



**COMUNE DI CHIANCIANO TERME**  
**PROVINCIA DI SIENA**

VARIANTE AL P.R.G. L.R.64/95, RECANTE LA “DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA NELLE ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA”

## **ART.49 -VARIANTE**

**N.B. IL CARATTERE GRASSETTO INDICA IL TESTO MODIFICATO**

## Capo IV – Zone a prevalente destinazione agricola e forestale

Art.49 – Norme generali – Destinazioni d’uso e attività vietate – Destinazioni d’uso ammesse – Smaltimento delle acque superficiali - Pozzi, bacini idrici e sorgenti - Consistenza fondiaria: stato di fatto – Unità minime di intervento – Contenuti generali del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale – Ambiti di applicazione del PMAA – Esonero dal PMAA – La convenzione o atto d’obbligo.

Le zone a prevalente destinazione agricola e forestale comprendono le parti del territorio comunale destinate all’esercizio dell’agricoltura, intesa come attività produttiva e come funzione di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, nei suoi aspetti morfologici: di crinale, di pendio, di fondo valle; in quelli vegetazionali e strutturali: il sistema idrogeologico, i terrazzamenti (dirupi, ciglioni); strade, beni storici e archeologici.

L’utilizzazione in generale del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l’uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e al tutela dell’ambiente è regolata dalle legge nazionali e regionali afferenti ed in particolare dalle LLRR n.64/95, n.25/97 e n.59/1980, dal Regolamento di attuazione Regionale n.4 del 5.09.97, dal D.leg.vo 490/99 e dalle misure di salvaguardia del P.I.T.

Nelle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole.

Fatte salve le norme contenute nelle sopracitate leggi, ove non in contrasto, valgono inoltre per tutte le zone agricole e sue distinzioni in sottozone, aree e perimetrazioni, le seguenti disposizioni generali.

### a) Destinazioni d’uso e attività vietate

- Depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili alla attività agricola od a quelle compatibili di cui alla seguente lett b);
- Le discariche di qualsiasi materiale se non nelle zone speciali individuate dal P.R.G. o su autorizzazione dell’Amministrazione comunale;
- Il prelievo di inerti e di terra, quando non siano necessari al miglioramento dell’assetto idrogeologico e vegetale;
- L’attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concesionate ai sensi di legge e con specifica previsione di piano regolatore;
- Nuove attività commerciali anche se temporanee purchè non siano legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall’imprenditore agricolo e riconosciute valide dai programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) e dalle norme che regolano le attività agrituristiche;
- Qualsiasi attività che possa produrre inquinamento all’ambiente sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie che idriche, acustiche o atmosferiche.

### b) Destinazione d’uso ammesse

- Funzioni connesse con l’attività agricola: abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende agricole e del territorio agricolo, infrastrutture varie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici;

- Funzioni non connesse con l'attività agricola (limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente): abitazioni ad uso civile, attività ricettive (con un massimo di 20 camere), abitazioni collettive, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio sanitarie e sportive (con esclusione di grossi impianti), piccole attività artigianali di servizio.

Esclusivamente per il complesso denominato "Villa La Foce" è ammessa la destinazione commerciale per esercizi di vicinato definiti ai sensi del D. Leg.vo n.114 del 31.03.98, da ubicarsi in locali accessori rispetto all'edificio principale (villa), a condizione che le unità immobiliari con tale destinazione non superino complessivamente la superficie di vendita di mq 200.

**Ad esclusione delle zone in vincolo panoramico, delle zone classificate E2a ed E2b, dei beni storico- architettonici censiti dal PTC e relative pertinenze, nonché delle aree vulnerabili dal punto di vista della tutela delle risorse idriche, è consentita da parte di aziende che ne esercitano il commercio al dettaglio, la realizzazione di piccoli depositi di materiale combustibile (legname e/o contenitori di gas e combustibile liquido per uso domestico) a condizione che le opere di sistemazione dell'area siano limitate a recinzioni di tipo semplice escludendo pavimentazioni estese nonché scavi o riporti con modifica delle quote preesistenti del terreno, realizzazione di nuova viabilità o parcheggi e qualsiasi altra modifica non rispettosa dei caratteri rurali dei luoghi.**

