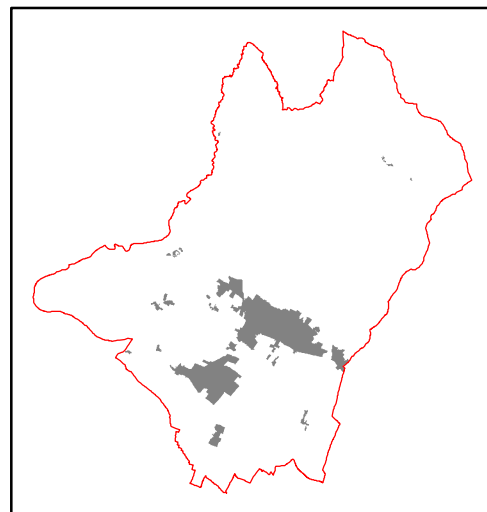




Variante n. 11h.bis al R.U.

**Modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente:
NTA: stato attuale, modificato -
adottato e modificato-
controdedotto finale**



AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 109 del 01/07/2020
ADOZIONE CON D.C.C. n. 88 del 30/09/2020
APPROVAZIONE CON D.C.C. n. 127 del 28/12/2020

ELAB. 3



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

N.T.A. STATO ATTUALE

[...]

TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 72. Art. Il territorio rurale e le sue articolazioni

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio rurale in coerenza con la L.R. 1/2005 e ss.mm.ii..
2. Il territorio rurale, coerentemente con le disposizioni del P.T.C.P. come recepite nel P.S., è suddiviso in aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola. Tali aree ricadono nelle Zone agronomiche "Pianura della Valtiberina" e "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" individuate dal P.T.C. e recepite con specificazioni dal P.S..
3. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno delle "Aree urbane" di cui all'art. 39 delle aree individuate come TR, TRpr, RQ di cui all'art. 9 e al Titolo VIII, delle aree individuate come infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico di cui Titolo IX delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati O3N e O3S su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
4. Il territorio rurale è costituito dalle 'Aree ad esclusiva funzione agricola' e 'Aree a prevalente funzione agricola' di cui ai successivi artt. 74 e 79, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
5. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
6. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invariante strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
7. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio. In particolare nel territorio rurale dovrà essere perseguito l'obiettivo del contenimento della illuminazione notturna; a tal fine sono vietati impianti di illuminazione esterna al di fuori delle pertinenze degli edifici abitativi o di attrezzature pubbliche; dovranno inoltre essere limitati al minimo i processi di artificializzazione ed impermeabilizzazione del suolo.
8. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:
 - a. coltivazione dei terreni;
 - b. selvicoltura;
 - c. allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.
9. Sono altresì ammesse le attività connesse con le attività agricole definite per legge e le seguenti attività integrative all'agricoltura da localizzare nel rispetto dei successivi articoli da 73 a 82.
 - attività commerciali per la vendita di prodotti agro-alimentari;
 - attività relative alla trasformazione di prodotti derivanti dalle attività agricole dell'azienda agricola di riferimento;
 - attività ricettive connesse od integrative alle attività agricole svolte dagli I.A.P.;

- attività di servizio diverse dalle precedenti (a titolo di esempio: allevamenti a scopo commerciale; addestramento e pensione per animali; attività didattiche, culturali e ricreative; etc.);
 - attività di promozione del territorio quali: Centri per l'innovazione e la promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione ambientale e al gusto alimentare, Agroempori, Mercati agricoli, Ostelli (solo in edifici esistenti), Sedi per la formazione e la ricerca (solo in edifici esistenti), Servizi e assistenza al cicloturismo;
 - attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.
10. Il patrimonio edilizio esistente sparso in territorio rurale è organizzato in "complessi edilizi unitari" o in edifici isolati. Sono da considerarsi "complessi edilizi unitari": i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico. Ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato è strettamente legato funzionalmente ad uno spazio aperto che è stato definito "pertinenza di edifici monumentali" o "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" "pertinenza di edifici recenti" rappresentate nelle tavole 03N e 03S o definite catastalmente.
11. Nel patrimonio edilizio esistente e nelle relative pertinenze, oltre a quanto disciplinato nei Titoli III e V delle presenti norme, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al successivo articolo 73 e Capo III del presente Titolo X. È consentito inoltre il mantenimento di altre destinazioni d'uso in atto in edifici esistenti alla data di adozione del R.U..
12. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
13. La disciplina delle invarianti strutturali di cui al TITOLO III delle presenti norme prevale sulle disposizioni di cui al presente titolo.

