

Regolamento Urbanistico

Comune di San Giovanni Valdarno

RU

approvato con DCC n° 73 del 15 dicembre 2005

IL SINDACO
Mauro Tarchi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
dott. Chiara Cheti

LABORATORIO DI PROGETTAZIONE
arch. Marco Brandolisio
arch. Giovanni de Pozzo
arch. Massimo Scheurer
Studio di Architettura A+associati - Milano

con arch. Luca Imberti

arch. Vito Disabato
Dirigente Settore Assetto del Territorio

ing. Carlo Ernes Tonelli
Dirigente Settore LL PP

arch. Angelica Guida
Servizio Urbanistica

UFFICIO DI PIANO
arch. Eleonora Cappelletti
arch. Lucia Raveggi

collaboratori
Francesco Cappagli
Fabio Magni

CONSULENZE
indagini geologiche
dott. geol. Michele Sani, Terra&Opere
studi idrologici - idraulici
ing. Remo Chiarni

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
arch. Vito Disabato

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
arch. Angelica Guida

allegato **D**

Indirizzi, criteri e parametri per la redazione dei PMAA

Criteri di redazione e di valutazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.).....	1
Individuazione degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale.....	3
Individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero di edifici che comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola.....	4
Uniformità del contenuto delle convenzioni e degli atti di obbligo.....	5
Superfici fondiarie minime e rapporto con gli edifici.....	6
Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi.....	7
Dimensioni delle abitazioni rurali.....	8
Parametri di riferimento per i diversi tipi di paesaggio.....	9

Criteri di redazione e di valutazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)

Due sono i livelli di approfondimento richiesti per la redazione del P.M.A.A. alle aziende agricole:

- nel caso in cui i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (SUL/ha) uguale o inferiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere redatto il P.M.A.A. solo per la parte "A" del Modello, con i relativi allegati, di cui all'allegato E del PTCP di Arezzo.
- nel caso in cui i volumi complessivi (abitazioni e annessi) dopo gli interventi programmati e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determinino un rapporto edifici/fondo (SUL/ha) superiore a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza a cui l'azienda si riferisce, deve essere redatto il P.M.A.A. anche per la parte "B" del Modello, di cui all'allegato E del PTCP di Arezzo.

La valutazione dei P.M.A.A. deve essere effettuata avendo riguardo dei seguenti aspetti:

- congruità degli interventi sugli edifici esistenti e degli interventi di nuova edificazione in relazione alle finalità del programma ed alla disponibilità e destinazione di tutti gli edifici presenti, valutando, in questo contesto, la possibilità di ristrutturazione, trasferimento o ampliamento di volumetrie esistenti, quando tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici;
- congruità degli interventi con la necessità di garantire il rispetto delle normative di settore (norme igienico-sanitarie, normative in materia di sicurezza sul lavoro, ecc.);
- congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con la salvaguardia delle caratteristiche agricolo-ambientali preminenti nel territorio e con le caratteristiche qualitative e quantitative degli interventi urbanistico edilizi;
- congruità degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale con le finalità di salvaguardia delle risorse acqua e suolo e con il loro corretto uso;
- verifica degli ordinamenti colturali attuali o previsti e delle previsioni di sviluppo aziendale collegate con le esigenze di interventi sui fabbricati sulla base di documentazione in possesso dell'azienda (schedario oleicolo, schedario viticolo, iscrizione all'Albo vigneti, domande aiuti P.A.C., contratti tabacco e barbabietola, quote latte ecc.).

Per le aziende che compilino anche la parte "B" del programma deve essere valutata la congruità degli interventi con le finalità produttive ed economiche dell'azienda.

Per detti interventi, in termini economici, dovranno essere considerati principalmente i seguenti parametri:

- a) Prodotto Lordo Vendibile prima e dopo gli interventi;
- b) Impiego di lavoro prima e dopo gli interventi.

Inoltre il P.M.A.A. deve specificare come ed in quale misura gli interventi previsti consentano il mantenimento o il miglioramento dei risultati espressi con tali parametri nell'arco di tempo di validità del P.M.A.A. stesso.

Individuazione degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale

Gli interventi di miglioramento fondiario, dovranno essere definiti sulla base di una precisa ricognizione, effettuata nell'ambito del P.M.A.A. e riportata su adeguata base cartografica, che rappresenti gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario (terrazzamenti, rete scolante, viabilità, ecc.), il loro stato di conservazione, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio.

