

(ADOTTATA)

COMUNE DI TALLA

Provincia di Arezzo

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 1

ai sensi dell'art. 16 L.R. 1/2005

RELAZIONE TECNICA

1. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

Sono elementi costitutivi della Variante al R.U.:

- a) la Relazione Tecnica;
- b) le Norme Tecniche di Attuazione.

2. OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Scopo della presente Variante è quello di adeguare le norme di attuazione del Regolamento Urbanistico al contenuto delle nuove normative per le zone agricole introdotte dai recenti provvedimenti regionali.

Il Regolamento regionale n. 5/R del 09.02.2007, in attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, introduce una serie di nuove norme per le zone rurali e da' al contempo validità a quelle norme che, contenute nel Titolo IV della legge regionale, non avevano ancora efficacia in quanto fino all'approvazione del Regolamento restava in vigore la L.R. 64/95. Dette norme, anche ove non recepite nelle disposizioni comunali, dal momento dell'entrata in vigore del Regolamento stesso (15.04.2007) prevalgono sulle norme comunali, fatte salve unicamente quelle più restrittive. Pertanto, da tale data numerose norme comunali relative alle zone agricole non sono più applicabili. In particolare hanno perso la loro validità le norme che consentono l'ampliamento dei fabbricati di civile abitazione esistenti in zona agricola, l'ampliamento degli annessi agricoli non più utilizzati, la costruzione di piccoli annessi

agricoli per autoconsumo, mentre le altre norme relative agli interventi edilizi a servizio delle aziende agricole (abitazioni rurali, annessi agricoli, annessi precari, serre ecc.) e alla redazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale subiscono modifiche più o meno rilevanti.

In particolare, le norme che consentono l'ampliamento fino a mq. 90, 110 o 160 (a seconda delle superfici originarie) degli edifici di civile abitazione esistenti in zona agricola (art. 45 punto M comma 3) risultano in contrasto con quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 1/2005, che al comma 1 stabilisce che su tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché, ove espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Risultano pertanto escluse le possibilità di incremento della superficie utile e della volumetria.

Inoltre, le norme che consentono, per gli annessi non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola, aventi una superficie utile non superiore a mq. 150, interventi di ampliamento fino a raggiungere tale superficie (art. 45 punto Q comma 5) risultano anch'esse in contrasto con quanto disposto dall'art. 44 comma 1.

E ancora, le norme di cui all'art. 45 punto S1, che consentono la realizzazione, in funzione di determinate superfici minime dei terreni agricoli di proprietà, di annessi agricoli per autoconsumo, risultano in contrasto con quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento n. 5/R/2007, che al comma 2 prevede che la realizzazione di detti annessi sia consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. Viceversa, le norme attualmente in vigore prevedono che gli annessi di cui sopra possano essere realizzati, oltre che in legno, anche in pietra a vista o in muratura intonacata e tinteggiata. Risultano modificate anche le modalità e le condizioni per la richiesta e il rilascio del permesso di costruire, non ultimo l'impegno, che viene richiesto, alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

Anche le norme che consentono la realizzazione di nuovi casini e seccatoi in pietra (art. 45 punto S2) risultano in contrasto con l'art. 6 comma 2 del Regolamento.

Inoltre, dal momento che il nuovo Regolamento varia, in misura più o meno cospicua, anche le norme relative alla realizzazione di edifici di abitazione rurale e di annessi agricoli da parte di aziende agricole dietro presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo

Ambientale, alla gestione di edifici rurali e annessi agricoli esistenti, alla realizzazione di serre stagionali, alla installazione di annessi precari, alla realizzazione di annessi da parte di aziende agricole su terreni aventi superficie minima inferiore a quelle fissate per legge, e infine alle modalità di presentazione e di gestione dei P.M.A.A., è necessario adeguare le norme comunali al contenuto di tali nuove norme.

Allo scopo di non determinare la formazione di vuoti normativi e di particolari condizioni di discontinuità nella gestione delle zone agricole, si ritiene opportuno modificare le norme sulle zone agricole adeguando le previsioni del R.U. al contenuto del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e del Regolamento n. 5/R/2007.

3. PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La presente Variante viene adottata e verrà approvata con la procedura di cui agli artt 16 e 17 della L.R. 1/2005 in quanto non contrasta con i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti (P.I.T., P.T.C.P., Piano Strutturale).

Non si è ritenuto necessario affiancare alla Variante il procedimento di valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 in quanto il relativo Regolamento di attuazione (n. 4/R/2007) produrrà i suoi effetti solo a partire dal 01.06.2007.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE

Nota: le parti in **grassetto** indicano le modifiche apportate alle N.T.A. del R.U. in sede di approvazione definitiva, quelle in **grassetto corsivo** le modifiche apportate con la presente Variante.

ART. 45 - NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI E/O MODIFICATIVI VALIDE PER TUTTE LE ZONE AGRICOLE

1. Le opere, i manufatti e le colture ammissibili nelle zone "E" sono:

- A) Movimenti di terra;
- B) Percorsi vicinali e interpoderali;
- C) Muri di sostegno, recinzioni;
- D) Aree boscate;
- E) Aree coltivate;
- F) Canali, cisterne, regimazioni delle acque, strutture d'irrigazione, pozzi;
- G) Serre;
- H) Interventi edilizi;
- I) Edifici specialistici;
- L) Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola-abitativa;
- M) Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola;
- N) Edifici di nuova costruzione con destinazione d'uso agricola-abitativa;
- O) Impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza;
- P) Annessi esistenti a servizio della produzione agricola;
- Q) Annessi esistenti non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola;
- R) Annessi di nuova edificazione a servizio della produzione agricola;
- S) Annessi agricoli di nuova edificazione eccedenti le capacità produttive del fondo – **Annessi di tipo particolare;**
- T) Annessi agricoli precari disciplinati **dall'Art. 41 comma 8 della L.R. 1/2005;**
- U) Interventi turistico-ricettivi;
- V) Impianti tecnologici di pubblico interesse.

A – Movimenti di terra

1. Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento e al potenziamento delle attività produttive esistenti, al mantenimento dei terrazzamenti esistenti, oppure alla manutenzione e rettifica dei tracciati viari esistenti ovvero alla formazione di nuovi brevi tratti viari nelle forme ammesse dalle presenti norme.

B – Percorsi vicinali ed interpoderali

1. I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, alberature ed ogni altro elemento di arredo rurale. In caso di dimostrata necessità è ammessa la formazione di nuovi brevi tratti stradali a servizio delle attività consentite, purchè di modesta entità e compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche delle sistemazioni esistenti (pavimentazioni, muri a retta, recinzioni, alberature ecc.)

C - Muri di sostegno – Recinzioni

1. I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.
2. I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelle esistenti.

3. Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.
4. Potranno essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive, purchè con materiali e tecniche consolidate nella zona; particolarmente indicata la recinzione con siepi oppure con rete a maglia sciolta su pali di castagno.
5. Per recinzioni di terreni di superficie superiore a mq. 10.000 da eseguire in zone boschive o a pascolo dovrà essere presentato un progetto che preveda, perlomeno per la selvaggina minore, la possibilità di accedere e fuoruscire dal fondo.
6. Al di sopra dei 700 m. di quota sono ammesse recinzioni solo dei terreni di resede di fabbricati urbani oppure dei terreni agricoli con colture in atto.

D - Aree boscate

1. Le aree boscate e gli elementi di verde, individuati o meno nelle tavole di P.S e R.U., sono tutelate in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario.
2. Sono in ogni caso ammessi tutti quegli interventi atti a garantire il mantenimento e la conservazione delle aree stesse.

E – Aree coltivate

1. Nelle aree agricole coltivate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purchè compatibili con le disposizioni del presente articolo e purchè non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano anzi elemento di tutela e valorizzazione; in ogni caso è fatto obbligo della tutela e del mantenimento delle colture legnose specializzate e in particolare della coltura dell'ulivo, della vite maritata ad acero e di tutte le alberature residue. Per quanto riguarda la regimazione delle acque su terreni coltivati è fatto obbligo di eseguire opportuni scolatoi, mediante esecuzione di solchi di interruzione delle colture, allo scopo di accompagnare le acque piovane fino ai fossati principali di scolo.

F – Canali, laghetti, cisterne, regimazioni delle acque, strutture d'irrigazione, pozzi

1. Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali canali, fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino, ivi compresi quelli occlusi a causa di lavorazioni agrarie non eseguite in modo corretto. Devono essere mantenuti anche i manufatti accessori quali ponti, viadotti, opere di presa.
2. In particolare è fatto divieto di modificare od ostacolare il normale deflusso delle acque.
3. E' ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione dei laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali, nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche e dell'andamento orografico del terreno. Possono anche essere realizzati depositi di accumulo che dovranno essere adeguatamente schermati con piante o siepi verdi di tipo tradizionale. Per dette opere dovrà essere fornita una adeguata documentazione rispetto all'impatto ambientale, che consenta di valutare la compatibilità dell'intervento.
4. Saranno altresì ammesse, nei limiti di cui al presente articolo, opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche, purchè schermati con opere di verde tradizionali..
5. Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del

Regolamento Edilizio così come delle specifiche norme comunali in materia oltre che di quelle nazionali e regionali.

G - Serre

1. Nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 1/2005 e del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della stessa, è ammessa di norma la costruzione di serre solo di tipo stagionale; la costruzione di serre fisse, soggette a permesso di costruire, può essere ammessa eccezionalmente solo in casi di comprovata necessità e a condizione che il manufatto venga schermato con verde alberato tradizionale. ***Per la realizzazione di serre fisse si applicano in tali casi le disposizioni di al successivo punto R.*** Gli interventi non devono determinare movimenti di terra né alterare l'assetto paesaggistico dei luoghi.
2. ***Per le serre di carattere permanente con copertura stagionale e per le serre temporanee destinate ad essere mantenute per un periodo superiore all'anno si applicano le seguenti disposizioni:***
 - ***il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;***
 - ***l'altezza massima non deve superare i 4 m. in gronda e i 7 m. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;***
 - ***le distanze minime dai fabbricati non devono essere inferiori a m. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo, e m. 10 da tutte le altre abitazioni; tale distanza è ridotta a m. 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;***
 - ***le distanze minime dai confini non devono essere inferiori a m. 3 se l'altezza massima al culmine è superiore a m. 5, a m. 1 se questa altezza è m. 5 o inferiore;***
 - ***le distanze minime dalle strade pubbliche devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada;***
 - ***le serre temporanee possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti;***
 - ***la installazione di tali tipi di serra è subordinata a comunicazione al Sindaco, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005, nonché dall'art. 8 del Regolamento regionale n. 5/R/2007. La comunicazione dovrà contenere i seguenti elementi:***
 - a) ***le esigenze produttive;***
 - b) ***la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;***
 - c) ***i materiali utilizzati;***
 - d) ***l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;***
 - e) ***la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;***
 - f) ***la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al Regolamento n. 5/R/2007 ed alle disposizioni di cui alle presenti norme.***
3. ***Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.***
4. ***Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.***

H – Interventi edilizi

1. Nelle zone agricole sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.
2. In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) *sostituzione edilizia*;
 - f) ristrutturazione urbanistica nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme.
3. Inoltre sono ammessi interventi di ampliamento e/o nuova costruzione così come disciplinati dalle presenti norme.
4. In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa dei luoghi.

I – Edifici specialistici

1. Per eventuali edifici specialistici, così come per le aree sulle quali insistono, individuati o meno sulle tavole di P.R.G., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville di non comune bellezza ecc. è consentito solo l'intervento di restauro.
2. Di norma gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quelle originarie. Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito.

L – Edifici esistenti con destinazione d'uso agricolo-abitativa

1. Gli interventi ammessi per gli edifici rurali ad uso abitativo esistenti sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, **la sostituzione edilizia**, la ristrutturazione urbanistica nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme, l'ampliamento e/o la sopraelevazione. Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali di settore, nel rispetto **di quanto previsto dall'Appendice C alle presenti Norme** e delle prescrizioni specificate nei successivi commi.
2. ***Per gli edifici rurali a uso abitativo sono consentiti, in assenza di P.M.A.A., interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ivi compresi i trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.***
3. ***Per gli edifici rurali a uso abitativo sono altresì consentiti, in assenza di P.M.A.A., interventi di sostituzione edilizia nei limiti di cui al comma precedente.***
4. In assenza di P.M.A.A. è ***inoltre*** consentito l'ampliamento delle unità abitative esistenti per un massimo di 100 mc. e a condizione che non si formino nuove unità abitative.
5. Oltre a quanto sopra sono consentiti, sempre in assenza di P.M.A.A., interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 1/2005, ivi

comprese le addizioni di cui al punto 3) del medesimo comma, con la limitazione del rialzamento dell'ultimo piano a m. 0,80.

6. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi di adeguamento del fabbricato tese al superamento delle barriere architettoniche, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
7. Per gli edifici rurali a uso abitativo sono consentiti, previa approvazione di P.M.A.A., interventi di sostituzione edilizia **e trasferimento di volumi oltre i limiti di cui al precedente comma 2**, di ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 78 della L.R. 1/2005, **ed ampliamenti** oltre i limiti di cui al **precedente** comma 4. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.
8. Per gli edifici rurali a uso abitativo è altresì consentito l'ampliamento e/o la sopraelevazione "una tantum" solo ed esclusivamente per le unità abitative esistenti alla data di adozione del R.U., secondo i seguenti parametri:
 - a) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è inferiore a mq. 150 sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento di mq. 150 di superficie utile abitabile, con possibilità di costituire una nuova unità immobiliare e previa approvazione di P.M.A.A. (con esclusione dei casi previsti dal Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005);
 - b) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è superiore a mq. 150 è consentito l'incremento di mq. 30 della superficie utile, fermo restando il limite massimo di mq. 150 di superficie utile **dei vani abitabili**, con possibilità di costituire una nuova unità immobiliare e previa approvazione di P.M.A.A. (con esclusione dei casi previsti dal Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005).
9. Per superficie utile abitabile si intende la superficie utile netta dell'alloggio così come definita dal D.M. 10.05.1977.
10. **Sono vietati gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica** dei fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.
11. E' di norma ammessa la realizzazione di logge e porticati nel rispetto degli assetti tipologici e delle superfici massime indicate ai commi precedenti. La superficie dei porticati da realizzarsi in ampliamento non potrà comunque superare il 20% della superficie coperta complessiva del fabbricato (tale percentuale può arrivare al 30% se contestualmente ai porticati vengono realizzate logge ai piani superiori).
12. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici esistenti.
13. Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.

M - Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia nei casi e nelle forme disciplinati dalle presenti norme, l'ampliamento e/o la sopraelevazione. Tutti questi interventi sono ammessi nei limiti di cui alle Leggi Regionali e nel rispetto **di quanto previsto dall'Appendice C alle presenti Norme** e delle prescrizioni specificate nei successivi commi.
2. Per gli edifici di civile abitazione sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 78 della L.R. 1/2005, con modifiche alla sagoma e trasferimenti di volumi. Da tale tipo di intervento sono esclusi i fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.

3. Per gli edifici di civile abitazione *sono* altresì *consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino la formazione di nuovi immobili o di nuove unità immobiliari*, secondo i seguenti parametri:
 - a) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è inferiore o uguale a mq. 50, sono *consentite addizioni funzionali* fino al raggiungimento di mq. 90 di superficie utile.
 - b) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è superiore a mq. 50, *sono consentite addizioni funzionali* fino al raggiungimento di mq. 110 di superficie utile.
 - c) Per le unità abitative la cui superficie utile abitabile è superiore a mq. 110, *sono consentite addizioni funzionali* di mq. 40 della superficie utile, fermo restando il limite massimo di mq. 160 di superficie utile.
4. Per superficie utile abitabile si intende la superficie utile netta dell'alloggio così come definita dal D.M. 10.05.1977.
5. *Non sono consentite addizioni funzionali ai* fabbricati di valore storico-architettonico individuati dal P.R.G.
6. E' di norma ammessa la realizzazione di logge e porticati nel rispetto degli assetti tipologici dei fabbricati; le relative superfici, al pari di quelle di eventuali altri locali accessori in ampliamento, saranno valutate al 60% e, sommate alle superfici utili abitabili, non potranno superare le superfici massime di cui al precedente punto 3. La superficie dei porticati da realizzarsi in ampliamento non potrà comunque superare il 20% della superficie coperta complessiva del fabbricato (tale percentuale può arrivare al 30% se contestualmente ai porticati vengono realizzate logge ai piani superiori).
7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici esistenti.
8. Oltre a quanto sopra, previa redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.
9. Per le attività di ristoro e turistico-ricettive esistenti *sono consentite addizioni funzionali* fino al 20% della superficie utile esistente, a condizione che il progetto preveda un inserimento armonico e coerente dei nuovi volumi nel contesto architettonico e ambientale.
10. Per le attività di cui al comma precedente è altresì ammessa la posa in opera di manufatti di tipo stagionale necessari per lo svolgimento delle attività stesse, a condizione che si inseriscano validamente nel contesto architettonico e ambientale; detti manufatti dovranno essere autorizzati dietro apposita domanda che indichi anche la durata della installazione che non potrà essere superiore a mesi otto.

N - Edifici di nuova costruzione con destinazione d'uso agricola-abitativa

1. I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo sono consentiti nelle sottozone E2 con le modalità previste dalle presenti norme.
2. *La costruzione di nuovi edifici potrà essere autorizzata dietro approvazione di P.M.A.A. avente i contenuti di cui all'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/R/2007, e previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo comprendente gli impegni di cui all'art. 42 comma 8 della L.R. 1/2005.*
3. E' consentita la costruzione di nuove unità abitative fino a mq. 150 di superficie utile *dei vani abitabili così come definiti dal D.M. 05.07.1975.*

4. E' inoltre ammessa la realizzazione di logge e porticati nel limite di una superficie di mq. 50 netti per unità abitativa e nel rispetto degli assetti tipologici tipici dei luoghi.
5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - a) Altezza massima: ml. 6.50
 - b) Numero dei piani: due più eventuale sottotetto
 - c) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00; tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - d) Distanza dai confini: ml. 5.00; tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - e) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Leg. n. 495/92 e successive modifiche).
5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici di nuova costruzione.

O - Impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza

1. Gli impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza (piscine, campi da tennis, piste per bocce ecc.) dovranno essere realizzati nel rispetto dell'inserimento ambientale, quindi con minimi movimenti di terra e senza sostanziali modifiche dell'assetto orografico, attraverso la utilizzazione di materiali e di rifiniture che si uniformino ai caratteri costruttivi della tradizione locale e coloriture non contrastanti con quelle di ambiti limitrofi.
2. Detti impianti sportivi dovranno essere realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali o degli edifici a destinazione agrituristica o turistico-ricettiva e il loro progetto dovrà comprendere una adeguata sistemazione paesaggistico-ambientale con adeguati schermi vegetali di specie autoctone e in continuità con le essenze vegetali preesistenti sul posto.
3. Gli impianti di cui sopra dovranno essere realizzati utilizzando materiali, tecniche costruttive, colori e finiture che ne consentano il massimo inserimento nel contesto ambientale. In particolare, le piscine dovranno avere il rivestimento della vasca in color sabbia e il bordo vasca, i marciapiedi, l'eventuale solarium e i percorsi pedonali dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale.

P – Annessi esistenti a servizio della produzione agricola

1. Nel rispetto e nei limiti concessi dalla normativa regionale, sugli annessi a servizio della produzione agricola esistenti, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione, così come di ampliamento “una tantum”, subordinatamente al rispetto **di quanto previsto dall'Appendice C alle presenti Norme** e delle prescrizioni di seguito riportate.
2. E' di norma vietata la demolizione degli annessi esistenti, fatti salvi quelli di recente edificazione che non presentino particolare interesse tipologico sia per gli aspetti tecnici intrinseci che per il rapporto che instaurano con gli edifici principali e con le pertinenze cortilive su cui insistono.
3. Tutti i tipi di intervento, compreso anche l'ampliamento, dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, alle articolazioni volumetriche, alle tecniche e ai materiali riscontrabili nell'edificio oggetto dell'intervento.

