



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Norme Tecniche di Attuazione per le Zone Agricole

Legge Regionale Toscana n. 5/95 - 64/95 - 25/97



APPROVATE CON DELIBERA C.C. N° 131 DEL 06/11/03

Il Tecnico Istruttore
Geom. Andrea Franceschini

Il Dirigente
Arch. Fabrizio Magnani

I N D I C E

CAPO I.....	3
NORME DI CARATTERE GENERALE	3
FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	3
ART. 1 - (SOSTITUISCE L'ART. 35 DI P.R.G.)	4
NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE "E"	4
<i>Disposizioni generali</i>	4
<i>Nuove costruzioni rurali.</i>	4
<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente:</i>	7
<i>Disciplina dei manufatti accessori</i>	7
<i>Parametri per l'edificazione</i>	8
<i>Mutamenti di destinazione d'uso:</i>	8
<i>Impianti pubblici e di pubblico interesse:</i>	9
<i>Conservazione dei caratteri agricolo-ambientali:</i>	9
<i>Aree di interesse archeologico:</i>	9
CAPO II	11
SOTTOZONE	11
ART. 2 - (SOSTITUISCE PARTE DELL'ART. 36 DI P.R.G.).....	11
SOTTOZONA E1: AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	11
ART. 3 - (SOSTITUISCE PARTE DELL'ART. 36 DI P.R.G.).....	11
SOTTOZONA E2: AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.	11
ART. 4 - (SOSTITUISCE L'ART. 37 DI P.R.G.)	12
SOTTOZONA E3: AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE	12
ART. 5 - (SOSTITUISCE L'ART. 38 DI P.R.G.)	12
SOTTOZONA E4: AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE	12
ART. 6 - (SOSTITUISCE L'ART. 39 DI P.R.G.)	13
SOTTOZONA E5: AREE A PARCO AGRICOLO	13
<i>Possibilità di incentivazione delle sottozone E5:</i>	13
ART. 7 - (SOSTITUISCE L'ART. 40 DI P.R.G.)	14
SOTTOZONA E6: AREA AGRICOLA E SILVICOLTURALE A RISPETTO AMBIENTALE.....	14
ART. 8 - (SOSTITUISCE L'ART. 41 DI P.R.G.)	14
SOTTOZONA E7 - AREE AGRICOLE SPECIALISTICHE	14
<i>(Aboca-Falcigiano-Gricignano)</i>	14
ART. 9- (SOSTITUISCE L'ART. 41 BIS DI P.R.G.).....	14
SOTTOZONA E8: AREE INDEFICABILI SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI	14
ART. 9 BIS - (NUOVA INTRODUZIONE)	15
SOTTOZONA E9 : AREE AD ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE NON COMPETITIVE.....	15
ART. 10 - (NUOVA INTRODUZIONE).....	15
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI	15

VARIANTE AL P.R.G. PER LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE

(L.R.5/95 e L.R.64/95 - 25/97)

NUOVO TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE

1. In attesa di dotare il territorio rurale di una organica ed articolata disciplina per il territorio aperto tramite il Piano Strutturale in fase di redazione che ne tuteli tutti caratteri specifici e ne valorizzi compiutamente le potenzialità socio-economiche, l'Amministrazione Comunale intende assumere i disposti della L.R.T. 64/95. In tal senso si rende necessario apportare modifiche ed integrazioni alla vigente disciplina per una più puntuale e completa applicazione delle norme per gli interventi sul territorio a prevalente funzione agricola in relazione alla natura del territorio di Sansepolcro, alle situazioni di fatto esistenti ed alle esigenze di tutela attiva del territorio in esame disciplinando quanto nella legge viene rinviato alla iniziativa comunale nell'ottica di una generale operazione di salvaguardia da usi impropri e trasformazioni non compatibili.
2. La Variante si applica al territorio a prevalente funzione agricola così come definito nello Strumento urbanistico vigente (Artt. da 35 a 41 bis delle NTA) ancorchè parzialmente riconfigurato con la presente Variante nelle zonizzazioni per determinati ambiti come risulta dalla cartografia allegata.
Pertanto le norme di cui alla presente disciplina sostituiscono a tutti gli effetti quelle vigenti.
3. In sede di redazione del Piano Strutturale potrà essere definita una più precisa ed articolata lettura ed interpretazione del territorio aperto con la relativa attribuzione di differenti valori e specificità nonché di strategie diversificate che potranno comportare parziali modifiche rispetto alla presente disciplina sia nella suddivisione per ambiti del territorio rurale, sia nella diversa regolazione degli interventi e delle procedure di attuazione.

