

ART. 1 - PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.M.A.A.)

1. Istanze di approvazione / Documentazione tecnica

Le istanze di approvazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno essere inoltrate utilizzando il modello-tipo allegato alle presenti norme regolamentari (Allegato 'C'). La documentazione tecnica del P.M.A.A. dovrà trattare esaurientemente i seguenti punti.

1.1. Descrizione dello stato attuale della azienda agraria

- Dati di inquadramento aziendale:
 - Ubicazione territoriale;
 - Identificazione della superficie aziendale;
 - Estremi catastali e stralcio del foglio di mappa con individuazione della azienda, con verifica della rispondenza delle destinazioni catastali all'uso attuale;
 - Titolo di proprietà e documentazione inerente gli eventuali trasferimenti di fondi agricoli intervenuti dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 64/95;
 - Destinazione colturale, iscrizione a Consorzi e Albo vigneti;
 - Posizione professionale del conduttore;
 - Partita IVA, Certificato CCIAA.

- Dotazione di beni e attrezzature:
 - Edifici: descrizione dettagliata, destinazione attuale, superficie fondiaria connessa, pertinenze;
 - Dimostrazione della legittimità degli immobili aziendali, ivi comprese le serre di qualsiasi tipologia;
 - Attrezzature meccaniche;
 - Impianti fissi e serre.

- Assetti produttivi:
 - Produzione aziendale, trasformazione e mercato del prodotto (quantità, mercati, reddito);
 - Agriturismo;
 - Allevamenti, cinotecnica, etc;
 - Attività faunistico-venatorie;
 - Fabbisogno di lavoro, forma di conduzione, inquadramento professionale completo dell'imprenditore agricolo e dei propri coadiuvanti adeguatamente documentato.

- Inquadramento urbanistico:
 - Inquadramento nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze;
 - Inquadramento nel Piano Regolatore Generale;
 - Vincoli di legge.

- Caratteri paesistici e ambientali (vedi punto 2)

1.2. Descrizione degli interventi programmati nell'ambito del P.M.A.A.

- Obiettivi del P.M.A.A.;
- Nuovi assetti produttivi, nuove dotazioni di attrezzature e di beni ipotizzati al termine di validità del Programma;
- Definizione e progettazione degli interventi di miglioramento ambientale sulla base di quanto disposto al punto 2. Dimostrazione della sostenibilità ambientale di tutti gli interventi previsti dal programma;
- Computo metrico estimativo degli interventi programmati di miglioramento agricolo e ambientale, eseguito analiticamente adottando i criteri e i prezzi di cui al "*Prezziario Regionale (...) per opere di miglioramento fondiario (...) in agricoltura e forestazione*". Evidenziazione dei costi attribuiti alle opere di miglioramento ambientale. Evidenziazione dei costi relativi alla gestione e alla conduzione delle opere.
- Bilancio previsionale di massima: produzione, lavoro, costi di investimento e costi di esercizio. Dimostrazione della congruità economica degli interventi programmati, finalizzati al miglioramento del Reddito Netto Aziendale e delle condizioni di lavoro dell'azienda.
- Descrizione planivolumetrica (scala 1/200 o minore) dei nuovi, eventuali, interventi edilizi e delle destinazioni d'uso dei volumi preesistenti, accompagnata da una adeguata documentazione sulle possibilità di riutilizzo o di ampliamento di questi ultimi in relazione alle finalità del P.M.A.A..

- In presenza di nuove volumetrie: valutazione comparata delle ipotesi di ubicazione e studio di inserimento paesistico-ambientale.
- Indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma (tenendo conto di un periodo iniziale di conversione di durata triennale).
- Bozza di convenzione di cui all'art. 4 della L.R. n° 64/95 e s.m.i., contenente le garanzie di cui al successivo art. 4 punto 2.2.2, sulla base del fac-simile allegato alle presenti norme regolamentari (Allegato 'D').

2. Contenuti ambientali e paesistici del P.M.A.A.

Oltre a quanto previsto dalle vigenti norme regionali per le zone con prevalente funzione agricola e dalle linee guida ed indirizzi contenuti nel P.T.C.P., la proposta di P.M.A.A. dovrà contenere la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica da attuare nelle aree oggetto di intervento.

Tali opere dovranno risultare tese al perseguimento degli obiettivi individuati dal P.R.G.C. nelle diverse zone del territorio aperto e saranno definite a partire da una analisi diagnostica delle aree interessate.

L'analisi diagnostica specifica le esigenze di riqualificazione ambientale e paesaggistica alla scala locale, basandosi sul sistema di conoscenze che compone il Quadro Conoscitivo di riferimento del P.R.G.C. e provvedendo a integrare quest'ultimo con ulteriori analisi di dettaglio.

Essa interessa almeno i seguenti tematismi, da trattare attraverso relazioni illustrative e rappresentazioni cartografiche su supporto aerofotogrammetrico alla più ampia scala disponibile:

- | | |
|---------------------------------|---|
| a) Caratteri naturali abiotici: | altimetria, reticolo idrografico superficiale, geologia, idrogeologia, geomorfologia; |
| b) Caratteri naturali biotici: | vegetazione; |
| c) Caratteri storico-culturali: | periodizzazione degli insediamenti, uso del suolo, sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, emergenze storico-culturali, (costruzioni, viabilità, verde ornamentale, arredi); |
| d) Caratteri visuali: | visibilità assoluta (ove siano previste nuove costruzioni). |

L'analisi diagnostica dovrà in particolare evidenziare i rapporti tra edifici, pertinenze edilizie e fondo agricolo, nonché il sistema dei segni costituiti da strade poderali, siepi, filari alberati, reti drenanti e dovrà concludersi con un elaborato di sintesi interpretativa del territorio interessato.

Tale elaborato evidenzierà le modalità con cui gli elementi considerati in sede di analisi si combinano, individuerà le componenti di pregio da conservare, quelle di degrado da rimuovere e le problematiche da risolvere.

Gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dovranno essere definiti a partire dalle risultanze di detta sintesi interpretativa. Per migliorare l'habitat faunistico il P.M.A.A. potrà prevedere appositi interventi finalizzati a sostenere la fauna selvatica (colture e impianti vegetali a perdere, siepi, punti di approvvigionamento, etc.).

Le opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica del P.M.A.A. dovranno comunque osservare le seguenti disposizioni:

- pulizia e reimpianto del bosco in aree boschive interessate da incendi;
- rimboschimento di terreni incolti instabili con pendenze superiori al 25% in adiacenza a boschi esistenti;
- rimboschimento di almeno il 50% dei terreni incolti instabili con pendenze superiori al 25% in campo libero, ovvero previsione di adeguate opere di bonifica idrogeologica;
- rimboschimento dei terreni a pascolo nudo soggetti a fenomeni di ruscellamento superficiale, ovvero previsione di adeguate opere di regimazione delle acque;
- mantenimento della alternanza tra superfici boscate e superfici aperte, con massima estensione dei bordi di transizione, ai fini della varietà ecologica e della molteplicità biologica;
- divieto di nuove coltivazioni, o reimpianti di coltivazioni esistenti, con sesti di impianto e/o lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, qualora non accompagnate da idonee pratiche integrate di difesa del suolo;
- introduzione di pratiche antierosive, costituite da inerbimenti o altre pacciamature vegetali, e realizzazione di fossette trasversali nelle coltivazioni esistenti che presentano sesti di impianto nella direzione della massima pendenza dei versanti;
- mantenimento, potenziamento o reintroduzione di siepi miste lungo i confini di proprietà, lungo i percorsi e/o a separazione dei campi a diversa coltura, nelle aree ove si riscontri una carenza di elementi lineari di connessione ecologica;

- mantenimento della vegetazione ripariale esistente lungo il reticolo idrografico superficiale e reimpianto di nuova vegetazione ripariale nelle aree appositamente individuate dalle tavole grafiche del P.R.G. in conformità a quanto previsto dall'art. 62 punto 4 delle N.T.A.
- tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (cappelle, tabernacoli, croci votive, etc.) e delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco e/o di contenimento, terrazzamenti, etc.);
- sistemazione e/o ripristino della viabilità minore aperta al pubblico transito;
- tutela delle alberature segnaletiche, di confine, e di arredo esistenti;
- eliminazione e bonifica di eventuali discariche abusive.

3. Prescrizioni particolari

I P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo dovranno definire le modalità atte a razionalizzare l'uso delle risorse idriche (acque potabili e/o per uso irriguo) attraverso corrette modalità di captazione delle acque e/o di uso di pozzi e sorgenti e, di norma, dovranno prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

Nei nuovi impianti o nei reimpianti colturali, con particolare riferimento alle produzioni arboree, si dovrà fare ricorso a cultivar tradizionali locali, con sestri e sistemi di allevamento tradizionali. E' vietata l'utilizzazione di specie geneticamente modificate per finalità produttive e/o commerciali.

E' di norma prescritto (con obbligo per le aree indicate nell'art. 52 delle N.T.A. di P.R.G.C.) il mantenimento e ripristino - con modalità costruttive e materiali fedeli alla tradizione dei luoghi - dei terrazzamenti esistenti, dei muri a secco e/o di contenimento, dei ciglioni erbosi, degli acquadocci, delle scoline e delle altre opere tradizionali di sistemazione agraria e forestale;

Per quanto riguarda le aziende di dimensioni intercomunali la realizzazione di nuove costruzioni è consentita solo a condizione che il centro aziendale e la maggiore estensione dei terreni effettivamente destinati alle produzioni agricole si trovino all'interno del territorio comunale.

Qualora il P.M.A.A. preveda la realizzazione di nuove costruzioni a seguito di mutamenti degli ordinamenti colturali esistenti, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'avvenuto collaudo dei nuovi ordinamenti colturali. Tale vincolo dovrà essere obbligatoriamente riportato nella deliberazione comunale di approvazione del P.M.A.A., nella convenzione, nonché negli atti abilitativi urbanistico-edilizi riferiti alle nuove costruzioni.

Qualora il P.M.A.A. preveda la realizzazione di serre, ivi comprese quelle fisse, nella convenzione dovrà essere esplicitamente prevista la completa demolizione delle stesse alla cessazione dell'attività e la sistemazione della relativa area di sedime quale area agricola.

Le vasche di accumulo idrico previste dai P.M.A.A., di qualsivoglia tipologia, non potranno avere capienza superiore a mc 40 cadauna.