4. Gli ampliamenti degli annessi esistenti potranno essere realizzati solo a condizione che il rapporto dimensionale e formale sia uniforme e coerente con l'annesso oggetto di ampliamento.
5. Sono consentiti in assenza di P.M.A.A. interventi di ristrutturazione edilizia comportanti il trasferimento di volumetrie fino al 10% del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di mc. 600 di volume ricostruito; sono altresì consentiti ampliamenti degli annessi esistenti fino al 10% del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 300 mc.; per ampliamenti di maggior consistenza si applica quanto disposto dalla Legge regionale.
6. E' inoltre consentita, senza la redazione di P.M.A.A., la demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di annessi agricoli esistenti di irrilevante valore storico ed edilizio, senza cambiarne la destinazione d'uso accessoria, purchè la volumetria sia inferiore a mc. **600**; è altresì previsto l'accorpamento di più annessi agricoli esistenti costruiti con materiali disomogenei, al fine di uniformarne i caratteri edilizi.
7. Sono esclusi dalla suddetta categoria d'intervento gli annessi costruiti anteriormente al 1939-40 (datazione riferita all'accertamento catastale di impianto) e non modificati sostanzialmente né negli aspetti esterni, né negli assetti tipologici; sono altresì esclusi i manufatti a carattere precario o temporaneo.
8. Per il trasferimento di volumetrie uguali o superiori a mc. **600** si applica quanto disposto dalla Legge regionale.
9. Di norma gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.
10. Tutti gli interventi ammessi dal presente punto dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici.
 - a) Nel caso in cui l'intervento preveda la realizzazione di un nuovo organismo edilizio autonomo, lo stesso dovrà essere realizzato su un unico piano.
 - b) Distanza dai confini (interventi di ampliamento o sopraelevazione): da Codice Civile.
 - c) Distanza dai confini (interventi di trasferimento di volumetrie): ml. 5.00. Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile se è intercorso un accordo tra proprietari confinanti.
 - d) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
 - e) Altezza massima: ml. 4.50, salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli che richiedano maggiori altezze e/o per ampliamenti di annessi esistenti con altezze superiori.
10. Tutti gli interventi di trasferimento di volumetrie e di ampliamento eccedenti i limiti di cui all'art. **43, commi 1 e 3 della L.R. 1/2005** saranno subordinati alla presentazione di P.M.A.A. e alla stipula di convenzione o atto d'obbligo contenente gli obblighi e gli impegni di cui all'art. **42, comma 8 della L.R. 1/2005**.
11. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

Q – Annessi esistenti non più a servizio della produzione agricola o con destinazione d'uso non agricola

1. Gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla legge regionale, e inoltre gli interventi sotto specificati, **salvo il rispetto di quanto previsto dall'Appendice C alle presenti Norme.**
2. E' consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con diversa collocazione all'interno del lotto (inclusa l'eventuale aderenza all'edificio principale), di volumetrie di annessi ed accessori di irrilevante valore storico-edilizio, ubicati nelle vicinanze di nuclei residenziali esistenti, aventi volumetria minore o uguale a mc. 600, finalizzati alla costituzione di una sola unità abitativa, oppure all'ampliamento di una unità abitativa esistente, ovvero al mantenimento della destinazione attuale.
3. Sono altresì esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture a carattere precario o temporaneo.
4. E' ammessa la realizzazione di logge o porticati nel rispetto degli assetti tipologici tipici dei luoghi.
5. Oltre a quanto sopra, interventi sugli annessi esistenti, che comportino cambio d'uso, potranno essere finalizzati alla realizzazione di residenze stabili o stagionali della superficie utile non superiore a mq. 150. ***Per gli annessi di superficie inferiore, per i fini di cui sopra potranno essere autorizzate 'una tantum' addizioni funzionali fino al raggiungimento di tale superficie,*** nel rispetto delle caratteristiche di cui all'art. 42.
6. Inoltre, previa redazione di un Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78, potrà essere ammessa la realizzazione di attività di ristoro e turistico-ricettive, su strutture di consistenza e di caratteristiche tipologiche idonee a questi tipi di attività.
7. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - Altezza massima: ml. 6.50. Nell'ipotesi di aderenza all'edificio principale potranno essere ammesse altezze superiori purchè non eccedenti quelle degli edifici oggetto d'intervento.
 - Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
8. Per gli edifici aventi volumetria complessiva superiore a mc. 600, gli interventi con trasferimento di volumetrie e quelli finalizzati alla costituzione di una o più unità abitative, sono consentite mediante la redazione di Piano attuativo.
9. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per gli edifici di nuova costruzione.

R – Annessi di nuova edificazione a servizio della produzione agricola

1. Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola in tutte le sottozone E con eccezione delle zone boscate, ***previa approvazione di P.M.A.A. e*** nel rispetto delle norme che seguono e della normativa regionale.
2. Di norma, tali interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali; potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando, attraverso Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, risulti la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.
3. Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale a condizione che il

rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

4. Gli interventi ammessi dal presente comma sono subordinati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
 - a) *di mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal Piani Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo;*
 - b) *di effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi annessi;*
 - c) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici, *per tutta la durata del programma aziendale;*
 - d) *di rimuovere i nuovi annessi al termine della validità del programma aziendale, tranne il caso in cui venga approvata una proroga del programma o venga prevista l'attuazione di un nuovo programma;*
 - e) di non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - f) *di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) e d);*
 - g) di assoggettarsi alle sanzioni in caso d'inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempienza.

5. Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici urbanistici:
 - a) Altezza massima: ml. 3.50, salvo comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli che richiedano maggiori altezze.
 - b) Pianta rettangolare regolare.
 - c) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - d) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - e) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).

6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

S – Annessi agricoli di nuova edificazione su fondi di dimensioni inferiori ai minimi di legge – Annessi di tipo particolare

S1- Annessi di tipo ordinario, disciplinati dall'Art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005

1. Nelle sottozone E1, E2, E3 è consentita, in assenza di P.M.A.A., la costruzione di annessi agricoli su fondi rurali aventi dimensioni inferiori ai minimi di legge, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:
 - a) la superficie minima del fondo, anche frazionato, non potrà essere inferiore a mq. 1.000 complessivi.
 - b) Non saranno conteggiati nella superficie fondiaria di riferimento i terreni che abbiano già concorso negli ultimi 10 anni alla realizzazione di annessi agricoli.
 - c) La costruzione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Superficie fondiaria da 1.000 mq. a 10.000 mq.: da 20 a 30 mq. di superficie **utile** proporzionalmente alla superficie fondiaria (tipologia di cui alla scheda A allegata)
 - Superficie fondiaria da 10.000 mq. a 20.000 mq.: da 30 a 40 mq. di superficie **utile** proporzionalmente alla superficie fondiaria (tipologia di cui alla scheda A1 allegata)
 - Superficie fondiaria superiore a 20.000 mq.: annessi della tipologia di cui alla scheda A2 allegata) fino a una volumetria massima di mc. 150.

