

IL TERRITORIO RURALE NEL PUG

Articolazione, obiettivi e disposizioni normative

LR 24/2017

Negli incontri precedenti, è emerso che:

- * **Cambio di prospettiva** epocale rispetto alla legislazione previgente
- * **Nuovi strumenti** di pianificazione
- * **Obiettivi:**
 - pianificazione omogenea per tutti i Comuni entro il 2021
 - riduzione delle previsioni di espansione per limitare il **consumo di suolo**,
 - **rigenerazione urbana**
 - miglioramento della **qualità urbana ed edilizia** (con particolare riguardo all'efficientamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico degli edifici)
 - **tutela e valorizzazione** del territorio e delle sue caratteristiche ambientali, paesaggistiche, storiche e culturali
 - aumento dell'**attrattività** del territorio
 - velocità e **semplificazione** degli strumenti urbanistici
 - **legalità**
 - favorire gli **investimenti** delle imprese

LR 24/2017

Il Piano Urbanistico Generale può consentire nuove previsioni in espansione dell'urbanizzato solamente:

- quando **non sussistano ragionevoli alternative** al riuso del territorio urbanizzato
- per insediamenti che risultino **strategici** per l'attrattività e lo sviluppo dei territori
- **escludendo espansioni a carattere residenziale**, ad eccezione:
 - dei casi in cui siano indispensabili per attivare progetti di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente
 - degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e della sola quota di edilizia libera indispensabile per la sostenibilità economica dell'intervento

La legge differenzia dunque nettamente la disciplina degli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato, prevedendo incentivi, rispetto a quella delle nuove urbanizzazioni.

CONSUMO DI SUOLO: DIAMOCI UN TAGLIO!

Con la nuova legge nasce il nuovo
Piano Urbanistico Generale (PUG)



**LIMITE DEL 3% PER LE ESPANSIONI
FUORI DAL TERRITORIO URBANIZZATO**

FORMANO IL 3%

- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI SOLO SE COLLEGATI A PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA O ERS

SONO ESCLUSI DAL 3%

- OPERE PUBBLICHE E PARCHI URBANI
- AMPLIAMENTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (LOTTI DI COMPLETAMENTO ADIACENTI O IN PROSSIMITÀ A QUELLI ESISTENTI)
- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE E NAZIONALE
- FABBRICATI IN TERRITORIO RURALE PER L'IMPRESA AGRICOLA

Il Territorio Rurale nella LR 24/2017

Si prosegue il percorso già avviato con le disposizioni della LR 20/2000

Il territorio rurale è disciplinato dall'art. 36 della LR 24/2017:

- ✓ Si persegue la **tutela** e la **valorizzazione** dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli.
- ✓ Compete al PUG dettare la **disciplina degli usi e delle trasformazioni** urbanistiche ed edilizie che siano funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale, stabilite dal PTPR, nel rispetto della disciplina ambientale

Il Territorio Rurale nella LR 24/2017

Il territorio rurale è disciplinato dall'art. 36 della LR 24/2017:

- ✓ Nel territorio rurale il piano persegue altresì il **recupero del patrimonio edilizio esistente** per soddisfare le **esigenze abitative e produttive delle aziende agricole** ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali
- ✓ La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia **necessaria alla conduzione del fondo**, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse **e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative** consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
- ✓ L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un **Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)** asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore.
- ✓ Gli interventi che non comportano gli impatti considerati rilevanti sono subordinati, ai fini urbanistici ed edilizi, alla presentazione unicamente del titolo abilitativo edilizio.

Il Territorio Rurale nella LR 24/2017

Il territorio rurale è disciplinato dall'art. 36 della LR 24/2017:

- ✓ I nuovi fabbricati sono realizzati comunque all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, **evitando la realizzazione di insediamenti isolati**, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti.
- ✓ Il PUG individua e disciplina l'**edificato sparso o discontinuo** non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento, promuovendo prioritariamente gli interventi di **qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica** (art. 7, comma 4, lettere a e b).
- ✓ Il **recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola** e di quelle ad essa connesse è disciplinato dal PUG, con riferimento alle diverse caratteristiche del territorio rurale, nel rispetto della disciplina dettata dal PTPR, allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali nel rispetto dei seguenti principi:

Il Territorio Rurale nella LR 24/2017

Il territorio rurale è disciplinato dall'art. 36 della LR 24/2017:

- a) Per gli **edifici con originaria funzione abitativa** e per quelli d'interesse storico, culturale e testimoniale sono comunque consentiti interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico purché ammessi dal piano;
- b) per gli **edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa** sono consentiti unicamente gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi ammessi dal piano;
- c) nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b), è ammessa altresì la **demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria** che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il **recupero delle relative superfici con l'ampliamento dell'edificio principale** ovvero con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari o quelle consentite dal piano. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui alla presente lettera;

Il Territorio Rurale nella LR 24/2017

Il territorio rurale è disciplinato dall'art. 36 della LR 24/2017:

d) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) sono subordinati **all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi**, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

e) nei restanti casi di **edifici non più funzionali all'attività agricola** e di quelle ad essa connesse, **dismessi o in corso di dismissione**, compresi i casi di **edifici produttivi esistenti** nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di **accordi operativi** per disciplinare interventi volti al **recupero** di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto. Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, il medesimo piano può consentire la stipula di accordi operativi che prevedano il **recupero** di una quota comunque non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, e **trasferimento** in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. Tali interventi sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

Il Territorio Rurale nel PUG

Negli incontri precedenti, si è evidenziato:



La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale definisce le strategie di **sviluppo** di un territorio.

E' strumento innovativo finalizzato:

- ✓ alla definizione della **qualità insediativa**,
- ✓ alla progettazione degli **spazi pubblici**,
- ✓ all'organizzazione dei **servizi**,

Consumo del suolo

A tale proposito, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale individua i seguenti obiettivi:

- ✓ Riduzione della dispersione insediativa in zone prive dei servizi di base (**sprawl urbano**)
- ✓ Rafforzamento dell' **armatura urbana** esistente
- ✓ **Contenimento del consumo di suolo** con particolare riferimento alle zone del forese
- ✓ Riduzione dei **costi economici e sociali**
- ✓ **Incremento** delle **dotazioni** territoriali, e, in particolare di quelle **ecologico-ambientali**
- ✓ Integrazione e ricucitura delle strutture urbane consolidate
- ✓ Consumo di suolo contenuto al 2050 nel limite massimo del 3% della superficie del Territorio Urbanizzato

La Città Identitaria

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Qualificare i paesaggi urbani	recuperare e valorizzare il centro storico di Cervia	recuperare e rifunzionalizzare gli edifici del centro storico di Cervia
		demolire i corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico
		potenziare il centro commerciale naturale
		ripristinare su basi nuove l'originario rapporto tra il centro storico e la salina
	recuperare e valorizzare il centro storico di Castiglione	candidare la città di fondazione come patrimonio dell'umanità
Qualificare i paesaggi urbani	recuperare e valorizzare il centro storico di Castiglione	rifunzionalizzare palazzo Guazzi
	riqualificare gli edifici e le aree dismesse	restaurare e rifunzionalizzare le colonie storiche
	potenziare gli assi commerciali	riqualificare e rifunzionalizzare le colonie di Pinarella-Tagliata
		introdurre premialità per favorire l'incremento delle attività commerciali di Zona Rotonda I maggio, Viale Matteotti fino all'altezza dell'Anello del Pino, Viale Roma, Viale Tritone - Via Emilia, Via Mezzanotte, Viale Sicilia, Viale Ravenna, Viale Forlì
creare nuove centralità urbane	progettare i vuoti urbani e le aree libere intercluse	
Qualificare i paesaggi rurali	recuperare le corti rurali storiche	introdurre una maggiore flessibilità negli usi
	favorire l'integrazione tra il turismo balneare e quello rurale	favorirne il recupero a fini turistici
		ripristinare le terme storiche all'interno delle saline
		favorire l'agriturismo
Qualificare i paesaggi rurali	qualificare i prodotti congiuntamente ai luoghi di produzione	demolire gli edifici incongrui non utilizzati e convertirne parte della superficie in strutture a sostegno della fruizione turistica e dell'ospitalità
		realizzare un migliore inserimento ambientale degli edifici
Promuovere una nuova qualità della città pubblica	qualificare le dotazioni territoriali esistenti	sostenere la ricerca
		riqualificare gli spazi pubblici anche con interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici
		qualificare i parchi urbani
		qualificare la pineta
		garantire i servizi minimi alle frazioni
	realizzare nuove dotazioni territoriali	potenziare i centri sportivi di Savio, Castiglione e Pisignano
		ammodernare l'arenile creando le strutture per una sua utilizzazione anche in inverno
		realizzare le piazze a mare in prossimità dell'ex-Mantovana e Piazzale Torino
		realizzare pontili a mare attrezzati
		riqualificare la fascia retrostante i bagni
	incrementare la dotazione di parcheggi anche attrezzando i vuoti urbani	

Cervia Città Identitaria

La Città Sicura e Ospitale

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Contenere il consumo di suolo	contrastare l'infrastrutturazione di nuove aree	ridurre le precedenti previsioni e contenere il consumo di suolo al 2050 entro il 3% del perimetro del territorio urbanizzato
	intervenire nella città esistente	favorire il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana individuare nuovi strumenti di gestione e trasformazione urbana
Ridurre i consumi della risorsa idrica e tutelarne la qualità	ridurre gli sprechi	realizzare interventi sulle reti per ridurre le perdite
		incentivare la raccolta delle acque di prima pioggia
Contenere i consumi energetici e promuovere l'uso di energie rinnovabili	ridurre i consumi	individuare incentivi per la rigenerazione del patrimonio edilizio rigenerare l'edilizia residenziale pubblica e i relativi insediamenti
	favorire l'uso di energie rinnovabili	favorire l'uso di energia solare favorire l'uso di biometano
Promuovere l'economia circolare	promuovere il riciclo dei rifiuti prodotti	incrementare la raccolta differenziata favorire il riciclo dei rifiuti derivanti dalle demolizioni
Ridurre le emissioni di gas ad effetto serra dell'80-90% entro il 2050 (rispetto al 1990) e promuovere interventi di mitigazione e adattamento	ridurre la combustione di carburanti fossili	attuare il Piano d'Azione del PAESC
	promuovere strategie di adattamento	avviare la redazione di un Piano di adattamento
	promuovere interventi di riduzione degli impatti delle isole di calore	riprogettare/realizzare gli spazi pubblici "con la natura"
promuovere interventi di riduzione dei rischi	sismico	attuare le indicazioni contenute nella Cle
		mettere in sicurezza degli edifici strategici
		rendere più sicure le vie di fuga promuovere interventi edilizi di adeguamento sismico e locali
	idraulico	adottare misure per la riduzione del rischio
		garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni realizzare casse di espansione e di laminazione delle piene
	alluvione	adottare misure per la riduzione del rischio
realizzare interventi di difesa dall'aggressione marina		
contrastare fenomeni di degrado urbano e sociale	ridurre il disagio abitativo	realizzare edilizia residenziale pubblica
		realizzare altre forme di ERS per favorire l'accesso alla casa alle giovani coppie
	rifunzionalizzare gli immobili sottoutilizzati	inserendo nuove funzioni introducendo usi temporanei in attesa di soluzioni definitive

