

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

(normativa per le zone "E" modificata a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione n.5/R del 9 febbraio 2007)

" ZONE E "

TESTO COORDINATO DEFINITIVO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

ART. 14 - ZONE OMOGENEE "E"

Le zone agricole sono quelle che interessano vaste aree del territorio comunale destinate al mantenimento ed al potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.

In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Più in particolare il permanere delle attività agricole dovrà garantire, compatibilmente con l'esigenza di riorganizzare delle imprese agricole, il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali.

Oltre a quanto sopra, le zone agricole sono da intendersi quali parti del territorio funzionali ad un uso alternativo del tempo libero favorendo non solo momenti di fruizione contemplativa, ma sviluppando il campo delle osservazioni scientifiche e promuovendo iniziative capaci di corrispondere a sempre nuove esigenze culturali.

E' in rapporto al prevalere dei vari specifici aspetti del territorio agricolo che questo è stato suddiviso in sottozone così come agli articoli successivi. Le sottozone di cui sopra sono state individuate nella cartografia di P.R.G. e sono costituite da:

- Sistema ambientale montano
- Sistema ambientale collinare
- Sistema ambientale del fondovalle della Valle di Chio
- Sistema ambientale di fondovalle
- Sistema ambientale di pianura (Valle della Chiana)
- Sottozone agricole a vivaio Ev
- Sottozone agricole produttive

Obiettivo del piano è la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola stessa con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio. All'interno di tali aree saranno ammesse tutte le destinazioni atte a promuovere e valorizzare l'economia rurale e montana attraverso l'integrazione dell'attività agricola tradizionale con altri funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela del territorio e coerenti con la valorizzazione delle risorse.

In funzione del mantenimento delle presenza umana a presidio dell'ambiente, sono

inoltre consentite:

- attività di tipo residenziale ancorchè non collegate alla conduzione del fondo;
- attività produttive di tipo non nocivo o molesto di superficie fino a 100 mq. E con al massimo 4 addetti;
- piccole attività commerciali anche di tipo promiscuo di dimensioni fino a 100 mq.

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis ed impianti sportivi all'aperto in genere a condizione che detti impianti siano a servizio di abitazioni esistenti e posti nelle immediate vicinanze delle stesse. Per le modalità costruttive di tali manufatti si rimanda alle specifiche normative di zona ed alle altre norme contenute nelle N.T.A. e nel R.E.

Allevamenti e maneggi di cavalli, nonché allevamenti di cani, potranno essere realizzati solo attraverso la redazione di specifico piano attuativo attraverso il quale valutare le problematiche relative all'inserimento ambientale, alla viabilità ed ai parcheggi.

Per gli allevamenti di cani dovranno essere individuati siti compatibili con la residenza.

Le modalità d'intervento sono individuate, per le singole sottozone, nei successivi articoli.

Per gli edifici di pregio compresi all'interno delle zone "E" si rimanda alla specifica normativa di riferimento approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 19 Aprile 2000.

Per gli edifici con destinazione turistico-ricettiva e/o di ristorazione esistenti alla data di adozione della presente norma, con esclusione degli agriturismi, è ammessa, previa redazione di specifico piano attuativo, la possibilità di ampliamenti nel limite max del 40% del volume dell'edificio esistente fermo restando il rispetto degli standard edilizi e della dotazione di parcheggi prevista dalle vigenti norme.

Al fine del rilascio dei permessi o autorizzazione sono richiesti i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica con descrizione delle caratteristiche dell'intervento;
- Documentazione catastale;
- Rilievo grafico dello stato attuale esteso all'intorno, con l'indicazione di tutti i manufatti paesaggistici quali le viabilità, le alberature, i muretti di recinzione e/o di sostegno, i pozzi, i lastricati, ecc.;
- Documentazione fotografica, atta ad evidenziare le caratteristiche ambientali ed architettoniche, effettuate da diversi punti di vista;
- Oltre a quanto sopra dovranno essere prodotti tutti gli elaborati, così come le documentazioni previste dal Regolamento Edilizio, dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Per quanto riguarda i riferimenti alla su ed alla snr si rimanda al D.M.10/5/1977 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni. Le addizioni di superficie utile dovranno essere eseguite in diretta continuità con l'unità edilizia di riferimento, le addizioni di superficie non residenziale potranno essere eseguite anche nell'area pertinenziale dell'unità edilizia di riferimento.

All'interno delle zone "E" e relative sottozone è fatto obbligo del rispetto di tutti i vincoli e limitazioni posti in forza di leggi nazionali e regionali sempre fatto salvo il rispetto di limitazioni e prescrizioni più restrittive delle singole sottozone.

Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate, i pascoli cespugliati, i castagneti da frutto o non, e tutte le altre aree classificabili come bosco ai sensi delle vigenti disposizioni legislative statali o regionali, individuate o meno nelle tavole di

P.R.G.C., comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorchè percorse dal fuoco. In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi atti a garantire il mantenimento e la conservazione delle aree stesse con esclusione di qualsiasi manufatto edilizio

Per le porzioni di zona agricola ricadenti all'interno della perimetrazione delle aree protette individuate ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R.52/82 e successive modifiche ed integrazioni valgono le disposizioni di cui alla presente normativa.

Si precisa che i trasferimenti di volumetria consentiti non sono assimilabili ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il programma di miglioramento agricolo aziendale assume valore di piano attuativo nei seguenti casi:

- realizzazione di nuovi edifici per residenza rurale di volumetria superiore a mc.800;
- realizzazione di annessi agricoli (con esclusione delle serre per aziende orto-floro-vivaistiche) di volumetria superiore a mc.5000;
- realizzazione di serre di volumetria superiore a 25000 mc;
- realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi fermi restando i divieti previsti per le varie sottozone. Sono definiti intensivi gli allevamenti zootecnici che l'Amministrazione Comunale, a giudizio dei suoi organi tecnici, riterrà di dimensioni superiori a quelli tipici della tradizione contadina e sussidiari alla attività agricola e che, pertanto, possano arrecare fastidi o nocimento alla residenza.
- riattivazione di allevamenti zootecnici intensivi inutilizzati da più di tre anni;

Per interventi di sostituzione edilizia che superino i limiti stabiliti per ogni singola sottozona o per interventi di ristrutturazione urbanistica si potrà procedere solo attraverso piano di recupero con contestuale variante allo strumento urbanistico.

La presente normativa si applica anche nelle zone destinate ad agricolo produttivo Ed e alle zone Ev agricole a vivaio limitatamente alla disciplina riguardante la realizzazione delle serre nei vari sistemi ambientali individuati dalla cartografia di PRG.

La presente normativa non si applica nelle zone destinate a verde di rispetto, verde privato vincolato, verde pubblico e zone di rispetto di siti di valore storico di cui all'art. 26 delle N.T.A. vigenti con le seguenti eccezioni:

- nelle zone a verde di rispetto e fasce di rispetto stradali, poste lungo le viabilità e comunque collocate al di sotto della quota altimetrica di mt. 325,00 sono ammessi, fatte salve le norme del Codice della Strada, gli interventi previsti per le sottozone "E" ad esse adiacenti. Sono comunque escluse le aree a verde di rispetto del Capoluogo tavole (8a, 8b, 8c, 8d, 8e e 8f).
- Per gli interventi fuori dai centri abitati, la distanza minima dalle strade è quella indicata nel codice della strada.

Edifici specialistici

Per gli edifici specialistici esistenti, così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di P.R.G.C., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville etc. è consentito il restauro conservativo.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito e previo parere della Giunta Comunale.

Impianti pubblici o di pubblico interesse

La realizzazione degli impianti pubblici o di pubblico interesse è subordinata al rilascio di apposita concessione edilizia previa valutazione degli effetti ambientali prodotti dal nuovo inserimento.

Negli impianti pubblici o di pubblico interesse si intendono ricompresi:

- gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- gli impianti di ritenzione e di trattamento delle acque destinate alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- ripetitori per telecomunicazione e le radiocomunicazioni;
- impianti a rete in genere;
- linee aree per l'energia elettrica e per le telecomunicazione;
- ogni altro tipo di impianto pubblico o di pubblico interesse.

L'amministrazione Comunale, per impianti o strutture di particolare rilevanza, potrà richiedere la valutazione degli effetti ai sensi dell'art.32 della L.R.5/95. Il permesso potrà essere subordinata alla stipula di apposita convenzione od atto d'obbligo unilaterale attraverso il quale fornire idonee garanzie sul rispetto della proposta formulata e sugli eventuali obblighi sanciti nel permesso.

Per gli impianti di trasformazione di energia elettrica da alta a media tensione è previsto il piano attuativo.

Movimenti di terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento delle attività produttive ed a quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere edilizie assentibili. I movimenti di terra legati alla introduzione di nuove colture dovranno essere eseguiti secondo l'andamento delle curve di livello esistenti

E' comunque vietata ogni attività di tipo estrattivo.

Percorsi vicinali ed interpoderali

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza quali muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi, fontane, viali alberati, alberature, ed ogni altro elemento di arredo rurale.

Sono inoltre ammessi interventi di rettifica dei tracciati viari da sottoporre al parere della C.E. per valutare l'opportunità del mantenimento di eventuali strutture preesistenti.

Per interventi tesi all'incremento della produzione agricola da realizzarsi anche attraverso modificazioni che incidono sulla strutturazione fondiaria, è fatto obbligo di una preliminare presentazione di uno studio di valutazione di un impatto ambientale che consenta la formazione di un parere motivato rispetto alla compatibilità o meno dell'intervento proposto.