Per quanto non specificato nel presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti norme regolamentari regionali.

4. Centri di servizio per l'agricoltura - Piani di intervento

In applicazione dell'art. 76 punto 2 delle N.T.A. del P.R.G.C. le aziende agricole identificabili come produttive ai sensi dell'art. 49 delle stesse N.T.A. potranno proporre la costituzione dei "Centri di servizio per l'agricoltura", elaborando - nell'ambito dei P.M.A.A. - appositi "Piani di intervento".

Tali piani costituiscono parte integrante del P.M.A.A. e vengono approvati con le stesse procedure e con gli stessi criteri.

Il Piano di intervento deve indicare:

- le finalità e le modalità operative del costituendo "Centro di servizio", specificando la qualità e la quantità di servizi erogabili, con particolare riguardo alle prestazioni professionali e alle prestazioni d'opera, alla mano d'opera impiegabile, ai macchinari utilizzabili;
- gli utenti fruitori dei servizi offerti (aziende o soggetti che svolgono attività agricole);
- i locali utilizzabili allo scopo, quali: spogliatoi, rimessaggi, depositi, uffici, etc.

Il Centro di servizio dovrà utilizzare edifici esistenti per coprire almeno il 75% della S.U.L. necessaria e potrà prevedere la realizzazione di nuove costruzioni per non più di 100 mq di S.U.L..

Tali costruzioni saranno realizzabili alle condizioni e sulla base dei requisiti specificati all'art. 4, punti 2.2 e 2.3.2, delle presenti norme regolamentari.

5. P.M.A.A. – Iter procedurale

Fermo restando quanto previsto dalla vigenti norme regionali in materia, la procedibilità delle istanze pervenute verrà preliminarmente valutata dall'Amm./ne Comunale, in particolare per quanto riguarda:

- i dati di inquadramento aziendale;
- la dotazione di beni e attrezzature;
- gli assetti produttivi in essere;
- i contenuti ambientali e paesistici del P.M.A.A.;
- la conformità del programma al vigente P.R.G.C. e alle presenti norme regolamentari.

In caso si rilevi l'assenza dei necessari requisiti aziendali, o vi siano elementi sostanziali di contrasto con il vigente P.R.G.C. e/o con le presenti norme regolamentari, ovvero si riscontrino negli elaborati del P.M.A.A. carenze o insufficienze non colmabili - o comunque non colmate - con la produzione di documentazione integrativa, l'Amm./ne Comunale procederà al diniego dell'istanza senza dar luogo alla richiesta alla Provincia del parere di competenza.

Negli altri casi, una volta completo di tutta la documentazione necessaria, il P.M.A.A., corredato da un'istruttoria tecnica contenente le verifiche eseguite circa la rispondenza ai criteri produttivi, ambientali ed edilizi stabiliti dalle norme urbanistiche e regolamentari del Comune, sarà trasmesso alla Provincia per le valutazioni di competenza.

Ricevuto dalla Provincia il parere di competenza, e sentiti - ove necessario - i propri organismi tecnici e/o consultivi, l'Amm./ne Comunale si pronuncerà definitivamente sull'istanza.

L'Amm./ne Comunale procederà all'esecuzione di verifiche periodiche sulla tempistica e sulla rispondenza delle realizzazioni a quanto stabilito dal P.M.A.A. approvato e dalla relativa convenzione.

Lo svincolo delle garanzie fidejussorie potrà essere richiesto non prima di dodici mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il collaudo degli interventi sarà in ogni caso effettuato entro i successivi 180 giorni da un tecnico nominato dall'Amm./ne Comunale, con onere a carico del privato contraente.

ART. 2 – INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi di sistemazione ambientale, di cui all'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, saranno definiti sulla base di uno studio analitico-diagnostico relativo ai caratteri paesistico-ambientali delle aree nelle quali è prevista la cessazione della attività agricola e del contesto territoriale di riferimento.

Tale studio, che riguarderà prioritariamente le categorie di beni previste dall'art. 51 delle N.T.A. e dalle vigenti norme regolamentari regionali, dovrà specificare le esigenze di sistemazione e/o di riqualificazione ambientale e paesaggistica alla scala locale, basandosi sul sistema di conoscenze che compone il Quadro Conoscitivo di riferimento del P.R.G.C. e provvedendo a integrare quest'ultimo con ulteriori analisi di dettaglio.

Gli interventi di sistemazione ambientale di cui trattasi, in applicazione degli indirizzi e degli orientamenti del vigente P.T.C.P., dovranno comunque perseguire finalità di interesse pubblico o generale e dovranno riguardare prioritariamente le seguenti opere (ammesse a scomputo degli specifici oneri di cui alle vigenti norme regionali per le zone con prevalente funzione agricola) da realizzarsi, se del caso, facendo ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica:

- l'integrità fisica del suolo;
- l'intercettazione, la raccolta e il convogliamento delle acque superficiali;
- la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco o di contenimento, terrazzamenti, etc.), con modalità costruttive e materiali fedeli alla tradizione dei luoghi;
- il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici;
- la realizzazione di interventi di sostegno alla fauna selvatica;
- la sistemazione e/o il ripristino della viabilità minore aperta al pubblico transito;
- la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
- la tutela delle alberature segnaletiche, di confine, e di arredo esistenti.

Non sono ammesse a scomputo degli oneri dovuti gli interventi obbligatori previsti dalle vigenti normative ai fini della prevenzione dagli incendi, della difesa idrogeologica, della tutela della flora e della fauna.

Per gli interventi ammessi a scomputo degli specifici oneri dovranno essere prodotte, in sede di stipula della convenzione, le seguenti garanzie fidejussorie:

- fidejussione per l'esecuzione degli interventi di sistemazione ambientale, di ammontare pari agli importi determinati dal computo metrico estimativo delle opere programmate adottando i criteri e i prezzi di cui al *"Prezziario Regionale (...) per opere di miglioramento fondiario (...) in agricoltura e forestazione"* (svincolabile solo ad avvenuto collaudo degli interventi);

- fidejussione decennale a garanzia degli oneri di manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale (svincolabile solo al termine del periodo stabilito dalla convenzione).

I contenuti della convenzione saranno definiti sulla base dello schema-tipo allegato alle presenti norme regolamentari. Il collaudo degli interventi sarà in ogni caso effettuato ad un tecnico nominato dall'Amm./ne Comunale con onere a carico del privato contraente.

ART. 3 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Interventi comportanti modifiche all'aspetto esteriore degli edifici esistenti

In presenza di interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici esistenti si dovrà fare riferimento ai criteri di seguito elencati.

Tali criteri rivestono validità generale e sono da applicarsi di norma, salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici degli edifici esistenti, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amm./ne Comunale in sede di esame dei progetti edilizi.

Tetti	A falde inclinate, con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio di fattura tradizionale, previo recupero del materiale originario.
Gronde	Nelle forme e negli aggetti preesistenti, ovvero – se realizzate ex novo – in legno, legno e laterizio, con aggetto non superiore a 0,80 ml. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un aggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata.
Pluviali e discendenti	In rame o in ferro tinteggiato nei colori nero o marrone.
Intonaci	Di tipo civile, con esclusione di quelli plastici o sintetici, mediante formazione di rinzaffo e arricciatura con malta di calce idraulica o bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce; tinteggiatura nei colori tradizionali.
Infissi	In legno, eventualmente verniciato nei colori tradizionali. Sistema di oscuramento: scuri interni in legno. Sono altresì consentite le persiane in legno di tipo tradizionale, se preesistenti nel fabbricato. Non sono consentite controfinestre sul filo esterno del muro. Le controporte vetrate, purché con telaio in legno o in ferro verniciato, sono ammesse se necessarie a garantire luce al vano interno.
Soglie e davanzali	In pietra tipica dei luoghi.
Scale esterne	Su corpo pieno in muratura, con parapetto in muratura e con finitura superiore in pietra tipica dei luoghi, piastrelle in cotto o mattoni posati di coltello. Finitura esterna: come la facciata. Rivestimento gradini: in pietra tipica dei luoghi o in cotto.
Scale esterne di accesso a cantine interrato	Realizzate in trincea con muro protettivo rifinito come la facciata. Finitura superiore del parapetto in pietra tipica dei luoghi, piastrelle in cotto o mattoni posati di coltello. Rivestimento gradini: in cotto o pietra tipica dei luoghi.
Scannafossi	Larghezza massima: 1,00 ml Copertura rifinita con lastricato di pietra tipica dei luoghi.
Pavimentazioni esterne	Le aie e i percorsi pavimentati esistenti dovranno essere conservati. Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in pietra tipica dei luoghi, in cotto, ovvero, in presenza di vaste dimensioni, facendo ricorso a superfici inghiaiate. Per particolari e comprovate esigenze potranno essere impiegati stabilizzanti che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.

Impianti tecnologici

Nei complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari le antenne paraboliche per telecomunicazioni dovranno essere centralizzate. Il colore della parabola dovrà essere scelto in modo da minimizzare l'impatto visuale, escludendo comunque il colore bianco e le tonalità chiare.

I pannelli solari dovranno essere collocati in posizione attigua all'edificio/i di riferimento, ovvero sulla copertura di consistenze edilizie secondarie, evitando comunque il loro posizionamento sulle falde di copertura dell'edificio/i principale/i.

2. Modalità di intervento sui finili

Gli interventi edilizi sui finili dovranno garantire la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti. In particolare - salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici preesistenti, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amm./ne Comunale in sede di esame dei progetti edilizi - dovrà essere osservato quanto segue:

- il vano ad arco (e comunque l'accesso principale) dovrà essere mantenuto nella sua integrità e potrà essere chiuso con un infisso, di forme semplici e lineari, posizionato al filo interno della parete di facciata, senza inserimento di porzioni di tamponamento in muratura;
- le aperture con grigliato di laterizio dovranno essere conservate nelle dimensioni e nei caratteri costruttivi originari; se deteriorate dovranno essere ripristinate. E' ammessa l'apposizione di infissi dal lato interno del grigliato e la realizzazione di tamponamenti interni in presenza di aperture con dimensioni rilevanti (superiori a 2,00 mq), ferma restando la conservazione del grigliato esterno;
- le altre aperture esistenti dovranno essere conservate. Il ripristino di aperture preesistenti è consentito ove non risulti disarmonico sotto il profilo architettonico. Le eventuali nuove aperture dovranno preferibilmente essere realizzate nei fronti che ne sono sprovvisti. Tali aperture dovranno avere dimensioni non superiori a 1,20 mq ciascuna e forma rettangolare con sviluppo del lato orizzontale non superiore ai 2/3 del lato verticale. Sono ammesse anche piccole finestre di forma quadrata purché di dimensioni non superiori a 0,30 mq.