Cervia Città Sicura ed Ospitale

Cervia Città Verde

La Città Verde		
Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
promuovere il turismo sostenibile e diversificare l'offerta	promuovere il turismo del benessere	qualificare le terme
		realizzare un centro benessere
		realizzare la piattaforma "Cervia Città del Benessere" integrata con l'offerta romagnola
		valorizzare il centro congressi
	qualificare il turismo balneare	incentivare la qualificazione delle strutture ricettive alberghiere
		incrementare i campeggi
		realizzare aree attrezzate per il turismo all'aria aperta
		attuare il nuovo progetto dell'arenile
	promuovere il turismo ambientale	attuare il Piano di fruizione delle saline
		realizzare il parco territoriale del Savio
promuovere il turismo culturale	intensificare l'allestimento di mostre nei Magazzini del sale	
	promuovere eventi nel Centro storico di Cervia	
	promuovere il turismo sportivo	qualificare l'area portuale e promuovere la nautica da diporto
		attrezzare un'area per il rimessaggio a secco dei natanti
realizzare il progetto della rete ecologica	infittire la rete ecologica	inserire il golf di Cervia nei circuiti internazionali
		realizzare strutture a sostegno del cicloturismo
		ridurre la frammentazione e dare continuità alla rete
	qualificare e incrementare le dotazioni ecologico-ambientali	affiancare alle ciclovie corridoi verdi
potenziare le connessioni dei nodi della rete ecologica urbana e rurale		
valorizzare l'agricoltura urbana		
riqualificare le ex cave		
		qualificare i viali alberati esistenti
		realizzare nuovi viali alberati con essenze che contrastano l'inquinamento da CO ₂ e polveri sottili

Cervia Città Accessibile

ACCESSIBILE		
Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
	promuovere la mobilità sostenibile	realizzare il trasporto rapido costiero sugli attuali binari ferroviari incrementare il numero delle stazioni
		interrare un tratto di via Romea Nord creando permeabilità tra la Pineta di Milano Marittima e la Salina
migliorare l'accessibilità territoriale	adeguare alcuni tratti stradali e realizzare nuovi collegamenti	realizzare una nuova viabilità di collegamento tra Via Catullo e Viale De Amicis e tra via dei Cosmonauti e viale Mazzini (Comune di Cesenatico) realizzare la nuova circonvallazione di Castiglione
	migliorare e incrementare i punti di accesso dalla statale	migliorare gli accessi esistenti a Cervia – Tagliata – Pinarella – Milano Marittima realizzare un nuovo accesso a Milano Marittima in prossimità di Via Galeno
migliorare la viabilità tra le parti del sistema urbano	completare alcune direttrici	viale Titano da via Cecere al viale Plutone viale Volturno, tra viale Plutone e viale Nettuno la viabilità tra via Petronio e via Tacito prolungare il collegamento (in fase di realizzazione) tra via Tritone e via Val Badia fino a via Lazio
	incrementare la dotazione di parcheggi pubblici	realizzare parcheggi scambiatori agli accessi e connetterli all'arenile con sistemi di mobilità sostenibili realizzare parcheggi pubblici nei contesti urbani
	incrementare la dotazione di parcheggi pertinenziali	individuare aree dove realizzare parcheggi pertinenziali delle strutture ricettive e delle abitazioni esistenti che ne sono privi o carenti
incrementare le reti di mobilità lenta	favorire le pedonalizzazioni sul lungomare	pedonalizzare un tratto di viale Italia in prospicenza delle Colonie Marine a Tagliata realizzare altre pedonalizzazioni contestualmente alla realizzazione di interventi di riqualificazione
	realizzare percorsi pedonali e ciclabili	nel contesto urbano nel contesto territoriale (Masterplan delle Ciclovie)

Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

CMUNE DI CERVIA
 Provincia di Ravenna
 Settore Programmazione e Gestione del Territorio



EMAS

1. Servizio
 2. DMG - Luca Cuffari
 3. Area di Intervento
 4. Indirizzo di Intervento
 5. Responsabile del procedimento e coordinatore
 6. Responsabile del progetto e coordinatore
 7. Progettista
 8. Servizio Tecnico
 9. Servizio Tecnico
 10. Servizio Tecnico
 11. Servizio Tecnico
 12. Servizio Tecnico
 13. Servizio Tecnico
 14. Servizio Tecnico
 15. Servizio Tecnico

Disegni: _____ Scale: _____ Elaborazioni: _____

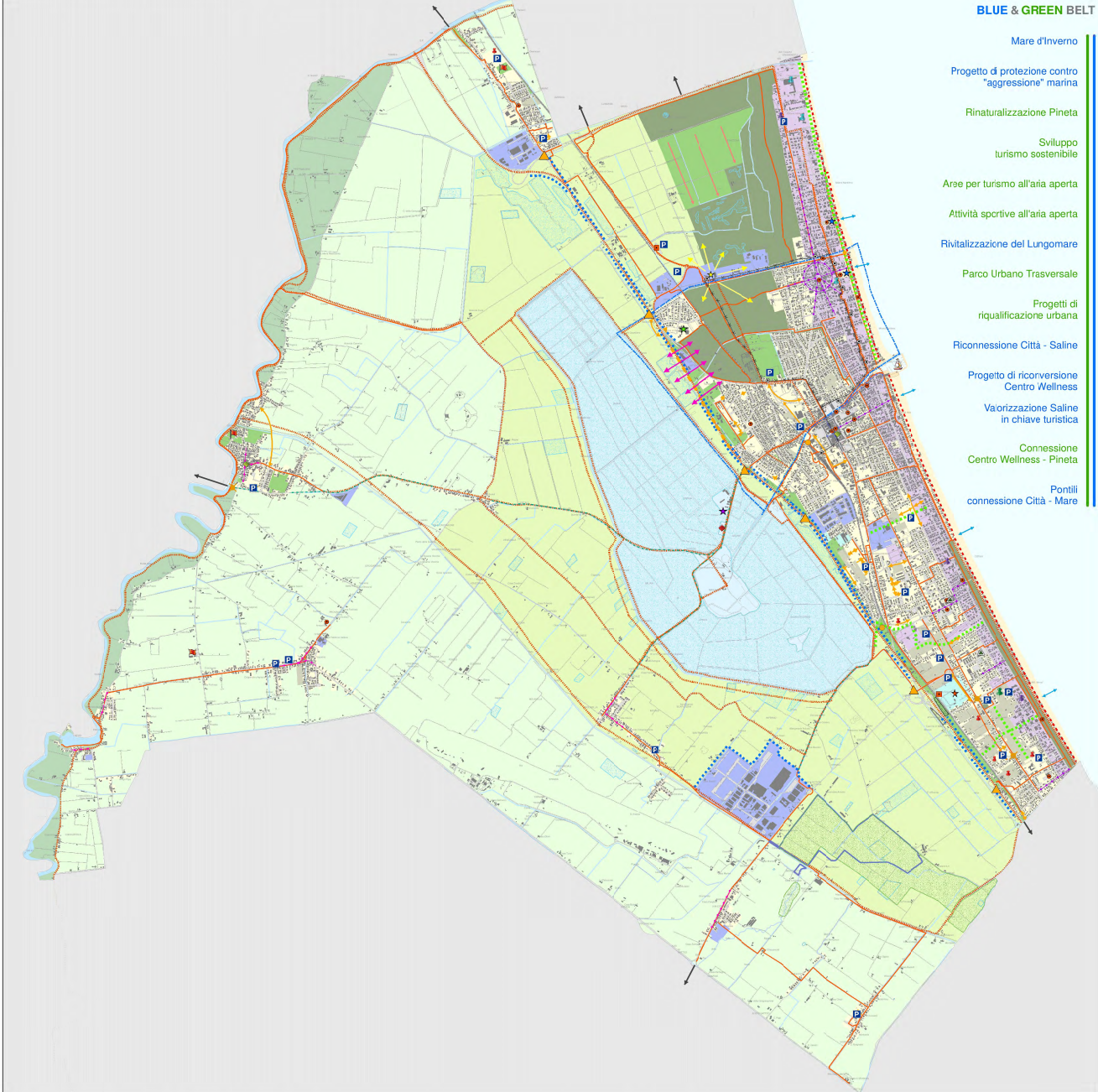
1:15.000

D4

LEGENDA

- CERVIA - CITTA' VERDE**
- Schemature verdi
 - Comissioni verdi
 - Elementi di difesa dall'aggressione marina
 - Commissione Centro Wellness-Pineta
 - Strada panoramica
 - Terme
 - Ambito da convertire (contro benessere e fuoriusce Bassano)
 - Valorizzazione dell'utilizzo dell'acqua madre
 - Strutture turistico ricettive all'aria aperta
 - Agricoltura urbana
 - Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico
 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
 - Ambiti di integrazione paesaggistica (perurbano)
 - Stazioni ecologiche ambientali
 - Stazioni ecologiche ambientali da qualificare
 - Casse di espansione Progetto generale
 - Casse di espansione Primo stralcio
 - Centro di integrazione e servizio del comparto di Pineta e Tagliata
 - Serie strategica principale
- CERVIA - CITTA' IDENTITARIA**
- Elementi di riconnessione Città-Saline
 - Ponti
 - Analisi blu - Commissione Città - Saline
 - Palazzo a mare
 - Ambito portuale
 - Colonia Sibirica
 - Aziende Commerciali Portuali
 - Aziende Commerciali Capoluogo
 - Centro commerciale naturale all'aperto
 - Città della Colonia
 - Centro storico di Cervia e di Castiglione
 - Terme storiche
 - Ampliamento Pineta
- Ambiti a rete**
- Ambiti di conservazione
 - Salina
 - Polo funzionale Aniene e Porto
- CERVIA - CITTA' SICURA E OSPITALE**
- Aziende quote ERG
 - Centri Commerciali da rigenerare
 - Qualificazione e equipaggiamento centri sportivi
 - Centralità urbana
 - Ambito da riqualificare Ex Acquario Park
 - Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale
 - Tessuti urbani specializzati
 - Tessuti urbani a prevalente funzione turistica
 - Ambiti da riqualificare
- CERVIA - CITTA' ACCESSIBILE**
- Nuovi collegamenti via
 - Interscambio Via Roma Nord - SS 6
 - Sottopassi di progetto
 - Rotatorie
 - Parcheggi scambiatori di progetto
 - Principali Punti di accesso alla città
 - Qualificazione e equipaggiamento collegamenti conve limitati
 - Terminale trasporto rapido costiero
 - Percorso navetta elettrica di progetto
 - Terminale navetta elettrica
 - Percorsi ciclabili
 - Masterplan Ciclovia



BLUE & GREEN BELT

- Mare d'Inverno
- Progetto di protezione contro "aggressione" marina
- Rinaturalizzazione Pineta
- Sviluppo turismo sostenibile
- Aree per turismo all'aria aperta
- Attività sportive all'aria aperta
- Rivitalizzazione del Lungomare
- Parco Urbano Trasversale
- Progetti di riqualificazione urbana
- Riconnessione Città - Saline
- Progetto di riconversione Centro Wellness
- Valorizzazione Saline in chiave turistica
- Connessione Centro Wellness - Pineta
- Ponti di connessione Città - Mare

Il Territorio Rurale nel PUG

Il Territorio Rurale racchiude
opportunità di **infrastrutturare il territorio**
con modalità innovative:

- ✓ Reti mobilità sostenibile
- ✓ Costituzione rete ecologica
- ✓ “Infrastrutture culturali”

Il Territorio Rurale nel PUG

Il Territorio rurale è disciplinato dalla parte IX delle norme.

Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del **territorio non urbanizzato**, caratterizzato dalla presenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici.

Il Territorio rurale si articola per parti omogenee in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il **valore naturale, ambientale e paesaggistico** del territorio con quelle volte a garantire lo **sviluppo di attività agricole sostenibili**.

Il Territorio Rurale nel PUG

Obiettivi di valorizzazione del territorio rurale (art. 9.1):

a) **sviluppare e rafforzare le attività agricole** compatibili con le caratteristiche territoriali attraverso:

- la **tutela della destinazione agricola** del territorio rurale;
- il **consolidamento delle aziende agricole** vitali e con produzioni specializzate di qualità;
- **l'incentivazione alla modernizzazione** delle pratiche produttive e l'adozione di metodi colturali a basso impatto ambientale, l'uso razionale e sostenibile delle risorse naturali, la verifica di compatibilità per le colture idroesigenti;
- **l'incentivazione delle attività economiche integrative**, quali l'agriturismo, l'ospitalità, la ristorazione ed il turismo rurale;
- la **promozione di attività socio-ricreative** all'aria aperta;
- definire le situazioni di margine tra territorio urbano e rurale in cui andranno privilegiate scelte urbanistiche atte a favorire il **mantenimento di spazi aperti**, la valorizzazione e qualificazione del paesaggio agricolo periurbano e l'insediamento di **attività destinate all'offerta ricreativa** e del tempo libero;

Il Territorio Rurale nel PUG

Obiettivi di valorizzazione del territorio rurale (art. 9.1):

b) garantire la **qualità dell'ambiente rurale** attraverso:

- la conservazione e la ricostituzione negli **ambiti a prevalente carattere ecologico-ambientale** di “segni” in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale, da promuovere anche attraverso accordi con i privati;
- il mantenimento e la ricostituzione del **patrimonio boschivo** e delle sue funzioni ecologico-climatiche e fruibili;
- la protezione, la valorizzazione ed il potenziamento dei **corridoi ecologici**;
- la dismissione degli **allevamenti esistenti** con incentivi alla conversione in strutture di accoglienza turistica (Agriturismo, B&B);
- la **valorizzare il patrimonio rurale di valore storico - testimoniale** quale elemento dell'identità culturale del territorio attraverso:
 - 1) l'utilizzazione a fini turistico, ricreativo e museali del **patrimonio edilizio storico diffuso** in territorio rurale;
 - 2) la riqualificazione delle attrezzature esistenti e allestimento degli spazi destinati a supportare le attività collegate alla **produzione del sale** ai fini della valorizzazione del patrimonio storico - culturale ad esso connesso;
 - 3) la riqualificazione dell'area denominata “**Colonnato vecchie terme**” al fine di rendere fruibili questi spazi come aree termali ripristinandone la destinazione originaria, nell'ottica di valorizzare il patrimonio storico- culturale e di riconnettere la città alle saline.

Il Territorio Rurale nel PUG

Il PUG:

- definisce le **condizioni generali di insediamento ed assetto** per le nuove aziende agricole e, per garantire l'ottimizzazione del loro dimensionamento, la definizione della minima superficie aziendale;
- indica gli **interventi ammessi ed i soggetti che possono attuarli**, secondo criteri di equità socioeconomica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi nell'economia agro- rurale;
- fissa le modalità di soddisfacimento della **domanda abitativa aziendale**;
- provvede alla definizione degli indirizzi per il **recupero del patrimonio edilizio esistente**, nel rispetto della disciplina relativa al sistema insediativo storico;
- individua i criteri generali e le condizioni preliminari per il **trasferimento di attività incompatibili** ad altri ambiti idonei del territorio.

Articolazione del territorio rurale

Il PUG definisce gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, recepisce le disposizioni del PTCP e individua e perimetra le seguenti aree e ambiti del territorio rurale:

- **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico** (art. A-18)
- **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** specializzata ed elevata connotazione paesaggistica (art. A-19)
- **Ambiti agricoli periurbani** (art. A-20)
- **Ambito della Salina**

stabilendo, per le diverse parti, gli obiettivi di sviluppo e le condizioni di tutela attraverso indirizzi e prescrizioni.

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

- Presenta particolari caratteristiche di **qualità** e di **integrità** nel rapporto tra ambiente naturale ed attività antropica.
- Sono costituiti da quelle parti del territorio caratterizzate dalla interazione di caratteristiche fisico - morfologiche, pedologiche e socio - economiche che determinano una limitata intensità allo sfruttamento agricolo dei suoli, dalla compresenza di attività agro - silvo - zootecnica, dalla particolare presenza di valori naturali, ambientali e paesaggistici.
- Sono localizzati prioritariamente lungo il corso del fiume Savio.



Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico il PUG assicura:

- a) la **salvaguardia** e lo **sviluppo** delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori naturalistici, antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b) la **conservazione** o la **ricostituzione** del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali;
- c) la **salvaguardia** o **ricostituzione** dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

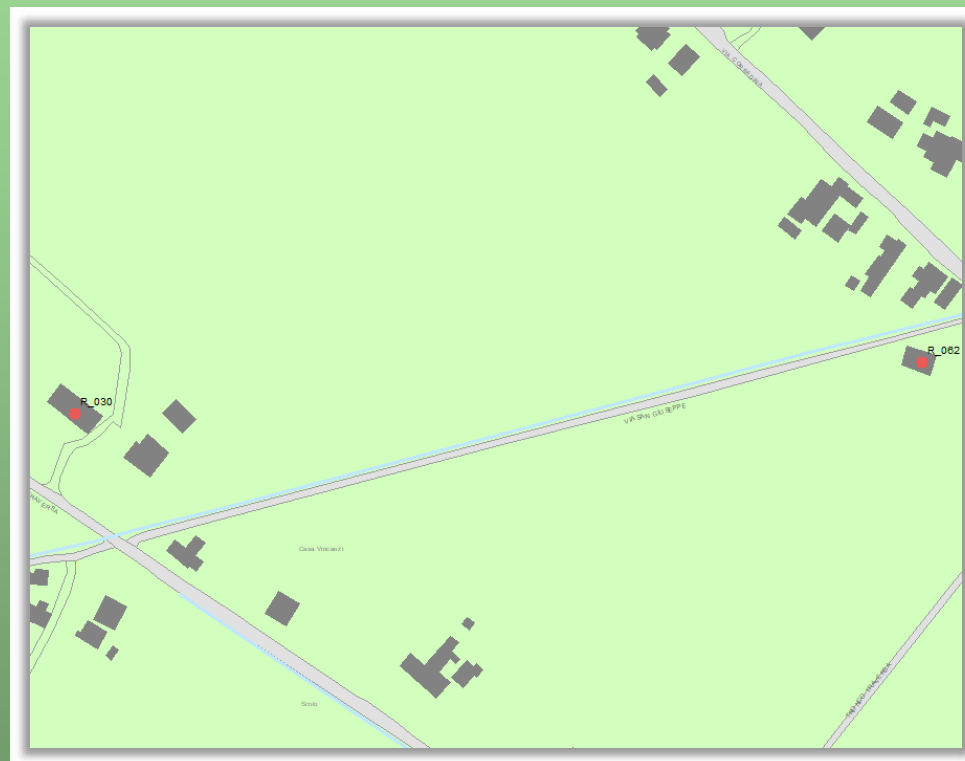
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

In questi ambiti il PUG:

- promuove e favorisce una effettiva **multifunzionalità** dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: la manutenzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri faunistici, lo sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
- persegue la **riconversione delle pratiche agricole** che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;
- incentiva il **recupero del patrimonio edilizio** di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- nella utilizzazione del patrimonio edilizio esistente favorisce lo sviluppo di **attività agrituristiche** e del **turismo rurale** nel rispetto delle leggi di settore.

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

- Sono costituiti da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'**utilizzo agricolo intensivo** dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agroindustriale dei prodotti
- Rappresentano la maggior parte del nostro territorio rurale



Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- **preservare l'utilizzo agricolo** dei suoli e **l'integrità del sistema rurale**, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;
- **migliorare la qualità ambientale** del territorio agricolo e rurale attraverso la **riduzione degli impatti** dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;
- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di **interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi** nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;
- promuovere il riordino della **qualificazione del patrimonio edilizio** esistente, la **razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture**, il risanamento e la **riqualificazione delle aree di pertinenza** del sistema insediativo sparso.

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi il PUG favorisce:

- la **conservazione della destinazione agricola dei suoli**, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;
- l'ammodernamento ed il **miglioramento delle strutture produttive** agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;
- lo **sviluppo di produzioni agricole di pregio** e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;
- l'adozione di **forme di gestione ambientale** adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole e agroindustriali.

Ambiti agricoli periurbani

- Si tratta di **zone di contatto** con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.
- Sono localizzati a ridosso del capoluogo e delle Saline



Ambiti agricoli periurbani

Negli ambiti agricoli periurbani, il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- **mantenere la conduzione agricola** dei fondi ad **esclusione dell'attività zootecnica**, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di **integrazione tra funzioni urbane e rurali**, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- **migliorare la qualità ambientale** dei sistemi urbani ed arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo

Ambiti agricoli periurbani

Nella disciplina degli ambiti agricoli periurbani il PUG favorisce:

- l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici;
- il **mantenimento di spazi aperti**, la **riconnesione del sistema del verde urbano** e di quello periurbano;
- lo sviluppo di **funzioni agricole a forte valenza ambientale**, percorsi ciclabili ed agronaturalistici;
- il recupero a fini ambientali e compensativi degli impatti insediativi con priorità per le aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale, ove non specificatamente destinati alla ricostituzione della rete ecologica, e nelle zone di ricarica degli acquiferi;
- l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto–floro–vivaistiche purchè in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario, la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano;
- l'**eliminazione delle strutture incongrue** con l'eventuale parziale recupero delle superfici;
- l'applicazione di **metodi di agricoltura a basso impatto ambientale** e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
- il **recupero del patrimonio edilizio sparso** per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle fragilità presenti.

Ambito della Salina

Nell'ambito della Salina si perseguono i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione delle attrezzature esistenti e allestimento degli spazi destinati a supportare le **attività collegate alla produzione del sale** ai fini della valorizzazione del patrimonio storico – culturale ad esso connesso;
- la **valorizzazione in chiave turistica della salina** come attività di produzione del sale, mantenendo e incentivando una seppur limitata produzione di sale secondo le procedure tradizionali e storiche (Salina Camillone) ;
- la realizzazione di **percorsi di elevato interesse ambientale** da sfruttare anche in chiave didattica e culturale;
- incentivare la creazione di **Centri Visita** accoglienti e ben attrezzati che possano offrire diversi servizi, come punti informativi, servizi didattici-educativi, attrezzature multimediali, punti vendita (con i prodotti delle saline, gadget e materiali promozionali), punti ristoro.
- promuovere interventi di **riqualificazione del patrimonio edilizio storico** presente nell'area della salina, con utilizzi connessi alla fruizione della salina anche in chiave turistica;
- valorizzare l'utilizzo dell' "**acqua madre**";
- la riqualificazione dell'area denominata "**Colonnato vecchie terme**" al fine di rendere fruibili questi spazi come aree termali ripristinandone la destinazione originaria, nell'ottica di valorizzare il patrimonio storico-culturale e di riconnettere la città alle saline, attraverso interventi ecosostenibili.