[...]

Art. 86. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi previsti nel titolo V delle presenti norme in rapporto alla classificazione di valore attribuita e nel rispetto delle prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'elaborato 06h con le seguenti specificazioni:
- a. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 17 delle presenti norme sono ammessi in misura non superiore al 20 % del Volume V esistente, da intendersi come interventi "una tantum", con le esclusioni di cui al successivo comma 6;
 - b. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme le addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 delle presenti norme sono ammesse nelle forme previste al successivo comma 2;
 - c. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - d. gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati per edifici di classe 6;

- e. gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 delle presenti norme;
 - f. il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti nel rispetto dell'articolo 22, delle presenti norme;
 - g. gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 sono consentiti per i soli edifici di classe 6, con interventi di ricostruzione da realizzare all'interno della pertinenza rappresentata negli elaborati O3N e O3S o definita catastalmente e comunque e con le esclusioni di cui al successivo comma 8 e nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali con particolare riferimento alle disposizioni di tutela di cui all'art. 32;
 - h. le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 nel rispetto di quanto previsto nel successivo art. 100;
2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1 del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste nel titolo V delle presenti norme, gli interventi di all'art. 71, comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65. In particolare le addizioni volumetriche "una tantum" potranno essere realizzate nei soli edifici di classe 4 e 6 con le esclusioni di cui al successivo comma 7. I trasferimenti di volumetrie di cui all'art. 71, comma 2, lettera b) devono rispettare i seguenti limiti:
- non potranno eccedere i 600 mc.;
 - gli interventi di ricostruzione devono essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria;
 - i nuovi volumi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, devono avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura deve essere a falde con tegole o coppi o coppi e tegole;
 - nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguono, nella realizzazione, le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui all'art. 88;
3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, devono rispettare le seguenti limitazioni:
- le nuove scale esterne devono essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;
 - la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non deve alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti,
 - sono vietate, per le abitazioni, finestre a nastro e la dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;
 - è ammessa la creazione di loggiati o porticati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non deve essere superiore al 20% della superficie utile del piano;
 - è ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie di ingombro di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Devono essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea;
 - ad esclusione degli edifici di classe 1, 2 e 3 è ammessa la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi devono essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Devono avere struttura totalmente lignea ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non può in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;
 - non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto;
 - non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto;

non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.

la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura deve avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi o coppi e tegole. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30.

4. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 73 comma 4, per lo svolgimento delle attività integrative alle attività agricole, sugli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse addizioni pari al 50 % della volumetria legittima esistente, da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza fino ad una Sul massima aggiuntiva di mq 1.000. Tali ampliamenti non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso;
5. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.
6. Gli interventi pertinenziali di cui al comma 1 lettera a) sono esclusi dai seguenti ambiti:
 - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze dei complessi edilizi unitari;
 - b. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
 - c. se realizzati in forma isolata, nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente articolo 34;
 - d. se realizzati in forma isolata, nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
 - e. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
 - f. nei Tratti di percorsi panoramici, di cui all'art. 38, per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
 - g. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - h. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
 - i. nelle aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici antichi e degli aggregati di maggior valore, se realizzati in forma separata da altri edifici esistenti, e comunque nel rispetto di quanto disposto nell'art. 30 comma 6;
 - j. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente art. 31;
 - k. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
7. Le addizioni volumetriche di cui al comma 1 lettera b) sono escluse dai seguenti ambiti:
 - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art. 80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - b. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
 - c. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
 - d. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari esistenti rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;

8. Gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g) sono esclusi dai seguenti ambiti:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - b. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 34;
 - c. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
 - d. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
 - e. nei Tratti di percorsi panoramici di cui all'art. 38 per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
 - f. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - g. nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;
 - h. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
 - i. in tutte le aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 30;
 - j. nelle pertinenze di edifici monumentali, dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31.