Rispetto a tale parere si dovrà esprimere la Giunta Comunale.

Muri di sostegno

I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti.

I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

Potranno essere realizzate esclusivamente opere di delimitazione delle aree cortilive delle abitazioni, purchè con materiali e tecniche consolidate nella zona. All'interno del sistema ambientale montano sono ammesse esclusivamente recinzioni in muratura con esclusione di ringhiere o reti metalliche.

Recinzioni di tipo diverso o con materiali diversi saranno ammesse solo se ritenute

indispensabili alla attività svolta nel fondo (allevamenti etc.)

In analogia al regolamento provinciale sono consentiti recinzioni del fondo per la difesa delle coltivazioni di colture intensive (oliveti e boschi esclusi) costituite da pali in legno infissi al suolo senza opere murarie con bande elettrificate a bassa tensione o rete a maglia larga tale da consentire il passaggio della piccola selvaggina. Tali recinzioni dovranno essere rimosse alla cessazione delle colture per cui sono state consentite.

Aree boscate

Le aree boscate e gli elementi di verde, individuati o meno nelle tavole di P.R.G.C. sono tutelate in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario.

Sono in ogni caso ammessi tutti quegli interventi atti a garantire il mantenimento e la conservazione delle aree stesse.

In particolare nelle aree boscate, ancorchè percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C. , è vietata la realizzazione di opere edilizie.

Aree coltivate

Nelle aree agricole coltivate sono ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purchè compatibili con le disposizioni del presente articolo.

E' prescritto il mantenimento della coltura dell'olivo e la conservazione ed il restauro di:

- filari di vegetazione lungo i corsi d'acqua
- viali alberati
- alberi posti a segnalazione di confini
- ogni altro elemento caratterizzante la struttura del territorio ed il suo processo di antropizzazione.

Canali- Laghetti- Cisterne- Regimazione delle acque- Strutture d'irrigazione – Pozzi

Le strutture di regimazione delle acque esistenti, quali canali, torrenti, sono vincolati a manutenzione e ripristino compresi i manufatti accessori della bonifica quali ponti, viadotti, opere di presa.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

In tale sottozona non è ammessa la realizzazione di laghetti o bacini artificiali irrigui.

Saranno altresì ammesse, nei limiti di cui al presente articolo, opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Nelle aree di pianura e di fondovalle è ammessa la formazione di laghetti artificiali irrigui, di superficie massima di mq. 1000, e profondità mt.6,00, funzionali alla produttività agricola. Potrà essere ammessa la formazione di laghetti artificiali irrigui di maggiore superficie a condizione che siano comprovate le necessità aziendali a scopo irriguo – tecnologico per colture intensive quali frutteti etc.. La realizzazione del relativo manufatto non può comportare alterazioni sostanziali dello stato dei luoghi tale da comportare, rispetto al piano originario di campagna, la realizzazione di opere di contenimento delle acque a valle o sbancamenti a monte di altezza superiore a mt. 1,50.

Prescrizioni per la realizzazione di nuovi annessi

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, eccezionalmente, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti con l'edificio ed il lotto di pertinenza e rispettare, tassativamente, le prescrizioni di seguito riportate:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30%. Potranno essere proposte soluzioni diverse da quella anzidetta purchè sia data dimostrazione della congruità e della coerenza con la veste architettonica complessiva; in questi casi l'intervento dovrà essere valutato dalla Commissione Edilizia sulla scorta di una dettagliata relazione tecnica a firma del progettista che dimostri il corretto inserimento della soluzione adottata.

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi.

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale. Le murature perimetrali dovranno essere in pietrame ed è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo. Con esclusione del sistema ambientale montano, la Commissione edilizia, previa valutazione dell'insediamento a livello ambientale, può acconsentire la realizzazione dell'annesso rustico anche con rivestimento esterno in intonaco.

Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde e del marrone.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'orientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica -dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dalle NTA di PRG salvo previo accordo tra proprietari confinanti.

E' inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di limitata demolizione, purchè ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Sono vietati recuperi di immobili che si presentino allo stato attuale deruti parzialmente o totalmente, anche se la sagoma risulta riportato su mappe catastali, ma che non consentono di stabilire l'esatta consistenza volumetrica e quote di imposta.

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucaure dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucaure esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli oggetti piani in cotto, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si

uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.