Disciplina degli interventi

La disciplina degli interventi :

- relativi al **patrimonio edilizio esistente di interesse storico – architettonico**, culturale e testimoniale è indicata nella Parte VII delle norme di PUG.
- relativi al **patrimonio edilizio esistente di recente costruzione** è soggetta alla Parte IX delle norme di PUG, nonché, per gli edifici individuati nelle Tavole A1, alla disciplina attuativa contenuta nelle Schede ER, che ne specificano particolari condizioni di trasformazione.

Gli interventi in territorio rurale devono essere inoltre soggetti ad una attenta valutazione in merito al loro **inserimento nel paesaggio rurale** e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta del titolo abilitativo secondo quanto indicato agli artt. **116** e **117** del Regolamento Edilizio.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Nel territorio rurale sono ammessi nuovi **interventi edilizi a fini abitativi** effettuati dai seguenti soggetti:

- a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004.

Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili **solamente interventi conservativi**.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Nuovi interventi edilizi diversi da quelli indicati alla slide precedente, purché al **servizio della produzione agricola** e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:

- a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L. 454/1961;
- b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs. 99/2004;
- c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e nel rispetto delle condizioni generali di insediamento previste dal PUG.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Per la formazione di **nuove unità aziendali** e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alla produzione agricola è assunta, quale **dimensionamento minimo**, la soglia di **5 Ha di SAU** (Superficie agricola utilizzata).

La soglia indicata va riferita ad una SAU accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.

Si definisce **nuova unità aziendale agricola** quella iscritta all'anagrafe agricola regionale dopo l'adozione del PSC/RUE (ovvero dopo il 15 giugno 2017).

Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'azienda agricola di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs 99/2004.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di **Comuni diversi confinanti**.

Tali terreni possono concorrere alla formazione della SAU e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale.

Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall'UT dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le Norme del PUG ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest'ultimo sarà data comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

I **Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA)** sono strumenti finalizzati alla dimostrazione dell'**esigenza** di interventi di **nuova costruzione di fabbricati produttivi per le aziende agricole**, ivi compresi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti (art. 36, comma 2, 3 e 7 lett. b)

L'art. 9.7, comma 5, è superato dall'entrata in vigore della **DGR 623 del 29 aprile 2019** e successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti, e la valutazione dei Programmi di Riconversione o ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (artt. 36 e 49 della LR 24/2017)"

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

La DGR 623/2019 stabilisce i **criteri uniformi** per la definizione:

- degli interventi edilizi relativi ai fabbricati produttivi agricoli aventi rilevante impatto ambientale e territoriale;
- dei contenuti tecnico economici del PRA;
- delle indicazioni istruttorie e procedurali relativi alla sua valutazione.

L'atto di coordinamento definisce i contenuti della relazione sintetica dimostrativa dell'esigenza di costruire **nuovi edifici** diretti a soddisfare le **esigenze abitative** dell'imprenditore agricolo.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Il PRA è obbligatorio per:

- Interventi di **nuova costruzione** (compresi gli ampliamenti) di **edifici produttivi agricoli** aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale
- Interventi di **nuova costruzione funzionale all'esigenza dell'attività agricola** e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che **hanno perduto la caratteristica di ruralità** per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i 10 anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Si definiscono interventi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale i seguenti interventi:

- realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse;
- interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA);
- realizzazione di nuovi fabbricati isolati (cioè **esterni al centro aziendale** o nelle strette adiacenze dello stesso);

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Si definiscono interventi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale i seguenti interventi:

- realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
 1. nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005;
 2. nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42 /2004;
 3. nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10 (Sistema aree forestali), 17 (Zone di Tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua), 19 (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale), 20 (Dossi, paleo dossi, sistemi dunosi costieri), 21 (Zone ed Elementi di interesse storico-archeologico – Zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione), 23 (Bonifiche storiche di pianura) e 25 (Zone di tutela naturalistica di conservazione) del vigente PTPR;

NB. Le soprarichiamate tutele interessano la quasi totalità del nostro territorio rurale!!!!

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Si definiscono interventi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale i seguenti interventi:

- realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
- 4. nelle aree caratterizzate da **fenomeni di dissesto**, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale;
- 5. nelle aree individuate nella cartografia della **pericolosità sismica locale** come: aree suscettibili di liquefazione o densificazione; aree di versante instabili e potenzialmente instabili; aree con rapide variazioni della profondità del bedrock sismico; aree suscettibili di effetti differenziali (zone di contatto laterale tra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche molto diverse, zone di faglia attiva e capace, zone con cavità sepolte).
- interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di **fabbricati isolati** (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso).

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

- In ogni caso non costituiscono interventi di rilevante impatto ambientale e territoriale, e non sono quindi soggetti all'obbligo di presentazione del PRA, gli **interventi di qualificazione edilizia** e di **ristrutturazione urbanistica**, riguardanti i manufatti collocati all'interno del centro aziendale.
- Si precisa che, la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nelle ipotesi in cui può risultare ammissibile, richiede comunque **l'osservanza delle previsioni di piano**, e quindi di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, generali e settoriali, e della legislazione vigente.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

- Il PRA deve essere presentato al SUAP del Comune nel quale viene realizzato l'intervento, **unitamente** alla richiesta o alla presentazione del necessario titolo abilitativo edilizio
- Può presentare un PRA solo chi possiede i seguenti requisiti minimi, i quali gli consentono la realizzazione di interventi edilizi nel territorio rurale:
 - Titolo di Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
 - Iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

- L'articolo 36, comma 2, LR 24/2017, ammette la possibilità della costruzione di **nuovi fabbricati** nel territorio rurale, volti a soddisfare le **esigenze abitative dell'imprenditore agricolo**, qualora sia **necessaria** alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano **ragionevoli alternative** consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
- In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, deve essere redatta una Relazione tecnica finalizzata a dimostrare **l'effettiva esigenza** del nuovo fabbricato ad uso abitativo. Tale Relazione, costituente **condizione di ammissibilità** del titolo edilizio o della relativa domanda, deve contenere i contenuti minimi stabiliti dalla DGR 623/2019

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è **subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi** che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza.

E' sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi previsti dal piano.

Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di **nuovi interventi edilizi a servizio della produzione agricola**, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo**, debitamente trascritto, con vincolo di asservimento della SAU utilizzata e di destinazione decennale.

Qualora l'intervento riguardi il **riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole**, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo** che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto.

Funzioni ammesse in territorio rurale

Le funzioni ammesse in territorio rurale sono distinte in:

- a) Funzioni ammesse per gli interventi di **nuova costruzione** (Art. 9.8.1)
- b) Funzioni ammesse per gli interventi di recupero e qualificazione del **patrimonio edilizio esistente** privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, con riferimento alle tipologie edilizie, individuate nell' **Abaco del processo tipologico nel territorio rurale APT** (Art. 9.8.2)

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito potranno subire modificazioni d'uso solo per **adeguarsi** agli usi stabiliti dal PUG.

L'intervento è soggetto a titolo abilitativo.

Abaco del Processo Tipologico degli edifici di recente costruzione in territorio rurale

- Tipi N1 – Edilizia Specialistica
- Tipi N2 – Edilizia Residenziale
- Tipi N3 – Fabbricati di Servizio
- Tipi N4 – Fabbricati di Servizio Speciali
- Tipi N5 – Manufatti connessi alla viabilità
- Tipi N6 – Impianti tecnici
- Tipi N7 – Impianti sportivi
- Tipi N8 – Manufatti superfetativi
- Tipi N9 – Manufatti temporanei
- Tipi N10 – Manufatti di arredo



Funzioni ammesse in territorio rurale

- Il riuso di edifici, ad originaria funzione abitativa (**Tipi N2**) è compatibile per le funzioni indicate all'art. 9.8.2, comma 1, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.
- E' ammessa la possibilità di **ampliare l'edificio principale**, recuperando le superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria (**tipo N3.1**), esclusivamente nell'ambito di interventi di **demolizione e ricostruzione** di questi ultimi a parità di volume. Al di fuori di tali interventi di demolizione e ricostruzione, è prescritto il **mantenimento della destinazione d'uso** per funzioni di servizio di tali manufatti accessori.
- Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio riconducibili ai **Tipi N3.2 e N3.3**) è compatibile unicamente per **funzioni di servizio** alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
- Il riuso di fabbricati di servizio speciali **Tipi N1.3 ed N4** è compatibile esclusivamente con **funzioni di servizio all'attività agricola** e compatibili (f3.1, f4.1 limitatamente alle attività florovivaistiche, f5).

Funzioni ammesse in territorio rurale

- Sono fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.
- L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
 - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare **nuovi edifici abitativi** connessi all'agricoltura;
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
 - c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario e strutture leggere.

Funzioni ammesse in territorio rurale

Gli edifici presenti nel territorio rurale che **risultano non rilevati nelle Schede ER**, sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- a) dovrà essere prodotta una relazione supportata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione, e proposta una tipologia aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, seguendo la metodologia e i tipi edilizi indicati nell'Abaco del processo tipologico;
- b) Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle definite per il tipo edilizio di appartenenza;
- c) Gli interventi edilizi ammessi sono:
 - per gli edifici con originaria funzione abitativa (tipi N2): quelli di cui agli articoli 9.9 o 9.18.1;
 - per gli edifici con originaria funzione non abitativa: a), b), f), i), l).

E' importante sapere che:

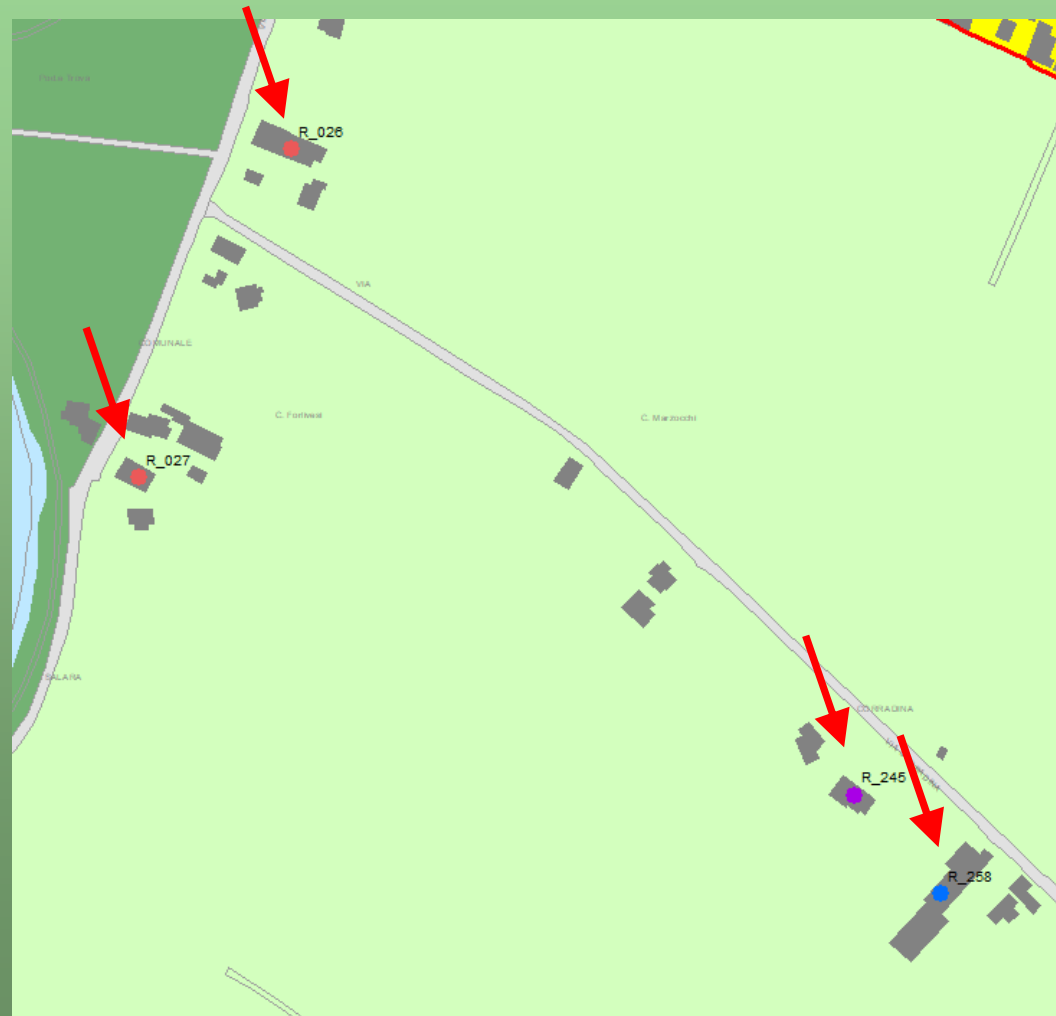
- Negli ambiti agricoli periurbani e nell'ambito Salina sono state schedate **tutte le corti presenti** (storiche, parzialmente storica, di recente formazione)
- Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono state schedate **le corti storiche, parzialmente storiche, gli allevamenti da delocalizzare, edifici con destinazioni particolari.**
- Negli ambiti agricoli periurbani, nell'ambito Salina, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, **si monetizzano** le Dotazioni Territoriali pubbliche
- Devono comunque essere reperiti i **posti auto pertinentiali** richiesti dal tipo di intervento da attuare
- E' ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 11/98