**Le suddette localizzazioni non potranno in alcun modo incidere o variare elementi fisici componenti il disegno del suolo o il paesaggio agrario, in particolare non dovranno interessare aree caratterizzate da forme significative della tessitura agraria tipica del territorio.**

**Potranno essere autorizzati modesti manufatti per il riparo dei materiali stoccati realizzati con strutture di tipo reticolare leggero e teli di copertura per il legname o piccoli boxes prefabbricati per bombole o taniche, questi ultimi di superficie coperta complessiva non eccedente mq 6 e altezza massima m 2,40 la cui permanenza sarà vincolata all'attività con obbligo di rimozione al cessare della stessa.**

**L'obbligo di rimozione sarà disciplinato da specifica convenzione da stipulare con l'A.C. che potrà prevedere la fornitura di idonee garanzie economiche.**

**La realizzazione dei suddetti depositi, finalizzata al solo stoccaggio temporaneo del materiale, non comporta la modifica della destinazione agricola dell'area.**

#### c) Smaltimento delle acque superficiali

Tutte le opere e le strutture esistenti, atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali, dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento delle stesse è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

#### d) Pozzi, bacini idrici e sorgenti

Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione comunale, nei termini del successivo art.99, alla quale è demandata anche la sorveglianza delle attività di prelievo. Le stesse disposizioni si osserveranno per i bacini idrici esistenti superiori a 5.000 mc, che non potranno essere manomessi o varianti se non per esigenze di regolarizzazione del regime idrico. Gli eventuali interventi a fini produttivi agricoli dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione comunale su parere conforme del Corpo Forestale dello Stato. Nessuna autorizzazione è richiesta per la formazione di invasi idrici inferiori a 5.000 mc per fini produttivi agricoli. E' vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi nei pozzi e

nei bacini idrici. Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimento di terra o altre opere, né intercluse o chiuse completamente ad uso temporaneo pubblico.

e) Consistenza fondiaria: stato di fatto

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di entrata in vigore della L.R. n.64/95 e successive modifiche e integrazioni costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

f) Unità minime di intervento

- Per ogni edificio esistente o complesso di edifici, gli interventi ammessi secondo le presenti norme – e differenziati a seconda delle proprie caratteristiche storiche a seconda delle sottozone o aree in cui l'edificio o il complesso si trova – saranno consentiti solo nel caso in cui sia considerata l'intera unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici e/o manufatti.

Tale unità minima dovrà allora comprendere: l'edificio o il complesso di edifici con l'esclusione di quelli privi di caratteristiche architettoniche di interesse (quali ad es. capanni o annessi di modesto valore); le aree di pertinenza (giardino, orto, manufatti accessori, piazzali, aia, accessi: viali, strade, vialetti, comprese le masse di verde caratteristiche, gli insiemi di alberi ornamentali e da frutto in filari e per punti); le aree che costituiscono contesto di riferimento e significato ambientale, ove previste dal successivo art.55, punto B.

Nel caso in cui il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato dal PMAA, l'unità minima dovrà comprendere, oltre a quanto specificato al precedente comma, anche l'area di pertinenza fondiaria con le relative sistemazione.

Infine, ogni progetto d'intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intero complesso come sopra descritto, nonché le opere di urbanizzazione che si intendono realizzare, i relativi tempi di attuazione, gli ambiti di utilizzazione pubblica e privata oggetto delle convenzioni di cui alla successiva lettera "i".

g) Contenuti generali del programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA)

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, relativo ad edifici rurali, comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale – salvo le specifiche esclusioni di cui alla successiva lettera "h" – è ammissibile solo previa approvazione, nelle forme di cui all'art.24 della L.R. 64/95, di un programma di miglioramento agricolo ambientale redatto secondo le modalità di cui all'art.2 del Regolamento Regionale 5 settembre 1997 n.5.

In particolare l'ammissibilità degli interventi di cui ai seguenti articoli della L.R.64/95, è condizionata all'approvazione del P.M.A.A.:

- Art.3 - Costruzione di edifici rurali ad uso abitativo (ove previsto dal PRG);  
-Costruzione di annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo;
- Art.5 - Ristrutturazioni urbanistiche relative a edifici rurali di cui all'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n.457 (art.50 punto "3" delle presenti norme);  
-Ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al 3° comma art.5 L.R.64/95;  
-Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art.3 comma 2 L.R.64/95;

Il PMAA sancisce l'impegno alla conduzione agricola della proprietà ed al mantenimento nel tempo di determinati assetti funzionali, morfologici, paesaggistici, ambientali.

