



ESTRATTO NORME DI RUE (VERSIONE COMPARATIVA)

Articolo 3.25 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1)

1. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse ed è subordinata alla ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente, alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità. E' subordinata, inoltre, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale nelle unità fondiari agricole già provviste di edifici aventi tale uso (F1 od A1) neppure attraverso la modifica della destinazione d'uso di quello o quelli esistenti per realizzarne uno ex novo. E' invece consentito il trasferimento di volumi di cui all'Articolo 3.15 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela comma 8.

2. Nel territorio rurale non sono consentiti, pertanto, insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dall'Articolo 3.14 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati del presente Regolamento;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A18.

3. Negli interventi di ampliamento e nuova edificazione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale sono rapportati sia alla dimensione aziendale che all'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo. La superficie abitativa viene calcolata utilizzando la seguente formula, che assegna alle aziende una superficie circa doppia rispetto a quella stabilita dal PSC per le abitazioni in territorio urbano, in funzione delle maggiori superfici connesse alle esigenze abitative in zona rurale e prevede un incremento della ST per maggiori dimensioni aziendali (per le quali si ipotizza un più ampio nucleo familiare) pari a 28 mq per ogni membro successivo al terzo e 18 mq per ulteriori componenti oltre il quinto:

$$ST = \frac{\text{mq.Sau} + 46.000}{400} \text{ con max di } 350 \text{ mq.}$$

4. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la ST massima.

5. In caso di presenza di edifici di valore storico testimoniale recuperabile o recuperato a fini abitativi, la superficie utile concorre alla determinazione della ST complessiva abitativa aziendale. Tali condizioni sono documentate attraverso il P.I.A.A., qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.

6. La possibilità di ammettere un secondo alloggio all'interno del nuovo edificio abitativo agricolo è subordinata alle seguenti condizioni:

- il secondo alloggio sia destinato a componente del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale;
- il secondo alloggio sia destinato all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato il discendente nell'attività aziendale.

Tale secondo alloggio è soggetto al pagamento degli oneri di costruzione qualora destinato od occupato da soggetto privo dei requisiti di cui all'Articolo 3.12 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 1.

7. Parametri edilizi:

- Superficie minima: 3 ha.;
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: come dal precedente comma 3 e, comunque, concentrata nel centro aziendale.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 9,00
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m. 10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 10,00.

8. Gli interventi edilizi contemporaneamente possibili su ciascuna unità fondiaria agricola sono quelli abitativi di cui al presente articolo, quelli per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso F2), di cui all' Articolo 3.27 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso F2) del presente Regolamento, oltre agli altri interventi previsti all'Articolo 3.28 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso F4) ed all'Articolo 3.24 - Usi connessi alle attività agricole con le condizioni e limitazioni ivi indicate.