Come capire se un edificio è schedato o meno?

Nelle tavole A1 relative alla Disciplina del territorio urbano e rurale, gli immobili schedati sono indicati con un simbolo colorato e il numero della scheda corrispondente

Insedimenti rurali

- R_ Corti rurali storiche
- R_ Corti rurali parzialmente storiche
- R_ Corti rurali di recente formazione



IL TERRITORIO RURALE NEL PUG

**Interventi sul patrimonio edilizio in territorio rurale
funzionali all'azienda agricola**

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo (art. 9.9)

La **nuova edificazione ad uso abitativo** riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 9.7, comma 1 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:

- a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. Tali verifiche saranno effettuate a decorrere dalla data di adozione del **PRG previgente** (12-05-1994);
- b) sia verificata l'**inesistenza**, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
- c) l'azienda agricola, abbia l'**estensione minima**: di 5 ha;
- d) sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi dell'art. 7 del DM 1444/1968.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo (art. 9.9)

Negli interventi di **trasformazione** e **ampliamento** di edifici esistenti o **di nuova costruzione**, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 9.7 comma 1.

La superficie complessiva abitativa aziendale, inclusi i servizi residenziali, è la seguente:

- a) per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 9.7 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: **mq 80** di ST per la realizzazione di un edificio residenziale e relativi servizi;
- b) per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: **mq 60** di ST;
- c) con un minimo di **100 mq** e un massimo di **200 mq** di ST.

Alla ST risultante andrà **sottratta** quella eventualmente esistente.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo (art. 9.9)

Nel caso in cui **l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale**, o siano presenti **limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale** che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo (art. 9.9)

All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare **ulteriori unità abitative** qualora:

- a) siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 9.7, comma 1;
- b) siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.

Nelle **abitazioni agricole esistenti** è ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative, purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale.

In tali casi, è ammessa una quota di **ampliamento** dell'edificio abitativo fino a **80 mq** di ST, anche nel caso in cui la superficie complessiva abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo (art. 9.9)

Il PUG individua i seguenti limiti e condizioni degli interventi:

- **distanze dalle strade:** l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
- **distanze dai confini di proprietà:** m 10,00;

è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;

- **H (altezza dell'edificio):** \leq m 7,50 o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore di m 7,50.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Foresterie aziendali (art. 9.10)

L'intervento di realizzazione di foresterie aziendali è subordinato alla dimostrazione, tramite **PRA**, della necessità di manodopera stagionale e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU). Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- l'uso è ammesso attraverso **interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**, alla data d'adozione di PSC/RUE, dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
- qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di ST recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
- il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento, per cui dovranno essere rispettate le condizioni di salubrità ed idoneità di spazi cui all'art. 9.10, comma 2, lettera c.

L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita **convenzione** con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà in nessun caso essere permanente

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi al servizio della produzione agricola (art. 9.11)

La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola** è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 9.7 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:

- a) sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione. Tali verifiche saranno effettuate a decorrere dalla data di adozione del **PRG previgente** (12-05-1994);
- b) per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui all'art. 9.7, comma 3 (dimensionamento minimo in termini di SAU).

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi al servizio della produzione agricola (art. 9.11)

Sono individuati le condizioni ed i parametri dimensionali distinti per:

- gli **ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (A-19)** :
- gli **ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18)** e gli **ambiti agricoli periurbani (A-20)**

Alla ST risultante da tali parametri andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.

I nuovi edifici devono essere di norma posizionati nell'area del centro aziendale, se esistente.

Sono individuati i limiti e condizioni degli interventi all'art. 9.11, comma 6 (distanze dalle strade; distanze dai confini di proprietà; ST massima di ogni edificio; distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola; altezza dell'edificio).

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Negli **ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (A-19)** valgono le seguenti condizioni e parametri dimensionali:

1. per **edifici di servizio all'attività zootecnica**, la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA per ettaro di SAU:

a) per **allevamenti biologici**:

a.1 **stalle** mq 25 di ST comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);

a.2 edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di ST;

b) per gli **altri allevamenti**:

b.1 **stalle** mq 12 di ST comprensivi di stabulazione e relativi servizi;

b.2 **altri servizi** (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di ST;

Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 25 ha di SAU, la ST max per le stalle sarà di 1.250 mq, per i servizi di 1.000 mq.

2. per **edifici di servizio all'attività agricola**:

c.1 **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**

- mq 50 ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;

- mq 10 di ST ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;

c.2 **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**

- mq 100 per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Negli **ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18)**, negli **ambiti agricoli periurbani (A-20)** e nell' **ambito della Salina** valgono le seguenti condizioni e parametri dimensionali:

1. per **edifici di servizio all'attività agricola**:

c.1 **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**

- mq 30 di ST ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
- mq 10 di ST ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;

c.2 **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**

- mq 100 nei rimanenti ambiti rurali per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico (art. 9.12)

Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, è stata fatta la verifica degli effettivi impatti degli insediamenti zootecnici presenti in **ambiti di fragilità** (ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato; aree protette) e sono stati definiti eventuali **processi di ricollocazione**

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico (art. 9.12)

L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico deve avvenire esclusivamente all'interno dell'ambito ad alta vocazione produttiva agricola, si attua tramite accordo tra il Comune e l'Azienda Agricola e deve prevedere:

- a. l'**idoneità del nuovo sito** in termini di: accessibilità, dotazioni tecnologiche e di rete;
- b. il contestuale **ripristino del sito dimesso**;
- c. la realizzazione delle **nuove strutture zootecniche** secondo le migliori tecniche di allevamento;
- d. la disponibilità di aree per l'eventuale **spandimento** degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- e. lo studio di **inserimento ambientale e paesaggistico** dei nuovi manufatti zootecnici;

L'accordo definirà anche le condizioni di riqualificazione paesaggistica dello stato dei luoghi, secondo quanto disposto all'art. 9.21.

In caso di dismissione con cessazione dell'attività, sono ammessi interventi di **miglioramento della qualità ambientale paesaggistica** (demolizione degli edifici incongrui, quantificazione dei rispettivi crediti edilizi, con eventuale ricollocazione), da attuarsi secondo quanto disposto nel successivo art. 9.21.

Fino a quando non sarà attuato l'intervento di delocalizzazione o dismissione, negli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi (art. 9.13)

- Non sono ammessi nuovi insediamenti di **allevamenti zootecnici intensivi**.
- **Non è ammessa la riapertura** di allevamenti intensivi dismessi.
- Negli interventi di delocalizzazione, è ammesso l' **ampliamento** degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti entro il limite massimo del 20% della capacità produttiva esistente, e deve essere motivato da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale.
- L'incremento della capacità produttiva esistente di un allevamento zootecnico intensivo, può comportare l'ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali; deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste per le diverse tipologie di allevamento.

Sono individuati i limiti e condizioni per gli ampliamenti all'art. 9.13, comma 2 (distanze dalle strade; distanze dai confini di proprietà; ST massima di ogni edificio; distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola; distanza dal territorio urbanizzato; altezza dell'edificio).

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici (art. 9.14)

I nuovi impianti agro-alimentari aventi **carattere produttivo**, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive.

Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di **tipo aziendale o interaziendale**, il PUG indica i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell'ambito aziendale o interaziendale, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.

Le condizioni affinché i nuovi impianti siano definiti **di tipo aziendale o interaziendale** e quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il **60%** dalla produzione dell'azienda/e. Le cantine vitivinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal **75%** del prodotto coltivato. Tali parametri dovranno essere rispettati anche in caso di PRA.

Per quelli esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del PUG, non connessi ad aziende agricole, sono ammessi **interventi di carattere conservativo**, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica, al miglioramento igienico - sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento.

Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro - industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:

- a) ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
- b) innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.

Sono individuati i limiti e condizioni degli interventi (ST massima; distanze dalle strade; distanze dai confini di proprietà; Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola; altezza dell'edificio)

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche (art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

L'attività agriturbistica comprende le **attività di ricezione e di ospitalità** che devono essere svolte in rapporto di **connessione e complementarietà** rispetto alla **conduzione dell'azienda agricola** ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

Possono svolgere attività agriturbistica gli **imprenditori agricoli**, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti **nell'elenco degli operatori agriturbistici** ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agriturbistico.

Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.

L'**ospitalità** è ammessa nel numero massimo di:

- a. 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agriturbistica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti;
- b. 18 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agriturbistica e fino ad un massimo di 15 piazzole in spazi aperti nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla **metratura minima di superficie** delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche

(art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche **tutti gli edifici**, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della LR 4/2009 (15 aprile 2009).

Per edifici esistenti si intendono gli edifici di non recente realizzazione (compresi quelli oggetto di sanatoria e/o di condono edilizio) e quelli per i quali, alla medesima data, sia stata comunicata la fine dei lavori secondo la normativa vigente.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche (art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

Le camere possono essere organizzate in appartamenti agrituristiche indipendenti. Le strutture e i locali destinati all'attività agriturbistica devono possedere i **requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti per i locali di abitazione** dal REC e dal Regolamento Comunale di Igiene.

Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.

Strutture di servizio all'attività agriturbistica (spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili) possono essere realizzati anche come **nuova costruzione** all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione.

Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di **servizi agricoli**.

I locali destinati all'uso agriturbistico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dalla disciplina regionale e nazionale vigente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, possono attuarsi tramite **intervento edilizio diretto convenzionato**.

La convenzione dovrà contenere anche l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agriturbistica, al **mantenimento della destinazione** degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche (art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

I fabbricati utilizzati per l'attività agrituristica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati **beni strumentali** dell'azienda agricola.