Il PMAA dovrà motivare oggettivamente l'eventuale esigenza o necessità di recinzione per specifiche colture, allevamenti, o per le aree di pertinenza esclusiva degli edifici (aia, orto, giardino,

ecc.), anche in funzione degli accessi e dei percorsi pubblici e privati, in riferimento all'unità minima di intervento edilizio di cui al precedente punto f).

Il PMAA ha durata non inferiore a 10 anni e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il primo triennio a scadenze annuali. Il programma può essere modificato anche prima di tali scadenze, in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali. Alle modifiche seguirà una nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterali ai sensi del punto "i" del presente articolo.

Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli a titolo di compravendita o altro titolo che abiliti al conseguimento della concessione edilizia, attuati al di fuori dei programmi di cui all'art.4 L.R.64/95 dopo l'entrata in vigore della stessa, non sono consentiti nuovi edifici, per dieci anni successivi al frazionamento su terreni risultanti.

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

- a) per interventi di realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 600 mc;
- b) per interventi relativi agli immobili complesso edilizi e zone edificate di interesse storico (L.R.59/1980 art.7) compresi nelle aree E2a di cui all'art.55 delle presenti norme;
- c) per interventi di realizzazione di annessi agricoli con volumetria complessiva superiore a 400 mc nella zona di vincolo panoramico ai sensi della L.1497/39;
- d) per gli interventi di demolizione e ricostruzione ed accorpamenti di unità edilizie di cui all'Art.50 punto "3";
- e) per gli interventi in cui si renda necessario il superamento dell'altezza massima di ml 4,00 prevista all'art. 50 punto "8".

#### h) Esonero dal PMAA

Il PMAA non è richiesto:

- per la realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al comma 2° art.3 L.R.64/95, disciplinati all'art. 51 delle presenti N.T.;
- per l'installazione di manufatti precari di cui al comma 12 art.3 L.R.64/95 ;
- per la realizzazione di serre stagionali di cui all'art.3 comma 13 L.R.64/95;
- per i seguenti interventi su edifici rurali che non comportano mutamento della destinazione agricola:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume aziendale esistente e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di cui alle lett. b) e c);
  - e) ampliamenti "una tantum":
    - per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;
    - per gli annessi di aziende agricole nella misura del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc;
  - f) demolizione e ricostruzione di pari volume di annessi agricoli esistenti di cui all'art.51 delle presenti N.T.;
  - g) mutamento della destinazione agricola nei casi previsti all'art.5 ter della L.64/95;
- per i seguenti interventi su edifici con destinazione non agricola:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro;
  - c) ristrutturazione edilizia;
  - d) interventi di demolizione e ricostruzione subordinati a P.d.R. (art.50 punto "G" delle presenti norme);

i) la convenzione o atto d'obbligo unilaterale

Il rilascio della concessione od autorizzazione a cui è allegato il PMAA è condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del sesto comma dell'art.4 della L.R.64/1995, secondo lo schema allegato approvato dal Consiglio Comunale.

In particolare, la convenzione – con adeguate sanzioni in caso di inadempienza – dovrà garantire;

- la corretta coltivazione del terreno, in attuazione del PMAA nei tempi previsti;
- il mantenimento degli assetti funzionali, morfologici, paesaggistici ed ambientali;
- la non frazionabilità delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprietà confinanti;
- le manutenzioni stagionali delle opere di urbanizzazione ed allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- l'utilizzazione pubblica delle rete viaria di servizio, pedonale o meccanizzata, che potrà essere interrotta mediante cancelli o catene solo in prossimità delle abitazioni;
- i tempi e le modalità per la eventuale iscrizione di fabbricati al catasto urbano;
- il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti forestali, colturali ed ambientali.

Il Consiglio comunale, su proposta della Commissione edilizia, potrà peraltro approvare anche convenzioni difformi dallo schema allegato, ove ciò appaia opportuno per circostanze particolari.

Gli interventi ammessi nel presente Capo IV sono subordinati alle prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme: "Limitazioni e condizioni di intervento dovute alla pericolosità geologica" ed alle prescrizioni – in quanto applicabili – di cui ai successivi artt.88 e89 (Capo VIII).