ART. 1 - (sostituisce l'art. 35 di P.R.G.)

NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE "E"

Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni si applicano per tutti gli interventi nel territorio rurale salvo particolari prescrizioni e/o limitazioni previste negli specifici articoli delle varie sottozone.
2. Il territorio rurale si articola in 9 sottozone e più precisamente:
 - sottozona **E1** *aree a prevalente funzione agricola produttiva della pianura (già "E" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E2** *aree a prevalente funzione agricola produttiva della collina (già "E" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E3** *aree agricole e silvicolture di particolare valore paesaggistico ed ambientale (già "E1" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E4** *aree agricole e silvicolture di interesse paesaggistico-ambientale (già "E2" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E5** *aree a parco agricolo (già "E3" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E6** *aree agricole e silvicolture di rispetto ambientale (già "E4*" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E7** *aree agricole specialistiche (già "E6" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E8** *aree inedificabili soggette a vincoli speciali (già "E7" ex del. C.C. 22/2002)*
 - sottozona **E9** *aree ad attrezzature sportive-ricreative non competitive*

Nuove costruzioni rurali.

3. Le nuove costruzioni rurali sono ammesse in conformità alle specifiche disposizioni della L.R. 64/95 per aziende che mantengano in produzione le superfici fondiari minime definite dall'art. 3 della suddetta legge regionale così come modificato dagli atti di pianificazione territoriale (P.T.C.P.) e previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il recupero secondo quanto disposto dall'art. 5 comma 4 L.R. n. 5/95.
4. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo o qualunque altro intervento disciplinato dalle presenti norme, dovrà essere realizzato con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti in zona. In particolare si preferiranno forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici. In ogni caso i portici e i loggiati realizzati in aderenza delle murature perimetrali non potranno superare il 20% della superficie coperta degli edifici.
 - Sono vietate coperture piane salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestuale tipologia.
 - Sono vietate le mansarde abitabili e le terrazze a sbalzo nonché i balconi.

-
- Sono vietati i piani rialzati, rispetto alla quota esistente di riferimento misurata come da Regolamento Edilizio.
 - Sono vietate le francescane, fatto salvo la sola protezione del vano-porta.
5. Sono ammessi locali interrati da adibire a garages e accessori dell'abitazione sovrastante purché di altezza utile non superiore a ml. 2,40. In alternativa il ricovero delle auto, potrà avvenire anche fuori terra, prioritariamente in strutture accessorie esistenti, in mancanza, in manufatti appositamente creati allo scopo ex novo o trasferendo volumetrie disponibili di carattere accessorio opportunamente riconfigurate. Tali nuovi manufatti non potranno avere superficie superiore a mq 10 per ogni 100 mc. di edificio residenziale ed altezza utile interna non superiore a ml. 2,40. Dovranno avere copertura con tetto a due falde e saranno realizzati con materiali tradizionali quali: legno, pietra, mattone, eventuale finitura esterna ad intonaco. La superficie finestrata non dovrà essere **superiore** a 1/14 della superficie di pavimento. Nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra tali strutture non verranno conteggiate come superficie e/o volume in conformità della Legge 122/89 e saranno considerate pertinenze delle abitazioni relative, da regolare con specifico atto d'obbligo.
6. Le nuove abitazioni rurali saranno commisurate al numero dei componenti il nucleo familiare; la dimensione minima funzionale per un nucleo fino a 4 persone **sarà pari a mq. 170** di Superficie utile lorda (S.u.l. definita ai sensi del Regolamento Edilizio). Per ogni componente in più il nucleo familiare è ammesso un incremento pari a mq. 30 di S.u.l. fino ad un **massimo complessivo di mq. 230** di S.u.l..Resta fermo in ogni caso l'obbligo del recupero prioritario degli edifici esistenti.
7. La dimensione degli annessi di nuova edificazione dovrà essere commisurata alla capacità produttiva del fondo in rapporto alle superfici fondiari minime fissate dalla normativa vigente. La realizzazione di annessi agricoli di Aziende che esercitano in via prevalente attività in serra fissa, di coltivazione biologica, di allevamento ovi-caprino o animali minori, della cinotecnica e dell'acquacoltura non è soggetta alla verifica di congruità delle superfici minime fondiari previste dalla normativa vigente. Le corti dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate.

