

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE  
ORTI E NUOVI ORTI URBANI**

**MODIFICA DELL'ART. 28  
AREE DI RIQUALIFICAZIONE ORTI E NUOVI ORTI URBANI  
NN.TT.AA. R.U.**

Aree di riqualificazione orti e nuovi orti urbani

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Unità territoriale organica elementare 3-A-3 Riqualificazione orti urbani*

*Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione: art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali.*

*Categorie d'intervento:*

*-recupero (art.3.b.1) per gli orti urbani esistenti;*

*- completamento (art.3.d) per i nuovi orti urbani.*

*Il Regolamento Urbanistico dovrà fornire la o le tipologie per gli annessi agricoli, le caratteristiche delle recinzioni, le dimensioni minime e massime delle aree da destinare ad orto, l'individuazione della rete infrastrutturale.*

*I servizi dovranno essere previsti accentrati e in comune.*

*Le colture specializzate devono essere tutelate.*

*Unità territoriale organica elementare 1-A-1 Aree di riqualificazione ambientale-orti:*

*- recupero (art.3.b.1).*

*Il Regolamento Urbanistico dovrà fornire le tipologie per gli annessi agricoli, le caratteristiche delle aree da destinare ad orto, l'individuazione della rete infrastrutturale.*

Art. 28 - Aree di riqualificazione orti e nuovi orti urbani

A. Definizione

1 Aree **a prevalente vocazione agricola amatoriale**, interessate da microlottizzazioni agricole che il Piano intende riqualificare e ~~aree di impianto per nuovi orti urbani~~, **articolate in due macro aree:**

- 1) **Nuovi orti urbani: aree di di riqualificazione di pianura;**
- 2) **Orti: aree di riqualificazione di collina**

B. Modificazioni dell'assetto territoriale

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

2 1) **Edifici di interesse storico (gruppi 1,2,3,4) gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 12 delle presenti norme.**

2) Edifici recenti (gruppo 5) ed attività esistenti

Sono consentiti:

a) gli interventi che dimostrano la riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, o finalizzati alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;

b) le trasformazioni colturali connesse allo svolgimento dell'attività agricola;

c) interventi **fino alla di Ristrutturazione Edilizia così come definita all'art. 15 c. 4bis del R.E. con le seguenti limitazioni:**

1) **che il progetto sia finalizzato ad ottenere un miglioramento architettonico dell'edificio in relazione all'area in cui è ubicato. Su tale punto la valutazione spetta alla Commissione Edilizia;**

2) **che il progetto preveda la sistemazione delle superfetazioni e/o costruzioni incongrue, ancorché legittimate da titoli edilizi, che hanno caratteristiche di forte precarietà (es. baracche fatiscenti, pollai, ecc...). Le superfici demolite possono essere recuperate solo come superfici per tettoie, portici o logge a servizio del manufatto**

ristrutturato;

3) che la ricostruzione comporti al massimo una modesta ri-configurazione dell'area di sedime quantificabile nel 10% della Superficie coperta (escluse le superfetazioni) al solo fine di ricomporre la figura geometrica dell'edificio in forma più regolare. In tale logica è consentita anche una modifica della copertura a condizione che il volume geometrico, calcolato alla quota d'imposta della copertura pre-esistente, sia invariato con tolleranza del 5% in incremento. Non è necessario il rispetto del volume geometrico della copertura ove con l'intervento di recupero sia contestualmente previsto l'adeguamento dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie. Gli interventi di cui al presente punto possono essere realizzati solo nel rispetto delle distanze dagli edifici.

2) Edifici recenti in contrasto con il Piano della città (gruppo 6):  
manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione  
d'uso;

B2 Modificazioni delle aree

Parametri urbanistico edilizi

3 — Gli interventi di riqualificazione ambientale e nuovi interventi ove ammessi sono subordinati — all'approvazione di piani di riqualificazione o piani di recupero di iniziativa pubblica estesi — all'intera "area di riqualificazione orti" e "area di riqualificazione orti urbani" o in presenza — di studio unitario con le procedure dell'art.6 nel rispetto di criteri generali di seguito — riportati:

4 a1) — nell'area di riqualificazione — orti ricompresa nel sistema di tutela ambientale definito dal Piano Strutturale è vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli.

3 È vietata **comunque** la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante. **Su tutta l'Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.**

Gli interventi devono essere finalizzati alla rinaturalizzazione dei luoghi.

5 a2) nell'area di riqualificazione nuovi orti urbani è vietata la realizzazione di nuovi impianti — per la distribuzione del carburante.

Nell'area di riqualificazione nuovi orti urbani è consentita la realizzazione di annessi agricoli in numero di un annesso agricolo per fondo nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni riportate di seguito. La estensione di ogni singolo fondo non può superare mq 1.500.

6 L'impianto di nuovi orti e la riqualificazione di quelli esistenti sono disciplinati in relazione a:

1. tipologie;
2. materiali e prescrizioni costruttive;
3. essenze arboree;
4. siepi e recinzioni;
5. strade non asfaltate e sentieri;
6. servizi;

7 1. Tipologia annessi agricoli

— superficie coperta massima da definire in sede di piano attuativo di iniziativa pubblica o studio unitario e comunque non superiore a mq 8.

Diverse graduazioni, in relazione all'estensione del fondo, possono essere previste in sede di piano di riqualificazione o piano di recupero;

-h max: m 2.40;

-distanza dal ciglio della strada o dal sentiero d'accesso: mt. 3.

