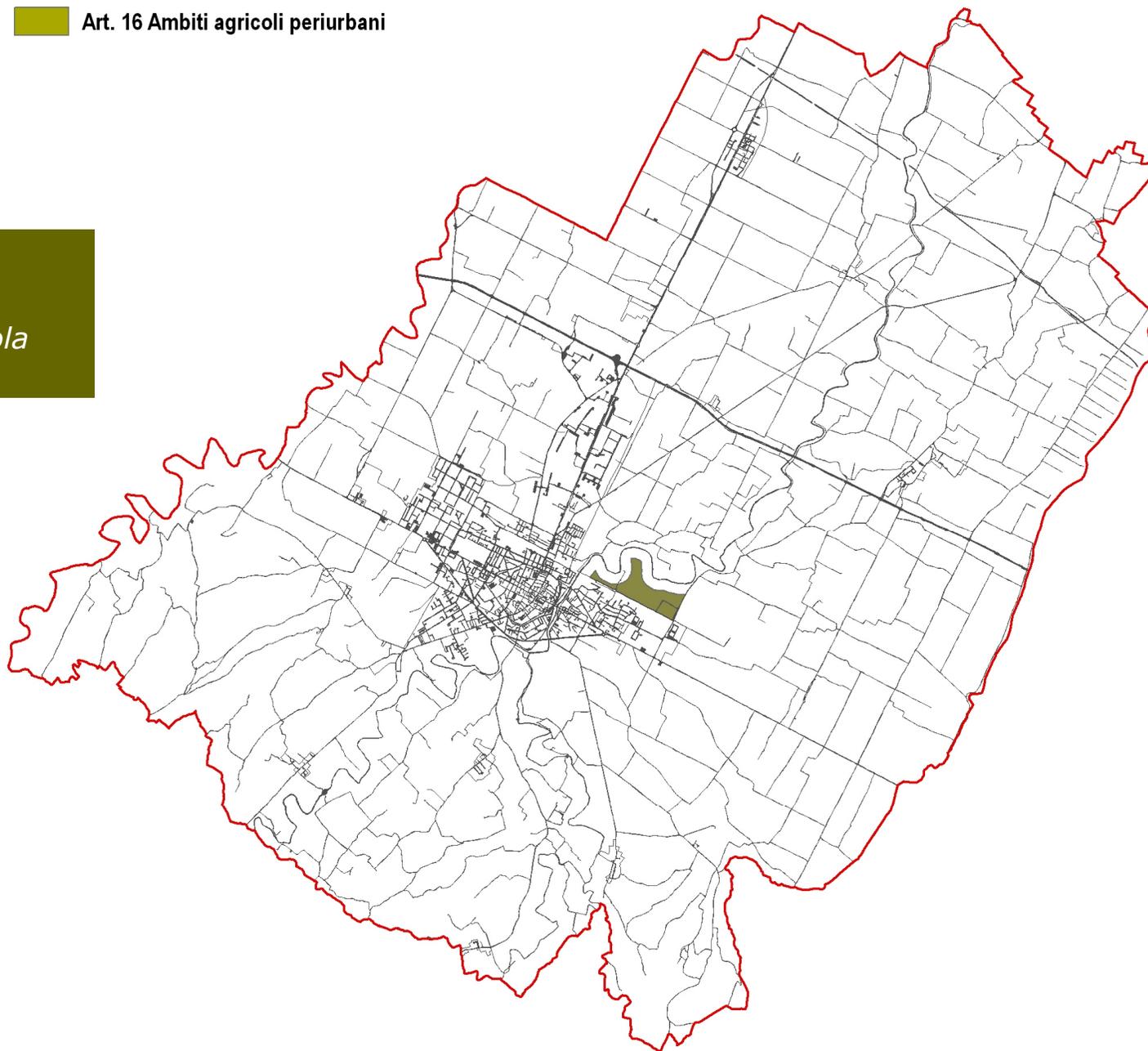
- è possibile realizzare nuove costruzioni agricole solo nelle aziende esistenti fin dal 23 aprile 1980 già dotate di centro aziendale*
- vietati allevamenti e serre con struttura fissa*



IL TERRITORIO RURALE

■ Art. 16 Ambiti agricoli periurbani

Sono gli ambiti prossimi agli insediamenti, in cui occorre mantenere la conduzione agricola delle unità poderali.