Art. 87. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal Titolo III ed il Titolo V Capi I e II e delle esclusioni di cui all'art. 86 commi 7 e 8 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale.
2. Sui soli edifici agricoli classificati con classe 6 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art.92 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi da parte dell'imprenditore agricolo professionale:
 - a. ristrutturazione urbanistica;
 - b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 20% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 8;
 - e. incremento fino al 30% della S.U.L. esistente degli annessi esistenti a servizio di aziende che abbiano superato le capacità produttive dei propri fondi; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 7.
4. In caso di interventi di frazionamento di edifici abitativi resta fermo quanto previsto dall'art. 50 comma 9.
5. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.

[...]

Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.

3. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.
4. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento “una tantum”, in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali “una tantum” in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell’abitazione.
5. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento “una tantum”, in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all’interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
6. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d’uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche “una tantum” e gli interventi pertinenziali “una tantum” di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell’edificio, e comunque all’interno della relativa pertinenza.
7. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all’art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi “una tantum”, in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento “una tantum” non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all’interno della pertinenza .
8. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d’uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all’interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d’acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d’acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d’acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell’autorità idraulica competente.
9. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d’uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell’area definita “coltivi del frazionamento periurbano dell’U.t.o.e. n. 1”, e non compresa nell’area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d’ obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell’attestazione della agibilità dell’intervento di cambio d’uso verso la funzione residenziale.
10. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come “costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune” ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d’uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
 - b) se all’interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all’interno di tale pertinenza;

- c) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
 - d) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 - e) l'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
11. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata. L'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
 12. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.
 13. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadrabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) con mantenimento del sedime;
 - b) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all'interno di tale pertinenza;
 - c) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
 - d) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 14. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
 15. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.
 16. I progetti per i cambi di destinazione d'uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l'area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell'ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
 17. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d'uso verso le funzioni

residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.

18. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - b. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 35;
 - c. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - d. nelle Aree boscate di cui all'art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
 - e. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - f. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31;
 - g. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - h. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - i. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.
19. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all'art. 30 comma 6.

SEZIONE III- MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI

Art. 102. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali nei limiti dei prelievi di dimensionamento ammessi per ciascuna funzione nelle diverse U.T.O.E. e nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme oltre che nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
2. In particolare sono consentiti per gli edifici esistenti il cambio d'uso verso la funzione residenziale e turistico ricettiva alle condizioni e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 9 a 19 del precedente articolo 101.
3. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
4. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo V, Titolo X Capi I e II e al precedente articolo 101 delle presenti norme.
5. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
6. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso.
7. Gli edifici rurali ad uso abitativo realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione.
8. Il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di SUL dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E.. Per il prelievo delle quantità destinate

alla funzione turistico ricettiva in termini di posti letto dal dimensionamento del Piano Strutturale, si fa riferimento ai dati esposti per il relativo Sistema Territoriale di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme. In ogni caso il Regolamento urbanistico prescrive che:

- a. ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per s.u.l. pari o superiori a mq. 250, il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
 - b. l'intervento deve assicurare il mantenimento delle sistemazioni pertinenziali attuali, computate ai fini della realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - c. il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale, derivante da frazionamenti o per superfici maggiori o uguali a 70 mq, nel rispetto della scheda d'ambito non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;
 - d. sussista disponibilità di prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. A tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2.
9. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 8 lettera a). In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire S.u.l. turistico ricettive o commerciali eccedenti i 1.500 mq.
10. Sul patrimonio edilizio esistente insistente nel territorio agricolo sono consentiti, nel rispetto delle classi di interventi di cui al Titolo V, interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali.

N.T.A. STATO MODIFICATO - ADOTTATO

(in rosso le modifiche)

[...]

TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 72. Il territorio rurale e le sue articolazioni

14. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio rurale in coerenza con la L.R. 1/2005 e ss.mm.ii..
15. Il territorio rurale, coerentemente con le disposizioni del P.T.C.P. come recepite nel P.S., è suddiviso in aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola. Tali aree ricadono nelle Zone agronomiche "Pianura della Valtiberina" e "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" individuate dal P.T.C. e recepite con specificazioni dal P.S..
16. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno delle "Aree urbane" di cui all'art. 39 delle aree individuate come TR, TRpr, RQ di cui all'art. 9 e al Titolo VIII, delle aree individuate come infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico di cui Titolo IX delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati 03N e 03S su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
17. Il territorio rurale è costituito dalle 'Aree ad esclusiva funzione agricola' e 'Aree a prevalente funzione agricola' di cui ai successivi artt. 74 e 79, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
18. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
19. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
20. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio. In particolare nel territorio rurale dovrà essere perseguito l'obiettivo del contenimento della illuminazione notturna; a tal fine sono vietati impianti di illuminazione esterna al di fuori delle pertinenze degli edifici abitativi o di attrezzature pubbliche; dovranno inoltre essere limitati al minimo i processi di artificializzazione ed impermeabilizzazione del suolo.
21. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:
 - d. coltivazione dei terreni;
 - e. selvicoltura;
 - f. allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.
22. Sono altresì ammesse le attività connesse con le attività agricole definite per legge e le seguenti attività integrative all'agricoltura da localizzare nel rispetto dei successivi articoli da 73 a 82.
 - attività commerciali per la vendita di prodotti agro-alimentari;
 - attività relative alla trasformazione di prodotti derivanti dalle attività agricole dell'azienda agricola di riferimento;
 - attività ricettive connesse od integrative alle attività agricole svolte dagli I.A.P.;

- attività di servizio diverse dalle precedenti (a titolo di esempio: allevamenti a scopo commerciale; addestramento e pensione per animali; attività didattiche, culturali e ricreative; etc.);
 - attività di promozione del territorio quali: Centri per l'innovazione e la promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione ambientale e al gusto alimentare, Agroempori, Mercati agricoli, Ostelli (solo in edifici esistenti), Sedi per la formazione e la ricerca (solo in edifici esistenti), Servizi e assistenza al cicloturismo;
 - attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.
23. Il patrimonio edilizio esistente sparso in territorio rurale è organizzato in "complessi edilizi unitari" o in edifici isolati. Sono da considerarsi "complessi edilizi unitari": i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico. Ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato è strettamente legato funzionalmente ad uno spazio aperto che è stato definito "pertinenza di edifici monumentali" o "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" "pertinenza di edifici recenti" rappresentate nelle tavole 03N e 03S o definite catastalmente.
24. Nel patrimonio edilizio esistente e nelle relative pertinenze, oltre a quanto disciplinato nei Titoli III e V delle presenti norme, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al successivo articolo 73 e Capo III del presente Titolo X. È consentito inoltre il mantenimento di altre destinazioni d'uso in atto in edifici esistenti alla data di adozione del R.U..
25. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
26. La disciplina delle invarianti strutturali di cui al TITOLO III delle presenti norme prevale sulle disposizioni di cui al presente titolo.
- 26.bis Al fine di evitare il nuovo impegno di suolo libero a fini edificatori nel territorio rurale gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme e interessino edifici che presentano una distanza legittima inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, possono essere realizzati anche ad una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente; nel caso in cui tali pareti finestrate siano di proprietà diverse tale deroga è consentita a condizione che tra gli interessati venga sottoscritta un'apposita convenzione per atto pubblico".
- 26.ter Mediante approvazione di appositi piani di recupero, nel territorio rurale, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti dalle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme, possono essere effettuati, anche in deroga alle distanze di cui all'articolo 9, ultimo periodo del d.m. 1444/1968, a condizione che le opere di ricostruzione si configurino come ampliamenti giustapposti ad edifici esistenti per i quali il RU ammetta interventi di addizione volumetrica e rispettandone gli allineamenti, la tipologia e i caratteri architettonici.

[...]

Art. 86. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi previsti nel titolo V delle presenti norme in rapporto alla classificazione di valore attribuita e nel rispetto delle prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'elaborato 06h con le seguenti specificazioni:

- a. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 17 delle presenti norme sono ammessi in misura non superiore al 20 % del Volume V esistente, da intendersi come interventi “una tantum”, con le esclusioni di cui al successivo comma 6;
- b. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme le addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 delle presenti norme sono ammesse nelle forme previste al successivo comma 2;
- c. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- d. gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati per edifici di classe 6;
- e. gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 delle presenti norme;
- f. il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti nel rispetto dell'articolo 22, delle presenti norme;
- g. gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 sono consentiti per i soli edifici di classe 6, con interventi di ricostruzione da realizzare all'interno della pertinenza rappresentata negli elaborati 03N e 03S o definita catastalmente e comunque e con le esclusioni di cui al successivo comma 8 e nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali con particolare riferimento alle disposizioni di tutela di cui all'art. 32;
- h. le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 nel rispetto di quanto previsto nel successivo art. 100;

h.bis gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis e 26ter del precedente articolo 72.