- d) Nel caso che la superficie fondiaria di cui al punto precedente sia frazionata, sul lotto oggetto dell'intervento edilizio dovrà essere rispettato il rapporto di copertura di 1/20, conteggiando anche gli eventuali edifici esistenti.
 - e) L'altezza dei locali misurata dalla quota del piano di calpestio fino all'incrocio tra la facciata e l'intradosso della copertura non potrà essere superiore a ml. 2,50; salvo il caso di comprovate esigenze per attività di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, o per altri motivi tecnici sempre legati all'attività produttiva, che richiedano maggiori altezze.
 - f) La costruzione, munita di norma di una unica porta e costituita da un unico vano salvo particolari esigenze funzionali, dovrà essere realizzata su un unico piano, con copertura a falde inclinate; le finestre dovranno essere a sviluppo orizzontale oppure di forma quadrata, con altezza minima di m. 1,50 dal suolo. Fanno eccezione gli annessi destinati a seccatoio per i quali si rimanda al successivo punto S2.
 - g) Distanza dai fabbricati: ml. 10.00. Tale minimo potrà essere ridotto alle distanze previste dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti.
 - h) Distanza dai confini: ml. 5.00. Tale distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purchè sia rispettato quanto disposto all'alinea precedente.
 - i) Distanza dalle strade: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche) e dal Regolamento di attuazione (D.Lgs. n. 495/92 e successive modifiche).
2. Di norma gli interventi dovranno essere realizzati nelle aree strutturate per la produzione agricola, preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.
3. ***La costruzione dovrà essere realizzata esclusivamente in legno, senza opere di fondazione escluse soltanto quelle di ancoraggio, con copertura in lastre di materiale non trasparente di colore rosso, e non potrà essere dotata di servizi igienici. La sua realizzazione non dovrà comportare modifiche alla morfologia dei luoghi.*** Per particolari esigenze legate alla conservazione dei prodotti agricoli e/o delle relative attrezzature è ammessa anche la costruzione di tettoie aperte su ogni lato, che saranno peraltro conteggiate per intero nelle superfici ammissibili.
4. ***Il permesso di costruire sarà rilasciato dietro presentazione da parte del titolare dell'azienda agricola o del proprietario del fondo di una istanza in cui vengano indicate:***
- a) le motivate esigenze produttive che rendono necessario l'intervento;***
 - b) le caratteristiche costruttive e le dimensioni dell'annesso;***
 - c) l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;***
 - d) le relative forme di garanzia;***
 - e) l'attestazione di conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento regionale n. 5/R/2007, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.***
5. Gli interventi ammessi dal presente **punto** sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
- a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei costruendi edifici per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
 - b) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - c) ***di rimuovere gli edifici al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;***
 - d) ***di garantire il rispetto dell'obbligo di cui al punto precedente mediante la presentazione di polizza fidejussoria di importo pari al costo di rimozione;***
 - e) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
5. Potranno essere realizzati anche annessi a servizio di più proprietà accorpate, su domanda

sottoscritta da tutti i proprietari, con le stesse caratteristiche dimensionali sopra descritte ma con la possibilità di realizzare divisioni interne e più porte di accesso ai locali.

6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente comma, si rimanda alle norme generali per i nuovi annessi.

S2 – Casini, Seccatoi, Forni

1. Nelle sottozone E3 particolare significato assumono le costruzioni tipiche quali "Casini", "Seccatoi" e "Forni" che devono essere salvaguardate e recuperate, ***ed eventualmente ristrutturate*** nel rispetto delle norme che seguono.
2. I "Casini", tradizionalmente utilizzati come punto di appoggio per vignaioli e altre persone residenti nel centro storico che possedevano piccoli appezzamenti di terreno nei dintorni, erano utilizzati come luogo di deposito di derrate agricole, attrezzi agricoli e animali impegnati nelle lavorazioni agricole
3. ***Per le costruzioni come sopra descritte, prive di particolare valore storico-documentale e a servizio di superfici (anche frazionate) di almeno 5.000 mq. di terreno adibito a oliveto, vigneto, orto e frutteto, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali tali da portare le superficie utile, proporzionalmente al terreno disponibile, a un valore che può variare da mq. 18,00 per 5.000 mq. di terreno agricolo fino ad un massimo di mq. 40 per 20.000 mq. di terreno agricolo.***
4. ***Gli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati a condizione che l'annesso ristrutturato rispetti le caratteristiche che seguono e quelle indicate nella scheda progettuale D allegata:***
 - Basamento rettangolare, a uno o due piani, con tetto a capanna con unica porta di accesso al piano terra ed un unica finestra al piano primo;
 - Muri perimetrali in pietra locale e malta bastarda;
 - Strutture portanti del solaio e del tetto in legno;
 - Copertura del tetto a capanna con tegole e coppi o lastre in pietra locale;
 - Gronda e grondino laterale in pietra locale di dimensioni massime cm 30 e cm 15;
 - Comignolo in pietra con copertura in tegole e coppi;
 - Infissi in legno tradizionale;
 - Scala interna a pioli realizzata in legno.
4. I "Seccatoi", caratteristici degli appezzamenti di terreno adibiti a castagneto da frutto, erano utilizzati per la rimessa attrezzi e per il deposito e l'essiccamento delle castagne.
5. ***Per le costruzioni come sopra descritte, prive di particolare valore storico-documentale e a servizio di superfici (anche frazionate) di almeno 5.000 mq. di terreno adibito a castagneto da frutto, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali tali da portare le superficie utile, proporzionalmente al terreno disponibile, a un valore che può variare da mq. 18,00 per 5.000 mq. di terreno agricolo fino ad un massimo di mq. 40 per 20.000 mq. di terreno agricolo.***
6. ***Gli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati a condizione che l'annesso ristrutturato rispetti le caratteristiche che seguono e quelle indicate nella scheda progettuale D1 allegata:***
 - Basamento rettangolare, a due piani, con tetto a capanna con unica porta di accesso al piano terra ed una finestra al piano primo dove risultano intervallate diverse piccole aperture per lo scarico dei fumi;
 - Muri perimetrali in pietra locale e malta bastarda;
 - Strutture portanti dei solai e del tetto in legno;
 - Gronda e grondino laterale in pietra di dimensioni massime cm 30 e cm 15;

- Comignolo non previsto;
 - Infissi in legno tradizionale;
 - Scala interna a pioli e realizzata in legno;
 - Docce e pluviali non previsti;
 - Copertura in tegole e coppi o in lastre di pietra locale;
 - Solaio del piano primo essere realizzato esclusivamente con travi, correnti, tavoloni e tavole di legno, escludendo qualsiasi getto integrativo e pavimento, in modo da consentire al calore del fuoco sottostante di raggiungere il piano superiore.
8. I "Forni", caratteristiche strutture in pietrame con copertura di lastre o tegole e coppi con orditura di legname sporgente nel lato anteriore a mo' di tettoia. Nella parte inferiore anteriore dovrà essere praticata la "buca" sottostante il piano di cottura. Per la tipologia si fa riferimento alla scheda progettuale D2 allegata.