IL TERRITORIO RURALE

LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI

AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

VIETATI I NUOVI EDIFICI ABITATIVI nelle unità poderali che ne sono sprovviste

VIETATI gli allevamenti

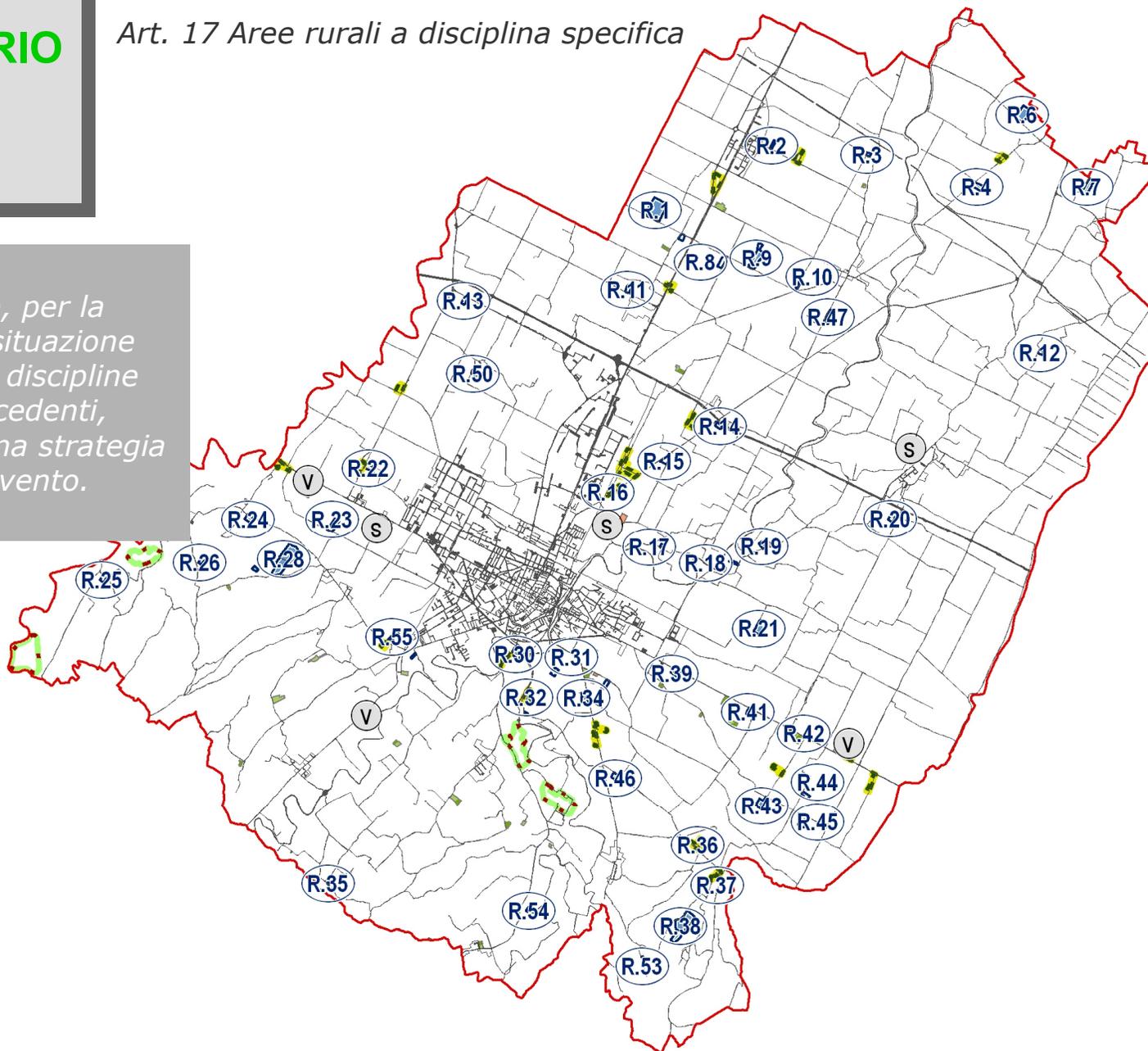
NESSUN AMPLIAMENTO esterno per gli edifici non funzionali all'attività agricola



IL TERRITORIO RURALE

Art. 17 Aree rurali a disciplina specifica

Sono le aree che, per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti, necessitano di una strategia puntuale di intervento.





IL TERRITORIO RURALE

LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI

AGGLOMERATI RESIDENZIALI IN AMBITO URBANO

- Funzione abitativa sempre ammessa negli edifici abitativi e di servizio;
- ampliamenti 20% Sul con un minimo di 50 mq;
- nuovi edifici per esigenze familiari (vincolo decennale) con incentivi

Attività produttive di servizio all'attività agricola

- Abitazioni al servizio dell'attività 20% Sul, max 300mq
- commercio al dettaglio connesso all'attività max 100 mq
- Uf 0,20 mq/mq
- fascia arborea di schermatura (oltre edilizia libera)

AREE PRODUTTIVE AGRICOLE CONSOLIDATE

Vivai

- Commercio al dettaglio attinente max 250 mq
- Uf 0.5 mq/mq + 0.10 mq/mq per i servizi

AREE RURALI A DISCIPLINA SPECIFICA

AREE RURALI SOTTOPOSTE A SCHEDA PROGETTO

AREE RURALI DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO

- Si rimanda all'art. 11.5 per le aree urbane ma le funzioni ammesse sono quelle previste per gli edifici non più funzionali
- sempre possibile utilizzare per abitazione l'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio senza limiti di Sul

