



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME**
PROVINCIA DI SIENA



Servizio Urbanistica Edilizia Privata

**Variante al Piano Operativo Comunale Disciplina del Territorio Rurale -
Artt. 38,40 e 42 delle N.T- Avvio del procedimento art. 17 L.R. 65/2014 e
avvio assoggettabilità VAS semplificata ai sensi dell'art.5 comma 3 ter
L.R.10/2010**

ESTRATTO N. T. VIGENTI - ARTT. 38- 40 E 42

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Anna Maria Ottaviani)

Art. 38 - Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici o per aziende con superfici inferiori a quelle da PTC art 73 comma 5 della LR 65/2014

1. Gli annessi agricoli di cui all'art.78 della L.R. 65/2014 sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti all'art. 73 comma 5 della legge regionale, al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale.
2. L'installazione dei manufatti è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad esclusione *dell'ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione* (per il quale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 42) e delle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO, alle seguenti condizioni:
 - a. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O., salvo modeste rettifiche di confine;
 - b. sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola;
 - c. la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del P.O. non sia inferiore a mq 2500 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
 - d. il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
3. La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola deve contenere:
 - a. la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - b. le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
 - c. l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
 - d. la verifica della conformità, alle disposizione delle presenti Norme di P.O.;
 - e. l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;
 - f. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al punto precedente (e) si applicano le disposizioni del regime sanzionatorio della LR 65/2014, titolo VII, capo II.
4. I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:
 - a. per fondi con superficie complessiva da un minimo di 2500 mq fino a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 16 in legno (con presentazione di SCIA esclusivamente a condizione che siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, in caso contrario con richiesta Permesso di Costruire)
 - b. per fondi con superficie complessiva superiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 25 in legno o in materiali tradizionali tipici della zona (muratura in mattone faccia vista o intonacato, muratura mista in pietrame, ecc.) con presentazione richiesta di Permesso di Costruire, salvo il caso di annesso in legno semplicemente ancorato al suolo come sopra)

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.

In caso di accorpamento di due fondi limitrofi la superficie complessiva di eventuali annessi presenti non potrà comunque superare la SUL fissata dal presente articolo.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla SUL ammessa.

5. I manufatti di cui al comma 4 punti a e b dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
 - la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente con manto di copertura in cotto o secondo sistemi tradizionali documentati.
 - è ammessa la dotazione di acqua potabile e servizio igienico. Gli allacciamenti e gli scarichi dovranno rispettare quanto previsto dalle norme di settore vigenti e specifici regolamenti. Il WC, al quale si accederà unicamente dall'esterno del fabbricato, potrà avere superficie utile massima di mq 3 ricavata anche in aggiunta alla superficie edificabile sopra indicata.
 - E' ammessa la realizzazione di una finestra, che dovrà essere posta ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio (altezza del davanzale o bordo inferiore).
 - Il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta e/o battuto di cemento, oppure con materiali appoggiati sul terreno.
6. Manufatti per ricovero degli animali domestici: la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole esclusa l'ambito di pertinenza del nucleo storico, a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi. I manufatti di ricovero cani, qualora non ubicati in aree pertinenziali di edifici esistenti, dovranno essere localizzati ad una distanza minima (misurata a raggio) di ml. 100 rispetto a civili abitazioni di altra proprietà. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 300 mq. La superficie massima è pari a mq. 8 per ogni cane (fino ad un massimo di 3 cani) o mq. 6 per ogni cane in più e comunque nel rispetto delle norme che regolamentano il benessere degli animali nonché le norme vigenti in materia veterinaria, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 4 mq per ogni cane; la recinzione non dovrà superare l'altezza di ml. 2,00.

Per gli animali domestici di grossa taglia (equini) il numero massimo di esemplari consentito è quattro. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cavalli è pari a 2000 mq. La superficie minima dei manufatti destinati al ricovero dei cavalli è pari a mq 3x3 per animale nel rispetto dalle norme che regolamentano il benessere degli animali, quella massima è pari a mq 14. Per il ricovero del fieno sono consentiti ulteriori spazi di mq. 6 per ogni animale, con altezza pari a quella del box.