S3 – Annessi a servizio di orti familiari

1. E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi a uso deposito attrezzi e prodotti per orti familiari sia in forma singola che coordinata (in questo secondo caso il pre-progetto, sottoscritto dai proprietari e interessante la superficie minima di 10.000 mq., deve prevedere la massima aggregabilità dei nuovi annessi escludendo, salvo casi di documentata impossibilità, la formazione di annessi singoli).
2. Detti annessi potranno essere realizzati con superficie utile pari a mq. 10 su terreni di proprietà di superficie compresa tra i 400 mq e i 1.000 mq., e con superficie utile pari a mq. 15 su terreni di proprietà di superficie superiore a 1.000 mq., in forma accorpata o secondo il tipo A o A1 delle schede progettuali allegate.
3. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, sfruttando il terreno, dislivelli, ciglionature, muri a retta, scarpate ecc., escludendo l'abbattimento di alberi, siepi, sistemazioni idrauliche preesistenti.
4. Le sistemazioni esterne devono consentire un ambientamento del manufatto tramite la creazione di cortine di verde con piantagioni di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc).
5. E' consentita la recinzione delle superfici contermini con siepi o con pali di legno e rete metallica a maglia sciolta purchè opportunamente schermate con piante rampicanti, filari, siepi.
6. Per le caratteristiche costruttive, **le modalità di richiesta del permesso di costruire e le condizioni per il rilascio** valgono le prescrizioni dettate **al precedente punto S2**.
7. Il rilascio dei permessi di costruire sarà subordinato alla rimozione degli eventuali annessi precari esistenti ancorchè oggetto di sanatoria edilizia, ma ritenuti incompatibili con il contesto ambientale.

S4 – Annessi a servizio di aziende agricole, disciplinati dall'Art. 41 comma 8 della L.R. 1/2005

1. **E' ammessa la costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole su superfici fondiarie inferiori ai minimi di legge nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.8 dell'Appendice B alle presenti norme (Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005).**
2. **Per le caratteristiche costruttive, le modalità di richiesta del permesso di costruire e le condizioni per il rilascio valgono le prescrizioni dettate al precedente punto R, nonché le norme generali per i nuovi annessi.**

T – Annessi agricoli precari disciplinati dall'Art. 41 comma 8 della L.R. 1/2005

1. E' consentita l'installazione di annessi agricoli precari purchè gli stessi siano a servizio delle attività agricole produttive.
2. I manufatti dovranno presentare le seguenti caratteristiche tipologiche e strutturali:
 - a) copertura in lastre di materiale non trasparente, di colore rosso;
 - b) struttura portante in legno o metallo, entrambe di colore scuro;
 - c) superficie **utile** massima mq. 50;
 - d) altezza massima ml. 4,50.
3. Le strutture saranno semplicemente appoggiate a terra, prevedendo esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.
4. L'installazione potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco, **in cui vengano indicati:**
 - a) **le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;**
 - b) **l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;**
 - c) **il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;**
 - d) **l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;**
 - e) **l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;**
 - f) **la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al presente regolamento ed alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.**
5. **Ove perdurino le esigenze di cui al comma 4, lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione al Sindaco, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito al comma 4 lettera c).**

U – Interventi turistico-ricettivi

1. Per gli interventi che prevedono destinazioni turistico-ricettive, dovranno in ogni caso essere reperiti spazi per la sosta in misura pari al 50% delle superfici utili interessate.
2. Per le attività di ristoro e turistico-ricettive esistenti **sono consentite 'una tantum' addizioni funzionali fino al 30%** della superficie utile esistente, con tipologie, tecniche e materiali coerenti con l'assetto edilizio e paesaggistico dei luoghi.
3. Negli spazi esterni saranno ammessi interventi che, nel rispetto degli andamenti morfologici del terreno, delle emergenze (viali alberati, masse di verde, colture tipiche dei luoghi, terrazzamenti ecc.) comportino modesti movimenti di terra ed uso di materiali tipici della zona.
4. Non sarà ammesso l'uso di asfalto o altri materiali sintetici per le sistemazioni esterne, e in particolare i percorsi veicolari e pedonali e gli spazi di sosta dovranno essere pavimentati in pietra locale o in ghiaia; gli eventuali muretti a retta dovranno essere in pietra.
5. Le essenze da porre a dimora dovranno essere quelle tipiche dei luoghi e più in particolare indigene o naturalizzate da lungo tempo.

V – Impianti tecnologici di pubblico interesse

1. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di pubblico interesse destinati alle comunicazioni, nel rispetto delle N.T.A. del Piano Strutturale. In particolare, per la installazione di ripetitori radio-TV e di stazioni radio-base per telefonia mobile l'intervento dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

- a) nella sistemazione dell'area d'intervento si dovranno rispettare le eventuali emergenze naturalistiche, garantendo una corretta integrazione nell'assetto del territorio circostante;
 - b) le eventuali piattaforme di appoggio dovranno essere opportunamente schermate con adeguate essenze vegetali;
 - c) per le strutture in elevazione è prescritto l'uso di manufatti o tralicci metallici con forme lineari, con i minimi ingombri dimensionali possibili e tinteggiati in verde pallido o grigio;
 - d) per un miglior inserimento nell'ambiente dovranno essere adottate tutte le misure di ingegneria naturalistica atte a garantire il ripristino ambientale dei luoghi interessati;
 - e) l'eventuale recinzione dell'impianto potrà essere realizzata con rete metallica purchè debitamente schermata con siepi di essenze locali.
2. La realizzazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (energia eolica, energia solare ecc.) sarà ammessa solo mediante formazione di apposita Variante allo strumento urbanistico generale, *fatta eccezione per i piccoli impianti costituenti pertinenze a servizio di edifici esistenti.*

APPENDICE B

NORME PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 42 DELLA L.R. 1/2005

Art. 1 - Criteri di redazione e di valutazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.).

1. I P.M.A.A. delle aziende agricole, di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 devono essere redatti tenendo conto delle seguenti casistiche:

a) nel caso in cui i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati, e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (mc/ha) uguale o inferiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere redatto il P.M.A.A. solo per la parte "A" del Modello fornito dalla Comunità Montana.

b) nel caso in cui i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (mc/ha) superiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere redatto il P.M.A.A. anche per la parte "B" del Modello di cui sopra.