La dimensione degli annessi che eccedono la capacità produttiva dei fondi di riferimento è fissata in funzione della dimensione del terreno pertinenziale, effettivamente coltivato, anche in forme par-time, con la seguente articolazione:

superficie fino a mq. 5000 mq	Volumetria max ammessa = 40 mc
superficie tra 5000 mq e 10000 mq	Volumetria max ammessa = 60 mc
superficie oltre 10000 mq	Volumetria max ammessa = 80 mc

Il rilascio della concessione per tali annessi sarà subordinato alla preventiva demolizione delle strutture preesistenti di scarso valore architettonico ritenute non più idonee al loro riuso funzionale. La fattibilità degli interventi di cui sopra nonché l'esame e verifica di compatibilità è affidato agli organi tecnici dell'Amm.ne comunale i quali esprimeranno pareri motivati di assenso o diniego, in rapporto al dimostrato inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi.

Il rilascio di concessione edilizia sarà subordinato a specifico atto d'obbligo che preveda l'impegno alla demolizione del manufatto e rimessa in pristino del luogo nel caso che venga meno l'utilizzo concessionato.

8. Nelle aziende in cui esistono costruzioni o nuclei agricoli, salvo comprovate esigenze produttive o dettate dal rispetto di norme di sicurezza e igienico ambientale, le nuove

abitazioni rurali dovranno essere realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, in modo da formare complessi organici sotto il profilo morfologico. In ogni caso la nuova edificazione non potrà arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali degli edifici soggetti alle categorie del restauro e della ristrutturazione di cui alle vigenti norme in materia di recupero del patrimonio edilizio

9. Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo; dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale del terreno ed in posizione tale da evitare o ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali. Ove esistano costruzioni o nuclei agricoli, per la localizzazione dei nuovi annessi si seguiranno criteri analoghi a quelli seguiti per le abitazioni rurali.
10. Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli ai sensi dell'art. 3 comma 13 della L.R. 64/95 e successive modifiche.
11. L'installazione di manufatti precari di cui all'art. 3 comma 12 L.R. 64/95 non è consentita. Per quelli già in essere non potrà consentirsi il loro rinnovo al momento della scadenza della validità.
12. Nei fondi con superfici inferiori a quelle minime prescritte dall'art.3 della L.R. 64/95, e dagli atti di pianificazione territoriale, è **vietata** la realizzazione:
 - di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico a servizio dei fabbricati residenziali,
 - vasche di irrigazione,
 - strade poderali, piazzali
 - qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole.
 - Recinzioni fatto salvo comprovate esigenze funzionali, compatibilmente ad eventuali prescrizioni di specifici strumenti urbanistici o vincoli sovraordinati.

Per contro anche nei fondi con superfici inferiori a quelle minime prescritte dall'art.3 della L.R. 64/95, e dagli atti di pianificazione territoriale, è **consentita** la realizzazione:

- Attrezzature sportivo-ricreative a servizio delle abitazioni o delle strutture di ospitalità quali piscine, campi da gioco, maneggi per cavalli e simili. Andranno sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici e dovranno inserirsi con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, evitando o contenendo sbancamenti, riporti, collocazione in punti di crinale o emergenti e salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione.
- Oltre ai manufatti tecnologici a supporto degli impianti di cui sopra saranno ammesse minime strutture strettamente necessarie alla funzionalità delle attività quali servizi igienici, docce, spogliatoi e simili. Per tali strutture è previsto un massimo di S.u.l.(Superficie utile lorda) pari mq. 15 , con l'altezza non superiore a ml. 2,40 e preferibilmente interrate o seminterrate, qualora la morfologia del terreno lo consenta.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Si considera patrimonio edilizio esistente, ai fini applicativi della presente normativa tutte le costruzioni, manufatti, annessi od altro esistenti alla data di adozione della presente variante più specificatamente alla data 27-11-2002.

13. Per gli edifici anteriori al 1940 di cui alla disciplina del patrimonio edilizio di matrice storica valgono le specifiche norme. Queste ultime si applicano esclusivamente agli ambiti circoscritti in cartografia da apposita simbologia. Per gli edifici residenziali esistenti di civile abitazione e rurali non più utilizzati a fini agricoli **successivi al 1940** non classificati di valore dal P.R.G., quando non diversamente disposto nei successivi articoli, è consentito l'ampliamento delle unità immobiliari fino a raggiungere la **S.u.l. di mq. 170**. Tali ampliamenti dovranno prioritariamente attuarsi attraverso il riuso dei volumi accessori giustapposti eventualmente esistenti, che possono essere resi abitabili in base alle vigenti norme igienico-sanitarie. In mancanza attraverso nuove superfici in ampliamento all'esistente. Le eventuali strutture a supporto delle nuove superfici non dovranno essere di sagoma superiore alle stesse. Tali spazi, strettamente funzionali agli adeguamenti di cui trattasi, non saranno conteggiati quale Superficie utile lorda così come non sarà conteggiata nella S.u.l la superficie destinate a scale secondo le modalità del Regolamento Edilizio.
- Per interventi sia di ampliamento di unità abitative esistenti, che con demolizione e ricostruzione di edifici, limitatamente a quelli non classificati di valore (V) o Rilevante Valore (RV), potranno essere realizzati locali interrati (ad uso garages – cantine) purchè contenuti nella sagoma dell'edificio fuori terra.