7. Per i contenuti della documentazione da allegare all'istanza di realizzazione dei manufatti di cui sopra si rinvia al precedente comma 3 relativamente alle lettere a,c,d,e,f, integrate con seguenti contenuti:
- a. le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di benessere animale;
 - b. la dimostrazione della eventuale necessità di dotare i manufatti di allacciamento alla rete elettrica, idrica ed allo smaltimento dei rifiuti.
 - c. l'impegno al mantenimento delle condizioni di igiene e pulizia dell'area e delle strutture ospitanti gli animali per tutto il periodo di esercizio dell'attività sul fondo.
8. Dei manufatti di cui al presente articolo deve essere garantito l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante, sfruttando, a tal fine, eventuali dislivelli esistenti, viabilità e quinte di verde esistenti, queste ultimi da integrare con specie autoctone o naturalizzate.
- Tali manufatti devono essere progettati e realizzati senza che sia alterato lo stato dei luoghi, pertanto sono vietati i seguenti interventi:
- realizzazione di nuove viabilità;
 - movimenti di terra;
 - abbattimento di alberi, siepi o muretti;
 - modifica delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti.
- E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare e dotate di schermatura vegetazionale.

Art. 40 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola sono consentiti, i seguenti interventi:
 - a. Per edifici di categoria RV: Restauro e risanamento conservativo (R) - (Art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14);
 - b. per edifici di categoria V: Ristrutturazione conservativa senza alterazioni di volumi e superfici (Rc1) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA;
 - c. Per edifici di categoria SV: Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA; sono inoltre ammessi interventi pertinenziali ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui e/o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda il miglioramento.
 - d. Sugli edifici di categoria N (di valore nullo) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 della L.R. 65/14, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. La documentazione a corredo degli interventi dovrà comunque dimostrare l'assenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative. Sono inoltre ammessi interventi pertinenziali ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui e/o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda il miglioramento.

Qualora non risulti evidenziata la categoria di intervento il P.O. stabilisce di ricondurre gli interventi alla categoria del restauro e risanamento conservativo.
 - e. Ruderi: Per gli edifici allo stato di rudere sono consentiti gli interventi volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo.
 - f. Strutture di servizio: Si rimanda all'art. 28. delle presenti Norme.
 - g. Per le attività artigianali di cui all'art. 39 comma 1 sono ammessi solo modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e alla riqualificazione funzionale, comunque non superiori al 20% della SUL esistente ed autorizzata.
2. Sugli edifici di scarso valore (SV) o privi di valore storico tipologico (N) con destinazione residenziale al momento della adozione del P.O., sono ammessi ampliamenti una tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti, condotti in coerenza con la regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, sono ammessi fino ad un massimo di 30 mq di superficie utile per unità abitativa. Detti ampliamenti non possono determinare incremento maggiore di una unità abitativa rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del P.O.
3. Sugli edifici privi di valore storico tipologico (N) con destinazione non residenziale dove sono presenti attività produttive in atto alla data di adozione del P.O. sono ammessi interventi di riqualificazione, adeguamento funzionale ed ampliamento per il soddisfacimento delle esigenze produttive, subordinatamente alla riqualificazione complessiva delle strutture edilizie e delle

relative pertinenze. Tali ampliamenti non potranno comunque essere superiori al 25% della Sul esistente ed autorizzata, e comunque fino ad un massimo di 100 Mq.

4. Sugli edifici utilizzati per attività turistico ricettive, commerciali e/o di pubblico esercizio di categoria V e SV, al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale delle attività in essere, sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura del 10% della SUL esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mq. Tali ampliamenti dovranno essere attuati mediante addizioni organicamente e/o funzionalmente collegate agli organismi edilizi esistenti, realizzate mediante strutture, a carattere reversibile, preferibilmente vetrate.

In alternativa agli interventi di cui sopra, per le attività turistico ricettive in essere alla data di approvazione del PO è ammessa la realizzazione una tantum, in connessione funzionale all'edificio principale, di spazi e strutture rivolti al miglioramento ed all'innovazione dell'offerta ricettiva, anche attraverso interventi caratterizzati da soluzioni di bioarchitettura e/o architettura sostenibile integrate nel verde e nel paesaggio (quali case sugli alberi, strutture sospese o ipogee, ecc.), per una SUL massima pari a 30 mq.

Gli interventi, soggetti a Permesso di costruire convenzionato, dovranno prevedere la rimozione delle strutture al cessare dell'attività ad esse collegata. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione complessiva degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali, nonché specifiche sistemazioni che garantiscano il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.