2. La valutazione dei P.M.A.A. deve essere effettuata avendo riguardo ai seguenti aspetti:

a) congruità degli interventi sugli edifici esistenti e degli interventi di nuova edificazione in relazione alle finalità del programma ed alla disponibilità e destinazione di tutti gli edifici presenti, valutando, in questo contesto, la possibilità di ristrutturazione, trasferimento o ampliamento di volumetrie esistenti, quando tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici;

b) congruità degli interventi con la necessità di garantire il rispetto delle normative di settore (norme igienico-sanitarie, normative in materia di sicurezza sul lavoro, ecc.);

c) congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con la salvaguardia delle caratteristiche agricolo-ambientali preminenti nel territorio e con le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi urbanistico-edilizi;

d) congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con le finalità di salvaguardia delle risorse acqua e suolo e con il loro corretto uso;

e) verifica degli ordinamenti colturali attuali o previsti e delle previsioni di sviluppo aziendale collegate con le esigenze di interventi sui fabbricati sulla base di documentazione in possesso dell'azienda (schedario oleicolo, schedario viticolo, iscrizione all'Albo Vigneti, domande aiuti P.A.C., contratti tabacco e barbabietola, quote latte ecc.);

3. Per le aziende che compilino anche la parte "B" del programma, deve essere valutata la congruità degli interventi con le finalità produttive ed economiche dell'azienda.

4. Per detti interventi, in termini economici, dovranno essere considerati principalmente i seguenti parametri:

a) Prodotto Lordo Vendibile prima e dopo gli interventi;

b) Impiego di lavoro prima e dopo gli interventi.

5. Inoltre il P.M.A.A. deve specificare come ed in quale misura gli interventi previsti consentano il mantenimento o il miglioramento dei risultati espressi con tali parametri nell'arco di tempo di validità del P.M.A.A. stesso.

Art. 2 - Contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il P.M.A.A. contiene, oltre ai dati di cui al presente articolo, il parere della Provincia in ordine agli aspetti paesaggistici, ambientali ed agronomici. Detto parere è acquisito dal Comune nel caso di positiva istruttoria preventiva circa la regolarità urbanistica ed edilizia.

2. Il P.M.A.A. specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

3. Il P.M.A.A. contiene i seguenti dati:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;

- b) *una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;*
 - c) *una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;*
 - d) *l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiari collegate;*
 - e) *l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;*
 - f) *la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del Comune;*
 - g) *la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;*
 - h) *l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.*
4. *La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del Programma, con riferimento a:*
- a) *la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della Carta Tecnica Regionale in scala di 1: 10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;*
 - b) *la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;*
 - c) *il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;*
 - d) *gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;*
 - e) *gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;*
 - f) *le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:*
 - 1) *le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;*
 - 2) *le alberature segnaletiche di confine o di arredo;*
 - 3) *gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;*
 - 4) *le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;*
 - 5) *i corsi d'acqua naturali o artificiali;*
 - 6) *la rete scolante artificiale principale;*
 - 7) *le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;*
 - 8) *i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;*
 - 9) *la viabilità rurale esistente.*
5. *Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui al comma 4, lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al P.M.A.A. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.*
6. *La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:*
- a) *la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del Programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;*
 - b) *le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;*
 - c) *la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 4, lettera f);*

- d) *la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;*
 - e) *il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.*
7. *La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:*
- a) *gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del Programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;*
 - b) *gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;*
 - c) *gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della L.R. 1/2005, previsti.*
8. *I tempi e le fasi di realizzazione del P.M.A.A. sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.*

Art. 3 - Gestione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. *Il Comune decide sull'approvazione o meno del P.M.A.A. entro centoventi giorni dalla sua presentazione o dal completamento della documentazione necessaria.*
2. *La realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui all'articolo 2, comma 8.*
3. *Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento regionale n. 5/R/2007.*
4. *Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal P.M.A.A. per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del Programma.*
5. *Alle eventuali modifiche del P.M.A.A. devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.*
6. *Ove l'azienda necessiti di una proroga o di un rinnovo senza modifiche del P.M.A.A. per la mera gestione aziendale, una volta ultimati gli interventi previsti dagli atti d'obbligo o dalle convenzioni, gli annessi realizzati possono essere mantenuti dall'azienda ai sensi dell' articolo 41, comma 6, lettera a) della L.R. 1/2005 previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima del termine di validità del programma. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga ed al mantenimento degli annessi nel termine perentorio di sessanta giorni, esclusivamente per intervenute variazioni della disciplina comunale o sovracomunale relativa al territorio rurale in funzione di un preminente interesse pubblico.*

Art. 4 - Individuazione degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale

1. *Gli interventi di miglioramento fondiario dovranno essere definiti sulla base di una precisa ricognizione effettuata nell'ambito del P.M.A.A. e riportata su adeguata base cartografica, che rappresenti gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio*

agrario (terrazzamenti, rete scolante, viabilità, ecc.), il loro stato di conservazione, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio.

2. Gli interventi devono garantire la salvaguardia e valorizzazione degli elementi individuati e, in via prioritaria, la riduzione od eliminazione dei fattori di rischio o di degrado esistenti. Principalmente, dovranno essere oggetto di analisi e di intervento:

- a) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc.), intese nella loro funzione fondamentale di salvaguardia delle risorse e come valore paesaggistico;
- b) le alberature e formazioni vegetali sia di tipo colturale che non, in particolare, quelle caratterizzanti l'assetto territoriale;
- c) la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzioni di fruibilità pubblica, evitando, o se possibile rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità.

Art. 5 - Individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero di edifici che comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi, ecc.); tali pertinenze, quando la superficie a disposizione lo consenta, non devono avere dimensioni inferiori a 0.30 ha e debbono comprendere, comunque, almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.). Sono fatti salvi i casi in cui siano avvenuti frazionamenti con pertinenze inferiori a quelle indicate prima dell'entrata in vigore della L.R. 1/2005.

2. Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza non inferiori ad ha 1.00 devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti. In particolare gli interventi devono consentire la continuità delle aree di pertinenza con l'assetto paesistico-agrario dei luoghi, evitando la formazione di nuclei residenziali da questi separati in termini fisici (recinzioni siepi, alberature ecc.) e visuali.

3. Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

4. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi di quanto sopra.

Art. 6 - Uniformità del contenuto delle convenzioni e degli atti di obbligo

1. La convenzione o atto d'obbligo, che costituisce l'elemento di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. deve stabilire i seguenti obblighi per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi di cui all'art. 43, quarto comma, lettere a) e b) della L.R. 1/2005;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione, determinata in base alla vigente normativa;
- d) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- f) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) ed e);
- g) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

2. Le convenzioni o gli atti d'obbligo dovranno riportare gli estremi di approvazione del P.M.A.A. ed una descrizione sintetica degli interventi previsti. Dovranno avere durata di almeno 10 anni e potranno essere modificate a seguito dell'approvazione di modifiche al P.M.A.A.