Disciplina dei manufatti accessori.

14. Per gli annessi non più utilizzati da aziende agrarie a fini agricoli o le strutture accessorie incongrue in genere, **di dimensione inferiore a mc. 200**, purchè legittimati in base alle vigenti norme, è fatto obbligo del loro recupero e riqualificazione così da conferire a tali manufatti idoneità statica e decoro architettonico. In tal senso è facoltà del Sindaco intimare ai proprietari, in caso di loro inerzia, l'intervento e le sistemazioni edilizie necessarie a rimuovere eventuali situazioni di pericolo dal punto di vista statico e igienico-sanitario. **Il recupero di tali manufatti avverrà a parità di volume e potrà essere destinato unicamente alla realizzazione di locali accessori alla civile abitazione (cantine, ripostigli, garages e simili) ovvero alla realizzazione di strutture di servizio per attività agricole esercitate su fondi destinati ad autoconsumo.**
15. **Gli annessi superiori a mc. 200, purchè legittimati in base alle vigenti norme, se ricompresi in un contesto edilizio, ovvero prossimi ad almeno una unità abitativa, quando non diversamente prescritto nei successivi articoli, potranno essere recuperati a parità di volume ai fini abitativi**, con interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica a secondo del loro stato di degrado. In ogni caso la dimensione minima di mc. 200 necessaria per il recupero a fini abitativi può essere raggiunta anche sommando più manufatti ricompresi all'interno dell'Ambito organico definito dall'Amm.ne comunale. In ogni caso la costruzione dei nuovi fabbricati dovrà essere ricompresa in un contesto edilizio ovvero prossimo ad almeno una unità abitativa in relazione a fruibilità, infrastrutture e servizi preesistenti.
- L'intervento di ricomposizione volumetrica sia esso derivante da un unico manufatto o dalla somma di più manufatti, non potrà comunque essere riconfigurato in un nuovo intervento edilizio superiore a 500 mc. anche nel caso di demolizioni maggiori.

Fermo restando quanto sopra e indipendentemente dalla volumetria interessata le eventuali demolizioni potranno dar origine ad una ed una sola unità abitativa.

Eventuali frazionamenti dello stesso manufatto edilizio, ancorché di dimensioni superiori ai minimi di cui sopra, non potranno dare origine ad un numero maggiore di unità abitative.

Alle unità immobiliari come sopra realizzate non potrà essere applicato il disposto di cui all'art.1 comma 13, per gli eventuali ampliamenti.

Nel caso di recupero, secondo la modalità di cui sopra, potranno essere realizzati locali interrati (ad uso garages – cantine) purchè contenuti nella sagoma dell'edificio fuori terra.

Parametri per l'edificazione

16. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in generale che per quelli di nuova previsione dovranno rispettarsi i seguenti parametri edilizi:
- Altezza massima: ml. 7,00 salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti per interventi di ristrutturazione e ampliamento.
 - Distanza dai confini privati: ml. 5 o in alternativa come da Codice civile purchè non si realizzino finestre o aperture a meno di ml.5 dal confine, ad eccezione delle "luci" così come definite dal Codice Civile
 - Distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti: ml. 10
 - Volume edifici esistenti: superficie coperta per media altezza, con riferimento alla quota di imposta come definito dal R.E.
 - Superficie coperta: sagoma esterna del manufatto depurata dei soli sbalzi di gronda.
 - Volume di nuova edificazione e definizioni urbanistiche come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Mutamenti di destinazione d'uso:

17. Ai fini della tutela e utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani, oltre alle normali attività agricole e quelle ad esse connesse, sono considerate compatibili le seguenti attività integrate:
- residenze rurali ed attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura
 - piccola ricettività a gestione familiare così come definiti nella legislazione regionale
 - civile abitazione
 - attività culturali, sociali e sanitarie
 - piccole attività artigianali e commerciali direzionali legate alla produzione ed alla tradizione rurale
 - attività ricreative, sportive e di ristoro a servizio di funzioni residenziali o turistiche.
18. Per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali o di quelli su immobili per i quali siano decaduti gli atti di vincolo di cui alla L.R. 10/79, si farà riferimento alle norme e alle procedure di cui all'artt. 5 e 5ter della L.R.64/95 e successive modifiche.