5. Il P.O. individua, anche in base ai contributi pervenuti a seguito del processo di consultazione pubblica, i seguenti interventi, finalizzati alla riqualificazione/adeguamento di attività esistenti in territorio rurale o alla realizzazione di servizi a carattere privato attraverso il recupero di strutture edilizie esistenti:
- a) Falegnameria in via della Chiana: è ammessa la realizzazione di un ampliamento delle strutture esistenti per realizzazione di magazzino per legname, per una Sul non superiore a 100 mq.
 - b) Frantoio in via delle Cavine e Valli: è ammessa la realizzazione, in adiacenza all'attività esistente, di una nuova struttura per servizi, ristoro/degustazione, per una SUL massima non superiore a mq 250. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area, anche attraverso aree attrezzate e spazi di fruizione complementari (quali pergolati, ecc.), nonché opportune sistemazioni volte a garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti.
 - c) Centro Sportivo in via delle Cavine e Valli: è ammessa, nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessiva degli impianti esistenti, la realizzazione di strutture di servizio ad uso polivalente/ristoro per complessivi 400 mq, nonché la realizzazione di strutture di copertura reversibili per i campi gioco esistenti. Tali strutture dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. Gli spazi coperti per attività sportive dovranno essere realizzati attraverso strutture modulari in elementi lignei/metallici e/o tensostrutture, con coperture preferibilmente in materiale leggero quali teli o membrane, di colori e materiali che si integrino con il contesto paesaggistico, contestualizzino i manufatti e ne mitigino l'impatto visivo. La convenzione dovrà prevedere esplicitamente la rimozione di tali strutture al cessare dell'attività sportiva anche attraverso idonee garanzie.
 - d) Struttura per il ricovero degli animali domestici e di affezione in via dei Vepri: è ammessa, attraverso il recupero in loco delle volumetrie esistenti ed autorizzate, la realizzazione di un'area attrezzata da adibire a ricovero di animali domestici e di affezione, anche in riferimento a quelle di cui all'art. 13 della L.R. 59/2009, incluse le attività di assistenza

sanitaria, cura ed addestramento previste dalla legge medesima. A tal fine è consentita l'installazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività nel rispetto dei requisiti richiesti dalle normative e dai regolamenti vigenti, da realizzarsi mediante strutture con caratteristiche tipologiche e costruttive tali da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ed ambientale, senza indurre alterazioni permanenti dell'assetto dei luoghi. L'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore nella quale siano definite:

- Le caratteristiche funzionali, tipologiche e dimensionali delle strutture previste;
- Le opere di sistemazione e le infrastrutture eventualmente necessarie;
- Le modalità di gestione dell'attività;
- Le modalità di ripristino dei luoghi al termine della stessa, ed i relativi obblighi e garanzie;
- La disponibilità a forme di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzo della struttura per finalità di interesse pubblico, ed i relativi termini e condizioni

Nell'ambito degli interventi di riconfigurazione/sostituzione dei manufatti esistenti e nel rispetto del volume complessivo autorizzato, è ammessa la realizzazione di un'unità abitativa per le attività di gestione/custodia dell'area attrezzata. Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in progetto di riqualificazione unitaria della proprietà che garantisca, anche attraverso opportune sistemazioni a verde, il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti.

- e) Completamento Piano di Recupero in loc. La Pedata: per il complesso interessato dal Piano di Recupero approvato ed oggi decaduto, sono consentiti interventi finalizzati al completamento delle opere originariamente previste dal PdR e non ultimate, anche con possibilità di destinazioni d'uso diverse purché tra quelle ammesse nel territorio rurale ai sensi delle presenti Norme.
- f) Ampliamento pastificio Fè, loc. La Maglianella: sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento funzionale dell'attività produttiva esistente, per un incremento di SUL non superiore a 300 mq, subordinatamente ad un progetto complessivo di riqualificazione dell'edificio esistente che individui anche idonee sistemazioni esterne volte a mitigare l'impatto visivo delle strutture esistenti e di quelle di progetto.
- g) Attività artigianali in località Astrone: per gli edifici a destinazione artigianale in località Astrone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto della SUL esistente, anche con possibilità di totale o parziale cambio d'uso a destinazioni compatibili (commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, direzionale, servizi) previa verifica delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati eventualmente richieste dalla normativa vigente. È esclusa la destinazione residenziale. Sono ammessi inoltre, per la dotazione di spazi funzionali alle attività insediate, ampliamenti pertinenziali del 20% della SUL esistente fino al limite massimo di 130 mq per ciascun edificio, comunque finalizzati alla riqualificazione estetico-percettiva dell'edificio stesso e del comparto.