Ove necessario a garantire la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti potrà essere concessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani.

3. Locali interrati

3.1. Autorimesse pertinenziali interrate

La realizzazione di singoli garage interrati, fatte salve le restrizioni previste dall'art. 55 delle N.T.A., è ammessa esclusivamente in presenza di salti morfologici preesistenti retti da muri o raccordati da scarpate naturali, che consentano di ottenere una costruzione completamente interrata e, in copertura di questa, la ricostituzione delle quote preesistenti di calpestio.

A costruzione avvenuta il solaio dovrà essere ricoperto da un adeguato strato di terreno vegetale. Nel caso in cui il garage venga realizzato sotto un resede pavimentato preesistente, l'estradosso del solaio di copertura dovrà essere rifinito in pietra tipica dei luoghi o in cotto, in modo da configurarsi quale spazio di corredo dell'edificio di riferimento. La porta di accesso al garage, che non potrà avere una larghezza superiore a 2,50 ml, dovrà essere realizzata in legno, preferibilmente a due ante, e dovrà essere trattata con impregnante scuro, ovvero tinteggiata con vernice coprente di colore verde o marrone.

Il garage dovrà avere una altezza interna netta (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura) non superiore a 2,40 ml.

3.2. Cantine

Le cantine dovranno avere una altezza netta, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a 2,40 ml.

L'accesso alle cantine dovrà essere assicurato da una scala interna, ovvero da una scala esterna scoperta con larghezza netta non superiore a 1,00 ml, realizzata in trincea e in adiacenza all'edificio.

ART. 4 - NUOVE COSTRUZIONI

1. Annessi temporanei

Gli annessi temporanei potranno essere installati dal conduttore del fondo su terreni ad uso agricolo che risultino privi di altre costruzioni o di altri manufatti, stabili o precari.

La loro installazione avverrà previa autorizzazione a carattere temporaneo, di validità quinquennale, rilasciata dal Dirigente Comunale competente, sulla base di un patto di manutenzione territoriale stipulato con il conduttore del fondo - intendendosi per 'fondo' anche le 'aree di pertinenza agricola' di cui all'art 56 delle N.T.A - (o con il titolare dell'azienda identificabile come "minima" ai sensi dell'art. 49 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.).

L'autorizzazione sarà "ad personam" e non potrà essere trasferita ad altro soggetto né in conseguenza dell'alienazione del fondo e/o dell'annesso, né per via ereditaria.

In caso di decesso del conduttore del fondo, o al momento in cui, per qualsiasi motivo, egli non fosse più interessato o non fosse più in grado di provvedere alla sua conduzione, l'annesso dovrà essere rimosso a cura e spese del conduttore o dei suoi eredi, inviando debita comunicazione al Comune.

Ove nuovi soggetti subentrino, a qualsiasi titolo, nella conduzione del fondo, essi potranno mantenere l'annesso alle condizioni originarie pattuite con il primo richiedente purché provvedano ad ottenere dall'Amm./ne Comunale una nuova autorizzazione, da richiedersi tassativamente entro 120 giorni dalla data di subentro.

1.1. Procedura autorizzativa e di controllo

- a) Il conduttore del fondo (o il titolare dell'azienda "minima"), attraverso la compilazione dell'apposito modulo predisposto dalla Amm./ne Comunale (vedi Allegato 'A' alle presenti norme regolamentari), richiede all'Ufficio competente l'autorizzazione ad installare un annesso temporaneo ai sensi dell'art. 54 delle N.T.A. del P.R.G.C., allegando all'istanza:
 - planimetria aerofotogrammetrica (scala 1:5.000) con evidenziata l'ubicazione territoriale del fondo;
 - rilievo quotato del fondo (o semplice planimetria, per i lotti siti in zone pianeggianti) in scala 1:200 o 1:500, con indicazione della localizzazione proposta per l'annesso;
 - attestazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria, nella misura stabilita con Deliberazione della Giunta Comunale;
 - documentazione fotografica completa ed esauriente del fondo e delle aree circostanti, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa (facoltativa);
 - l'eventuale documentazione aggiuntiva specificata nel modello-tipo.
- b) Al ricevimento della richiesta l'Amm./ne Comunale dispone il sopralluogo di un proprio incaricato, che, verificata la sussistenza delle condizioni necessarie per il rilascio dell'autorizzazione, provvede a concordare con il richiedente l'ubicazione più opportuna del manufatto per garantirne il corretto inserimento nel contesto, nonché le opere di sistemazione ambientale da realizzare nel quinquennio. Le risultanze del sopralluogo e i relativi accordi vengono raccolti in un apposito verbale controfirmato dal conduttore del fondo.
- c) Il conduttore del fondo (o il titolare dell'azienda "minima") integra la richiesta di autorizzazione ad installare l'annesso temporaneo, allegando:
 - planimetria del fondo in scala 1:200 o 1:500, con indicazione della localizzazione dell'annesso concordata in sede di sopralluogo, debitamente quotata;
 - il progetto edilizio con l'esatta indicazione dei caratteri costruttivi e dimensionali dell'annesso temporaneo (scala 1:50);
- d) Verificata la conformità dell'istanza alle disposizioni del Titolo IV delle N.T.A. di P.R.G.C. ed alle presenti norme regolamentari - e verificatane la rispondenza al verbale del sopralluogo - l'Autorità comunale competente rilascia l'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo.
Per gli annessi temporanei ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico-ambientale sono comunque fatte salve le competenze degli organismi preposti alla tutela del vincolo. Al riguardo la Commissione Edilizia Integrata potrà dettare apposite direttive per la formulazione dei pareri di competenza.
- e) Successivamente al rilascio dell'autorizzazione, l'Amm./ne Comunale potrà disporre ulteriori sopralluoghi, atti a verificare la rispondenza delle opere realizzate alle condizioni pattuite, nonché l'assenza sul fondo di ulteriori costruzioni e/o manufatti, stabili o precari.

1.2. Scadenza e rinnovo dell'autorizzazione

Entro il termine di validità dell'autorizzazione l'interessato dovrà provvedere a sua cura e spese alla rimozione dell'annesso temporaneo.

Ove l'interessato intenda mantenere l'annesso temporaneo per un periodo di ulteriori cinque anni, dovrà provvedere ad inoltrare la relativa istanza entro il termine di validità dell'autorizzazione già conseguita: in tal caso l'Autorità comunale competente, previo sopralluogo atto a verificare la rispondenza del manufatto e del fondo alle condizioni pattuite, provvederà al rinnovo dell'autorizzazione amministrativa. Nelle more del provvedimento dell'Amm./ne Comunale l'annesso potrà essere mantenuto sul fondo.

1.3. Sanzioni

L'accertata presenza sul fondo di consistenze edilizie e/o manufatti diversi dall'annesso autorizzato comporterà la revoca immediata dell'autorizzazione temporanea e l'apertura di un procedimento sanzionatorio per violazione delle norme urbanistico-edilizie.

Parimenti, l'accertamento di modifiche alle caratteristiche tipologico-costruttive e/o di ampliamenti abusivamente apportati all'annesso, ovvero di forme di utilizzazione diverse da quelle consentite, comporterà la revoca immediata dell'autorizzazione temporanea e l'apertura di un procedimento sanzionatorio per violazione delle norme urbanistico-edilizie.

La mancata rispondenza del fondo alle condizioni pattuite e agli obblighi assunti dal conduttore comporterà invece, per questi, l'intimazione di provvedere entro un termine di sessanta giorni, trascorsi inutilmente i quali si darà luogo alla revoca dell'autorizzazione temporanea e all'apertura di un procedimento sanzionatorio per violazione delle norme urbanistico-edilizie.

1.4. Caratteri costruttivi

Gli annessi temporanei dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura portante e tamponamenti in legno, con semplice appoggio sul terreno e/o ancoraggio ad esso senza opere di fondazione.
- forme semplici e regolari: pianta rettangolare, prospetti privi di articolazioni volumetriche, tetto ligneo a falde inclinate, eventualmente rivestito con materiale impermeabilizzante (lamiera di rame o altro, con esclusione di pannelli ondulati).
- pavimento in terra battuta, o in elementi lapidei o prefabbricati in cls. non cementati, ovvero in assito di legno rialzato di non più di 20 cm rispetto al terreno sottostante.
- finitura con impregnante scuro, ovvero con vernici coprenti di colore verde o marrone, nelle tonalità più idonee ad assicurare un buon inserimento nel paesaggio.
- altezza media, misurata tra l'intradosso della copertura e il piano di calpestio, non superiore a 2,20 ml. (2,60 per gli annessi temporanei ad uso delle aziende "minime", alle quali potranno essere consentite altezze superiori solo a fronte di specifiche e documentate esigenze legate al ricovero di mezzi o attrezzature ingombranti).
- unica porta di accesso e unica finestra, entrambe in legno o suoi derivati.
- non è consentita la realizzazione di porticati e/o verande, né di servizi igienici.

1.5. Ubicazione

Su terreni pianeggianti o con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto).

E' facoltà della Amm./ne Comunale, in sede di sopralluogo preliminare, disporre ubicazioni diverse da quelle proposte dal richiedente e prescrivere specifiche opere di minimizzazione dell'impatto visuale.

2. Annessi stabili

Gli annessi stabili sono realizzati dalle aziende produttive e/o dalle aziende della campagna tradizionale a seguito dell'approvazione di un P.M.A.A. e previo conseguimento di specifico titolo abilitativo di natura urbanistico-edilizia con efficacia subordinata alla stipula di apposita convenzione.

Nei 30 anni successivi alla loro costruzione essi sono utilizzabili esclusivamente ai fini agricoli e delle attività connesse all'agricoltura come definite dalle vigenti norme regionali in materia.