Per i prospetti esterni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità del grigio, del marrone o del verde.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

Tettoie in legno

All'interno delle sole aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, secondo specificazioni e modalità previste da specifico regolamento, potranno essere realizzate tettoie aperte sui vari lati per il ricovero di max due autovetture aventi le seguenti caratteristiche;

- distanza massima dai fabbricati di abitazione 30 ml.;
- superficie massima 30 mq con aggetto di gronda nella misura massima di cm.50;
- h massima in gronda mt. 2,20;

Le tettoie di cui sopra dovranno essere realizzate interamente in legno e aperte su tutti i lati. La copertura potrà essere piana o a falde inclinate. Complanarmente alla copertura potranno essere installati pannelli fotovoltaici per soddisfare fabbisogni familiari con superficie massima in questo caso di mq. 45 con aggetto di gronda nella misura massima del 10% della superficie coperta.

ART.14 bis- DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI DI CUI AL c.5 ART.41 L.R. 1/2005 (Art. 6 D.P.G.R. n. 5/R) .

Per la realizzazione degli annessi di cui al comma 5 dell'art.41 della L.R. 1/2005 valgono le disposizioni che seguono.

1)- Hanno titolo alla istallazione dei manufatti tutti coloro che posseggano aree ubicate in zona agricola di superficie pari o superiore a quelle di seguito indicate, ivi compresi i titolari di aziende agricole.

2)- I manufatti potranno essere realizzati esclusivamente in legno e dovranno rispettare le altre caratteristiche e condizioni di cui al secondo comma dell'art. 6 del D.P.G.R. n.5/R del 9/2/2007 ed inoltre:

- essere impostati su unico vano dotato di superficie finestrata, di forma e dimensioni regolari, inferiore ad 1/8 di quella di pavimento;
- avere copertura a due falde inclinate con pendenza non superiore al 30% e con colmo parallelo al lato lungo;
- altezza massima in gronda mt.2,20 ed altezza media interna non superiore a ml.2,60;

- essere privi di comignoli o abbaini;
- avere al massimo un accesso di forma e dimensioni regolari;
- non dovranno avere opere di fondazione escluso soltanto le opere di ancoraggio;
- non possedere dotazioni che ne consentono l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3)- Le superfici agrarie utilizzabili (SAU) minime per la realizzazione di detti annessi sono le seguenti:

- mq. 9,00 di s.u. per SAU comprese tra 1.000 e 2.000 mq;
- mq. 12,00 di s.u. per SAU comprese tra 2.000 e 5.000 mq;
- mq. 18,00 di s.u. per SAU comprese tra 5.000 e 10.000 mq;
- mq. 24,00 di s.u. per SAU superiori a 10.000 mq.

4)- Ai sensi della lett.e) c.4 dell'art. 5 del regolamento, dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il proprietario si impegni, per se, suoi aventi causa e successori:

- alla rimozione degli annessi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo;
- a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi annessi;
- a non alienare separatamente dall'edificio le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

Per quanto riguarda la realizzazione degli annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo la superficie fondiaria deve intendersi riferita alle aree di proprietà dell'avente titolo con esclusione delle superfici boscate, dei pascoli cespugliati, dei castagneti da frutto o non, e tutte le altre aree classificabili come bosco ai sensi delle vigenti disposizioni legislative statali o regionali, individuate o meno nelle tavole di P.R.G.C., comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorché percorse dal fuoco. ecc.

Nel caso che l'azienda disponga di fondi separati, gli stessi potranno essere computati ai fini della determinazione delle superfici di cui sopra, purchè i fondi siano funzionalmente collegati, ancorché ricadenti in differenti zone di tutela. In sede di rilascio di permesso sarà valutato se ubicare l'annesso nella zona di minore tutela.

Dagli aventi titolo per la realizzazione degli annessi di cui sopra sono esclusi i proprietari di fondi che hanno già utilizzato le superfici fondiari per realizzare annessi in forza di precedenti normative per le zone "E" agricole di PRG.

5)- E' consentita la realizzazione di box per cavalli con le caratteristiche di cui al comma due ed alle condizioni di cui al comma quarto, primo e secondo alinea, del presente articolo, a condizione che siano raggruppati in linea con limite di n.3 cavalli e misura massima di mq. 24, da realizzarsi fuori dai centri abitati, con una distanza minima di ml. 100 dalle abitazioni esistenti e ml. 10 dai confini di proprietà, da subordinare al parere ASL su richiesta del R.U.P. Per quanto sopra dovrà essere presentato atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegni, ad idonea schermatura a verde, alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo ed a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso.

ART.14 ter- DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI PRECARI DI CUI AL c.8 ART.41 L.R. 1/2005.

Gli imprenditori agricoli, alle condizioni e con le procedure di cui al precedente art. 14bis, potranno installare manufatti precari, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, aventi le seguenti caratteristiche:

- struttura in materiale leggero (legno, ferro verniciato o alluminio preverniciato) semplicemente appoggiato a terra;
- tamponamenti in vetro od altro materiale trasparente o legno;
- copertura a falde inclinate e/o a tunnel;
- altezza massima in gronda mt. 3.00;
- pendenza massima delle falde 30%;
- altezza massima in colmo mt. 4.50;
- superficie coperta massima mq. 150.00 per le serre e mq 25,00 per gli altri manufatti nei sistemi ambientali di pianura e di fondovalle;
- superficie coperta massima mq. 50.00 per le serre e mq 20,00 per gli altri manufatti negli altri sistemi ambientali.