Gli interventi dovranno essere attuati per unità minime corrispondenti almeno all'intera estensione dell'edificio interessato ed alle relative aree di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'insediamento e prevedendo anche idonee sistemazioni volte a migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'insediamento esistente. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di sistemazioni unitarie, anche in caso di interventi attuati per proprietà distinte.

- h) Attività artigianali in via dei Vepri: per le attività artigianali esistenti in via dei Vepri sono confermati gli interventi previsti dalle Varianti al PRG approvate con DCC n. 19 del 26.03.2013 e DCC n. 20 del 26.03.2013.
- i) Attività di vendita legname, cippato e prodotti complementari in Strada per Sarteano: è ammessa, per l'insediamento di attività di commercio di prodotti legati all'ambito agro-forestale (inclusi legname, cippato e prodotti complementari), la realizzazione di tettoia aperta sui quattro lati con copertura a capanna di SUL massima mq 525, altezza in gronda m 6,00 e pendenza non superiore al 30%. L'intervento dovrà garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, sfruttando i dislivelli esistenti e limitando al minimo le modifiche alla morfologia dei luoghi (scavi e/o livellamenti). Sono ammesse unicamente pavimentazioni in ghiaia. Dovranno prevedersi filtri visivi con sistemazioni a verde di tipo naturale impiegando essenze locali per la massima integrazione con la vegetazione esistente. E' prescritto l'utilizzo di tecniche costruttive semplici con strutture portanti in elementi lignei o ferro, copertura il telo plastificato o altro materiale leggero, coloriture con tinte riproducenti i colori del paesaggio circostante (sfumature grigio/verde e colori neutro-terrosi) nell'intento di mitigare l'impatto dei volumi edilizi. Per l'edificio esistente, alla decadenza dei vincoli in essere derivanti da atto d'obbligo e L.R. n. 55/2003, sono ammessi gli interventi di cui agli art. 40 e 41 delle N.T.A.
- j) Attività artigianale in Via Cavine e Valli : nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessiva dell'area e dei volumi esistenti sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso produttivo esistente, che prevedano locali di lavorazione, magazzini, uffici, aree di esposizione/vendita e somministrazione dei prodotti aziendali e guardiana per un incremento di SUL complessivo massimo di mq 740 distinto come segue:
- Mq 450 SUL al piano seminterrato (quota edificio ipogeo esistente) da adibire prevalentemente a lavorazione/magazzini/locali tecnici
 - Mq 80 SUL per tettoie/porticati in adiacenza ai locali di lavorazione/magazzini
 - Mq 60 SUL al piano terreno (anche in edificio autonomo rispetto all'edificio principale) per lavorazioni particolari (distillazione o altro)
 - Mq 150 SUL per abitazione custode

La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica e qualificazione paesaggistica.

Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea, una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.

L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante.

Dovrà inoltre essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche.

L'intervento dovrà prevedere la corretta manutenzione e cessione delle aree già destinate a marciapiede confinanti con la strada comunale e le distanze dei nuovi edifici dalla medesima

strada saranno disciplinate nella convenzione, eventualmente anche ai sensi delle disposizioni di deroga contenute all'art. 15 comma 4 lett. b delle presenti N.T.A.

Nella progettazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni di fattibilità indicate al capitolo n.6 della relazione geologica di fattibilità relativa all'intervento.

Tutti gli interventi di cui al presente comma sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato.