2.1. Documentazione da allegare all'istanza edilizia

Oltre alla documentazione prescritta per le normali pratiche edilizie, l'istanza edilizia per la costruzione di annessi stabili dovrà comprendere:

- Estremi del P.M.A.A. approvato e della convenzione stipulata (vedi successivo paragrafo 2.2);
- Progetto edilizio in scala 1:100 (particolari in scala 1:50), con l'esatta indicazione dei materiali e delle tecniche costruttive utilizzate;
- Progetto di inserimento paesistico, con indicazione delle trasformazioni territoriali previste (modellamento del terreno, drenaggi, accessi, percorsi, equipaggiamento vegetale, etc.);

2.2. Convenzione

L'efficacia del/i titolo/i abilitativo/i è subordinata alla stipula di una apposita convenzione, registrata e trascritta a cura del richiedente, che vincola l'annesso/i ad usi agricolo-produttivi (o ad usi connessi all'agricoltura) per un periodo non inferiore a 30 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

La convenzione dovrà tra l'altro prevedere che, ove in detto periodo intervenga una modifica della destinazione d'uso agricola - o un utilizzo per fini non agricoli - del/degli annesso/i in questione, ancorché in assenza di opere edilizie, sarà applicata all'azienda contraente o suoi aventi causa una penale pari alla differenza intercorrente tra il valore venale di mercato della/e costruzione/i calcolato sulla base della utilizzazione non agricola e quello calcolato sulla base dell'utilizzazione agricola. Il pagamento di detta penale non costituirà in alcun modo sanatoria ai fini urbanistico-edilizi.

2.3. Caratteri tipologici e costruttivi

2.3.1. Annessi stabili non destinati alla permanenza continuativa di persone

I requisiti sotto specificati rivestono validità generale e sono da applicarsi di norma, salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici prevalenti nel contesto di riferimento, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amm./ne Comunale in sede di esame dei progetti edilizi.

Corpo di fabbrica	Ad un solo piano, ancorché interrato o seminterrato, di forme semplici e regolari (pianta rettangolare e prospetti privi di articolazioni volumetriche)
Struttura portante	In muratura tradizionale, con fronti in pietra faccia vista, laterizio faccia vista, ovvero rifiniti a intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali. I fronti dovranno presentare trattamenti omogenei; è vietato lasciare parti in cemento faccia vista.
Copertura	A falde inclinate, con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio di fattura tradizionale.
Gronde	L'aggetto nel bordo inferiore della falda inclinata non dovrà superare gli 0,60 ml. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un aggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame.
Superfici finestrate	Il rapporto tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate non dovrà essere superiore a 1/15.
Infissi	In legno (eventualmente tinteggiato nei colori tradizionali). E' consentita la realizzazione di finestre in ferro verniciato nei colori verde, marrone, grigio antracite, nero. I vani finestra potranno essere dotati di grate protettive in ferro verniciato nei colori marrone, grigio antracite, nero. L'eventuale oscuramento potrà essere ottenuto attraverso l'apposizione di scuri interni, tinteggiati nello stesso colore delle finestre. E' tassativamente vietato il ricorso a infissi o grate protettive in alluminio.

Porticati	Non ammessi se non per comprovate esigenze produttive. Le esigenze di ombreggiamento in prossimità degli annessi stabili potranno essere soddisfatte attraverso la realizzazione di pergolati - intendendosi per tali strutture con appoggi puntiformi e con copertura comunque permeabile agli agenti atmosferici - con struttura in legno o in ferro tinteggiato nei colori verde, marrone, grigio antracite, nero.
Altezza vani interni	L'altezza media dei vani (misurata tra l'intradosso della copertura e il piano di calpestio) non dovrà essere superiore a 2,40 ml, a meno di specifiche e documentate esigenze legate a particolari forme di lavorazione, alla rimessa di mezzi o attrezzature ingombranti, a specifiche norme igienico-sanitarie.
Pavimento	Per esigenze di salubrità della costruzione potrà essere rialzato non più di 20 cm rispetto al terreno sottostante.
Marciaiedi perimetrali	Di norma non consentiti, fatte salve le pavimentazioni antistanti gli accessi all'edificio (da realizzarsi in pietra tipica dei luoghi), nonché quanto previsto per la copertura degli scannafossi (vedi "sbancamenti").
Sbancamenti	In presenza di pendii che richiedano lo sbancamento del terreno, questo, dopo la costruzione dell'annesso, dovrà essere riportato alle quote originarie mantenendo libero il solo fronte di accesso all'annesso; in tal caso è consentita la realizzazione di uno scannafosso perimetrale di larghezza non superiore a 0,50 ml, pavimentato superiormente con lastricato di pietra tipica dei luoghi.
Acqua potabile	Con l'eccezione di esigenze documentate che richiedano l'uso di acqua potabile, non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale. L'approvvigionamento idrico, ove necessario, dovrà essere assicurato mediante opere di presa, pozzi, serbatoi o altre modalità di rifornimento autonomo.
Servizi igienici	Solo a fronte di documentate e imprescindibili esigenze di uso agricolo potrà essere consentita la realizzazione di servizi igienici.
Acque di scarico	Lo scarico e l'allontanamento delle acque usate - prive di agenti inquinanti di natura chimica - dovrà avvenire, di norma, attraverso canalizzazioni a perdere senza pozzetti. Per lavorazioni che richiedano la presenza temporanea di personale, o che producano reflui inquinanti, è consentita la realizzazione di fosse biologiche e/o di altri idonei sistemi di depurazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di stalle destinate all'allevamento equino è ammessa, in deroga a quanto indicato nel presente paragrafo alle voci 'struttura portante' e 'copertura', l'installazione di manufatti prefabbricati con struttura portante in legno o acciaio, pareti realizzate in legno (finitura con impregnante scuro, ovvero con vernici coprenti di colore verde o marrone, nelle tonalità più idonee ad assicurare un buon inserimento nel paesaggio) e copertura con pannelli in acciaio preverniciato coibentati con isolante.

2.3.2. Centri aziendali / centri di servizio per l'agricoltura / case di caccia

I requisiti sotto specificati rivestono validità generale e sono da applicarsi di norma, salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici prevalenti nel contesto di riferimento, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amm./ne Comunale in sede di esame dei progetti edilizi.

Corpo di fabbrica	Ad un solo piano, ancorché parzialmente seminterrato, di forme semplici e regolari (pianta rettangolare e prospetti privi di articolazioni volumetriche).
-------------------	---

Struttura portante	In muratura tradizionale, con fronti in pietra faccia vista, laterizio faccia vista, ovvero rifiniti a intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali. I fronti dovranno presentare trattamenti omogenei; è vietato lasciare parti in cemento faccia vista.
Copertura	A falde inclinate, con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio di fattura tradizionale.
Gronde	L'aggetto nel bordo inferiore della falda inclinata non dovrà superare gli 0,60 ml. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un aggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame.
Superfici finestrate	Nei limiti strettamente necessari a garantire il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
Infissi	In legno (eventualmente tinteggiato nei colori tradizionali). E' consentita la realizzazione di finestre in ferro verniciato nei colori verde, marrone, grigio antracite, nero. I vani finestra potranno essere dotati di grate protettive in ferro verniciato nei colori marrone, grigio antracite, nero. L'eventuale oscuramento potrà essere ottenuto attraverso l'apposizione di scuri interni, tinteggiati nello stesso colore delle finestre. E' tassativamente vietato il ricorso a infissi o grate protettive in alluminio.
Porticati	Non ammessi se non per comprovate esigenze aziendali. Le esigenze di ombreggiamento in prossimità degli edifici di cui trattasi potranno essere soddisfatte attraverso la realizzazione di pergolati - intendendosi per tali strutture con appoggi puntiformi e con copertura comunque permeabile agli agenti atmosferici - con struttura in legno o in ferro tinteggiato nei colori verde, marrone, grigio antracite, nero.
Altezza vani interni	Nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
Pavimento	Per esigenze di salubrità della costruzione potrà essere rialzato non più di 20 cm rispetto al terreno sottostante.
Marciaiedi perimetrali	Di norma non consentiti, fatte salve le pavimentazioni antistanti gli accessi all'edificio (da realizzarsi in pietra tipica dei luoghi), nonché quanto previsto per la copertura degli scannafossi (vedi "sbancamenti").
Sbancamenti	In presenza di pendii che richiedano lo sbancamento del terreno, questo, dopo la costruzione dell'edificio, dovrà essere riportato alle quote originarie mantenendo libero il solo fronte di accesso; in tal caso è consentita la realizzazione di uno scannafosso perimetrale di larghezza non superiore a 0,50 ml, pavimentato superiormente con lastricato di pietra tipica dei luoghi.
Servizi igienici	Nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
Acque di scarico	Lo scarico e l'allontanamento delle acque usate - prive di agenti inquinanti di natura chimica - dovrà avvenire, di norma, attraverso canalizzazioni a perdere senza pozzetti. Per lo smaltimento dei reflui dovranno essere realizzate fosse biologiche e/o altri idonei sistemi di depurazione.

2.4. Ubicazione

Gli annessi stabili devono essere di norma collocati in prossimità di strade o viabilità poderali esistenti, evitando o riducendo al massimo la realizzazione di nuovi tratti viari. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm.ne Comunale - in sede di valutazione dei P.M.A.A. o dei successivi progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso da quanto stabilito nel presente paragrafo, al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

3. Nuove costruzioni derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione

Le nuove costruzioni, agricole e non, derivanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione consentiti dal P.R.G.C. vigente nel territorio aperto, dovranno osservare i requisiti progettuali sotto specificati.

Tali requisiti rivestono validità generale e sono da applicarsi di norma, salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici prevalenti nel contesto di riferimento, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amm./ne Comunale in sede di esame dei progetti edilizi.