ATTIVITA' ESTRATTIVE

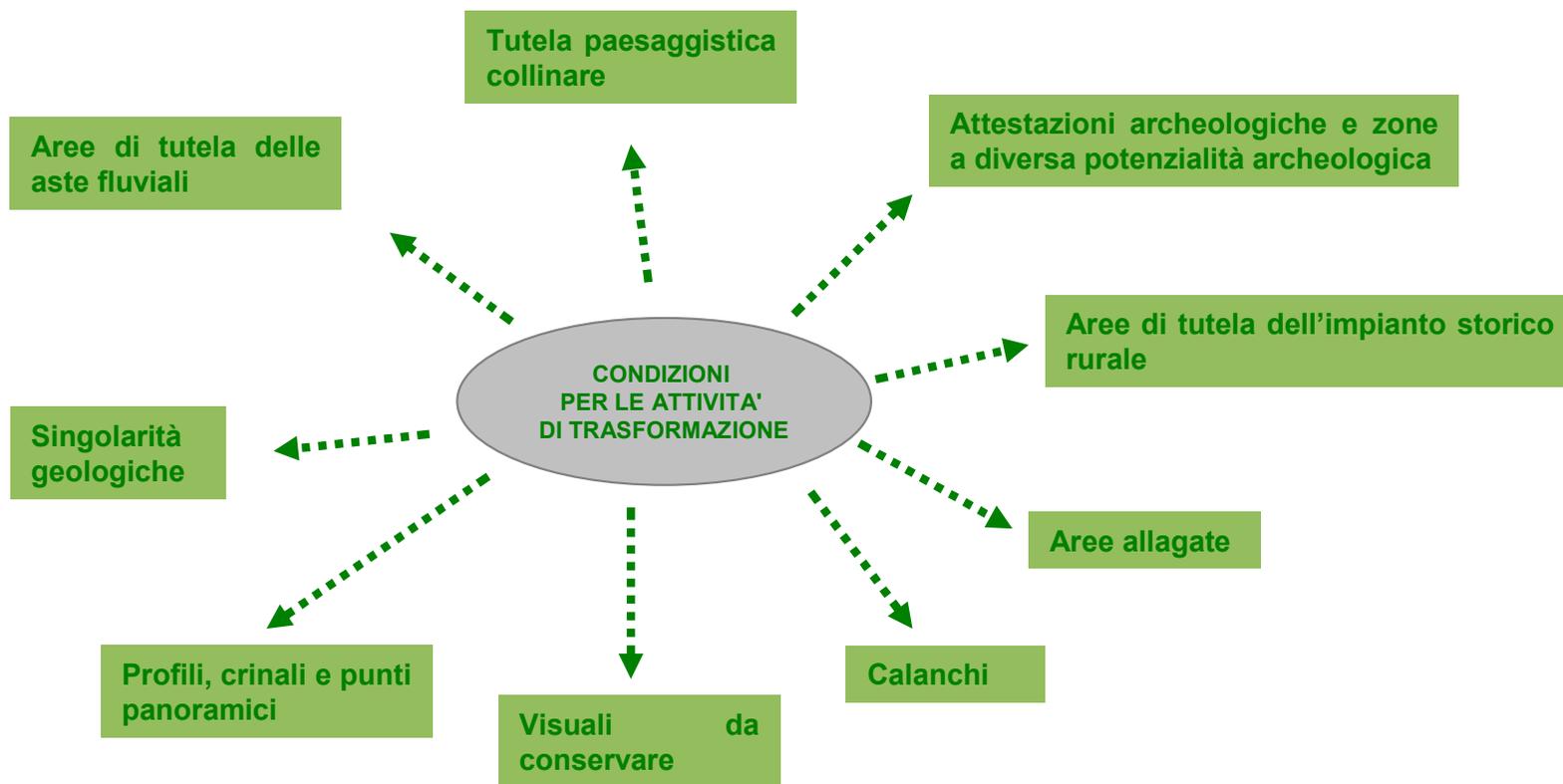
- PAE comunale



RUE 2015 IL TERRITORIO RURALE

LA NORMATIVA NEL TERRITORIO RURALE

Le condizioni per le attività di trasformazione (art. 22)



Le aree e gli elementi del territorio condizionanti le attività di trasformazione sono individuabili nella TAVOLA DEI VINCOLI C.2

IL TERRITORIO RURALE

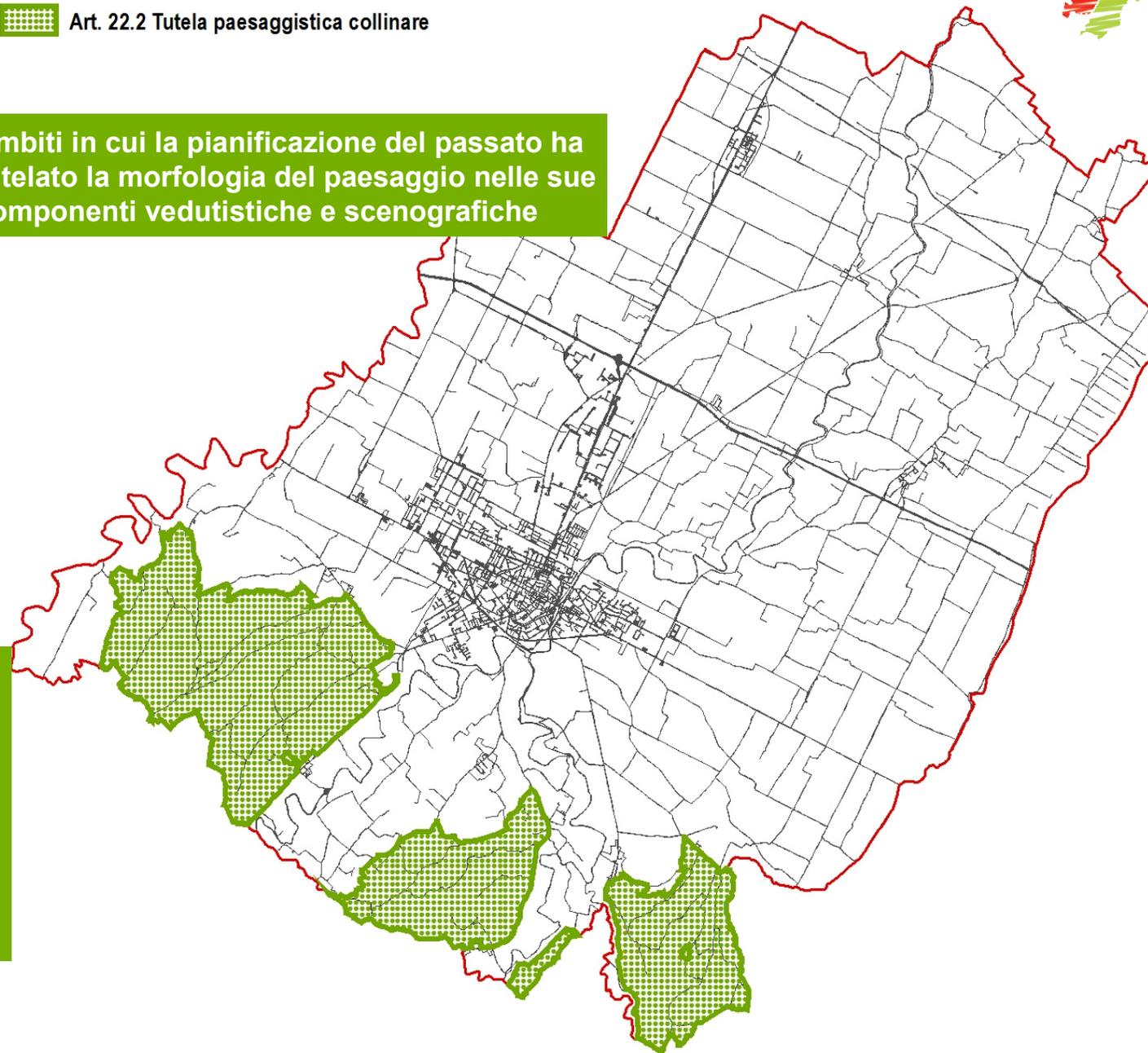
 Art. 22.2 Tutela paesaggistica collinare