-
19. Con piano di recupero o con piano di miglioramento agricolo ambientale, a cui sia stato attribuito valore di piano attuativo, potranno essere previsti interventi comportanti la realizzazione di un numero superiore di unità residenziali, destinazioni d'uso turistico ricettive, pubblici esercizi di ristorazione come disciplinati dalla L.R. 42/00. Gli interventi previsti dal piano attuativo devono comunque essere sottoposti agli oneri e agli impegni indicati dal suddetto art. 5 ter. I mutamenti di destinazione d'uso per funzioni turistico ricettive e di ristorazione, che interessano edifici rurali di aziende con superficie fondiaria inferiore a quella di cui all'art. 3 della L.R.64/95, sono consentiti con l'osservanza dell'obbligo alla conservazione agricolo-ambientale dei terreni.

Impianti pubblici e di pubblico interesse:

20. Ove non espressamente vietato o condizionato da specifiche norme per le varie sottozone nelle aree agricole è ammessa la realizzazione di impianti di telecomunicazione e di trasporto energetico, acquedotti, fognature, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, opere necessarie per la protezione civile, posti di vigilanza e soccorso ad esclusione delle linee ad alta tensione sostenute da traliccio. La realizzazione degli impianti deve assicurare la minimizzazione dell'impatto ambientale degli stessi.

Conservazione dei caratteri agricolo-ambientali:

21. Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici delle zone agricole è **vietato**:
- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari (filari di ontani, pioppi cipressini, etc.);
 - eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
 - diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
 - eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagno ed impaludamento.
22. Per quanto riguarda gli assetti infrastrutturali si stabiliscono le seguenti norme:
- conservazione della viabilità esistente, compresa quella podereale; sono ammessi limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche e le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agroturistiche, di vigilanza e di sicurezza;
 - divieto di chiusura di strade e percorsi;
 - la costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato è ammessa solo se prevista dal P.M.A.A. approvato;
 - ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico;
 - utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

Aree di interesse archeologico:

23. Nelle aree di interesse archeologico ex L. 431/85, così come individuate nella D.C.P. n. 30/94, le lavorazioni di profondità superiore ai ml 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza archeologica.

-
24. Nelle zone di interesse archeologico identificate e segnalate dalla competente Soprintendenza Archeologica, alla domanda di rilascio di concessioni edilizie e di ogni altra autorizzazione e/o concessione per gli interventi, siano essi pubblici o privati, che prevedono opere di scavo (per esempio autorizzazioni di coltivazione di cave ecc..) dovrà essere allegato il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. Per le concessioni edilizie già rilasciate dovrà essere prevista la comunicazione alla Soprintendenza sulla data fissata per l'inizio dei lavori con almeno 60 giorni di anticipo. Ciò per consentire alla stessa Soprintendenza di preordinare, con spesa a totale carico del richiedente o titolare, dei saggi preliminari di documentazione della valenza architettonica secondo le più opportune metodologie. Qualora tale procedura non venga rispettata la licenza dovrà ritenersi nulla. Se i saggi daranno risultati positivi, una volta accertata la natura, la consistenza ed estensione delle strutture, sarà valutata l'opportunità, oltre alla imposizione del vincolo ai sensi della Legge 1089/39, o di procedere ad una variante del progetto con le relative opere di tutela o di esprimere un parere negativo alla concessione rimandando al Comune la successiva valutazione di destinazione dell'area. Anche in questo caso le opere saranno a carico del richiedente o titolare della licenza. Qualora, considerata la natura precipua del ritrovamento archeologico, l'Ufficio o il superiore Ministero valutasse la possibilità di poterlo rimuovere rendendo così libera da vincoli l'area, i lavori ritenuti necessari, sempre a carico del richiedente o titolare della licenza, saranno sempre coordinati da questa Soprintendenza. Se invece i saggi preventivi non dessero risultanze di interesse archeologico e venisse rilasciato il richiesto parere positivo, resta inteso che rimane sempre valida la normativa generale di tutela ricordata nelle premesse e che qui si ribadisce: *“Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto obbligo ai sensi della legge 1089/39 e successiva Legge 44/75 Titolo II, degli artt. 822, 823 e specialmente 826 del Codice Civile, nonché dell'art.733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire immediatamente questa Soprintendenza o Stazione dei Carabinieri competente per territorio; resta inteso che potranno essere sempre effettuati controlli in corso d'opera”*.