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e valorizzazione degli elementi individuati e, in via prioritaria, la riduzione od eliminazione dei fattori di rischio o di degrado esistenti. Principalmente, dovranno essere oggetto di analisi e di intervento:

- a) le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc.), intese nella loro funzione fondamentale di salvaguardia delle risorse e come valore paesaggistico;
- b) le alberature e formazioni vegetali sia di tipo colturale che non, in particolare, quelle caratterizzanti l'assetto territoriale;
- c) la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzioni di fruibilità pubblica, evitando, o, se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità.

Individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero di edifici che comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate, facendo riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi, ecc.); tali pertinenze, quando la superficie a disposizione lo consenta, non devono avere dimensioni inferiori a 0.30 ha e debbono comprendere, comunque, almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.).

Sono fatti salvi i casi in cui siano avvenuti frazionamenti con pertinenze inferiori a quelle indicate prima dell'entrata in vigore del P.T.C.P. di Arezzo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza non inferiori ad ha 1,00 devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti. In particolare gli interventi devono consentire la continuità delle aree di pertinenza con l'assetto paesistico-agrario dei luoghi, evitando la formazione di nuclei residenziali da questi separati in termini fisici (recinzioni, siepi, alberature, ecc.) e visuali.

Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore. nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi di quanto sopra.

Uniformità del contenuto delle convenzioni e degli atti di obbligo

La convenzione o atto d'obbligo, che costituisce l'elemento di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti nel P.M.A.A. deve stabilire i seguenti obblighi per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi di cui all'art.43, comma quarto, lettere a) e b) LR 1/05;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione, determinata in base alla vigente normativa;
- d) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- f) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) ed e);
- g) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;
- h) di impegnarsi a rispettare il grado di intensità colturale o di impiego di lavoro, che hanno determinato le esigenze di nuove costruzioni rurali, salvo la possibilità di variare i contenuti e le previsioni del piano nei termini e con le modalità previste;
- i) di consentire l'uso di nuove abitazioni realizzate, esclusivamente alla famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale ed agli addetti a tempo indeterminato.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo dovranno riportare gli estremi di approvazione del PMAA ed alle stesse dovrà essere allegato il modulo del P.M.A.A. ed una descrizione sintetica degli interventi previsti, dovranno avere durata di almeno 10 anni e potranno essere modificate a seguito dell'approvazione di modifiche al P.M.A.A.

Superfici fondiari minime e rapporto con gli edifici

Le superfici fondiari minime, individuate per ogni zona, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi attraverso la presentazione del P.M.A.A..

Il rapporto cui fare riferimento è individuato zona per zona e, all'interno di queste, per classe di ampiezza.

Occorre precisare che tale parametro è da utilizzare nel caso di frazionamenti di aziende, con l'obiettivo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di un volume sufficiente di fabbricati. In pratica il rapporto, che esprime la SUL di fabbricati rurali per ettaro di superficie aziendale, non deve risultare inferiore in nessuna delle porzioni di azienda risultante dal frazionamento.

Si precisa che, in caso di frazionamento, il parametro è riferito all'ampiezza dei fondi originati dal frazionamento. Il parametro creato è il minimo di SUL/ha da assegnare ad ogni nuovo fondo.

Nel caso di frazionamenti, anche di solo terreno, effettuati nell'ambito di interventi di ricomposizione aziendale, per l'ampliamento di aziende esistenti, si può prescindere da tali parametri con la presentazione, da parte dell'azienda cedente, di un P.M.A.A. con il quale si dimostri che l'azienda cedente conserva una sua funzionalità tecnico-economica e che l'acquirente è persona fisica o giuridica già intestataria di azienda agricola, che tenda, con tali interventi, ad ampliare ed accorpere la superficie aziendale.

Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi

Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Gli annessi agricoli, nei fondi con superficie dal 50% al 99% dei minimi, sono consentiti con i seguenti limiti: con riferimento ai parametri di dotazione media di annessi corrispondenti alla minima unità colturale per ogni zona, i volumi massimi ammissibili si determinano in proporzione. Nel caso in cui l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto di tali parametri, è richiesta la presentazione del P.M.A.A. parte "A" e allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti è richiesta la presentazione anche della parte "E" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.

Per i fondi di superficie inferiore al 50% dei minimi la realizzazione di annessi è consentita secondo quanto prescritto all'art.25 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Dimensioni delle abitazioni rurali

Le nuove abitazioni rurali, dove ammesse, non possono avere una superficie maggiore di m² 150 dei vani abitabili, così come definiti nel D.M. 05/07/1975.