Ambiti in cui la pianificazione del passato ha tutelato la morfologia del paesaggio nelle sue componenti vedutistiche e scenografiche



- Per aziende di costituzione posteriore al 23.04.1980 e per quelle preesistenti, ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione

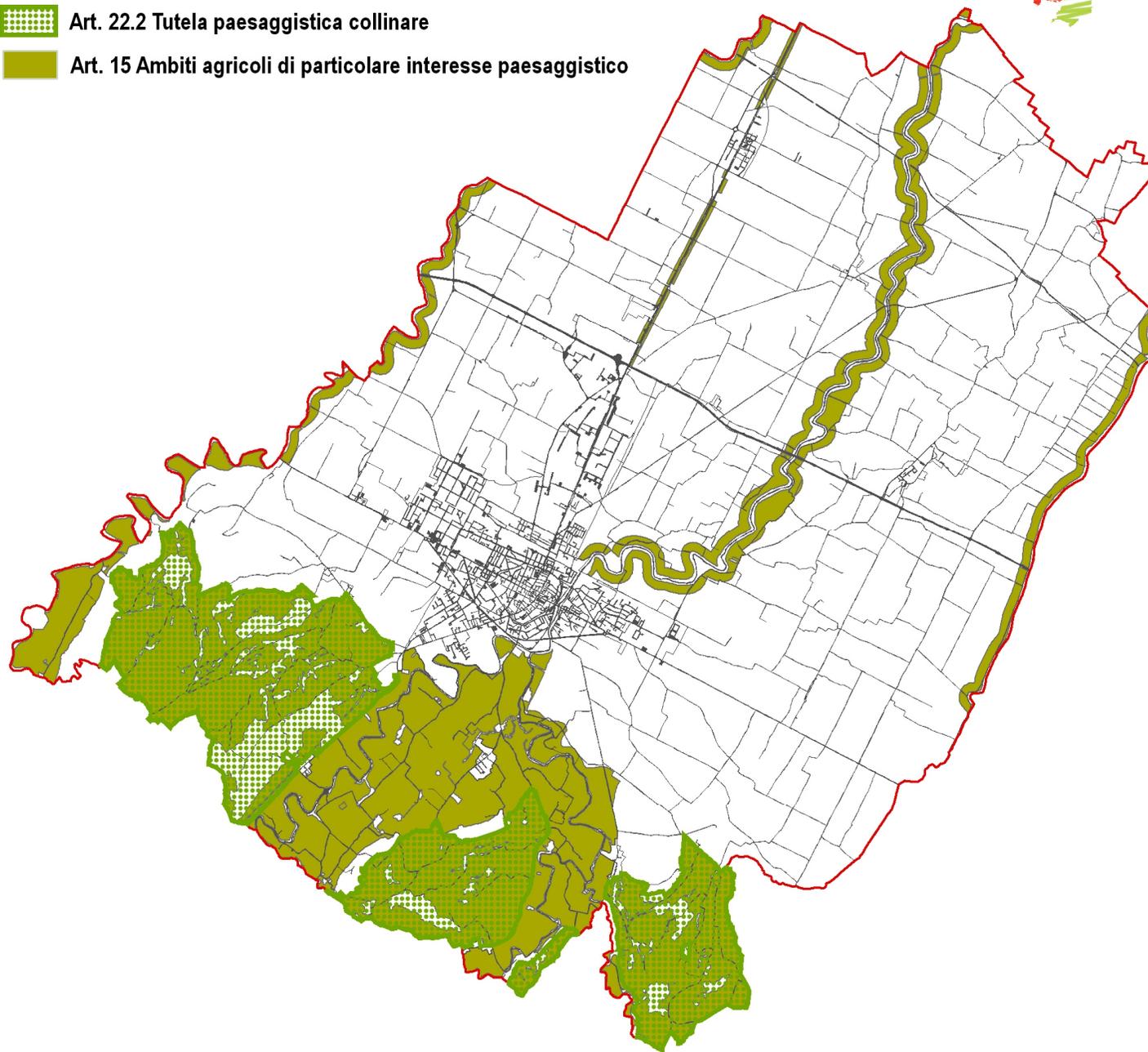
- No allevamenti aziendali e serre con strutture fisse



IL TERRITORIO RURALE



-  Art. 22.2 Tutela paesaggistica collinare
-  Art. 15 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico



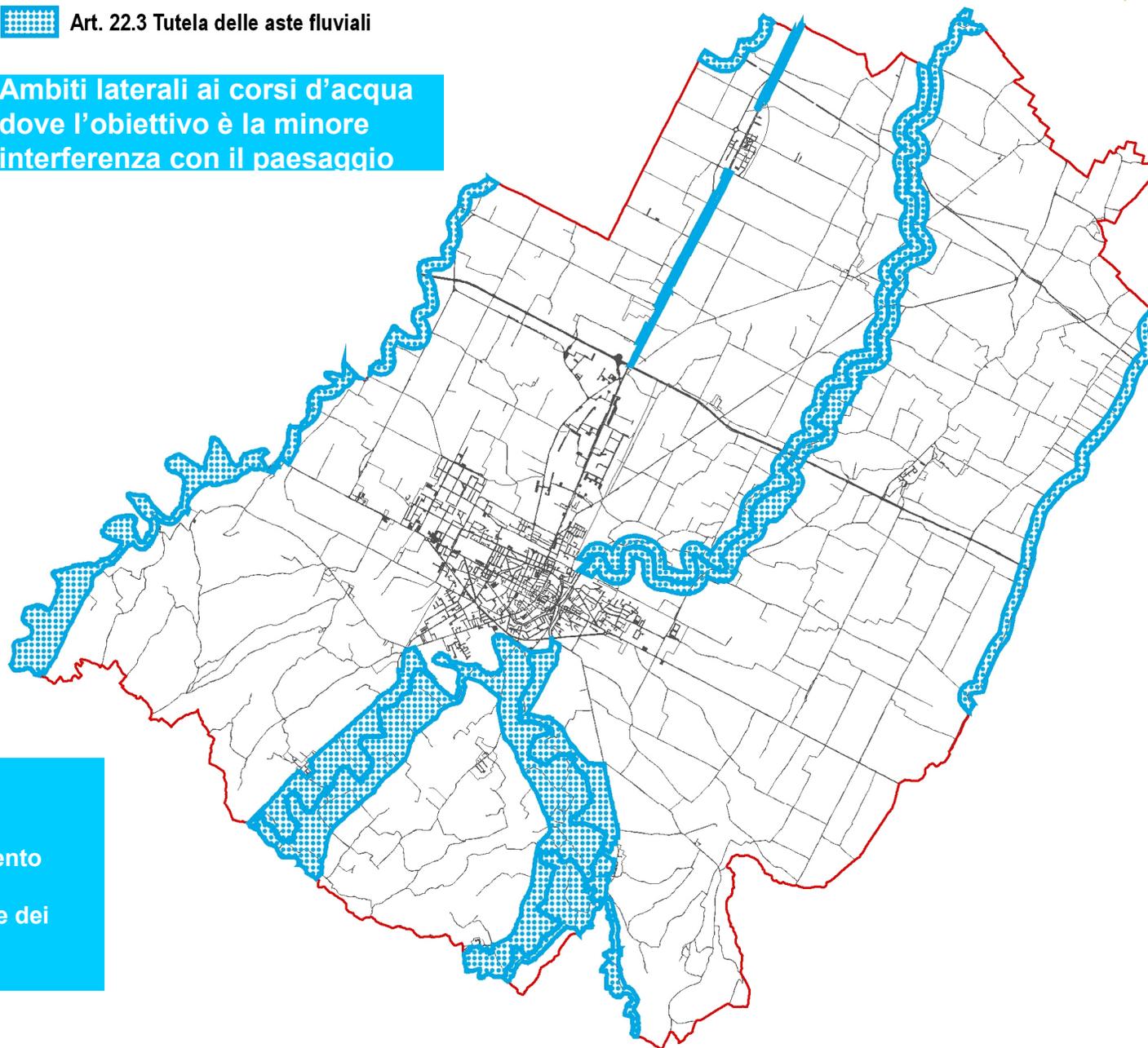
- Gli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico sono interessati in larga parte dalla tutela paesaggistica collinare



IL TERRITORIO RURALE

 Art. 22.3 Tutela delle aste fluviali

Ambiti laterali ai corsi d'acqua dove l'obiettivo è la minore interferenza con il paesaggio



Ogni intervento deve essere indirizzato verso:

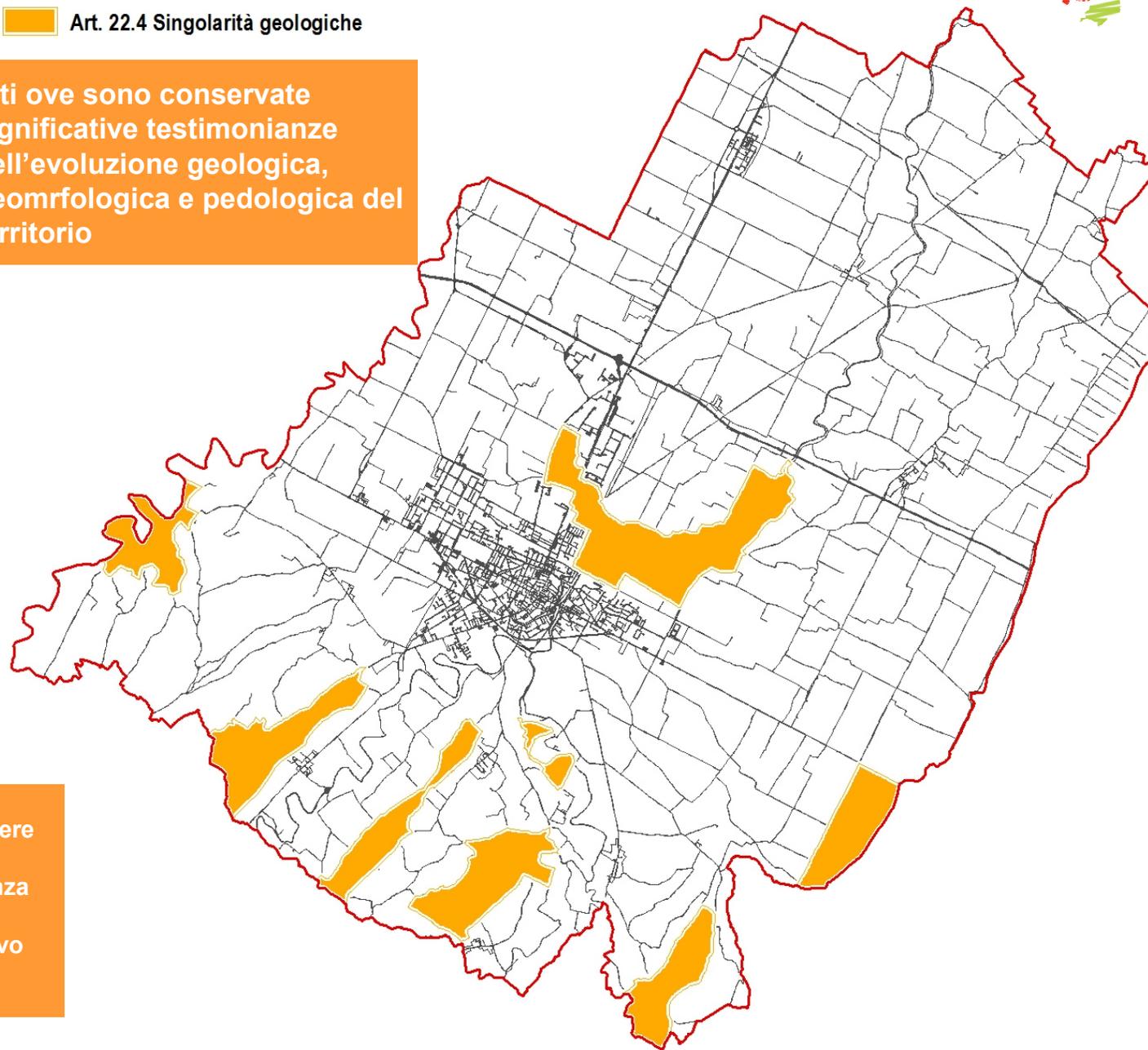
- mantenimento e miglioramento degli assetti idrogeologici
- salvaguardia e ricostituzione dei corridoi ecologici