CAPO II

SOTTOZONE

ART. 2 - (sostituisce parte dell'art. 36 di P.R.G.)

SOTTOZONA E1: AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Sono le zone di pianura a valle del tracciato della ex S.S. Tiberina 3 bis, con esclusiva o prevalente funzione agricola, in cui si applicano integralmente le disposizioni della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, così come indicate al precedente art.1.

ART. 3 - (sostituisce parte dell'art. 36 di P.R.G.)

SOTTOZONA E2: AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.

Sono le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola di collina, a monte del tracciato della ex S.S. Tiberina 3 bis, così come rappresentate in cartografia con apposita simbologia. In relazione alla loro particolare morfologia e valenza paesaggistica, in queste aree fino alla approvazione del Piano Strutturale, le disposizioni della L.R. 64/95 successive modificazioni e quanto indicato al precedente art.1, si applicano con alcune limitazioni.

Più precisamente è ammesso il recupero a fini abitativi degli annessi **superiori a 200 mc.**, non più utilizzati da aziende agrarie a fini agricoli, o le strutture accessorie incongrue in genere, solo quando questi sono ricompresi in un contesto edilizio ovvero prossimi ad una unità edilizia preesistente. In ogni caso la dimensione minima di mc. 200 necessaria per il recupero a fini abitativi può essere raggiunta anche considerando manufatti ricompresi **in un raggio di ml. 100**. Sempre che siano legittimati in base alle vigenti norme, e il manufatto residenziale da realizzare, sia ricompreso in un contesto edilizio, ovvero collegato ad almeno una unità abitativa, in relazione a fruibilità, infrastrutture e servizi preesistenti.

L'intervento di ricomposizione volumetrica sia esso derivante da un unico manufatto o dalla somma di più manufatti, non potrà comunque essere riconfigurato in un nuovo intervento edilizio superiore a 500 mc. anche nel caso di demolizioni maggiori.

Fermo restando quanto sopra e indipendentemente dalla volumetria interessata le eventuali demolizioni potranno dar origine ad una ed una sola unità abitativa.

Eventuali frazionamenti dello stesso manufatto edilizio, ancorché di dimensioni superiori ai minimi di cui sopra, non potranno dare origine ad un numero maggiore di unità abitative.

Alle unità immobiliari come sopra realizzate non potrà essere applicato il disposto di cui all'art.1 comma 13, per gli eventuali ampliamenti.

- non è ammessa la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive del fondo
- non è ammessa la realizzazione di annessi così come previsto all'art. 1 comma 7

ART. 4 - (sostituisce l'art. 37 di P.R.G.)

**SOTTOZONA E3: AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI PARTICOLARE VALORE
PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

Tali zone, rappresentate nella cartografia di piano a scala 1:10.000, corrispondono alle delimitazioni presenti nella cartografia allegata della ex D.C.R. 296/88 con riferimento all'area protetta n. 20a Alpe della Luna appartenente alla categoria b,c,d. (vedere perimetro e normativa specifica).

Fino all'approvazione del Piano Strutturale, limitatamente alle ex categorie b,c,d, si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 81 del P.I.T. nonché quanto disposto dall'art. 1 se non in contrasto con il suddetto articolo del Piano di Indirizzo Territoriale.

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi ed attrezzature per il tempo libero di cui alla lettera dell'art. 1 comma 12 a condizione che si effettui preventivamente al rilascio della Concessione edilizia uno studio per la Valutazione degli effetti ambientali dell'intervento così come disciplinato all'art.10 delle presenti NTA.

Per la tutela e le valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche presenti all'interno delle aree protette, il Comune ha la facoltà di redigere piani particolareggiati ovvero Progetti speciali.

Detti Strumenti possono prevedere sentieri e percorsi pedonali di pubblica utilità per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico; possono altresì prevedere varchi, piste ed opere di pubblica utilità per la vigilanza e la sicurezza dei luoghi.

ART. 5 - (sostituisce l'art. 38 di P.R.G.)