L'impegno alla rimozione del manufatto dovrà essere garantita da apposita fideiussione bancaria od assicurativa di importo pari ad un mezzo del valore del manufatto.

E' ammessa la realizzazione di serre ad uso familiare aventi le caratteristiche e superfici previste all'art.14 ter anche per i soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale.

ART. 15 - SISTEMA AMBIENTALE MONTANO

Si considerano tali le zone del territorio extraurbano poste al di sopra della quota dei 500 mt così come individuate nelle cartografie di piano in scala 1:2000 1:5000 ed 1:25.000 oppure come meglio risultanti dalle cartografie tecniche Regionali in scala 1:5000 approvate e collaudate dalla Regione o dalla Provincia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE - PRESCRIZIONI TECNICHE

-H max. mt.7,50

-distanza dai confini 5 mt.

-distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.

-Piani = massimo n. 2 più eventuale soffitta;

-Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati che alterino le quote esistenti in misura maggiore di 1,00 mt

-Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio.

-Divieto di realizzare balconi

-Divieto di realizzare colombaie o abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura

In tali sottozone gli interventi ammessi e non ammessi e normati si riferiscono a opere, manufatti e colture così come di seguito riportati :

H)- Edifici residenziali di nuova costruzione - non ammessi

I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;

L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

L₂ – interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

L₃– interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

In tale sottozona non sono consentite attività estrattive di alcun tipo.

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

H) Edifici residenziali di nuova costruzione

Non ammessi.

I) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007

E' vietata la realizzazione di allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

E' vietata la realizzazione serre di qualsiasi tipo.

L-Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni relative al patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

L₃) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate, fermo restando che nei casi di cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di manufatti accessori dovrà essere stipulato atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a non realizzare altri manufatti per annessi, depositi e/o garages in luogo dell'avvenuta rinuncia all'utilizzo degli esistenti locali oggetto di variazione d'uso;

L_{3A} - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 200 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

L_{3B} - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 30 mq di SU e di 20 di S.N.R. per ogni unità immobiliare esistente. La S.N.R. potrà essere realizzata anche in corpo staccato dall'abitazione sino ad una distanza massima di 15 mt. dalla stessa, da non accorparsi ad altri manufatti esistenti nel reseau, con superficie massima di mq.25 ed altezza in gronda massima di ml.2,40;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona;

- l'incremento di altezza interna mediante opere di sbancamento finalizzate ad adeguare per uso abitabile gli esistenti vani posti a piano terra di edifici residenziali, non comporta incremento di volume se nel limite di cm. 30 massimo di altezza, ed a condizione che non venga modificata l'altezza esterna del fabbricato oggetto dell'intervento.

L_{3C} - gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una S.U. minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare. Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso.

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto alla originale ubicazione,

-non potranno comunque eccedere mc.200.

L_{3D}) –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SU minima di 65 mq..

ART. 16 - SISTEMA AMBIENTALE COLLINARE

Si considerano tali le zone del territorio extraurbano poste nella fascia compresa tra i 325 ed 500 mt così come individuate nelle cartografie di piano in scala 1:2000 1:5000 ed 1:25.000 oppure come meglio risultanti dalle cartografie tecniche Regionali in scala 1:5000 approvate e collaudate dalla Regione o dalla Provincia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE

-H max. mt.7,50

-distanza dai confini 5 mt.

-distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

-Piani = massimo n. 2 più eventuale soffitta;

-Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati che alterino le quote esistenti in misura maggiore di 1mt;

-Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio.

-Divieto di realizzare balconi

-Divieto di realizzare colombaie o abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura

In tali sottozone gli interventi ammessi e normati si riferiscono a opere, manufatti e colture così come di seguito riportati :

H)- Edifici residenziali di nuova costruzione - non ammessi;

I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;

L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

L₂ – interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

L₃– interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

In tale sottozona non sono consentite attività estrattive di alcun tipo.

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

H) Edifici residenziali di nuova costruzione

Non ammessi

I) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007.

E' vietata la realizzazione di allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

E' vietata la realizzazione serre di qualsiasi tipo.

L- Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni relative al patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

L₃) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate, fermo restando che nei casi di cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di manufatti accessori dovrà essere stipulato atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a non realizzare altri manufatti per annessi, depositi e/o garages in luogo dell'avvenuta rinuncia all'utilizzo degli esistenti locali oggetto di variazione d'uso;

L_{3A} - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 300 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

L_{3B} - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di SU e di 30 di S.N.R. per ogni unità immobiliare esistente. La S.N.R. potrà essere realizzata anche in corpo staccato dall'abitazione sino ad una distanza massima di 15 mt. dalla stessa, da non accorparsi ad altri manufatti esistenti nel resede, con superficie massima di mq.25 ed altezza in gronda massima di ml.2,40;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

- l'incremento di altezza interna mediante opere di sbancamento finalizzate ad adeguare per uso abitabile gli esistenti vani posti a piano terra di edifici residenziali, non comporta incremento di volume se nel limite di cm. 30 massimo di altezza, ed a condizione che non venga modificata l'altezza esterna del fabbricato oggetto dell'intervento.

L_{3C} - gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una S.U. minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare. Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso.

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto alla originale ubicazione,

-non potranno comunque eccedere mc.300;

L_{3D} –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SU minima di 65 mq..

ART. 17- SISTEMA AMBIENTALE DEL FONDOVALLE DELLA VAL DI CHIO

Si considerano tali le zone del territorio costituenti il fondovalle della Valle di Chio come evidenziato nella cartografia 1:25000. Il limite dei 325 mt è meglio precisato nelle cartografie di piano in scala 1:2000 1:5000 ed 1:25.000 oppure come meglio risultante dalle cartografie tecniche Regionali in scala 1:5000 approvate e collaudate dalla Regione o dalla Provincia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE

-H max. mt.7,50

-distanza dai confini 5 mt.

-distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

-distanza minima dalle strade mt.5,00 o nel rispetto degli allineamenti esistenti in caso di distanza minore

-Piani = massimo n. 2 più eventuale soffitta;

-Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati che alterino le quote esistenti in misura maggiore di 1mt;

-Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio.

-Divieto di realizzare balconi

-Divieto di realizzare colombaie o abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura

In tali sottozone gli interventi ammessi e normati si riferiscono a opere, manufatti e colture così come di seguito riportati :

H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;

I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;

L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

L2 – interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

L3– interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

In tale sottozona non sono consentite attività estrattive di alcun tipo.

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

H) Edifici residenziali di nuova costruzione

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30% e non inferiore al 25%.

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, ed in particolare per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.

Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'ottavo comma dell'art. 3 della L.R. 64/95 la dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. 120 di S.U.C. come definita dal vigente Regolamento Edilizio.

L'area oggetto di P.M.A.A. dovrà essere interamente posseduta in proprietà alla data del 3/01/2005 e ricadere interamente all'interno delle sottozone omogenee.

D) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007.

E' vietata la realizzazione di allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

E' vietata la realizzazione serre di qualsiasi tipo.”

L-Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni relative al patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

L₃) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate, fermo restando che nei casi di cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di manufatti accessori dovrà essere stipulato atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a non realizzare altri manufatti per annessi, depositi e/o garages in luogo dell'avvenuta rinuncia all'utilizzo degli esistenti locali oggetto di variazione d'uso;

L_{3A} - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 300 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

L_{3B} - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni

funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di SU e di 40 di S.N.R. per ogni unità immobiliare esistente. La S.N.R. potrà essere realizzata anche in corpo staccato dall'abitazione, sino ad una distanza massima di 15 mt. dalla stessa, da non accorparsi ad altri manufatti esistenti nel resede, con superficie massima di mq.25 ed altezza in gronda massima di ml.2,40;
- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.
- l'incremento di altezza interna mediante opere di sbancamento finalizzate ad adeguare per uso abitabile gli esistenti vani posti a piano terra di edifici residenziali, non comporta incremento di volume se nel limite di cm. 30 massimo di altezza, ed a condizione che non venga modificata l'altezza esterna del fabbricato oggetto dell'intervento.

L_{3C}. gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;
- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una S.U. minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare. Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso.
- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto alla originale ubicazione,
- non potranno comunque eccedere mc.500.

L_{3D} –mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SU minima di 65 mq..

ART. 17 Bis - SISTEMA AMBIENTALE DI FONDOVALLE

Si considerano tali le zone del territorio costituenti il fondovalle dei centri di Montecchio e di Castiglion Fiorentino come evidenziate nella cartografia 1:25000. Il limite dei 325 mt è meglio precisato nelle cartografie di piano in scala 1:2000 1:5000 ed 1:25.000 oppure come meglio risultante dalle cartografie tecniche Regionali in scala 1:5000 approvate e collaudate dalla Regione o dalla Provincia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE

-H max. mt.7,50

-distanza dai confini 5 mt.

-distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.(non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

-distanza minima dalle strade mt.5,00 o nel rispetto degli allineamenti esistenti in caso di distanza minore

-Piani = massimo n. 2 più eventuale soffitta;

-Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati che alterino le quote esistenti in misura maggiore di 1mt;

-Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio.