IL TERRITORIO RURALE

 Art. 22.4 Singolarità geologiche

Siti ove sono conservate significative testimonianze dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio



Gli interventi che comportano modifiche al terreno devono essere supportati da una relazione geologica che dimostri la coerenza con le schede di riferimento contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC



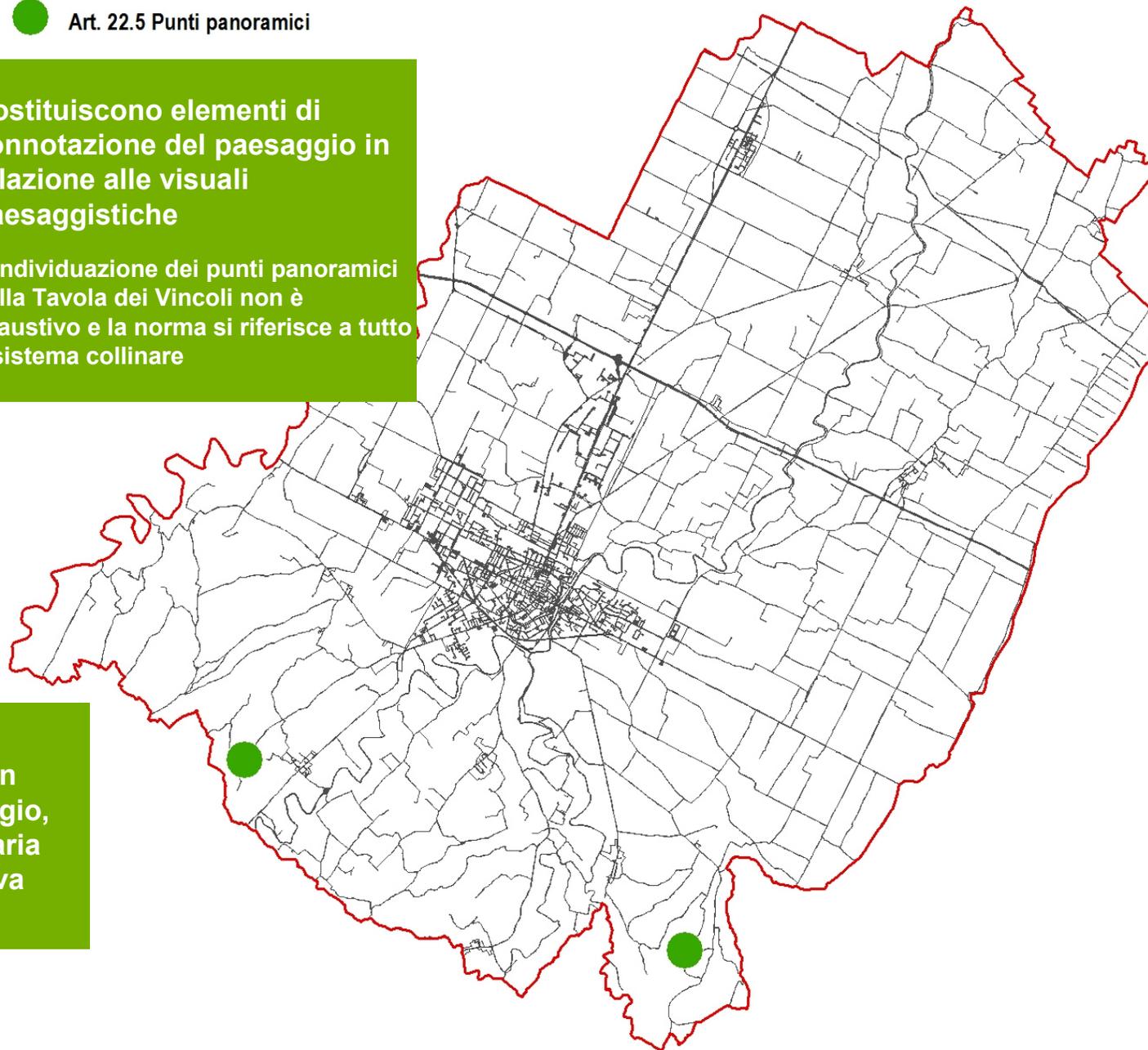
IL TERRITORIO RURALE

● Art. 22.5 Punti panoramici

Costituiscono elementi di connotazione del paesaggio in relazione alle visuali paesaggistiche