Parametri di riferimento per i diversi tipi di paesaggio

La colonna "E" esprime il rapporto fra SUL di fabbricati rurali ed ettari di superficie aziendale. Ciò significa che, in caso di frazionamento di aziende, al di fuori del P.M.A.A. per poter presentare successive richieste di fabbricati o altri interventi, ad ogni porzione di terreno frazionato devono essere attribuiti fabbricati nella misura prevista per il tipo di paesaggio. Gli stessi parametri devono essere utilizzati per la presentazione di un modello di P.M.A.A. più o meno complesso. Per la realizzazione di fabbricati che portano ad una dotazione complessiva di fabbricati rurali pari o inferiore al parametro di riferimento per il tipo di paesaggio (colonna "E") può essere presentato il modello più semplice (parte "A"). mentre se si supera tale limite si deve presentare il modello più complesso (anche la parte "E"). In tal modo non si appesantiscono eccessivamente le richieste che appaiono evidentemente proporzionate alle dimensioni produttive, fermo restando la necessità di produrre tutti gli allegati relativi alla situazione ambientale ed ai relativi interventi.

Nella colonna "F" sono riportati soltanto alcune tipologie esemplificative di interventi ambientali che devono essere considerate prioritari nelle diverse zone, fermo restando la necessità di una analisi della situazione ambientale a livello aziendale.

Le colonne "G" e "H", riportano le superfici fondiari minime, cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzazione di annessi ed abitazioni rurali.

La colonna "I", infine, riporta la dotazione media di annessi per aziende che raggiungono la minima unità colturale. Questo parametro deve essere utilizzato per la disciplina della costruzione di annessi sotto la minima unità colturale. Nel caso in cui l'azienda (considerando sia gli annessi esistenti che quelli da realizzare) si mantenga al di sotto di tali parametri. è richiesta la presentazione del P.d.M.A.A. parte "A" e allegati, mentre, nel caso si intenda superare tali limiti è richiesta la presentazione anche della parte "E" per la dimostrazione delle effettive esigenze legate alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro.

TIPI DI PAESAGGIO	RAPPORTO TRA EDIFICI E FONDO			INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE	SUPERFICI FONDIARIE MINIME		Dotazione annessi Annessi/Unità colturale (m ² di SUL)
	Classe di ampiezza	Caratteristiche tipologiche prevalenti	SUL/ha		Colture	ha	
B	C	D	E	F	G	H	I
Fondovalle larghi	0-2 ha	Azienda accessoria	97	Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e della rete scolante Mantenimento delle formazioni vegetali	Ortofloricole	0,8	da 146 a 227
	2-10 ha	Azienda ad indirizzo florovivaistico	44		Vivai	1,5	
	oltre 10 ha	Azienda diretto coltivatrice di pianura con seminativi irrigui e asciutti con colture arboree di autoconsumo	36		Vigneti	4,0	
Fondovalle stretti	0-2 ha	Azienda accessoria	97	Ottimizzazione dell'uso delle risorse agricole Riduzione dei rischi di erosione copertura vegetale per pendenze >30%	Frutteti	3,0	da 152 a 191
	da 2 a 5 ha	Azienda diretto coltivatrice di bassa collina ad indirizzo vitivinicolo	69		Oliveto	6,0	
Colline argillose	da 5 a 20 ha	Azienda diretto coltivatrice di bassa collina ad indirizzo zootecnico con seminativi asciutti	43	Riduzione dei rischi di erosione copertura vegetale per pendenze >30%	Seminativo irriguo	7,0	da 152 a 191
	oltre 20 ha	Azienda diretto coltivatrice con salariati ad indirizzo cerealicolo-zootecnico	31		Seminativi e prati	10,0	
Pianalti	da 2 a 5 ha	Azienda diretto coltivatrice di alta collina ad indirizzo olivicolo e seminativi	85	Riduzione dei rischi di erosione copertura vegetale per pendenze >30%	Castagneto da frutto	25,0	da 146 a 197
	da 5 a 20 ha	Azienda diretto coltivatrice di alta collina ad indirizzo vitivinicolo e oleicolo	58		Pascolo	30,0	
	oltre 20 ha	Azienda diretto coltivatrice di alta collina ad indirizzo vitivinicolo e oleicolo con seminativi	33		Bosco alto fusto, misto	50,0	
Tessuti agricolo residenziali	0-2 ha	Azienda accessoria con seminativi e colture arboree di autoconsumo	107	Mantenimento e ripristino rete scolante Mantenimento e incremento delle formazioni vegetali Miglioramento uso risorsa idrica	Ortoflorovivaistiche	0,8	da 136 a 197
					Vivai	1,5	