**SOTTOZONA E4: AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO
AMBIENTALE**

Tali zone, rappresentate nella cartografia di piano a scala 1:10.000, corrispondono alle delimitazioni presenti nella cartografia allegata della ex D.C.R. 296/88 con riferimento alle aree protette n. 20 Alpe della Luna e n. 137 Fiume Tevere e Montedoglio appartenenti alla categoria a).

Fino all'approvazione del Piano strutturale in queste zone si assume come disciplina di salvaguardia ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R.T. 64/95 quanto segue:

Nell'ambito della disciplina degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti è vietato:

- la ristrutturazione urbanistica delle zone omogenee non urbanizzate
- gli ampliamenti volumetrici salvo che per gli edifici che non si reputano classificati di valore culturale ed ambientale
- l'edificazione nelle aree interessate dai vincoli di cui al Testo Unico 490/99
- l'edificazione degli annessi agricoli inferiori agli 80 mc.
- la modificazione delle alberature, impianti arborei o arbustivi in genere
- la modificazione al di fuori della manutenzione delle sistemazioni agrarie quali: muretti, terrazzamenti, ciglionamenti.
- ridurre la consistenza arborea esistente

-
- ridurre la consistenza arborea esistente di argine, di ripa e di golena
 - eliminare i manufatti aventi valore storico e/o culturale
 - alterare i corsi d'acqua naturali ed artificiali permanenti
 - alterare lo stato di efficienza della rete scolante fatti salvi gli interventi aventi maggiore efficacia idraulica
 - alterare la morfologia dei crinali
 - alterare la morfologia dei calanchi e delle biancane
 - la modifica o la costruzione di nuovi edifici che richieda in tali aree la realizzazione di nuova viabilità
 - la modifica della sagoma degli edifici quando questa risulti superiore alla linea di crinale
 - la ristrutturazione degli edifici con uso di materiali non coerenti con le tipologie dei luoghi
 - le varianti urbanistiche aventi per oggetto la disciplina di edifici o complessi edilizi esistenti con destinazione d'uso non agricola.

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi ed attrezzature per il tempo libero di cui alla lettera dell'art.1 comma 12 a condizione che si effettui preventivamente al rilascio della Concessione edilizia uno studio per la Valutazione degli effetti ambientali dell'intervento così come disciplinato all'art.10 delle presenti NTA.

ART. 6 - (sostituisce l'art. 39 di P.R.G.)

SOTTOZONA E5: AREE A PARCO AGRICOLO

Tali aree rappresentano una unità ambientale che, se pur parzialmente compromessa dagli attuali assetti infrastrutturali ed insediativi, tende a mantenere o a ricostruire un equilibrio tra il centro edificato ed una natura antropizzata a fini agricolo produttivi.

Nelle sottozone E5 vigono le disposizioni della L.R. 64/95, purchè non in contrasto con le seguenti prescrizioni:

- sugli immobili vincolati ai sensi della L.1089/39 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
- sul restante patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi come previsto dall'art. 4 comma 2 lettera d) della L. R. 52/99;
- nel caso di adeguamenti funzionali e tecnologici sugli edifici agricoli esistenti, questi possono essere previsti con la possibilità di un incremento della superficie utile non superiori al 10% di quella esistente;
- sono ammesse nuove edificazioni ad esclusivo uso rurale;
- non sono ammessi gli interventi che comportino cambio di destinazione d'uso.

Possibilità di incentivazione delle sottozone E5:

- il Comune, al fine di consentire il corretto mantenimento delle caratteristiche paesaggistico ambientali delle sottozone E5, ha facoltà di promuovere la stipula di convenzioni, ancorché comprese nell'ambito di specifici programmi, con privati proprietari di aree delimitate nella sottozona. Obiettivo di tali convenzioni è la concessione di incentivi, in conto capitale od in conto interessi, per la realizzazione degli interventi prescritti sia edilizi

che colturali e vegetazionali, quali il mantenimento dello stato dei luoghi, delle sistemazioni del terreno, delle vegetazioni esistenti e delle colture tradizionali.

- Potrà essere inserita in dette convenzioni la disciplina dell'uso pubblico dei percorsi e delle aree di sosta purché chiaramente individuate e normate.

ART. 7 - (sostituisce l'art. 40 di P.R.G.)

SOTTOZONA E6: AREA AGRICOLA E SILVICOLTURALE A RISPETTO AMBIENTALE

In tali aree per ragioni paesistico ambientali non sono ammesse nuove edificazioni.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi come previsto all'art. 4 comma 2 lettera d) L. R. 52/99, limitatamente ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

ART. 8 - (sostituisce l'art. 41 di P.R.G.)