Tetti	A falde inclinate, con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio di fattura tradizionale, previo recupero del materiale originario.
Gronde	Nelle forme e negli aggetti preesistenti, ovvero in legno, legno e laterizio, con aggetto non superiore a 0,80 ml. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un aggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame.
Pluviali e discendenti	In rame o in ferro tinteggiato nei colori nero o marrone.
Intonaci	Di tipo civile, con esclusione di quelli plastici o sintetici, mediante formazione di rinzaffo e arricciatura con malta di calce idraulica o bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce; tinteggiatura nei colori tradizionali.
Infissi	In legno, eventualmente verniciato nei colori tradizionali. Sistema di oscuramento: scuri interni in legno. Sono altresì consentite le persiane in legno di tipo tradizionale se preesistenti nel fabbricato. Non sono consentite controfinestre sul filo esterno del muro. Le controporte vetrate, purché con telaio in legno o in ferro verniciato, sono ammesse se necessarie a garantire luce al vano interno.
Soglie e davanzali	In pietra tipica dei luoghi.
Scale esterne	Su corpo pieno in muratura, con parapetto in muratura e con finitura superiore in pietra tipica dei luoghi, piastrelle in cotto o mattoni posati di coltello. Finitura esterna: come la facciata. Rivestimento gradini: in pietra tipica dei luoghi o in cotto.
Scale esterne di accesso a cantine interrato	Realizzate in trincea con muro protettivo rifinito come la facciata. Finitura superiore del parapetto in pietra tipica dei luoghi, piastrelle in cotto o mattoni posati di coltello. Rivestimento gradini: in cotto o pietra tipica dei luoghi.
Scannafossi	Larghezza massima: 1,00 ml Copertura rifinita con lastricato di pietra tipica dei luoghi.
Pavimentazioni esterne	Le aie e i percorsi pavimentati esistenti dovranno essere conservati. Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in pietra tipica dei luoghi, in cotto, ovvero, in presenza di vaste dimensioni, facendo ricorso a superfici inghiaiate. Per particolari e comprovate esigenze potranno essere utilizzati stabilizzanti che impieghino l'inerte tipico dei luoghi.

ART. 5 - OPERE AUTONOME A CORREDO DEGLI EDIFICI

Le piscine, i campi da tennis, i maneggi (e similari) costituiscono opere autonome a corredo degli edifici, subordinate al titolo abilitativo prescritto per legge per gli interventi di trasformazione che incidono sulle risorse essenziali del territorio. Per tali opere è dovuto solo il pagamento del contributo sul costo di costruzione, in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere risultante da perizia giurata.

Le disposizioni di cui al presente articolo sostituiscono quanto previsto dalla Ordinanza Sindacale n° 223 del 04.07.1997 e dal punto 6 della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 09.02.2000.

I requisiti sotto specificati rivestono validità generale e sono da applicarsi di norma, salvo diverse esigenze di coerenza qualitativa con i caratteri architettonici e paesistici prevalenti nel contesto di riferimento, documentate dai proponenti ed assentite ovvero prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata e/o dalla Amm./ne Comunale in sede di esame dei progetti edilizi.

1. Condizioni generali di realizzazione

Tali opere potranno essere realizzate nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici non agricoli, ovvero all'interno di aziende agricole, a condizione che:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- prevedano movimenti di terra contenuti in un massimo di 100 mc, in più o meno, rispetto al piano naturale di campagna (potranno essere ammesse deroghe, previo parere favorevole degli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale, in presenza di particolari condizioni orografiche e/o paesistiche documentate);
- non presuppongano la demolizione di opere tradizionali di sistemazione dei terreni (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- si mostrino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, ecc.);
- siano realizzate a una distanza non superiore a 50 ml dall'edificio di riferimento (tale distanza potrà essere motivatamente aumentata, previo parere favorevole degli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale, in presenza di particolari condizioni paesistiche e ambientali e/o in presenza di edifici classificati T/5 e T/6 dal P.R.G. vigente);
- non siano previste volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- gli interventi siano accompagnati da una progettazione del verde al contorno - finalizzata ad un corretto inserimento paesaggistico - che risulti semiologicamente coerente con il sistema dei segni presenti, e che faccia ricorso alle specie vegetali indicate nel successivo art. 13;
- si possa usufruire di un approvvigionamento autonomo di acqua, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- sia previsto un sistema di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

In aggiunta agli elaborati normalmente previsti, il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto), dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra e da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

2. Caratteri costruttivi

2.1. Piscine

La vasca dovrà avere dimensioni interne non superiori a 70 mq (100 mq per complessi agrituristici e alberghi di campagna), una profondità non superiore a 2,00 ml, un rivestimento nelle tonalità del verde, del beige o del marrone, escludendo comunque il colore azzurro.

Il bordo vasca potrà essere pavimentato in cotto o in lastre di pietra tipica dei luoghi.

Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere una superficie utile lorda massima di 6,00 mq, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a 2,20 ml.

Il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso e la svuotatura per la pulizia stagionale dovrà avere recapito in un apposito sistema di smaltimento previsto dal progetto.

2.2. Campi da tennis

Il fondo dovrà essere realizzato in terra battuta o in erba.

La recinzione, ove necessaria, dovrà essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

2.3. Maneggi

Per maneggi si intendono esclusivamente gli spazi aperti, recintati con staccionate in legno di altezza adeguata, destinati alle attività di equitazione.

ART. 6 - RECINZIONI

Nei limitati casi contemplati dalle N.T.A. del P.R.G.C., e fatte salve eventuali ulteriori restrizioni o integrazioni disposte per le singole zone territoriali omogenee e le "aree di trasformazione", è consentita la recinzione di aree pertinenziali o di terreni agricoli e/o produttivi, sempreché siano rispettate le disposizioni del presente articolo.

A seguito di documentate esigenze di ordine qualitativo e/o in presenza di casi particolari connessi alla specificità del sito, è facoltà degli interessati proporre soluzioni diverse e più appropriate, che comunque dovranno ottenere l'assenso degli organismi tecnici e consultivi della Amm./ne Comunale, nonché della Commissione Edilizia Integrata nelle aree soggette a vincolo paesistico-ambientale.

1. Recinzione delle aree di pertinenza "edilizia"

Per la recinzione di aree pertinenziali di edifici, o di unità immobiliari ricavate nello stesso edificio - ove consentite dal P.R.G.C. - dovranno essere osservate le seguenti modalità.

1.1. Recinzioni lungo strada

Le tipologie di recinzione utilizzabili (altezza massima: 1,80 ml) sono le seguenti:

- rete metallica a maglia sciolta, eventualmente occultata da siepi sempreverdi che utilizzino le specie vegetali indicate al successivo art. 13;
- siepe mista che utilizzi le specie vegetali indicate al successivo art. 13;
- muro in pietra faccia vista (materiali impiegati, pezzature e modalità di messa in opera dovranno essere conformi alla tradizione dei luoghi);
- muro in c.a. completamente rivestito in pietra (spessore minimo del rivestimento pari a 10 cm - materiali impiegati, pezzature e modalità di messa in opera del rivestimento dovranno essere conformi alla tradizione dei luoghi);
- muro intonacato e tinteggiato nei colori tradizionali locali;
- staccionata in legno, nelle forme tradizionali tipiche dei luoghi.

1.2. Recinzioni frontistanti terreni agricoli

Le tipologie di recinzione utilizzabili (altezza massima: 1,80 ml) sono le seguenti:

- rete metallica a maglia sciolta, eventualmente occultata da siepi sempreverdi che utilizzino le specie vegetali indicate al successivo art. 13;
- siepe mista che utilizzi le specie indicate al successivo art. 13;
- staccionata in legno, nelle forme tradizionali tipiche dei luoghi.

In presenza di progetti unitari di sistemazione a giardino, le aree pertinenziali degli edifici classificati T/5 e T/6 dal P.R.G. potranno essere completamente recintate con muri.

1.3. Recinzioni divisorie delle aree di pertinenza "edilizia"

Le tipologie di recinzione utilizzabili (altezza massima: 1,20 ml) - che non potranno comunque determinare il frazionamento delle aie e dei giardini storici - sono le seguenti:

- siepe mista che utilizzi le specie vegetali indicate al successivo art. 13;
- staccionata in legno, nelle forme tradizionali tipiche dei luoghi.

2. Recinzione delle aree di pertinenza "agricola" e dei terreni agricoli o forestali

Non è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscano "area di pertinenza edilizia" ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Sono comunque fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie (nei casi disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G.C.), nonché i procedimenti di legge per l'istituzione di "fondi chiusi". In tali casi la progettazione dovrà tuttavia garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale. I suddetti fondi potranno essere recintati con reti metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a 1,80 ml.

E' altresì consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo dovranno essere comunque adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

Lungo strada è consentita la realizzazione dei seguenti manufatti:

- muro a retta in pietra faccia vista (materiali impiegati, pezzature e modalità di messa in opera dovranno essere conformi alla tradizione dei luoghi), eventualmente sormontato da siepe mista che utilizzi le specie indicate al successivo art. 13;
- muro a retta in c.a. completamente rivestito in pietra (spessore minimo del rivestimento pari a 10 cm - materiali impiegati, pezzature e modalità di messa in opera del rivestimento dovranno essere conformi alla tradizione dei luoghi), eventualmente sormontato da siepe mista che utilizzi le specie indicate al successivo art. 13.

ART. 7 - SERRE

Le serre garantiscono ai prodotti ortoflorovivaistici la protezione, totale o parziale, dagli agenti atmosferici.

Le aziende agricole - in possesso dei requisiti sotto specificati - che intendano procedere alla realizzazione di serre dovranno comunque presentare all'Amm./ne Comunale un apposito P.M.A.A. (ove intendano realizzare serre fisse) o comunicare un apposito 'Piano-programma delle installazioni' (ove intendano installare solo serre a copertura stagionale o pluristagionale). Nel P.M.A.A. o nel 'Piano-programma' dovranno in ogni caso essere evidenziate le esigenze produttive che richiedono l'installazione di tali manufatti.

Per la realizzazione di serre fisse, oltre all'approvazione del P.M.A.A. e alla stipula della relativa convenzione, è necessario il rilascio di apposito titolo abilitativo di natura urbanistico-edilizia. Per l'installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale è sufficiente l'efficacia del 'Piano-programma delle installazioni' comunicato.

L'installazione di serre è in ogni caso subordinata al puntuale rispetto delle disposizioni del vigente P.R.G.C. e delle presenti norme regolamentari.

1. Serre con copertura stagionale

Sono quelle che non superano i sei mesi consecutivi di utilizzazione (con un massimo di sei mesi di copertura per anno solare) e che rispondono ai seguenti requisiti:

- sono semplicemente appoggiate sul terreno e non necessitano di particolari opere di ancoraggio;
- hanno una altezza massima di 4,00 ml;
- sono costituite da centine e copertura telata non rigida, trasparente o ombreggiante, appoggiata al suolo o sollevata da esso;

Per la loro installazione dovrà essere inoltrata una apposita comunicazione all'Autorità comunale competente, in forma di 'Piano-programma delle installazioni', come sotto specificato.