L'individuazione dei punti panoramici della Tavola dei Vincoli non è esaustivo e la norma si riferisce a tutto il sistema collinare

L'obiettivo è quello di non compromettere il paesaggio, realizzando ogni necessaria opera di mitigazione visiva

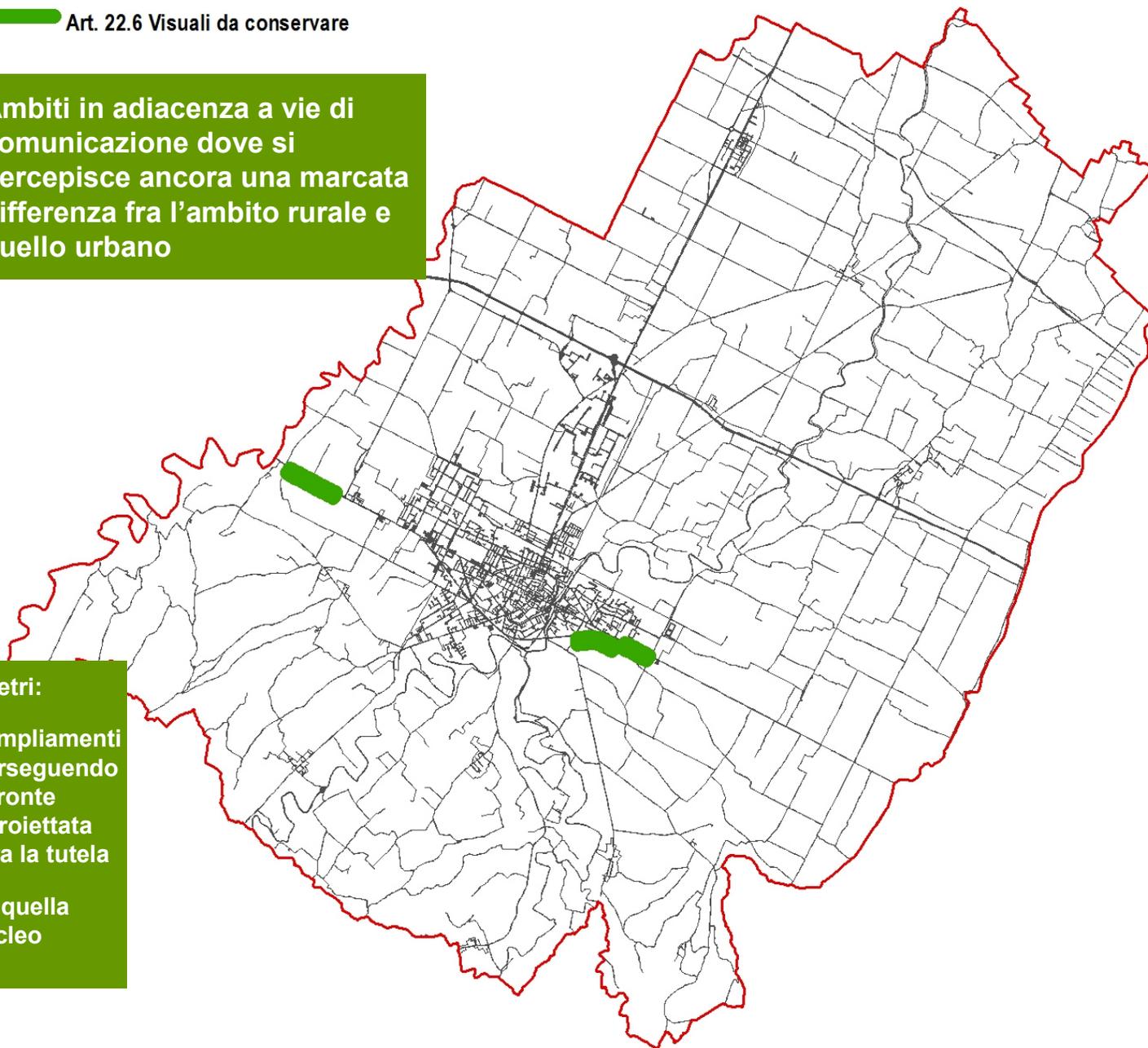




IL TERRITORIO RURALE

Art. 22.6 Visuali da conservare

Ambiti in adiacenza a vie di comunicazione dove si percepisce ancora una marcata differenza fra l'ambito rurale e quello urbano



Per una profondità di 100 metri:

-le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere accorpati perseguendo il mantenimento visivo del fronte dell'edificazione esistente proiettata sull'infrastruttura che genera la tutela

- l'Hmax non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo edilizio originario