L'alloggio offerto può essere strutturato liberamente dall'operato agrituristico in funzione del servizio che intende offrire: camere, mini appartamenti, unità abitative autonome, camerate, ad altre tipologie purchè siano realizzate nel **rispetto delle norme** vigenti ed in particolare di quelle **urbanistiche ed igienico-sanitarie**.

Non è ammesso il **rimessaggio di camper o altri veicoli** su terreni agricoli di pertinenza dell'impresa agrituristica.

Sono **vietate le installazioni di prefabbricati** (anche di legno) o altre strutture fisse equiparabili a volumi edilizi su piazzole o spazi aperti allo scopo di realizzare ampliamento del numero di camere.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche (art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

Sono ammessi **interventi di recupero** che risultino **compatibili** con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e con il contesto ambientale.

a titolo esemplificativo:

allevamenti zootecnici industriali, hangar per la custodia dei foraggi, serre fisse e simili non risultano compatibili con l'attività agriturbistica principale di ospitalità, ma possono essere riutilizzati per funzioni complementari e ad esse integrata.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche

(art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

- È possibile l'utilizzo a scopo agrituristico di fabbricati che vengono demoliti e ricostruiti in territorio rurale anche in aree di sedime differenti, in base a disposizioni o prescrizioni stabilite dal PUG.
- I fabbricati esistenti possono essere ampliati solo se ciò è specificatamente previsto dal PUG e comunque nel rispetto dei Capi A-2 e A-4 dell'Allegato della L.R. n. 20/2000.
- Gli **interventi di nuova costruzione**, se ammessi dal PUG, sono destinati esclusivamente a **servizi accessori** dell'attività agrituristica.
- Per **servizi accessori** si intendono **locali di servizio** (bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone) o **spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica** (locali caldaia, condizionamento, trattamento acque ed altre attrezzature ed impiantistiche).
- La **nuova edificazione non può essere destinata a locali per lo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo** che si svolgono in ambienti quali camere/miniappartamenti, reception, cucine e sale ristorazione o pluriuso, etc.
- I servizi accessori, quando possibile e funzionali all'attività agrituristica, devono essere inseriti nella corte agricola.
- Gli interventi di ristrutturazione o ampliamenti e nuove costruzioni devono essere realizzati nel rispetto delle **caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato** e della **disciplina urbanistico-edilizia** della zona in cui si trovano.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Interventi per attività agrituristiche

(art. 9.15 del PUG; LR 4/2009; DGR 987/2011)

- Tutti i fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività agrituristica esterni all'abitazione dell'imprenditore in quanto funzionali allo svolgimento dell'attività di impresa agricola devono essere censiti al catasto fabbricati come **D/10** "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale l'immobile è stato originariamente costruito.
- Sono altresì censibili nella categoria D/10 le unità immobiliari funzionalmente autonome, esclusivamente destinate all'attività agrituristica con esclusione delle unità immobiliari destinate ad un uso promiscuo abitative/agrituristiche per le quali si applicano le specifiche disposizioni dell'Agenzia del territorio.
- Per tali fabbricati non potranno in ogni caso configurarsi possibilità di cambio di destinazione d'uso verso l'uso abitativo ad esclusione degli immobili con originaria destinazione residenziale e di quelli per i quali la disciplina urbanistica previgente ammetteva il cambio d'uso verso l'uso abitativo.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Ospitalità rurale familiare (art. 9.16)

E' una **forma specifica di agriturismo** (in attuazione della L 96/2006 e della L 122/2001) che può essere svolta esclusivamente nei **territori e nelle aree naturali e protette, nei siti di interesse comunitario e nelle zone di protezione speciale.**

L'attività può essere esercitata solo dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) e dai suoi familiari, esclusivamente nella parte abitativa del fabbricato rurale ed è **incompatibile** con qualsiasi altra forma ricettiva o di ospitalità agrituristica.

L'imprenditore agricolo ha l'obbligo di **mantenere la residenza nel fabbricato** adibito all'attività.

Nell'ambito dell'Ospitalità rurale familiare **la ricettività è limitata** ad un massimo di nove persone al giorno; la somministrazione dei pasti può essere effettuata solo ed esclusivamente a coloro che usufruiscono anche dell'ospitalità.

I requisiti igienico-sanitari ed urbanistici sono quelli delle **abitazioni rurali**. Per lo svolgimento dell'attività è necessario il possesso della certificazione di conformità edilizia ed agibilità o della dichiarazione di conformità di un professionista abilitato.

Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi

Quando si interviene in territorio rurale, è necessario:

- ✓ Effettuare una verifica completa dei **vincoli** (Tavole V);
- ✓ Rispettare le **caratteristiche igienico-sanitarie** degli ambienti prescritte dal REC;
- ✓ Rispettare le disposizioni in materia di **riduzione dei rischi** (Parte IV delle Norme di PUG), con particolare riferimento al rischio idraulico (tirante idrico);
- ✓ Rispettare le disposizioni degli artt. 116 e 117 del REC, relativamente a **soluzioni compositive, infissi, pavimentazioni, recinzioni, materiali, colorimetrie**, ecc...

Per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'*articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99*, ancorché in quiescenza, **il contributo di costruzione non è dovuto**, ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. b) della LR 15/2013.

Per le funzioni rurali di cui al gruppo f, con esclusione della sola funzione f6, **non sono richieste le Dotazioni Territoriali**.

IL TERRITORIO RURALE NEL PUG

**Interventi sul patrimonio edilizio in territorio rurale non
connessi all'azienda agricola**

Interventi non connessi all'azienda agricola

Interventi connessi alla produzione agricola (art. 9.17)

Attività connesse alla produzione agricola (centri di ricerca e produzioni sementi, coltivazioni sperimentali, lavorazione dei terreni e simili) possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti **non appartenenti** alle categorie indicate al precedente art. 9.7 comma 2.

La DGR 623 del 29 aprile 2019 **ha superato** la disposizione che subordina la realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività alla presentazione di un **PRA**.

Conseguentemente, la possibilità di realizzare nuovi manufatti è ammessa **solo** per le categorie indicate al precedente art. 9.7 comma 2.

Diversamente le attività di cui in oggetto potranno essere insediate, utilizzando **fabbricati già esistenti**.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola (art. 9.18)

Il **recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola** (eccettuati quelli di valore storico testimoniale regolamentati dalla Parte VII delle Norme di PUG e dalle relative schede) è disciplinato dal Titolo IV della Parte IX delle Norme e dalle specifiche Schede ER.

Le disposizioni contenute all'interno delle citate Schede sono da considerarsi prevalenti e non cumulabili con quelle del sopracitato Titolo IV.

Le **destinazioni d'uso ammesse** negli edifici esistenti sono stabilite all'art. 9.8.2 delle Norme sulla base della tipologia edilizia individuata per ciascun edificio presente nel territorio rurale, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.

Gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriali degli insediamenti diffusi.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Edifici con funzione abitativa (art. 9.18.1)

Negli edifici esistenti con originaria **funzione abitativa** sono ammessi interventi di **ampliamento**, alle seguenti condizioni:

- **ST** max di ampliamento: **20%** della ST esistente dell'edificio **con funzione abitativa**; in presenza di particolari vincoli, è ammessa, all'interno della corte rurale, la realizzazione di autorimesse isolate;
- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq \text{m } 5,00$, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- **H** (altezza dell'edificio): $\leq \text{m } 7.50$ o quella dell'edificio esistente;
- nel caso di più edilizia aggregata dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo.

Le disposizioni contenute all'interno delle citate Schede sono da considerarsi **prevalenti e non cumulabili** con quanto previsto dalla norma.

E' inoltre ammessa per gli edifici residenziali la **demolizione e ricostruzione** con modifiche della **sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime**, rimanendo comunque all'interno della **corte rurale**, sul limite della eventuale **fascia di rispetto stradale**.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Edifici con funzione abitativa (art. 9.18.1)

Negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi interventi di **demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente** alle seguenti condizioni:

- la medesima ST del fabbricato da demolire più l'eventuale ampliamento sulla base dei parametri sopra descritti;
- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) \geq **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- **H** (altezza dell'edificio): \leq **m 7,50**;

Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con **funzione abitativa** sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a **due unità abitative**; in presenza, di più unità abitative (alla data di adozione del PSC/RUE), queste non potranno essere aumentate.

E' consentito il recupero a fini abitativi delle superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria riconducibili al **tipo N3.1** con **ampliamento dell'edificio principale**, a condizione che gli stessi siano oggetto di interventi di **demolizione e ricostruzione**.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Edifici con funzione abitativa (art. 9.18.1)

NOTA BENE:

- la ST max di ampliamento, stabilita nel 20% della ST esistente all'entrata in vigore del PUG dell'edificio con **funzione abitativa**, costituisce **l'ampliamento massimo consentito**, attuabile anche attraverso più interventi successivi;
- il **recupero a fini abitativi delle superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria** riconducibili al tipo N3.1 **non concorre** a determinare la quota della ST esistente dell'edificio con funzione abitativa e conseguentemente la ST in ampliamento;
- Non è ammessa la possibilità di realizzare la seconda unità immobiliare in un corpo di fabbrica staccato dall'edificio principale;
- In analogia a quanto previsto per gli edifici recenti a prevalente funzione abitativa in territorio rurale, negli edifici storici in territorio rurale, qualora sia ammessa la funzione abitativa, sono consentiti frazionamenti che diano luogo ad un **massimo di 2 unità abitative**.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Maneggi(art. 9.18.2)

In **ambito agricolo periurbano** e negli **ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** è consentito l'insediamento di maneggi o centri per ippoterapia, tramite il **recupero di edifici esistenti**.

La realizzazione di nuovi manufatti è limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- **ST** max 800-1200 mq
- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
- **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: come da Regolamento di Igiene;
- **H** (altezza massima): **≤ m 6,00**
- la realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire convenzionato, eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

Ricovero, allevamento, cura e addestramento animali (art. 9.18.3)

Negli ambiti agricoli è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da realizzarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici; è richiesto il titolo abilitativo convenzionato e la condizione che sia rispettata la distanza minima prevista dal Regolamento di Igiene dell'allevamento e ricovero dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Serre permanenti per attività floro-vivaistica (art. 9.18.4)

La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita, è **ammessa**, per i soggetti non aventi i titoli di cui al punto 2 dell'art. 9.7, unicamente negli **Ambiti agricoli periurbani A20**. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante.

L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato.

Sono individuati i limiti e condizioni per gli interventi all'art. 9.18.4, comma 3 (ST max; distanze dalle strade; distanze dai confini; distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola; altezza massima).

Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche (art. 9.18.5)

Negli ambiti agricoli è consentita la realizzazione di **attrezzature sportive all'aperto** a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B (piscine, campi da tennis e simili).

In tutti gli ambiti e le aree del territorio rurale è consentita la realizzazione di **parcheeggi** finalizzati alla fruizione turistica del territorio, con particolare attenzione al corretto inserimento ambientale e paesaggistico (pavimentazioni permeabili o semipermeabili, adeguate alberature, ecc...).

Interventi non connessi all'azienda agricola

Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive (art. 9.19)

Costituiscono intervento di **modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici**, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni (scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili).

Tali interventi sono sottoposti a SCIA salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di cm 100 o di modifiche connesse alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.

Le **attività estrattive** si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente **Piano Infraregionale delle Attività Estrattive**, approvato con DCP 18/2009. In tali aree le previsioni e le norme del PIAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del PUG relative al territorio rurale.

Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. **Non sono ammesse attività estrattive al di fuori di tali previsioni.**

Interventi non connessi all'azienda agricola

 **COMUNE DI CERVIA**
PIANO URBANISTICO GENERALE
Censimento degli edifici in ambito rurale
Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24: Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio

 Provincia di Ravenna

SCHEDA DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE DEGLI EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE

Denominazione: Casa in via Tagliata 5 Scheda n.: R_056
Toponimo: La Fornasotta
Toponimo antico: Fornasotta





Catasto Pontificio



240083	240085	240153		
240124	240121	241084		
240112	240123	240122	241085	
240151	240164	240151	241134	241131
240152	240162	241133	241132	
		259014		

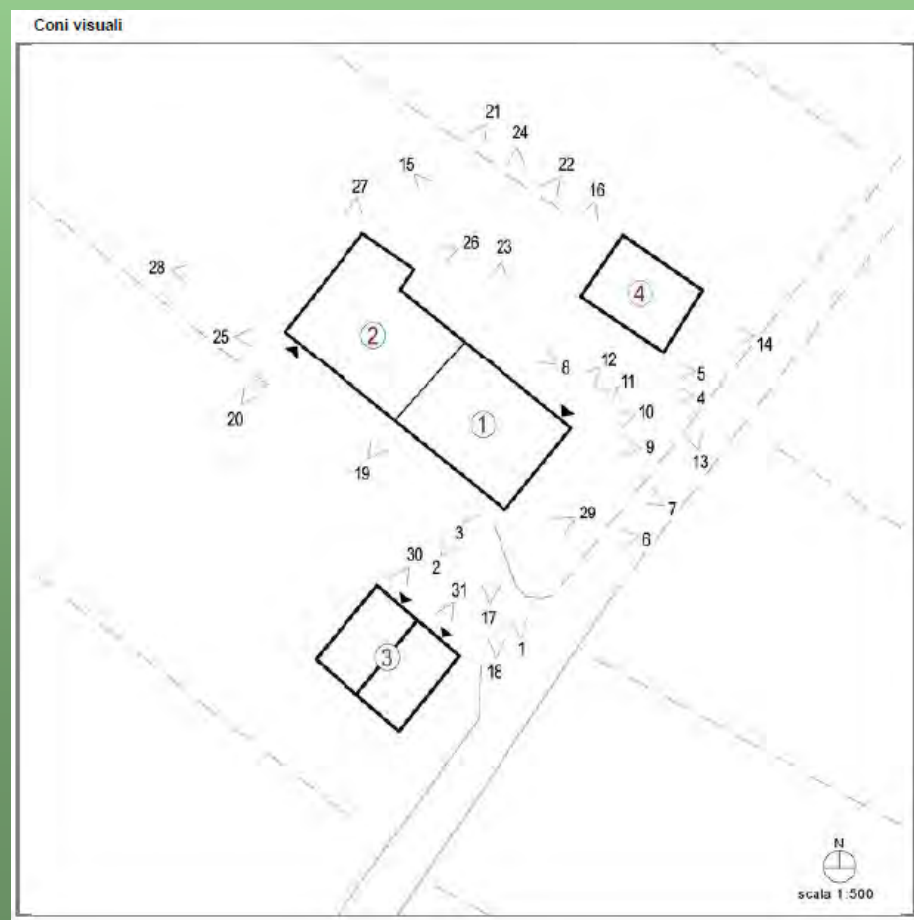
241133



Fornasotta

Catasto Impianto

A titolo esemplificativo degli interventi possibili, si procede con l'analisi della scheda ER_056, relativa ad una **corte parzialmente storica** in ambito agricolo periurbano, ipotizzando che i proprietari dell'immobile **NON** abbiano i requisiti di cui all'art. 9.7.



Interventi non connessi all'azienda agricola

Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Documentazione fotografica



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Documentazione fotografica



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Interventi non connessi all'azienda agricola

Documentazione fotografica



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Documentazione fotografica



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Documentazione fotografica



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

Interventi non connessi all'azienda agricola

Documentazione fotografica



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

Documentazione fotografica



Foto 29



Foto 30



Foto 31

Interventi non connessi all'azienda agricola

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE

Codice bene: R_056
Codice edificio: R_056/01

Classificazione tipologica

Tipo bene : Bene complesso
Tipologia : Edilizia di base (residenziale)
Specifiche : Casa rurale
Tipo di pianura e collina
Tipo di area piana

Tipo: HDB - 11/X (si veda relazione)

Strutture edilizie

Numero piani fuori terra : 2
Strutture verticali : continue e puntiformi
Strutture orizzontali e coperture : lavoranti per dimensione

Altro:
Altro:

Note:

Descrizione

Stato di conservazione : Recentemente risanato
Funzione originaria : Funzione abitativa
Uso attuale : Funzione non abitativa
Specifiche uso : Deposito attrezzi
Altro :
Elementi e/o particolarità del paesaggio:
Note:



VINCOLO CONSERVATIVO, DISCIPLINA DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Codice bene: R_056
Codice edificio: R_056/01

Vincolo conservativo

- Interesse storico-architettonico
- Interesse culturale e testimoniale
- Altro immobile

Disciplina di intervento

Restauro e risanamento conservativo d)

Destinazioni d'uso ammesse

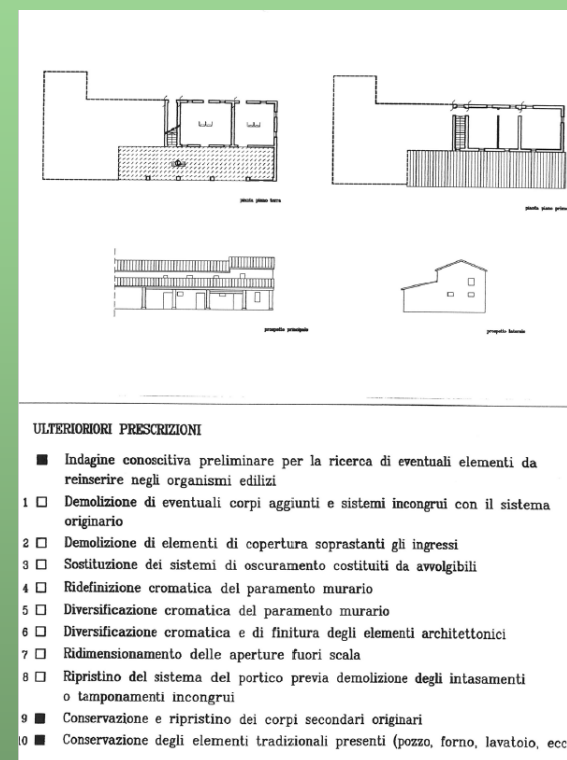
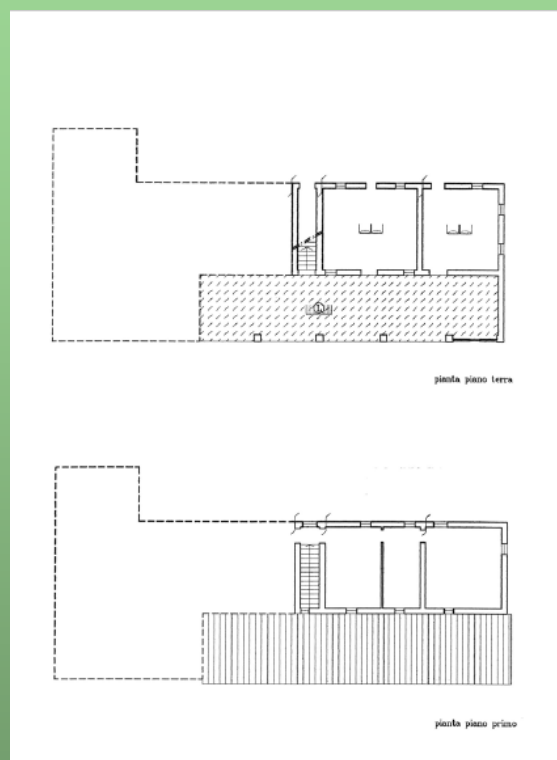
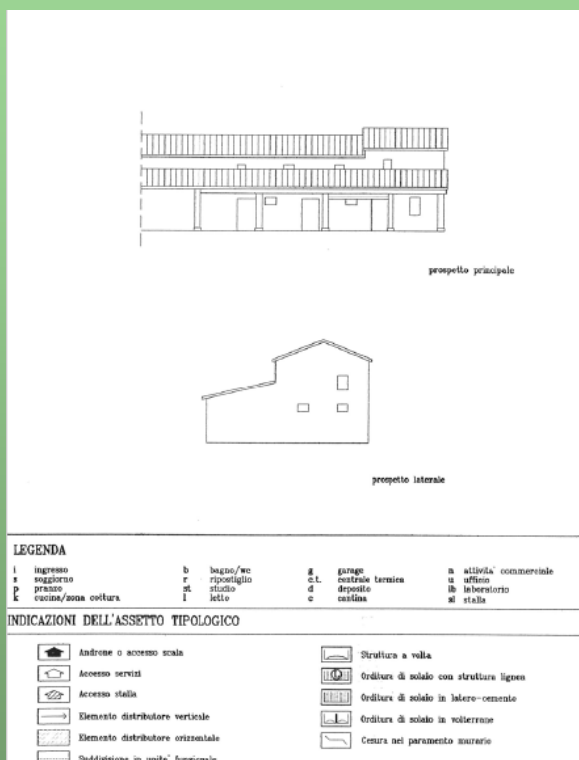
Quelle ammesse dalle norme del Piano

Prescrizioni particolari

Verifica degli obiettivi di sostenibilità

Funzioni
previste all'art.
7.6, comma 4,
per la "Casa
Rurale"

Interventi non connessi all'azienda agricola



NOTA BENE:

Le ulteriori prescrizioni per il recupero si applicano alla sola parte della corte individuata come di interesse culturale e testimoniale (cioè il manufatto R_056/01)

Interventi non connessi all'azienda agricola

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE	
Codice bene:	R_056
Codice edificio:	R_056/02
Classificazione tipologica	
Tipo bene :	Bene complesso
Tipologia :	Edilizia di base (residenziale)
Specifiche :	Casa monofamiliare abbinata Tipo di pianura e collina Tipo di area piana
Tipo: N2.1	
Strutture edilizie	
Numero piani fuori terra :	2
Strutture verticali :	continue
Strutture orizzontali e coperture :	lavoranti per dimensione
Note:	
Descrizione	
Stato di conservazione :	Recentemente risanato
Funzione originaria :	Funzione abitativa
Uso attuale :	Funzione abitativa
Specifiche uso :	Fabbricato ad uso abitativo
Altro :	
Elementi e/o particolarità del paesaggio:	



VINCOLO CONSERVATIVO, DISCIPLINA DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO	
Codice bene:	R_056
Codice edificio:	R_056/02
Vincolo conservativo	
<input type="checkbox"/>	Interesse storico-architettonico
<input type="checkbox"/>	Interesse culturale e testimoniale
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro immobile
Disciplina di intervento	
Interventi ammessi dalle norme del Piano	
Destinazioni d'uso ammesse	
Quelle ammesse dalle norme del Piano	
Prescrizioni particolari	
Verifica degli obiettivi di sostenibilità	

Si applica l'art. 9.18.1 (possibilità di ampliamento max 20% della ST esistente abitativa)

Non essendoci prescrizioni particolari sono ammesse le funzioni previste all'art. 9.8.2