Il 'Piano-programma delle installazioni' - da comunicare all'Autorità comunale competente compilando l'apposito modulo predisposto dall'Amm./ne Comunale (vedi Allegato 'G' alle presenti norme regolamentari) - dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'azienda, comprensivi di planimetria generale in scala adeguata;
- l'indicazione dei prodotti coltivati e delle metodologie di coltivazione (di tipo biologico, con regolare iscrizione presso gli organismi di certificazione dell'Agricoltura Biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie, ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale); per le attività florovivaistiche dovrà essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);
- le caratteristiche costruttive e dimensionali di ciascun manufatto, con specifica indicazione delle superfici coperte, delle altezze e dei materiali costruttivi, dalle quali risulti il rispetto delle disposizioni delle presenti norme regolamentari;
- le opere previste per la mitigazione degli impatti visivi;
- l'ubicazione di ciascun manufatto su estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2.000/1:5.000, con indicazione della zona omogenea di P.R.G. interessata, nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni limitrofe, che dovranno essere conformi a quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari regionali;
- l'indicazione, su estratto catastale in scala 1:2.000, delle particelle interessate;
- il periodo annuale di utilizzazione e di mantenimento di ciascun manufatto, nonché la data entro la quale ogni anno ne sarà effettuata la rimozione;
- l'impegno alla rimozione dei manufatti e al ripristino dei luoghi occupati al termine del periodo di utilizzo;
- l'eventuale documentazione aggiuntiva specificata nel modello-tipo.
- (nelle aree vincolate) copia del parere/nulla-osta rilasciato dall'ente preposto alla tutela del vincolo. La richiesta dei vari pareri/nulla-osta prescritti per legge potrà essere inoltrata anche contestualmente al 'Piano-programma': l'efficacia di quest'ultimo sarà in tal caso subordinata al conseguimento degli stessi.

Le aziende che installassero serre con copertura stagionale omettendo la comunicazione del suddetto 'Piano-programma' all'Autorità comunale competente, ovvero che le lasciassero in essere dopo la scadenza prevista, saranno soggette all'applicazione delle sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistico-edilizie.

Saranno altresì soggette alle sanzioni di legge le aziende che omettessero di procedere al corretto smaltimento dei materiali usurati in sede di rimozione o manutenzione dei manufatti.

Per quanto riguarda le serre a copertura stagionale già installate alla data di adozione della Variante generale del

territorio aperto, il 'Piano-programma' finalizzato al mantenimento in esercizio - da comunicarsi, ai sensi dell'art. 57, punti 5 e 6, o dell'art. 84 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.C., compilando l'apposito modulo predisposto dall'Amm./ne Comunale (vedi Allegato 'F' alle presenti norme regolamentari) - dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'azienda, ivi compresa la documentazione necessaria a definire la tipologia di azienda secondo le definizioni contenute nell'art. 49 N.T.A.;
- le esigenze produttive e/o di esercizio che hanno richiesto l'installazione dei manufatti;
- l'epoca di installazione di ciascun manufatto, risultante da documentazione comprovante o attestata mediante atto sostitutivo di notorietà;
- l'indicazione delle colture in atto; per le serre ricadenti in aree collinari o riparali dovrà essere evidenziata la presenza o meno di prodotti tradizionali o tipici locali;
- l'indicazione dei prodotti coltivati e delle metodologie di coltivazione (di tipo biologico, con regolare iscrizione presso gli organismi di certificazione dell'Agricoltura Biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie, ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale); per le attività florovivaistiche dovrà essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);
- le caratteristiche costruttive e dimensionali di ciascun manufatto, con specifica indicazione delle superfici coperte, delle altezze e dei materiali costruttivi utilizzati, dalle quali risulti il rispetto delle disposizioni delle presenti norme regolamentari;
- l'ubicazione di ciascun manufatto su estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2.000/1:5.000, con indicazione della zona omogenea di P.R.G. interessata, nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni limitrofe, che dovranno essere conformi a quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari regionali;
- l'indicazione, su estratto catastale in scala 1:2.000, delle particelle interessate;
- una documentazione fotografica completa ed esauriente;
- il periodo dell'anno di utilizzazione e di mantenimento di ciascun manufatto - che dovrà risultare di durata non superiore a quanto previsto dalle presenti norme regolamentari - nonché la data entro la quale ne sarà effettuata la rimozione;
- l'impegno alla integrale rimozione dei manufatti e al ripristino dei luoghi occupati al termine del periodo di utilizzo;
- l'eventuale documentazione aggiuntiva specificata nel modello-tipo.

2. Serre con copertura pluristagionale

Sono quelle che non superano i sei mesi consecutivi di copertura (con un massimo di sei mesi per anno solare) ed i cinque anni complessivi di installazione, e che rispondono ai seguenti requisiti:

- sono realizzate in struttura leggera - con eventuali pannellature fisse solo sul perimetro esterno;
- sono fissate al terreno con semplici ancoraggi;
- hanno copertura, trasparente o ombreggiante, realizzata con materiale telato o con pannellature facilmente asportabili;
- hanno altezza in gronda non superiore a 2,50 ml e altezza al colmo non superiore a 4,50 ml;

Per la loro installazione dovrà essere inoltrata una apposita comunicazione all'Autorità comunale competente, in forma di 'Piano-programma delle installazioni', come sotto specificato.

Il 'Piano-programma delle installazioni' - da comunicare all'Autorità comunale competente compilando l'apposito modulo predisposto dall'Amm./ne Comunale (vedi Allegato 'G' alle presenti norme regolamentari) - dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'azienda, comprensivi di planimetria generale in scala adeguata;
- l'indicazione dei prodotti coltivati e delle metodologie di coltivazione (di tipo biologico, con regolare iscrizione presso gli organismi di certificazione dell'Agricoltura Biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie, ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale); per le attività florovivaistiche dovrà essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);

- le caratteristiche costruttive e dimensionali di ciascun manufatto, con specifica indicazione delle superfici coperte, delle altezze e dei materiali costruttivi, dalle quali risulti il rispetto delle disposizioni delle presenti norme regolamentari;
- le opere previste per la mitigazione degli impatti visivi;
- l'ubicazione di ciascun manufatto su estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2.000/1:5.000, con indicazione della zona omogenea di P.R.G. interessata, nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni limitrofe, che dovranno essere conformi a quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari regionali;
- l'indicazione, su estratto catastale in scala 1:2.000, delle particelle interessate;
- il periodo dell'anno in cui ciascuna serra resterà priva della copertura, nonché la data entro la quale ne sarà effettuata l'integrale rimozione;
- l'impegno alla rimozione di tutte le serre pluristagionali e al ripristino dei luoghi occupati al termine del periodo massimo di installazione consentito;
- l'eventuale documentazione aggiuntiva specificata nel modello-tipo.
- (nelle aree vincolate) copia del parere/nulla-osta rilasciato dall'ente preposto alla tutela del vincolo. La richiesta dei vari pareri/nulla-osta prescritti per legge potrà essere inoltrata anche contestualmente al 'Piano-programma': l'efficacia di quest'ultimo sarà in tal caso subordinata al conseguimento degli stessi.

Le aziende che installassero serre con copertura pluristagionale omettendo la comunicazione del suddetto 'Piano-programma' all'Autorità comunale competente, ovvero che le lasciassero in essere dopo la scadenza prevista, saranno soggette all'applicazione delle sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistico-edilizie.

Saranno altresì soggette alle sanzioni di legge le aziende che omettessero di procedere al corretto smaltimento dei materiali usurati in sede di rimozione o manutenzione del/dei manufatto/i.

Per quanto riguarda le serre a copertura pluristagionale già installate alla data di adozione della Variante generale del territorio aperto, il 'Piano-programma' finalizzato al mantenimento in esercizio - da comunicarsi, ai sensi dell'art. 57, punti 5 e 6, o dell'art. 84 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.C., compilando l'apposito modulo predisposto dall'Amm./ne Comunale (vedi Allegato 'F' alle presenti norme regolamentari) - dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'azienda, ivi compresa la documentazione necessaria a definire la tipologia di azienda secondo le definizioni contenute nell'art. 49 N.T.A.;
- le esigenze produttive e/o di esercizio che hanno richiesto l'installazione di ciascun manufatto;
- l'epoca di installazione di ciascun manufatto, risultante da documentazione comprovante o attestata mediante atto sostitutivo di notorietà;
- l'indicazione delle colture in atto; per le serre ricadenti in aree collinari o riparali dovrà essere evidenziata la presenza o meno di prodotti tradizionali o tipici locali;
- l'indicazione dei prodotti coltivati e delle metodologie di coltivazione (di tipo biologico, con regolare iscrizione presso gli organismi di certificazione dell'Agricoltura Biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie, ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale); per le attività florovivaistiche dovrà essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);
- le caratteristiche costruttive e dimensionali di ciascun manufatto, con specifica indicazione della superficie coperta, delle altezze e dei materiali costruttivi utilizzati, dalle quali risulti il rispetto delle disposizioni delle presenti norme regolamentari;
- l'ubicazione di ciascun manufatto su estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2.000/1:5.000, con indicazione della zona omogenea di P.R.G. interessata, nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni limitrofe, che dovranno essere conformi a quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari regionali;
- l'indicazione, su estratto catastale in scala 1:2.000, delle particelle interessate;
- una documentazione fotografica completa ed esauriente;
- il periodo dell'anno in cui ciascuna serra pluristagionale resterà priva della copertura - che dovrà risultare di durata non superiore a quanto previsto dalle presenti norme regolamentari - nonché la data entro la quale ne sarà effettuata l'integrale rimozione;
- l'impegno alla integrale rimozione di tutti i manufatti e al ripristino dei luoghi occupati al termine del periodo massimo di installazione consentito;
- l'eventuale documentazione aggiuntiva specificata nel modello-tipo.

3. Serre fisse

Sono manufatti destinati ad ospitare colture prodotte normalmente in condizioni climatiche artificiali, senza limiti temporali di utilizzo.

Costituiscono interventi di nuova costruzione soggetti a specifico titolo abilitativo di natura urbanistico-edilizia, con efficacia subordinata alla stipula della convenzione correlata al P.M.A.A. approvato.