Art. 7 - Superfici fondiarie minime e rapporto con gli edifici

1. Le superfici fondiarie minime, individuate per ogni zona, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi attraverso la presentazione del P.M.A.A. salvo quanto previsto al punto h).
2. Il rapporto cui fare riferimento è individuato zona per zona e, all'interno di queste, per classe di ampiezza.
3. Tale parametro è da utilizzare nel caso di frazionamenti di aziende, con l'obiettivo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di un volume sufficiente di fabbricati; ovvero, il rapporto che esprime i metri cubi di fabbricati rurali per ettaro di superficie aziendale non deve risultare inferiore in nessuna delle porzioni di azienda risultante dal frazionamento.
4. Si precisa che, in caso di frazionamento, il parametro è riferito all'ampiezza dei fondi originati dal frazionamento (es. se viene creato un fondo di ha. 1 derivante da un'azienda di grandi dimensioni, il parametro di riferimento dovrà essere quello relativo alla classe da 0 a 5 ha.); il parametro creato è il minimo di mc./ha. da assegnare ad ogni nuovo fondo.
5. Nel caso di frazionamenti, anche di solo terreno, effettuati nell'ambito di interventi di ricomposizione aziendale, per l'ampliamento di aziende esistenti, si può prescindere da tali parametri con la presentazione, da parte dell'azienda cedente, di un P.M.A.A. con il quale si dimostri che l'azienda cedente conserva una sua funzionalità tecnico-economica e che l'acquirente è persona fisica o giuridica già intestataria di azienda agricola, che tenda, con tali interventi, ad ampliare ed accorpere la superficie aziendale.

Art. 8 - Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi

1. Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali.
2. Gli annessi agricoli, nei fondi con superficie dal 50% al 99% dei minimi, sono consentiti con i seguenti limiti:
con riferimento ai parametri di dotazione media di annessi corrispondenti alla minima unità colturale per ogni zona, i volumi massimi ammissibili si determinano in proporzione (ad esempio, se in una zona si determina la dotazione media di volumi per minima colturale pari a 400 mc., una azienda la cui somma dei coefficienti colturali darà per risultato 0,70 potrà avere una dotazione massima di annessi pari a 280 mc.). Nel caso in cui l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto di tali parametri, è richiesta la presentazione del P.M.A.A. parte "A" ed allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti, è richiesta la presentazione anche della parte "B" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.
3. Per i fondi di superficie inferiore al 50% dei minimi, la realizzazione di annessi potrà essere consentita soltanto nel rispetto delle specifiche normative comunali e delle dimensioni e tipologie costruttive definite da tali normative.

Art. 9 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale delle aziende sovracomunale

1. ***Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiarie minime di cui alla L.R. 1/2005 ed al Regolamento n. 5/R/2007, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in Comuni non contermini il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto, mentre per realizzare le dotazioni generali devono essere applicate le disposizioni dell'articolo 41, comma 7 della L.R. 1/2005.***
2. ***Il Programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei Comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.***

3. Il Programma aziendale è approvato da tutti i Comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.

Art. 10 - Parametri di riferimento per le diverse Zone agricole

1. Nella tabella allegata, la colonna "D" esprime il rapporto fra metri cubi di fabbricati rurali ed ettari di superficie aziendale. In pratica, nella zona "E1", per la tipologia da 2 a 5 ha., il parametro "212" sta a significare che, in caso di frazionamento di aziende, al di fuori del P.M.A.A., per poter presentare successive richieste di fabbricati o altri interventi (**art. 46 comma 2 L.R. 1/2005**), ad ogni porzione di terreno frazionato devono essere attribuiti fabbricati nella misura di 212 mc. per ogni ettaro di superficie (una porzione di 3 ha. deve avere almeno 636 mc. di "dotazione").

2. Gli stessi parametri devono essere utilizzati per la presentazione di un modello di P.M.A.A. più o meno complesso. Rifacendoci allo stesso esempio, una azienda di 10 ha. che presenta un P.M.A.A. per la realizzazione di fabbricati che portano ad una dotazione complessiva di fabbricati rurali pari o inferiore a 1.170 mc. (10 x 117) può presentare il modello più semplice (parte "A"), mentre se supera tale limite deve presentare il modello più complesso (anche la parte "B"). In tal modo non si appesantiscono eccessivamente le richieste che appaiono evidentemente proporzionate alle dimensioni produttive, fermo restando la necessità di produrre tutti gli allegati relativi alla situazione ambientale ed ai relativi interventi.

3. Le colonne "E" e "F" riportano le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzazione di annessi ed abitazioni rurali.

5. La colonna "G", infine, riporta la dotazione media di annessi per aziende che raggiungono la minima unità colturale. Facendo riferimento alla zona "E1" il parametro di 525 mc. significa che in quella zona, una azienda con superficie pari ad una minima unità colturale (ad es. 12 ha. di seminativo, oppure 3 ha. di frutteto) ha (mediamente) una dotazione di annessi rurali pari a 525 mc. Questo parametro deve essere utilizzato per la disciplina della costruzione di annessi sotto la minima unità colturale. Alle aziende che comunque raggiungono almeno il 50% della minima unità colturale, è infatti concessa la possibilità di costruire annessi (non abitazioni) con volumi massimi ammissibili determinati in proporzione (ad esempio, nella zona "E1" in cui si è determinata una dotazione media di volumi per minima unità colturale pari a 525 mc., una azienda la cui somma dei coefficienti culturali darà per risultato 0,70 potrà avere una dotazione massima di annessi pari a 367 mc.). Nel caso in cui l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto di tali parametri, è richiesta la presentazione del P.M.A.A. parte "A" e allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti è richiesta la presentazione anche della parte "B" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.

ZONA AGRICOLA	TIPO DI PAESAGGIO CORRISPONDENTE NEL PTCP	RAPPORTO TRA EDIFICI E FONDO		SUPERFICI FONDIARIE MINIME		DOTAZIONE ANNESSI
		C	D	E	F	
A	B	Classe di ampiezza ha.	mc/ha	Colture	Ha	Annessi/unità colturale mc.
E1	1d – Fondovalle stretti	0-2	256	ortoflorovivaistiche	0,8	450-600
				vivai	1,5	
				vigneti	4,0	
		2-5	212	frutteti	3,0	
				oliveto	6,0	
				seminativo irriguo	7,0	
		5-20	110	seminativi e prati	12,0	
				castagneto da frutto	25,0	
				pascolo	30,0	
		oltre 20	48	bosco alto fusto e misto	50,0	
bosco ceduo	60,0					
bosco ceduo	60,0					
E2 E3	8a – Coltivi appoderati densi e continui 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'alto Casentino 8a2 - Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina 8b – Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco 10 b – Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati	0-2	142	ortoflorovivaistiche	0,8	350-500
				vivai di abeti	2,5	
				vigneti	5,0	
		2-15	117	frutteti	3,0	
				oliveto	6,0	
				seminativo irriguo	7,0	
		oltre 15	90	seminativi e prati	14,0	
				castagneto da frutto	25,0	
				pascolo	30,0	
				bosco alto fusto e misto	50,0	
bosco ceduo	60,0					