-Divieto di realizzare balconi

-Divieto di realizzare colombaie o abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura

In tali sottozone gli interventi ammessi e normati si riferiscono a opere, manufatti e colture così come di seguito riportati :

H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;

D)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;

L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

L₂ – interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

L₃– interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

In tale sottozona non sono consentite attività estrattive di alcun tipo.

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

H) Edifici residenziali di nuova costruzione

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30% e non inferiore al 25%

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, ed in particolare per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.

Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'ottavo comma dell'art. 3 della L.R. 64/95 la dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. 120 di S.U.C. come definita dal vigente Regolamento Edilizio.

D) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007.

E' vietata la realizzazione di allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

Non è ammessa la realizzazione di nuove serre per l'esercizio di attività ortoflorovivaistica. Per le aziende insediate all'interno del sistema ambientale è ammessa la possibilità di ampliare la superficie delle serre, con costruzione delle stesse strutturalmente anche indipendenti dalle esistenti purchè ubicate su terreni in adiacenza a serre esistenti e nello stesso sistema ambientale, sino ad un massimo del 20% della superficie esistente alla data del 9/02/2004 (approvazione della precedente variante) alle seguenti condizioni:

- i nuovi interventi siano collocati in ambito di pianura escludendo operazioni di sbancamento di altezza superiore a mt.1,50;
- la superficie coperta complessiva delle serre dell'azienda non dovrà superare il 30% della superficie del terreno di proprietà compreso all'interno del sistema ambientale;
- i progetti dovranno prevedere la messa a dimora di piante indigene a protezione dei conigli visivi più significativi da e verso gli abitati di Castiglion Fiorentino e Montecchio Vesponi.
- che tale ampliamento non sia stato utilizzato in forza di precedenti varianti.

L- Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni relative al patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

L₃) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate, fermo restando che nei casi di cambio di destinazione

d'uso ai fini abitativi di manufatti accessori dovrà essere stipulato atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a non realizzare altri manufatti per annessi, depositi e/o garages in luogo dell'avvenuta rinuncia all'utilizzo degli esistenti locali oggetto di variazione d'uso;

L_{3A} - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 300 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

L_{3B} - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SU e di 40 di S.N.R. per ogni unità immobiliare esistente. La S.N.R. potrà essere realizzata anche in corpo staccato dall'abitazione sino ad una distanza massima di 15 mt. dalla stessa, da non accorparsi ad altri manufatti esistenti nel resede, con superficie massima di mq.25 ed altezza in gronda massima di ml.2,40;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

- l'incremento di altezza interna mediante opere di sbancamento finalizzate ad adeguare per uso abitabile gli esistenti vani posti a piano terra di edifici residenziali, non comporta incremento di volume se nel limite di cm. 30 massimo di altezza, ed a condizione che non venga modificata l'altezza esterna del fabbricato oggetto dell'intervento.

L_{3C}- gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una S.U. minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare. Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso.

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto alla originale ubicazione,

- non potranno comunque eccedere mc.500;

L_{3D} -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SU minima di 65 mq.

ART. 18 - SISTEMA AMBIENTALE DI PIANURA (Valle di Chiana)

Si considerano tali le porzioni del territorio facenti parte del sistema orografico della Chiana così come evidenziate nella cartografia 1:25000. Il limite dei 325 mt è meglio precisato nelle cartografie di piano in scala 1:2000 1:5000 ed 1:25.000 oppure come meglio risultante dalle cartografie tecniche Regionali in scala 1:5000 approvate e collaudate dalla Regione o dalla Provincia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE

-H max. mt.7,50

-distanza dai confini 5 mt.

-distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile. (non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

-distanza minima dalle strade mt.5,00 o nel rispetto degli allineamenti esistenti in caso di distanza minore

-Piani = massimo n. 2 più eventuale soffitta;

-E' consentita la realizzazione di piani interrati alle abitazioni raggiungibili dall'interno. E' consentita, altresì, la realizzazione di piani interrati o seminterrati raggiungibili dall'esterno tramite rampe o scale di accesso a condizione che queste non alterino le quote del piano di campagna esistenti in misura maggiore di un metro.

In tali sottozone gli interventi ammessi e normati si riferiscono a opere, manufatti e colture così come di seguito riportati :

H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;

I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione;

L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

L₂ – interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

L₃– interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Tali interventi sono specificatamente normati come segue:

H) Edifici residenziali di nuova costruzione

Nelle zone "E₁" sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto e nei limiti e con le modalità di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi.

In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30% e non inferiore al 25%

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, ed in particolare per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.

Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'ottavo comma dell'art. 3 della L.R. 64/95 la dimensione massima di ogni unità abitativa non potrà eccedere mq. **130** di S.U.C. come definita dal vigente Regolamento Edilizio.

D) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione

Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R.1/2005 e relativo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007.

E' vietata la realizzazione di allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

E' ammessa la realizzazione di nuove serre per l'esercizio di attività orto-florovivaistica alle seguenti condizioni:

- i nuovi interventi siano collocati in ambito di pianura escludendo operazioni di sbancamento di altezza superiore a mt.1,50;
- la superficie coperta complessiva delle serre dell'azienda non dovrà superare il 50% della superficie del terreno di proprietà compreso all'interno del sistema ambientale;
- i progetti dovranno prevedere la messa a dimora di piante indigene a protezione dei con visivi più significativi (strade, viste su centri edificati o emergenze antropiche o naturali).

L)-Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L₂) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni relative al patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

L₃) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili (lett.e, comma 2 art.79 L.R.1/2005), nei limiti e modalità di seguito elencate, fermo restando che nei casi di cambio di destinazione

d'uso ai fini abitativi di manufatti accessori dovrà essere stipulato atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a non realizzare altri manufatti per annessi, depositi e/o garages in luogo dell'avvenuta rinuncia all'utilizzo degli esistenti locali oggetto di variazione d'uso;

L_{3A} - gli interventi di cui al punto 2 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (demolizione e ricostruzione di volumi secondari):

- non potranno riguardare superfici eccedenti mq. 300 di SUC e non potranno comportare modifica della destinazione d'uso.

L_{3B} - gli interventi di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell'art.79, (addizioni funzionali etc):

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di SU e di 40 di S.N.R. per ogni unità immobiliare esistente. La S.N.R. potrà essere realizzata anche in corpo staccato dall'abitazione sino ad una distanza massima di 15 mt. dalla stessa, da non accorparsi ad altri manufatti esistenti nel resede, con superficie massima di mq.25 ed altezza in gronda massima di ml.2,40;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

- l'incremento di altezza interna mediante opere di sbancamento finalizzate ad adeguare per uso abitabile gli esistenti vani posti a piano terra di edifici residenziali, non comporta incremento di volume se nel limite di cm. 30 massimo di altezza, ed a condizione che non venga modificata l'altezza esterna del fabbricato oggetto dell'intervento.

L_{3C}- gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue;

- potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una S.U. minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare. Da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso.

- le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 30 mt rispetto alla originale ubicazione,

-non potranno comunque eccedere mc.600;

L_{3D} -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SU minima di 65 mq..

ART. 18 bis – SOTTOZONE “EV” E SOTTOZONE AGRICOLE PRODUTTIVE

Per le sottozone agricole a vivaio “Ev” e per le sottozone agricole produttive continuano a valere le disposizioni del vigente P.R.G.

ART. 18 ter - NORME TRANSITORIE

Per le istanze presentate prima dell’adozione delle presenti modifiche valgono le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell’istanza.

Per quanto non espressamente detto o diversamente specificato si rimanda alla L.R.1/2005 e successivo regolamento di esecuzione n.5/R del 9/2/2007 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Dagli aventi titolo per la realizzazione di addizioni funzionali di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell’art.79 sono esclusi i soggetti che abbiano già beneficiato di tale intervento in forza della deliberazione di Giunta Municipale n.152/07 per interventi in zone “E” agricole di PRG ai sensi dell’art.79 della L.R. n.1/05.

Tali ampliamenti di cui al punto 3 della lett.d) del comma secondo dell’art.79 possono essere realizzati esclusivamente su edifici residenziali esistenti, la cui destinazione abitativa della unità immobiliare oggetto di intervento sia certificata agli atti dell’Amministrazione alla data di adozione della presente normativa.

La presente normativa sostituisce le precedenti norme ed interpretazioni comunali approvate per le zone omogenee agricole del PRG.

ART.18 Quater –MANUFATTI DI TIPO PRECARIO

Gli interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia di manufatti di tipo precario sarà consentita solo se i manufatti da recuperare saranno riconosciuti conformi ad atti, concessioni, autorizzazioni, sanatorie edilizie, accampionamenti o documentazione catastale antecedenti alla data del 16/2/2001, in particolare quando trattasi di manufatti precari o tettoie aperte.

I titoli autorizzativi, per il recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume con spostamento e riconfigurazione di manufatti di cui al presente articolo, dovranno essere accompagnati da polizza fidejussoria, prestata a favore del Comune, a garanzia degli interventi di demolizione e di sistemazione previsti dai titoli autorizzativi stessi.

L’importo della fideiussione sarà commisurato al costo della demolizione e della istruttoria della pratica relativa all’intervento di demolizione coattiva da parte dell’Amministrazione Comunale.

Le norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati dal condono edilizio, hanno valore di disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui all’art. 29 della L.47/85.