Nel caso di più orti tra loro connessi non è ammesso l'accorpamento degli annessi agricoli.

93

#### 8 2. Materiali e preserizioni costruttive

-materiali: legno;

-coloriture consentite: oera, terra di siena;

-copertura: a doppia falda o a falda unica in pendenza con manto a coppi e piane o in legno;

-aperture: porta e un'unica finestra con davanzale posto a non meno di 1,60 mt. di altezza dal pavimento interno;

-i manufatti non possono essere dotati di energia elettrica né allacciati all'acquedotto;

-pergole: devono essere realizzate con tutori in legno.

#### 9 3. Essenze arboree

-deve essere imposto il mantenimento e il rispetto delle alberature esistenti, macchie e filari;

-va incentivata la formazione di fasce alberate e/o siepi lungo i percorsi di connessione con il centro abitato e lungo i corsi d'acqua;

-i percorsi di connessione con i centri abitati e con la costa devono essere alberati con piante aventi  $h \geq 10$  mt.;

-i percorsi secondari interni devono essere alberati con piante aventi  $h \geq 6$  mt, piccoli alberi o arbusti da fiore;

-lungo i corsi d'acqua devono essere sistemate fasce di rispetto aventi profondità minime di 10 mt dalle sponde sistemate con alberature miste e vegetazione di piccoli alberi e arbusti;

-le siepi di contorno ai confini degli orti devono essere di ligustro o piante affini che non richiedano manutenzione e possano offrire albergo a piccoli uccelli.

#### 10 4. Siepi e recinzioni

-le recinzioni devono essere eseguite con siepi di ligustro o piante affini;

-le recinzioni e gli accessi esistenti non possono essere oggetto di sostituzione o trasformazioni per vetustà o deterioramento poiché in contrasto con le norme del piano.

-le reti esistenti devono essere inglobate nelle siepi;

-l'altezza massima della siepe non deve superare em. 80;

-l'accesso all'orto deve essere realizzato in materiale ligneo.

#### 11 5. Strade non asfaltate e sentieri

-è fatto divieto di apertura di nuove strade carrabili;

-è consentito il riuso e l'apertura di nuovi sentieri pedonali e ciclabili esclusivamente in funzione delle attività agricole;

-è consentito il miglioramento dell'assetto viario senza utilizzo di manti di usura impermeabili, con alberature di prima e seconda grandezza come già specificato dal punto precedente;

-i sentieri pedonali e/o ciclabili devono essere realizzati in terra battuta con manto erboso ai lati;

-le strade e i sentieri delle zone private saranno eseguiti con manti permeabili di materiali naturali semilavorati (pietre naturali);

~~le piste ciclabili devono essere realizzate in terra battuta con alberature ai lati.~~

~~12~~ 6. Servizi comuni. Sono costituiti da:

- ~~— bacini, serbatoi d'acqua per irrigare gli orti con impianti a caduta;~~
- ~~— spazi per attività ricreative e del tempo libero da realizzarsi riutilizzando, quando è possibile, strutture edilizie esistenti e aree da recuperare; in caso di nuove strutture, devono essere edificate lungo le strade principali già esistenti di servizio agli orti;~~
- ~~— parcheggi da realizzarsi lungo le strade principali e secondarie. Dove esista uno spazio per attività ricreative, i parcheggi devono essere realizzati in tale area;~~
- ~~— le attrezzature e i volumi tecnici dovranno essere resi conformi alle caratteristiche ambientali;~~
- ~~— servizi igienici centralizzati.~~

~~12bis~~ Su tutta l'Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.

#### **4 Disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo**

**Gli interventi da parte dell'imprenditore agricolo sono ammessi nelle aree di riqualificazione di pianura nuovi orti urbani. Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo si rinvia al titolo IV Capo III Sezione II della L.R. 65/14 e ss.mm.ii. e del relativo regolamento di attuazione n. 3/R del 25/08/2016. La costruzione di annessi agricoli per aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale di cui all'art. 6 del Reg. di attuazione 3/R del 25/08/2016 non è ammessa.**

**Le nuove residenze rurali dovranno avere i seguenti requisiti:**

- SUL massima 110 mq;**
- altezza massima 7,00 ml;**
- piani fuori terra: 2. E' vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.**
- copertura a doppia falda inclinata, con inclinazione massima 25%**
- materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale.**

#### **5 Disciplina degli interventi da parte dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

**Per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di un unico annesso agricolo nei termini e nei modi indicati nelle norme tecniche di attuazione del “Piano di Riqualificazione Orti e nuovi orti Urbani”.**

~~6 13~~ C. Modifiche alla destinazione d'uso

La destinazione d'uso **per tutta l'area è verde privato agricolo. Per gli edifici del gruppo 3 la destinazione d'uso è agricola e turistico – ricettiva.**

~~E' vietata la destinazione d'uso residenziale.~~

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso **verso** la residenza ~~per i manufatti esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.~~

~~7 14~~ D Modalità di attuazione

~~Piano di riqualificazione o piano di recupero di iniziativa pubblica esteso all'intera area e studio secondo le procedure di cui all'art.6 nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.~~

~~Attuazione da parte dei privati tramite concessione e concessione convenzionata attraverso la quale vengono cedute e realizzate le aree a servizi e la viabilità primaria e impegno di coltivazione del fondo per 10 anni da parte del concessionario.~~

~~8 15~~ E. Classificazione

L'area è classificata **F E** secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

**In grassetto:** parti nuove

~~Barrato:~~ parti eliminate del testo vigente

Normale: testo vigente