Le serre fisse sono quelle che rispondono ai seguenti requisiti:

- sono stabilmente infisse al suolo, con strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera;
- sono realizzate con materiali atti a consentire il passaggio della luce almeno su tre lati verticali, oltre la copertura;
- sono prive di pareti o strutture in elevazione in muratura;
- hanno di norma (salvo diverse esigenze appositamente documentate nel P.M.A.A.) altezza in gronda non superiore a 2,50 ml e altezza al colmo non superiore a 5,00 ml;

Per tali manufatti è prescritto il rispetto delle distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, nonché delle distanze dai fabbricati e dai confini stabilite dalle normative vigenti.

Al loro interno l'azienda è tenuta a praticare metodologie di coltivazione di tipo biologico - con regolare iscrizione presso gli organismi di certificazione dell'Agricoltura Biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie - ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale. Per le attività florovivaistiche dovrà essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica).

Per nessuna ragione la volumetria delle serre fisse potrà essere riconvertita ad altri usi. Al cessare delle attività di coltivazione esse dovranno essere pertanto completamente demolite e la relativa area di sedime dovrà essere risistemata quale area agricola. La convenzione che accompagna il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale dovrà esplicitamente prevedere idonee clausole e garanzie al riguardo, valevoli per l'azienda contraente e per i suoi eventuali aventi causa.

4. Coltivazioni tradizionali o tipiche locali

Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 57 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. sono da considerarsi una pratica tradizionale o tipica locale:

- nelle aree collinari: la coltivazione delle fragole e dei prodotti del sottobosco;
- nelle aree di pianura: i cultivar ortivi locali, in coltura precoce o meno (zucchini, carciofo morellino, pomodoro fiorentino, cetriolo, cavolo nero, cavolfiore, fagioli freschi ed altri ortaggi a foglia o da granella fresca); le pratiche florovivaistiche.

ART. 8 - MANUFATTI PRECARI

1. Caratteri costruttivi

I manufatti precari di cui all'art. 58 delle N.T.A. dovranno configurarsi come strutture di tipo leggero per usi aziendali (o per usi connessi alla stagione venatoria), interamente chiuse o aperte su uno o più lati, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- struttura portante e tamponamenti in legno, con semplice appoggio sul terreno e/o ancoraggio ad esso senza opere di fondazione.
- forme semplici e regolari: pianta rettangolare, tetto ligneo a falde inclinate eventualmente rivestito con materiale impermeabilizzante (con esclusione di pannelli ondulati).
- pavimento in terra battuta, o in elementi lapidei o prefabbricati in cls. non cementati, ovvero in assito di legno rialzato di non più di 20 cm rispetto al terreno sottostante.
- finitura con impregnante scuro, ovvero con vernici coprenti di colore verde o marrone, nelle tonalità più idonee ad assicurare un buon inserimento nel paesaggio.
- altezza massima alla linea di gronda non superiore a 3,00 ml.
- i manufatti chiusi dovranno avere unica porta di accesso e unica finestra, entrambe in legno o suoi derivati.
- non è consentita la realizzazione di porticati e/o verande, né di servizi igienici.

2. Ubicazione

Su terreni pianeggianti o con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto), a distanza di almeno 5 ml dal confine di proprietà. I manufatti precari rimossi potranno essere reinstallati anche in parti diverse dell'azienda nel rispetto dei limiti temporali di cui al successivo punto 3.

3. Iter procedurale

L'installazione dei manufatti precari è ammessa, per un periodo non superiore a nove mesi consecutivi (con un massimo di nove mesi per ogni anno solare), previa comunicazione all'Autorità comunale competente da parte dell'azienda interessata.

Per i manufatti precari da utilizzarsi a supporto delle attività venatorie (art. 58 punto 4 delle N.T.A.) la comunicazione può essere inoltrata dall'associazione venatoria interessata, con il consenso del proprietario del fondo, e la durata dell'installazione è rigorosamente circoscritta al periodo della stagione venatoria (di norma da inizio ottobre a fine gennaio).

La comunicazione, comprendente una specifica dichiarazione di conformità alle vigenti norme regionali e comunali in materia, dovrà indicare:

- le esigenze produttive e/o di esercizio che richiedono l'installazione del manufatto;
- elaborato grafico nel quale siano riportate le caratteristiche costruttive e dimensionali del manufatto, con specifica indicazione della superficie, delle altezze e dei materiali costitutivi, che dovranno risultare conformi a quanto specificato al precedente punto 2;
- l'ubicazione su estratto planimetrico in scala 1:2.000/5.000, con indicazione della particella catastale interessata;
- il periodo di utilizzazione e di mantenimento del manufatto, nonché la data entro la quale ne sarà effettuata la completa rimozione;
- l'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi occupati al termine del periodo di utilizzo.

Per i manufatti precari ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico-ambientale, sono comunque fatte salve le competenze degli organismi preposti alla tutela del vincolo. Al riguardo la Commissione Edilizia Integrata potrà dettare apposite direttive per la formulazione dei pareri di competenza.

4. Sanzioni

L'accertato mantenimento del manufatto oltre i termini stabiliti, ovvero un suo uso difforme da quello consentito comporterà l'apertura di un procedimento sanzionatorio per violazione delle norme urbanistico-edilizie.

ART. 9 - AREE PER IL DEPOSITO E LO STOCCAGGIO DI INERTI E MATERIALI EDILI

Per gli interventi da realizzarsi nelle aree di cui trattasi, disciplinate dall'art. 79 punto 5 e dall'art. 80 punto 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., l'efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso condizionata:

- all'esistenza di viabilità di accesso al lotto adeguata al transito di automezzi pesanti;
- alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- all'esecuzione di interventi di mitigazione degli impatti ambientali nelle aree immediatamente circostanti. Gli insediamenti dovranno essere contornati, lungo il perimetro esterno, da barriere verdi da realizzarsi secondo le specifiche definite dal successivo art. 14. Lungo il bordo interno della barriera vegetale perimetrale potranno essere collocate reti di recinzione con altezza non superiore a 2,00 ml;
- alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, con il quale il titolare si impegna - producendo idonee garanzie fidejussorie - all'esecuzione e alla manutenzione degli interventi di mitigazione degli impatti ambientali di cui sopra, nonché al completo ripristino dello stato dei luoghi al cessare dell'attività, compresa la rimozione degli eventuali box e/o tettoie realizzate.

ART. 10 - CAMPEGGI

I campeggi sono realizzabili - nelle sottozone territoriali omogenee individuate allo scopo dal P.R.G.C. vigente, con

esclusione delle “Aree sottoposte a disciplina speciale” (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., Titolo IV, Parte terza) - sulla base di un Piano Attuativo esteso all’intera area interessata.

1. Iter procedurale

1.1. Proposta di fattibilità

I proprietari, ovvero gli operatori del settore in possesso di specifica autorizzazione del proprietario del terreno, potranno presentare alla Amm./ne Comunale una proposta di fattibilità del campeggio rispondente ai requisiti previsti dalle vigenti norme regionali di settore.

La proposta di fattibilità, accompagnata da uno schema preliminare di convenzione e dagli elaborati di seguito descritti, verrà esaminata dalla Amm./ne Comunale che, dopo averla sottoposta alle valutazioni dei propri organismi tecnici e consultivi - compresa la Commissione Edilizia Integrata, se la proposta interessa una zona soggetta a vincolo paesistico-ambientale - esprimerà un parere preliminare, non vincolante, sulla realizzazione dell’intervento.

La proposta di fattibilità deve essere accompagnata dai seguenti elaborati:

1. documentazione attestante la titolarità del richiedente
2. relazione tecnico-illustrativa dell’intervento, con indicazione della tipologia del campeggio, della sua classificazione presunta, del numero di piazzole, delle attrezzature di servizio, del massimo numero di utenti previsto, del personale impiegato;
3. estratto delle planimetrie catastali riportante i terreni interessati;
4. estratto delle planimetrie di azionamento del P.R.G.C.;
5. estratto delle planimetrie di P.R.G.C. costituenti il supporto geologico-tecnico dello strumento urbanistico (geologia, litologia, pendenze, geomorfologia, idrogeologia, pericolosità) e la parte analitico-diagnostica del quadro conoscitivo (periodizzazione, risorse storico-insediative, viabilità, infrastrutture tecnologiche, valori storico-insediativi e culturali, semiologia naturale, semiologia antropica, uso del suolo);
6. documentazione fotografica dei luoghi;
7. planimetrie in scala 1:2000 (o a denominatore minore), complete di curve di livello, con l’indicazione dei confini del campeggio, della viabilità, dei parcheggi, delle piazzole e delle strutture di servizio (stato di fatto e di progetto);
8. almeno due sezioni significative in scala 1:500, con indicazione di eventuali movimenti di terra (stato di fatto e di progetto);
9. studio che, sulla base delle caratteristiche idrogeologiche, geometriche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, dimostri, con un apposito calcolo riferito alla capienza ricettiva, al personale di servizio e all’estensione della struttura, l’autosufficienza idrica del campeggio; i consumi posti a base del calcolo dovranno essere superiori a 160 litri/giorno/persona (stimati sul massimo numero degli utenti e del personale di servizio) e a 1,20 litri/giorno/mq per innaffiamenti e pulizie;
10. relazione tecnica riguardante le modalità di raccolta, deflusso e depurazione delle acque usate;
11. relazione tecnica riguardante l’entità e la raccolta dei rifiuti solidi, con indicazione planimetrica e descrittiva sui punti di raccolta esterni al campeggio raggiungibili dal servizio pubblico;
12. relazione tecnica ed elaborati progettuali attestanti le dotazioni di sicurezza e la loro rispondenza alle norme vigenti.

1.2. Piano Attuativo

A seguito del parere favorevole espresso dalla Amm./ne Comunale sulla proposta di fattibilità, il proponente integrerà gli elaborati già prodotti con quelli atti a configurare la proposta come Piano Attuativo ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistica.

Il Piano Attuativo verrà esaminato dalla Amm./ne Comunale e sottoposto all’iter procedurale di legge.

1.3. Convenzione

Lo schema preliminare di convenzione, inoltrato unitamente alla proposta di fattibilità e debitamente integrato dalle pattuizioni concordate con l’Amm./ne Comunale, sarà approvato contemporaneamente al Piano Attuativo. Una volta stipulata, la convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del proponente.