6. Il Piano Operativo individua gli interventi finalizzati al superamento di specifiche condizioni di degrado, da attuarsi attraverso Piano di Recupero. Tali interventi sono individuati nella cartografia di P.O. e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale potranno essere individuate, anche su segnalazione di cittadini, ulteriori zone di recupero del patrimonio edilizio esistente connotate da particolari condizioni di degrado mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14. All'interno di tali zone, che dovranno presentare le caratteristiche di cui alla L. 457/78, dovrà essere elaborato un PdR che in relazione alle caratteristiche tipologiche individuali dei manufatti, differenzi le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso interventi di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazioni da individuare tra quelle sopra definite come compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale approvato e dal PIT paesaggistico. Tali interventi non potranno determinare nuovo consumo di suolo e dovranno utilizzare riferimenti tipologici anche contemporanei nel rispetto del contesto rurale in cui si va ad operare. Il Piano di Recupero sarà convenzionato ed esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico rurale.
7. Fatta esclusione dell'ambito di cui al successivo art. 42, è ammessa la realizzazione di locali totalmente interrati, come definiti all'art.10 punto 3 punti f) e h) del DPRGR n°64/R 2013, a servizio degli edifici aventi legittima destinazione residenziale alla data di approvazione del PO (scantinati, autorimesse, locali tecnici), subordinatamente alla formazione di un progetto di riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri geologici e morfologici dell'area interessata, adottando soluzioni costruttive e sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e ambientale, nonché con i caratteri tipologici degli edifici esistenti e delle categorie di intervento per essi previste. Nel caso di autorimesse dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento di eventuali rampe di accesso, che dovranno essere armonicamente inserite all'interno dell'area di pertinenza e del contesto paesaggistico. Le autorimesse dovranno essere dimensionate per un numero massimo di due automobili per unità abitativa, nel rispetto della vigente normativa di settore, con altezza massima dei locali non superiore a 2,40 m.

Art. 42- Disciplina dell'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione.

1. Al fine di tutelare la percezione paesaggistica del nucleo storico, il cui intorno rurale è caratterizzato da un tessuto a maglia fitta di cui è ancora leggibile la matrice storica, ***l'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione*** è definito inedificabile ai fini del presente P.O. ad eccezione degli interventi di cui ai commi successivi.
2. Sono ammessi sugli edifici abitativi esistenti gli interventi di cui all'art. 40 delle presenti Norme.

- 3.** Al fine di mantenere la connotazione rurale storica a maglia fitta della pertinenza intorno al centro è ammessa l'installazione di annessi per attività agricole amatoriali o aziendali con le seguenti caratteristiche ed alle seguenti condizioni:
- a.** E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo a qualunque titolo condotto, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O.;
 - b.** sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti altri edifici o se presenti non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme; la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del P.O. non sia inferiore a mq 1000 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare all'istanza;
 - c.** il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
- 4.** La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola deve contenere:
- a.** la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - b.** le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
 - c.** l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
 - d.** la verifica della conformità, alle disposizione delle presenti Norme di P.O.;
 - e.** l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
 - f.** l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;
 - g.** In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al punto precedente (f) si applicano le disposizioni del regime sanzionatorio della LR 65/2014, titolo VII, capo II.
- 5.** I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:
- a.** per fondi con superficie complessiva da un minimo di 1000 mq fino a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 12 in legno; (con presentazione di SCIA esclusivamente a condizione che siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, in caso contrario con richiesta Permesso di Costruire) ;
 - b.** per fondi con superficie complessiva superiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 16 in legno o in materiali tradizionali tipici della zona (muratura in mattone faccia vista o intonacato, muratura mista in pietrame, ecc). (con presentazione di Permesso di Costruire, salvo il caso di annesso in legno semplicemente ancorato al suolo come sopra).
- I manufatti di cui ai punti a e b dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
 - la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;

- è ammessa la dotazione di acqua potabile e servizio igienico. Gli allacciamenti e gli scarichi dovranno rispettare quanto previsto dalle norme di settore vigenti e specifici regolamenti. Il WC, al quale si accederà unicamente dall'esterno del fabbricato, potrà avere superficie utile massima di mq 3 ricavata anche in aggiunta alla superficie edificabile sopra indicata.
- eventuali finestre dovranno essere poste ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio (altezza del davanzale o bordo inferiore);
- il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta e/o battuto di cemento oppure con oppure con materiali appoggiati sul terreno.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla SUL ammessa.

I terreni, la cui superficie ha contribuito alla realizzazione del manufatto potranno essere trasferiti di proprietà ma non ulteriormente frazionati. In caso di accorpamento di due limitrofi fondi la superficie complessiva di eventuali annessi presenti non potrà comunque superare la SUL fissata dal presente articolo.

- c. Per quanto non specificato si rinvia alla disciplina delle Invarianti Strutturali di cui all'art. 48 delle presenti Norme.