IL TERRITORIO RURALE

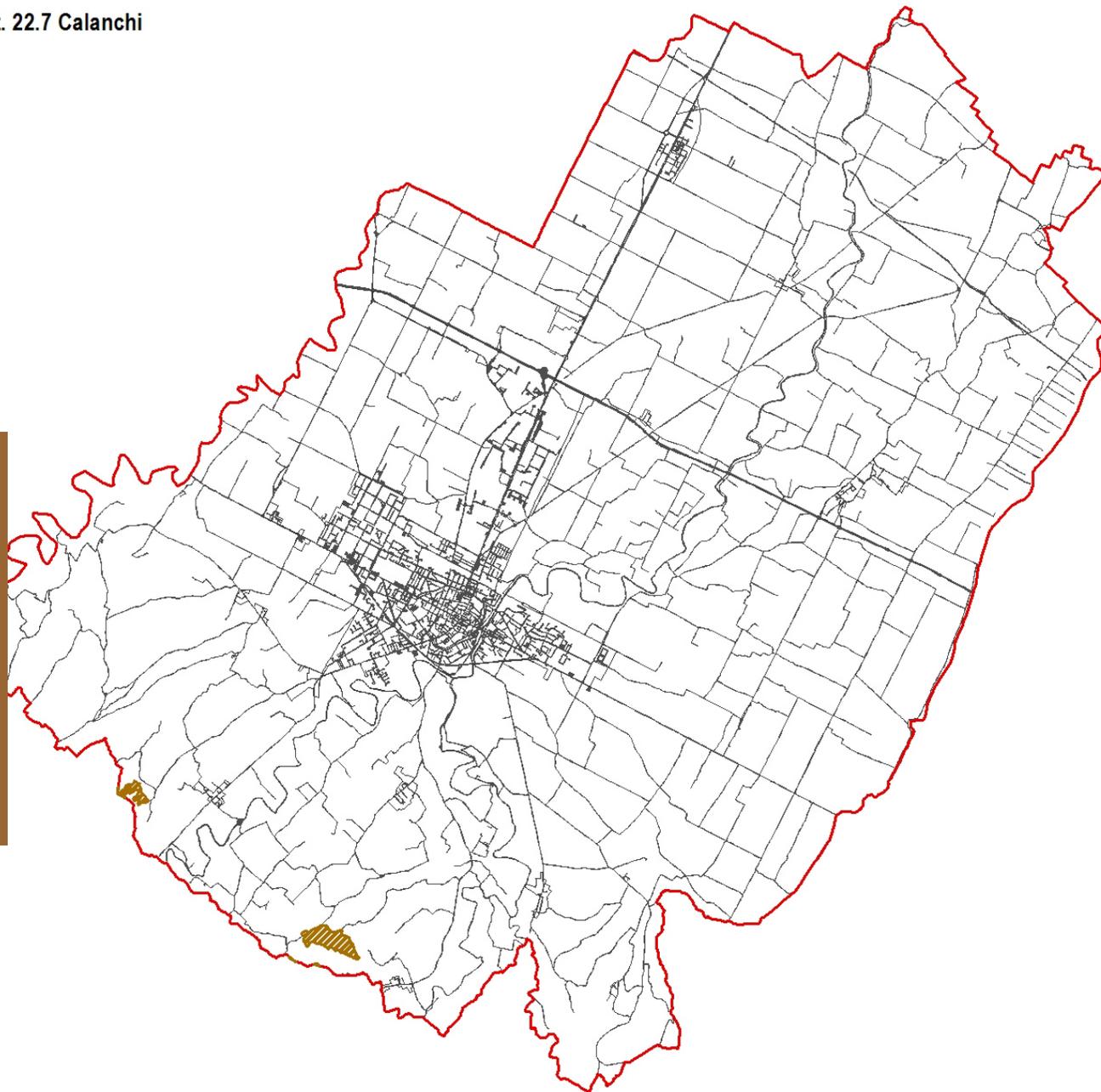
 Art. 22.7 Calanchi

Sono consentite esclusivamente:

-opere ed attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico

-interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti

- I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per decrementare il carico urbanistico





IL TERRITORIO RURALE

ALCUNE NOVITA'

FORESTERIE RURALI -art. 12, comma 4 delle NdA-

*Per le esigenze abitative dei lavoratori stagionale è consentito il **riuso del patrimonio esistente** a condizione che sia stipulata una convenzione che preveda il divieto di identificare -anche catastalmente- unità abitative autonome, la vendita per un uso non connesso alla conduzione aziendale nonché il divieto di frazionamento in condominio*

AMPLIAMENTI DEGLI AGRITURISMI E CASE SULL'ALBERO - art. 13, comma 3 delle NdA- -art. 75/6 della Tav. P.5-

*In presenza di attività agrituristiche esistenti, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni connesse all'attività agricola fino a **200 mq**, mantenendo il limite massimo di 500 mq. per le abitazioni: **nell'ambito dei suddetti 200 mq è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori** per l'attività agrituristica (comprese **case sugli alberi** di superficie massima di 27 mq.: tale costruzione, per le sue caratteristiche intrinseche potrà essere collocata nel sito più idoneo ed avere caratteri formali anche non corrispondenti alle modalità generali di progettazione))*



IL TERRITORIO RURALE

ALCUNE NOVITA'

RICOSTRUZIONE DEI SERVIZI A DISTANZA -art. 13, comma 2 delle Nda-

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, al di fuori degli ambiti di cui agli artt. 22.2 [Natura e paesaggio - Tutela paesaggistica collinare] e 22.3 [Natura e paesaggio - Aree di tutela delle aste fluviali] e nel rispetto del limite massimo di 2.000 m², è consentito aggiungere ai volumi derivanti dall'applicazione degli indici, altri volumi per servizi derivanti dalla demolizione integrale di edifici incompatibili in territorio rurale, accertati con la procedura di cui al primo periodo dell'art. 31.5 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale], applicando i seguenti parametri:

- 1 m³ per ogni m³ di volume demolito negli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina e negli ambiti di cui all'art. 14 [Aree di valore naturale e ambientale] e 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico];
- 0,80 m³ per ogni m³ di volume demolito negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura.

I nuovi edifici derivanti dai suddetti incrementi volumetrici sono ammessi in ogni caso in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento e sempre nel contesto dei nuclei edilizi esistenti.

IL TERRITORIO RURALE



ALCUNE NOVITA'

INCENTIVI - artt. 29 e 30 delle Nda-

*Art. 13 - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
La Sul residenziale può estendersi, per i primi 5 ha, a 65 m²/ha per complessivi 325 m².*

*Artt. 14 e 15 - Aree di valore naturale e ambientale -Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
Negli edifici di valore è ammesso l'ampliamento una tantum di Sul interna fino a 50 m².*

*Art. 17.2 - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano
-La Sul in ampliamento può estendersi fino al 30%.
-Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m² di Sq per una H max di 7,50 m.*

*Art. 17.5 - Aree rurali di conservazione del verde privato
La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m².*

...FINE