Con la suddetta convenzione il proponente, producendo idonee garanzie, dovrà impegnarsi per sé e i suoi aventi causa:

- a realizzare e mantenere gli interventi di mitigazione degli impatti ambientali e gli equipaggiamenti vegetali prescritti dal successivo paragrafo 2;

- a gestire il campeggio per un periodo minimo di 10 ed un massimo di 30 anni a partire dalla data di apertura;
- in caso di intervenuta cessazione dell'attività, a rimuovere le attrezzature e a rendere riutilizzabili i terreni per gli usi agricoli.

2. Requisiti progettuali

Le aree da destinarsi alla realizzazione di campeggi dovranno essere organizzate sulla base dei seguenti requisiti progettuali:

- i servizi generali (direzione, accoglienza, ritrovo, ristoro, spaccio, etc.) dovranno essere ricavati all'interno di edifici esistenti e non dovranno comportare inquinamento acustico e luminoso. I servizi igienici potranno essere ricavati all'interno di nuove costruzioni in struttura leggera, facilmente rimovibili alla cessazione della attività.
- le piazzole per le tende dovranno essere realizzate con fondo inerbato. Le piazzole per i campers e le roulotte dovranno essere realizzate con fondo inerbato o comunque permeabile, e tale da consentire l'agevole rimozione dei sistemi di pavimentazione ai fini del recupero ambientale delle aree.
- in caso di campeggio misto (tende, roulotte, campers) dovranno essere previsti specifici settori separati ed attrezzati.
- nel settore del campeggio destinato ad accogliere le piazzole dovrà essere messo a dimora almeno un albero di alto fusto per ogni piazzola. Non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto esistenti.
- l'area da destinare a prato o a giardino non dovrà essere inferiore a 10 mq/utente.

E' facoltà dell'Amm./ne Comunale, in ragione dei contenuti progettuali dell'intervento e delle specifiche caratteristiche del contesto territoriale prescelto dal proponente, di prescrivere la perimetrazione parziale o totale del campeggio con una barriera verde, costituita da arbusti e alberi di alto fusto (con prevalenza di specie a foglia persistente) di spessore minimo pari a 10 ml; lungo il bordo interno di tale barriera potrà essere apposta una recinzione costituita da rete metallica a maglia sciolta di altezza non superiore a 1,80 ml.

ART. 11 - CABINE ELETTRICHE

Le cabine elettriche dovranno essere realizzate di norma nell'osservanza dei seguenti caratteri costruttivi:

- pianta di forma quadrata o rettangolare;
- fronti in muratura intonacata nei colori tradizionali;
- copertura a falde inclinate con manto di laterizio;
- vani di accesso dotati di sportelli, anche metallici, tinteggiati di colore marrone o grigio antracite.

E' facoltà dell'Amm./ne Comunale, sulla base del parere dei propri organismi tecnici e consultivi - e/o della Commissione Edilizia Integrata per le aree soggette a vincolo paesistico-ambientale - di prescrivere soluzioni diverse da quelle sopra indicate ai fini di un migliore inserimento nel contesto di riferimento.

Negli ambiti territoriali specificati all'art. 59 punto 3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., e comunque in presenza di terreni a forte pendenza, le cabine dovranno preferibilmente essere interrato o seminterrate; i fronti di accesso e le parti sporgenti fuori terra dovranno avere le caratteristiche costruttive sopra descritte.

ART. 12 - VIABILITÀ VICINALE

La viabilità vicinale è individuata sui Fogli di mappa del N.C.T. del Comune di Scandicci.

1. Procedure per la modifica dei tracciati

La variazione dei tracciati della viabilità vicinale, nei limiti consentiti e nel rispetto delle condizioni fissate dagli artt. 66 e 67 delle N.T.A. del P.R.G.C., è subordinata alla seguente procedura di approvazione:

- qualora il tracciato da modificare interessi fondi appartenenti a più proprietari, la proposta di modifica dovrà essere accompagnata da una dichiarazione di accettazione sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi serviti dalla strada, ovvero da un piano particellare che individui tutti i soggetti interessati. Qualora la proposta sia inoltrata sotto forma di istanza urbanistico-edilizia, i termini del relativo procedimento sono in ogni caso sospesi fino al pronunciamento in merito del Consiglio Comunale e alla costituzione della servitù di pubblico passaggio sul nuovo tracciato (vedi sotto);
- l'Amm./ne Comunale provvede alla pubblicazione nell'Albo Pretorio, per un periodo di 30 giorni consecutivi, dell'istanza di modifica pervenuta;
- nel caso in cui l'istanza non sia accompagnata dalla accettazione di tutti i proprietari dei fondi interessati,

- l'Amm./ne Comunale provvederà a notificare loro apposito avviso dell'istanza pervenuta;
- l'istanza viene sottoposta al parere del Settore Opere Pubbliche, degli organismi consultivi dell'Amm./ne Comunale e, in presenza di vincoli, degli organi preposti alla gestione degli stessi;
 - l'Amm./ne comunale, acquisiti i pareri di cui sopra, prende in esame le eventuali osservazioni pervenute e si determina sull'istanza attraverso un pronunciamento della Giunta Comunale;
 - in caso di assenso della Giunta Comunale:
 - Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si dispone la costituzione di una servitù di pubblico passaggio sul nuovo tracciato - individuato mediante apposito frazionamento catastale - in sostituzione del precedente;
 - stipula di apposito contratto o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, con il quale i proprietari interessati costituiscono, in favore del Comune, la servitù di pubblico passaggio sul nuovo tracciato;
 - rilascio del titolo abilitativo prescritto per legge per le trasformazioni urbanistico-edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

ART. 13 - SPECIE VEGETALI

Le specie da utilizzare nelle nuove sistemazioni a verde dovranno essere scelte a seguito di una dettagliata analisi floristica dell'areale di intervento e sulla base di criteri di compatibilità ecologica, formale e storico-culturale.

Ferma restando la possibilità di utilizzare alberi da frutto tradizionali, di norma le specie vegetali dovranno essere scelte tra le seguenti.

1. Specie arboree utilizzabili per filari, barriere, arredi

<i>Acer campestre</i>	(acero campestre)
<i>Acer platanoides</i>	(acero riccio)
<i>Alnus glutinosa</i>	(ontano nero)
<i>Carpinus betulus</i>	(carpino)
<i>Castanea sativa</i>	(castagno)
<i>Cercis siliquastrum</i>	(albero di Giuda)
<i>Cupressus sempervirens</i>	(cipresso)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(frassino maggiore)
<i>Fraxinus ornus</i>	(orniello)
<i>Juglans regia</i>	(noce comune)
<i>Laburnum anagyroides</i>	(maggiociondolo)
<i>Morus alba</i>	(gelso)
<i>Olea europea</i>	(olivo)
<i>Pinus pinea</i>	(pino domestico)
<i>Populus alba</i>	(pioppo bianco)
<i>Populus nigra</i>	(pioppo nero)
<i>Populus nigra indica</i>	(pioppo cipressino)
<i>Populus tremula</i>	(pioppo tremulo)
<i>Prunus pissardii</i>	(pruno rosso)
<i>Punica granatum</i>	(melograno)
<i>Quercus cerris</i>	(cerro)
<i>Quercus ilex</i>	(leccio)
<i>Quercus petrae</i>	(rovere)
<i>Quercus pubescens</i>	(roverella)
<i>Quercus robur</i>	(farnia)
<i>Tilia cordata</i>	(tiglio)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(tiglio)
<i>Tilia tomentosa</i>	(tiglio)
<i>Ulmus campestris</i>	(olmo)
<i>Zizyphus sativa</i>	(giuggiolo)

2. Specie arbustive utilizzabili per siepi, barriere, bordure, arredi

<i>Arbutus unedo</i>	(corbezzolo)
----------------------	--------------

<i>Cornus mas</i>	(corniolo)
<i>Cornus sanguinea</i>	(sanguine)
<i>Crataegus sp.</i>	(biancospino)
<i>Euonimus europea</i>	(evonimo, berretta da prete)
<i>Laurus nobilis</i>	(alloro)
<i>Ligustrum japonica</i>	(ligustro)
<i>Memespilus germanica</i>	(nespolo)
<i>Phyllirea sp.</i>	(fillirea)
<i>Rhamnus nigra</i>	(lillà)
<i>Viburnum tinus</i>	(lentaggine)

3. Specie arboree e arbustive utilizzabili per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale

<i>Alnus glutinosa</i>	(ontano nero)
<i>Populus alba</i>	(pioppo bianco)
<i>Populus nigra</i>	(pioppo nero)
<i>Populus tremula</i>	(pioppo tremulo)
<i>Salix alba</i>	(salice bianco)
<i>Salix purpurea</i>	(salice rosso)
<i>Salix viminalis</i>	(salice da vimini)

ART. 14 - BARRIERE VERDI

Le barriere verdi sono fasce boscate miste, ad alta densità di impianto, composte da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumori.

Lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 ml, ma dovrà essere opportunamente aumentato in vicinanza dei centri abitati e in relazione a specifiche esigenze di inserimento paesaggistico e/o di protezione ambientale.

ART. 15 - SANZIONI

Ferme restando le sanzioni previste per le violazioni delle norme urbanistico-edilizie, il mancato rispetto delle presenti norme regolamentari determina l'inefficacia delle certificazioni di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari interessate dagli interventi.

ART. 16 - ALLEGATI ALLE NORME REGOLAMENTARI DEL TERRITORIO APERTO

Le Norme Regolamentari del territorio aperto sono integrate dai seguenti allegati:

- Allegato A - Modello di richiesta di autorizzazione per annessi temporanei
- Allegato B - Modello di comunicazione per installazione manufatti precari
- Allegato C - Modello per proposta di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale
- Allegato D - Schema-tipo di convenzione per Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale
- Allegato E - Schema-tipo di convenzione per interventi di sistemazione ambientale
- Allegato F - Fac-simile della comunicazione (Piano-programma) per il mantenimento di serre già installate
- Allegato G - Fac-simile della comunicazione (Piano-programma) per l'installazione di serre con copertura stagionale e/o pluristagionale

Eventuali modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti degli allegati alle presenti Norme Regolamentari saranno operate:

- mediante Deliberazione della Giunta Comunale, per quanto riguarda gli schemi-tipo di convenzione;
- mediante Determinazione dirigenziale, per quanto riguarda la modulistica.