SOTTOZONA E7 - AREE AGRICOLE SPECIALISTICHE

(Aboca-Falcigiano-Gricignano)

Si tratta di ambiti destinati a particolari produzioni agrarie od orto-floro-vivaistiche, collocabili tra il primario ed il secondario, in quanto attive nell'intero ciclo dalla coltivazione alla trasformazione del prodotto agricolo.

Per la zona di ABOCA, le previsioni si attuano attraverso il P.M.A.A. che avrà valore di P.A. a condizione che si dia atto nel medesimo della tutela dei valori paesaggistici e rurali e della prioritaria riutilizzazione degli edifici rurali.

ART. 9- (sostituisce l'art. 41 bis di P.R.G.)

SOTTOZONA E8: AREE INDEFICABILI SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

Sono aree che hanno una duplice funzione quali fasce di rispetto di legge (infrastrutture, viabilità, cimiteri, etc.) ed ambientali quando sono estese oltre le fasce suddette a completamento della protezione di una zona particolare.

In tali sottozone sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione di cui alla L.R. 52/99 e successive modifiche art. 4 lettera d purché le eventuali trasformazioni non comportino aumento di superficie o di volume.

Tali superfici sono computabili ai fini della determinazione delle superfici aziendali per l'approvazione dei P.d.M.A.A. ai sensi della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 9 BIS - (nuova introduzione)

SOTTOZONA E9 : AREE AD ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE NON COMPETITIVE

Sono aree destinate a garantire la fruizione dell'ambiente nel tempo libero, attraverso attività sportivo-ricreative a servizio della presenza umana nel territorio a prevalente funzione agricola.

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti per lo svolgimento della pratica sportiva non competitiva.

Gli interventi gestiti da privati sono autorizzabili a condizione che venga preventivamente stipulato atto di convenzione con il quale dare garanzie circa il mantenimento nel tempo della destinazione d'uso, della realizzazione delle infrastrutture necessarie e il rispetto delle caratteristiche del contesto ambientale di riferimento. In tal senso l'atto di convenzione dovrà essere accompagnato da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'intera area di riferimento.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Indice territoriale complessivo**..... Ut = 0,25 mq/mq:
 - a) per spogliatoi, servizi, magazzini accessori, sale riunioni, bar e posti di ristoro (questi ultimi in misura non superiore al 20% del totale di queste stesse superfici)..... = 0,07 mq/mq.
 - b) per vasche o campi da gioco coperti..... = 0,18 mq/mq.
- **Rapporto di copertura**..... = 20%
- **Superficie massima attrezzata a sport** (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta)..... = 55%
- **Superficie minima attrezzata a verde pubblico**..... = 30%
- **Superficie minima a parcheggi**..... = 0,05 mq/mq

ART. 10 - (nuova introduzione)

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

1. In relazione a quanto previsto al comma 2 dell'art. 81 del P.I.T. si da atto che la Variante in oggetto non determina direttamente trasformazioni sui beni paesistici ed ambientali.
2. Fino all'approvazione del P.S. si applicano in salvaguardia le norme contenute all'art.81 del P.I.T., salvo limitate modifiche delle aree scoperte di pertinenza di edifici residenziali o destinati ad attività turistica ed agrituristica per la realizzazione di strutture ed impianti sportivi e per il tempo libero.
3. La Valutazione degli effetti ambientali di cui al comma 1. non essendo al momento identificabile nelle caratteristiche e localizzazioni viene pertanto differita al momento della attuazione degli interventi di trasformazione di cui sopra facendone carico ai soggetti interessati.
4. Contestualmente alla presentazione delle istanze di concessione il richiedente dovrà produrre una Relazione di Valutazione degli effetti ambientali indotti dagli interventi per strutture ed

impianti per lo sport ed il tempo libero di cui al comma 2. Tale Relazione dovrà dare conto delle seguenti compatibilità:

- *Geomorfologia*
- *Paesaggistica*
- *Ecologica*
- *Vegetazionale*
- *Architettonica*

5. Le compatibilità di cui sopra dovranno essere dimostrate attraverso elaborati grafici, vedute panoramiche, fotomontaggi, relazioni, in modo da consentire l'apprezzamento dell'effetto prodotto, dalle eventuali compensazioni e mitigazioni proposte o da prescrivere.
6. L'esame di tali verifiche di compatibilità è affidato agli organi tecnici dell'Amm.ne comunale i quali esprimeranno pareri motivati di assenso o diniego, in rapporto alla dimostrata fattibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento.