

***Perequazioni territoriali, incentivi e
compensazioni nella campagna***

(le possibilità aggiuntive da far conoscere)

RUE 2015

FAENZA

Incontro del 21/04/2016



Il sistema Incentivi-Compensazioni: si tratta di strategie volte a **Obiettivi di interesse collettivo** (SICUREZZA-SOSTENIBILITA'-IDENTITA') → accesso a specifiche possibilità urbanistiche aggiuntive in base alla zona (**art. 29**), a fronte di azioni compensative (**art. 30**) riferite alla scala territoriale (e non del singolo lotto di intervento, quindi anche **“A DISTANZA”**)



CENTRO URBANO

PROGETTO: vengono posti in relazione il centro urbano con quello rurale: quest'ultimo può costituire, a seconda dei casi, **ORIGINE** (dove di maturano i “crediti” mediante le compensazioni) o **DESTINAZIONE** (dove beneficia delle nuove possibilità mediante incentivi o perequazioni) delle previsioni



Le perequazioni: si intende la possibilità collocare a distanza talune volumetrie, mediante **appositi parametri** che tengono conto delle diverse situazioni territoriali

POSSIBILITA' CON INCENTIVI

- Soddisfare eventuali ulteriori esigenze abitative degli agricoltori, in aggiunta agli indici base, nelle zone produttive più vocate
- Ampliare internamente gli edifici di valore storico-architettonico
- In aree non dedite all'agricoltura, estendere le possibilità insediative per soddisfare esigenze dei proprietari e famigliari

OBIETTIVI (e occasioni) CON COMPENSAZIONI

- Elevare la biodiversità
- Eliminare elementi detrattori del paesaggio

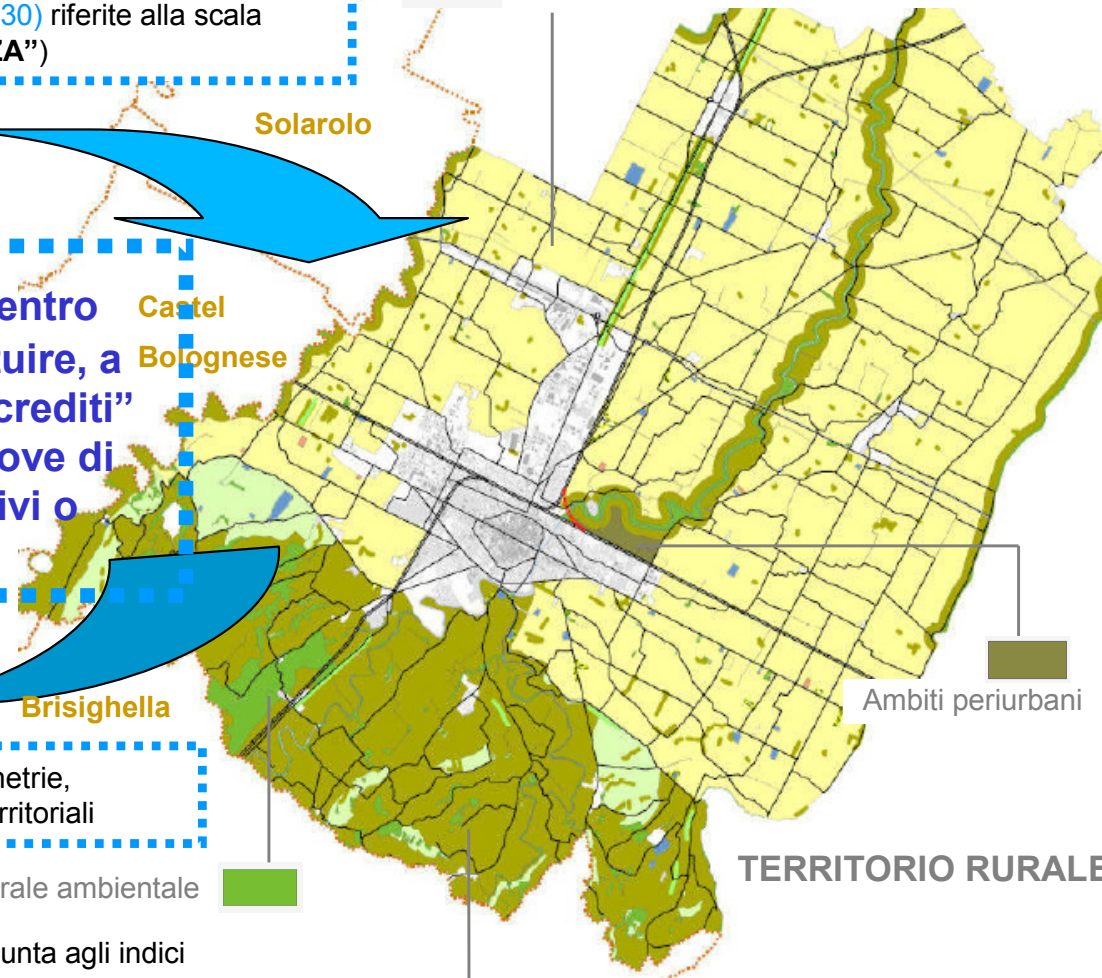
POSSIBILITA' CON PEREQUAZIONI

- Rendere più elastica la strutturazione del centro aziendale, allargando le possibilità di sfruttare anche i terreni dell'azienda esterni al Comune
- Negli Ambiti più produttivi e a minor tutela, indirizzare il “recupero” dei volumi incompatibili demoliti di tutto il territorio rurale

Aree di valore naturale ambientale



Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola



Ambiti periurbani

TERRITORIO RURALE



Ambiti rilievo paesaggistico



ASPETTI ATTUATIVI DEL SISTEMA INCENTIVI/COMPENSAZIONI:

- **Contestualità** degli interventi che beneficiano dell'incentivo e di quelli compensativi
- Apposito **atto** (trascritto quando dovuto) e idonea **garanzia**
- Nel caso di nuova costruzione o ampliamento → rispetto della prestazione di **miglioramento energetico** (art. 26.3.d): se l'intervento costituisce autonoma u.i. è possibile, in alternativa, sostituire la prestazione con quella riferita alla **bioedilizia** (Parte II Tav. P.5)
- Si possono attuare **una o più** azioni compensative
- L'accesso al sistema è subordinata **all'accettazione da parte dell'A.C.** del progetto compensativo proposto

- Dalla tabella **art 29** si desume quali **POSSIBILITA' INCENTIVATE** sono previste nelle diverse zone

Articolo	Zona	Incentivo
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei	La Sq massima può estendersi dal 50% al 70%.
.....

- Dalla tabella **art. 30** si individuano quali **AZIONI COMPENSATIVE** si possono attivare ed i relativi parametri di equiparazione (in termini di Sul generata)

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza in centro storico	Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi: - 100 m ² di Sul analizzata = 3 m ² di Sul. Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m ² . Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge.
.....



● Soddisfare eventuali ulteriori esigenze abitative degli agricoltori nell'Ambito ad alta produttività

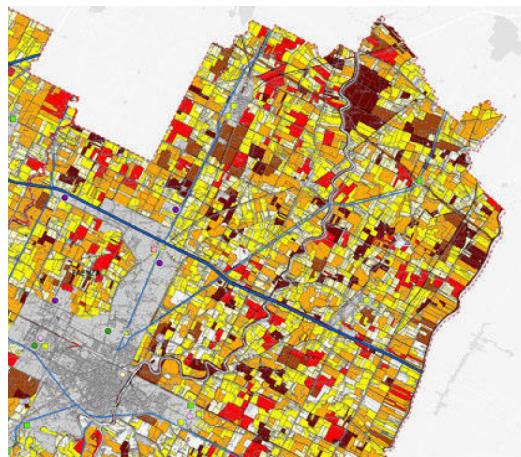
Articolo	Zona	Incentivo
13	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola	La Sul residenziale può estendersi, per i primi 5 ha, a 65 m ² /ha per complessivi 325 m ² .

Indice base: 60 mq/ha per i primi 5 ha, per complessivi 300 mq, incrementabili di 15 mq/ha per i rimanenti, con un limite massimo di 500 mq ([art. 13.2](#))

Dimensionamento aziendale

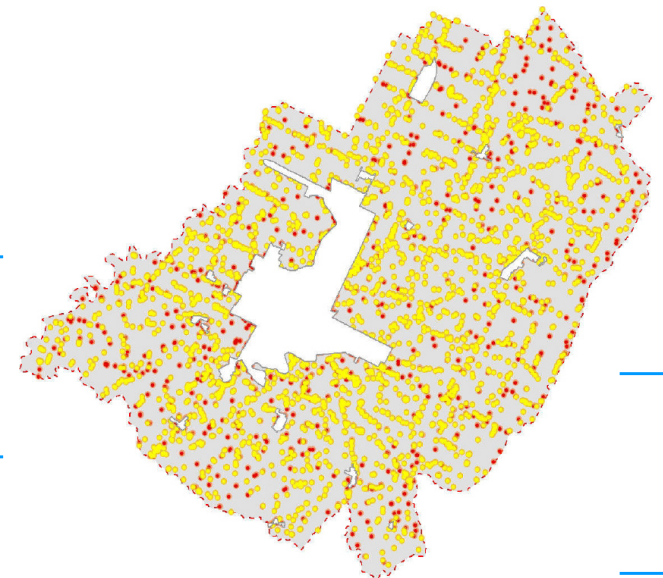
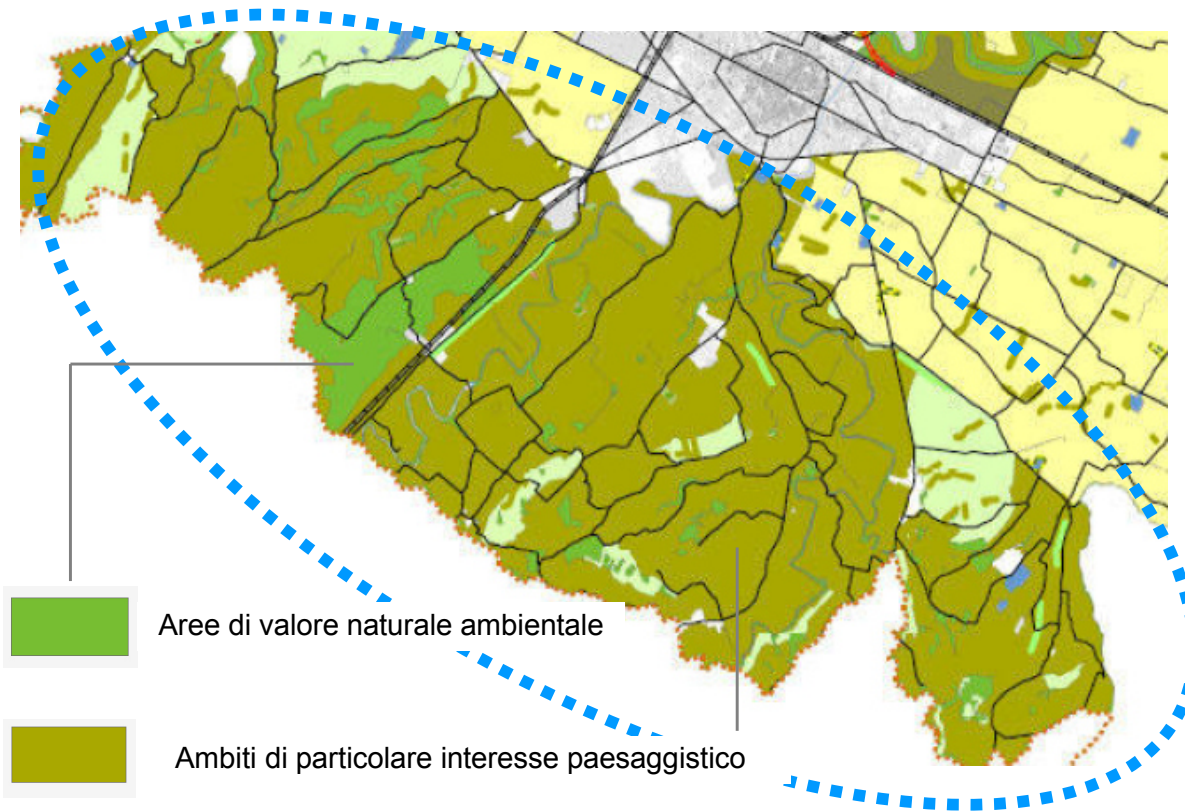
	fino a 5 ha
	da 5 a 10 ha
	da 10 a 25 ha
	da 25 a 50 ha
	da 50 a 100 ha
	oltre 100 ha

La maggioranza delle aziende nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola ha dimensione di **ca. 5 ha**





● **Ampliare internamente gli edifici di valore storico-architettonico-tipologico**



Distribuzione alloggi. In rosso i non occupati

N.B.


Per possibilità base vedi art. 6 e art.12.5 e apposita presentazione

Articolo	Zona	Incentivo
6	Edifici e manufatti di valore con esclusione di quelli di tipo monumentale	All'interno della sagoma degli edifici esistenti, ampliamento del 20% della Sul del fabbricato, qualora non lo consentano le norme di zona
14 - 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 m ² .



In aree non dedite all'agricoltura, estendere le possibilità insediative per soddisfare esigenze dei proprietari e famigliari

Articolo	Zona	Incentivo
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
...
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m ² .


 Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (art. 17.2)



N.B.
 - per esigenze proprietari o familiari da garantire con **apposito atto**
 -anche per lotti **inedificati**

N.B.
 - parametro base: ampliamenti fino al 20% della Sul esistente con un **minimo di 50 mq**

N.B.
 - parametro base: ampliamenti fino al 3% della Sul esistente con un **minimo di 30 mq**

 Aree conservazione verde privato (art. 17.5)





OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ

Azioni strategiche	Azioni puntuali
Elevare la biodiversità	<p>Obiettivo: densificare a verde le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. 20.2 [Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] e art. 20.3 [Reti ecologiche territoriali di connessione] tanto in area pubblica che privata.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² di area boscata/arbustiva = 5 m² di Sul. <p>Obiettivo: realizzazione di interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, diversi da quelli realizzati con elementi vegetazionali di cui al punto precedente: tali interventi, redatti da professionalità o associazioni qualificate determinano, fino ad un max di 30 m² di Sul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in aree private in centro urbano: 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità - in aree pubbliche su tutto il territorio: 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari ad almeno all'80% del valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità.

OBIETTIVO IDENTITÀ

Azioni strategiche	Azioni puntuali
Demolizione di costruzioni incongrue in territorio rurale	<p>Obiettivo: favorire la demolizione senza ricostruzione di intere costruzioni incompatibili con il paesaggio rurale per ragioni di evidente incongruenza sia architettonica che localizzativa.</p> <p>Successivamente all'approvazione del RUE, con le modalità di cui all'art. 31.5 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale], può essere effettuato l'accertamento degli edifici da demolire con le seguenti compensazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² di Sul demolita = 15 m² di Sul fino ad un max di 60 m² Sul.



● Rendere più elastica la strutturazione del centro aziendale, allargando lq possibilità di sfruttare anche i terreni dell'azienda esterni al Comune

(art. 31.6) Mediante **ACCORDO TERRITORIALE** fra più Comuni dell'URF è consentito, nel rispetto delle norme di zona, il **trasferimento da un Comune all'altro** delle possibilità edificatorie, servizi, prestazioni e compensazioni

● Negli Ambiti più produttivi e a minor tutela, indirizzare il recupero dei volumi incompatibili demoliti del territorio rurale

(art. 13.2) Negli **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura**, al di fuori degli ambiti interessati dalla Tutela paesaggistica collinare e delle aste fluviali (Tav. Vincoli) e nel rispetto del limite massimo di 2.000 mq di Sul, è possibile aggiungere ai parametri base **altri volumi per servizi derivanti dalla demolizione integrale di edifici incompatibili** (analisi di totale estraneità, abbandono e alterazione visuali prospettiche) in territorio rurale:

- **1 mc per ogni mc demolito** negli ambiti di valorizzazione di collina, nelle aree di valore naturale ambientale e negli ambiti di rilievo paesaggistico
- **0,8 mc per ogni mc demolito** negli ambiti ad alta vocazione produttiva di pianura

Modalità attuative:

- Con programma ammodernamento aziendale
- Nel contesto dei nuclei esistenti