Interventi non connessi all'azienda agricola

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE

Codice bene: R_056
Codice edificio: R_056/03

Classificazione tipologica

Tipo bene : Bene individuo
Tipologia : Fabbricato di servizio
Specifiche : Deposito

Tipo: N3.1

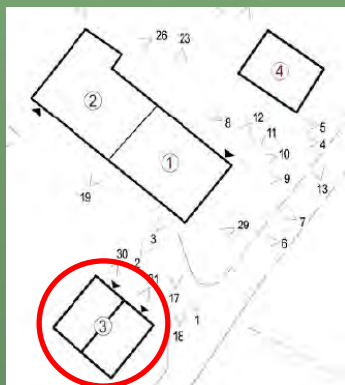
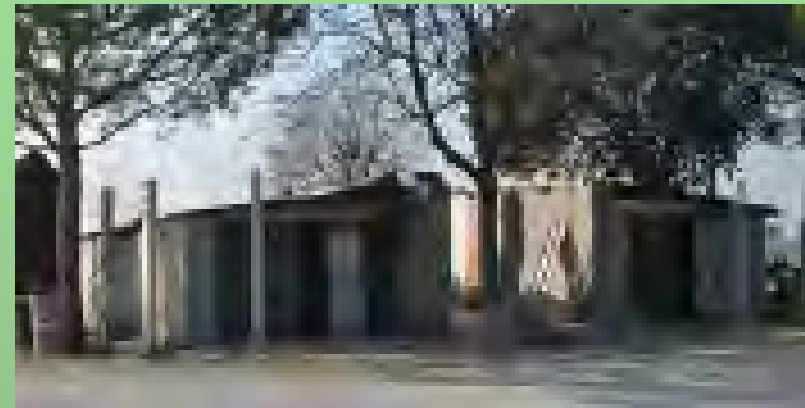
Strutture edilizie

Numero piani fuori terra : 1
Strutture verticali : continue
Strutture orizzontali e coperture : lavoranti per dimensione

Note:

Descrizione

Stato di conservazione : In corso di recupero
Funzione originaria : Funzione non abitativa
Uso attuale : Funzione non abitativa
Specifiche uso : Deposito
Altro :
Elementi e/o particolarità del paesaggio:
Note:



VINCOLO CONSERVATIVO, DISCIPLINA DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Codice bene: R_056
Codice edificio: R_056/03

Vincolo conservativo

- Interesse storico-architettonico
- Interesse culturale e testimoniale
- Altro immobile

Disciplina di intervento

Ristrutturazione edilizia f)

Destinazioni d'uso ammesse

Quelle ammesse dalle norme del Piano

Prescrizioni particolari

Verifica degli obiettivi di sostenibilità

Con demolizione e ricostruzione, è ammessa la possibilità di recupero della ST per ampliare l'edificio principale (oltre all'ampliamento del 20%) (Art. 9.8.2, co.3)

Con intervento conservativo, si mantiene funzione di servizio (Art. 9.8.2, co.3)

Interventi non connessi all'azienda agricola

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE

Codice bene: R_056
Codice edificio: R_056/04

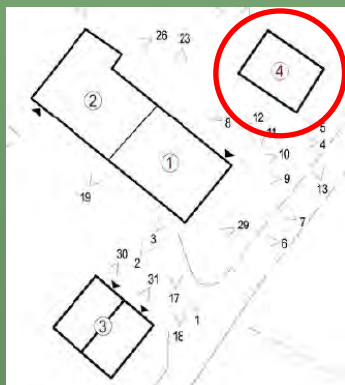
Classificazione tipologica
Tipo bene : Bene individuo
Tipologia : **Fabbricato di servizio**
Specifiche : Deposito

Tipo: N3.2

Strutture edilizie
Numero piani fuori terra : 1
Strutture verticali : puntiformi
Strutture orizzontali e coperture : lavoranti per dimensione

Note:

Descrizione
Stato di conservazione : In buone condizioni
Funzione originaria : **Funzione non abitativa**
Uso attuale : Funzione non abitativa
Specifiche uso : Deposito
Altro :
Elementi e/o particolarità del paesaggio:
Note:



VINCOLO CONSERVATIVO, DISCIPLINA DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Codice bene: R_056
Codice edificio: R_056/04

Vincolo conservativo
 Interesse storico-architettonico
 Interesse culturale e testimoniale
 Altro immobile

Disciplina di intervento
Manutenzione straordinaria b)

Destinazioni d'uso ammesse
Quelle ammesse dalle norme del Piano

Prescrizioni particolari

Verifica degli obiettivi di sostenibilità

Trattandosi di struttura prefabbricata leggera, non ne è ammesso il recupero ma solo gli interventi manutentivi

E' prescritto il mantenimento di funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e altre funzioni regolarmente insediate (Art. 9.8.2, co.3)

Interventi non connessi all'azienda agricola



A titolo esemplificativo degli interventi possibili, si procede con l'analisi di una corte **non schedata**, ipotizzando che i proprietari dell'immobile **NON** abbiano i requisiti di cui all'art. 9.7.

La corte è costituita da quattro corpi di fabbrica:

- 1) l'edificio con originaria funzione abitativa, riconducibile al tipo **N2.1**;
- 2) fabbricato di servizio dell'edificio principale, con struttura in muratura e superficie >100 mq, riconducibile al tipo **N4.1**;
- 3) fabbricato di servizio dell'edificio principale, di modeste dimensioni, con struttura in muratura e superficie <100 mq, riconducibile al tipo **N3.1**;
- 4) baracca, riconducibile al tipo **N8**;

Interventi non connessi all'azienda agricola



Nota Bene:

Le possibilità di intervento illustrate sono attuabili solo qualora i manufatti oggetto di intervento siano **regolari**.

Possibilità di intervento:

1) edificio con originaria funzione abitativa, riconducibile al tipo N2.1:

interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume + possibilità di ampliamento del 20% di ST esistente;

2) fabbricato di servizio dell'edificio principale, con struttura in muratura e superficie >100 mq, riconducibile al tipo N4.1:

interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume, con mantenimento funzione di servizio;

3) fabbricato di servizio dell'edificio principale, di modeste dimensioni, con struttura in muratura e superficie <100 mq, riconducibile al tipo N3.1:

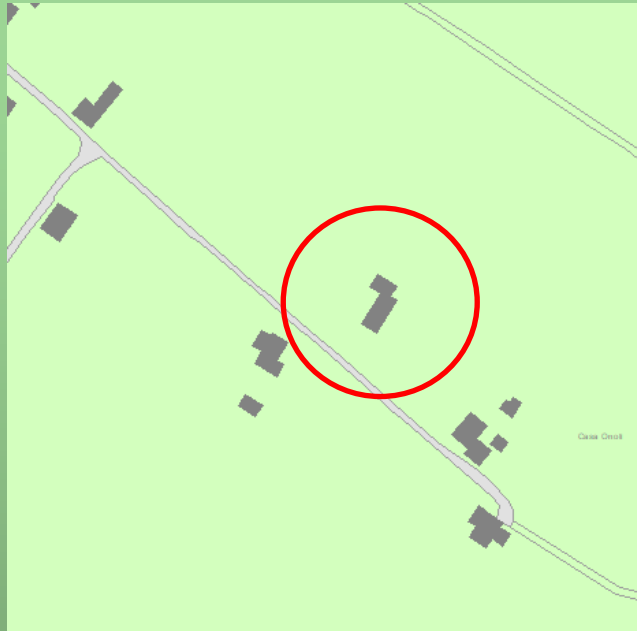
demolizione e ricostruzione con recupero della relativa superficie per ampliamento edificio a funzione abitativa;

diversamente, interventi manutentivi con mantenimento del corpo di fabbrica esistente o interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume; in entrambi i casi, con mantenimento della funzione a servizio;

4) baracca, riconducibile al tipo N8:

demolizione.

Interventi non connessi all'azienda agricola



Nota Bene:

Le possibilità di intervento illustrate sono attuabili **solo** qualora i manufatti oggetto di intervento siano **regolari**.

A titolo esemplificativo degli interventi possibili, si procede con l'analisi di una corte **non schedata**, ipotizzando che i proprietari dell'immobile **NON** abbiano i requisiti di cui all'art. 9.7.

La corte è costituita da un unico corpo di fabbrica, con struttura in muratura e superficie >100 mq, riconducibile al tipo **N4.1**.

L'edificio, nato come fabbricato di servizio dell'edificio principale con funzione abitativa agricola, è stato nel tempo "scorporato" dall'azienda.

Trattandosi di tipo N4.1 sono ammessi unicamente interventi manutentivi con mantenimento del corpo di fabbrica esistente o interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume; in entrambi i casi, sono ammesse unicamente **funzioni a servizio** all'attività agricola e compatibili (**f3.1** – laboratori per la ricerca; **f4.1** – attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti florovivaistici; **f5** – ricovero, allevamento, cura e addestramento animali)

Interventi non connessi all'azienda agricola

Attenzione:

Limitatamente agli interventi edilizi ad uso abitativo ,
le possibilità di intervento non dipendono dalla diversa tipologia di ambito agricolo,
ma sono definite in relazione ai **requisiti del proprietario** e al **tipo edilizio**.

Per quanto attiene le altre categorie funzionali,
è necessario fare riferimento alla **tipologia di ambito agricolo**, ai **requisiti del proprietario** e al **tipo edilizio**.

Interventi non connessi all'azienda agricola

Quando si interviene in territorio rurale, è necessario:

- ✓ Effettuare una verifica completa dei **vincoli** (Tavole V);
- ✓ Rispettare le **caratteristiche igienico-sanitarie** degli ambienti prescritte dal REC;
- ✓ Rispettare le disposizioni in materia di **riduzione dei rischi** (Parte IV delle Norme di PUG), con particolare riferimento al rischio idraulico (tirante idrico);
- ✓ Rispettare le disposizioni degli artt. 116 e 117 del REC, relativamente a soluzioni compositive, infissi, pavimentazioni, recinzioni, materiali, colorimetrie, ecc...

Gli interventi comportano:

- ✓ La regolare corresponsione del **contributo di costruzione**, determinato ai sensi della delibera di C.C. n. 38 del 30.07.2019, di recepimento della DAL 186/2018;
- ✓ La monetizzazione delle **Dotazioni Territoriali**;

Salina

La salina assume oggi una triplice funzione: luogo di produzione del sale; sito Natura 2000 con habitat e specie da conservare; ambiente particolarmente vocato sotto il profilo turistico.

Nel Centro di produzione, immagazzinaggio e vendita del sale sono ammesse funzioni turistico-ricettive (**b5**); produttive (**c1, c2, c3, c4, c6**); commerciali (**e1, e5**) di cui all'art. 9.8.

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i), l) con le limitazioni di cui all'art. 9.20, comma 2, relativamente a ST max, altezza massima, distanze dalle strade e distanze dai confini.

Salina

Il **recupero degli edifici non più funzionali** all'esercizio dell'attività agricola o della produzione del sale, posti all'esterno del Centro è disciplinato:

1. nelle schede ER e nella Parte VII delle presenti Norme per quanto riguarda gli edifici di valore storico;
2. nelle schede ER e agli artt. 9.8.2 e 9.18.1 per quanto riguarda gli edifici di recente costruzione.

Gli interventi da realizzare per migliorare la fruizione della salina devono essere coerenti con il **Piano di gestione del Sito Natura 2000** e con il **Piano di Fruizione della Salina di Cervia**.