2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1 del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste nel titolo V delle presenti norme, gli interventi di all'art. 71, comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65. In particolare le addizioni volumetriche “una tantum” potranno essere realizzate nei soli edifici di classe 4 e 6 con le esclusioni di cui al successivo comma 7. I trasferimenti di volumetrie di cui all'art. 71, comma 2, lettera b) devono rispettare i seguenti limiti:

non potranno eccedere i 600 mc.;

gli interventi di ricostruzione devono essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria;

i nuovi volumi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, devono avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura deve essere a falde con tegole o coppi o coppi e tegole;

nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguono, nella realizzazione, le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui all'art. 88;

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, devono rispettare le seguenti limitazioni:

le nuove scale esterne devono essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;

la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non deve alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti,

sono vietate, per le abitazioni, finestre a nastro e la dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;

è ammessa la creazione di loggiati o porticati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non deve essere superiore al 20% della superficie utile del piano;

è ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie di ingombro di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Devono essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea;

ad esclusione degli edifici di classe 1, 2 e 3 è ammessa la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi devono essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Devono avere struttura totalmente lignea ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non può in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;

non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto;

non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto;

non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con oggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.

la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura deve avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi o coppi e tegole. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30.

4. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 73 comma 4, per lo svolgimento delle attività integrative alle attività agricole, sugli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse addizioni pari al 50 % della volumetria legittima esistente, da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza fino ad una Sul massima aggiuntiva di mq 1.000. Tali ampliamenti non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso;
5. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.
6. Gli interventi pertinenziali di cui al comma 1 lettera a) sono esclusi dai seguenti ambiti:
 - a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze dei complessi edilizi unitari;
 - b. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
 - c. se realizzati in forma isolata, nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente articolo 34;
 - d. se realizzati in forma isolata, nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
 - e. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
 - f. nei Tratti di percorsi panoramici, di cui all'art. 38, per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
 - g. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - h. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
 - i. nelle aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici antichi e degli aggregati di maggior valore, se realizzati in forma separata da altri edifici esistenti, e comunque nel rispetto di quanto disposto nell'art. 30 comma 6;
 - j. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente art. 31;

- k. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
7. Le addizioni volumetriche di cui al comma 1 lettera b) sono escluse dai seguenti ambiti:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art. 80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - b. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
 - c. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
 - d. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari esistenti rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
8. Gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g) sono esclusi dai seguenti ambiti:
- a. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - b. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 34;
 - c. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
 - d. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
 - e. nei Tratti di percorsi panoramici di cui all'art. 38 per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
 - f. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - g. nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;
 - h. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
 - i. in tutte le aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 30;
 - j. nelle pertinenze di edifici monumentali, dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31.

Art. 87. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal Titolo III ed il Titolo V Capi I e II e delle esclusioni di cui all'art. 86 commi 7 e 8 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis e 26ter del precedente articolo 72.**
2. Sui soli edifici agricoli classificati con classe 6 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art.92 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi da parte dell'imprenditore agricolo professionale:
 - a. ristrutturazione urbanistica;
 - b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 20% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 8;

- e. incremento fino al 30% della S.U.L. esistente degli annessi esistenti a servizio di aziende che abbiano superato le capacità produttive dei propri fondi; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 7.
6. In caso di interventi di frazionamento di edifici abitativi resta fermo quanto previsto dall'art. 50 comma 9.
7. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.

[...]

Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis e 26ter del precedente articolo 72.**
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.
3. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.
4. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione.
5. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all'interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
6. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d'uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche "una tantum" e gli interventi pertinenziali "una tantum" di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell'edificio, e comunque all'interno della relativa pertinenza.
7. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi "una tantum", in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento "una tantum" non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all'interno della pertinenza .
8. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d'uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all'interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di

rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

9. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell'area definita "coltivi del frazionamento periurbano dell'U.t.o.e. n. 1", e non compresa nell'area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d'obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell'attestazione della agibilità dell'intervento di cambio d'uso verso la funzione residenziale.
10. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - f) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
 - g) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all'interno di tale pertinenza;
 - h) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
 - i) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 - j) l'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
11. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata. L'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
12. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.
13. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
 - e) con mantenimento del sedime;
 - f) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all'interno di tale pertinenza;
 - g) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;

- h) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
14. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
15. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.
16. I progetti per i cambi di destinazione d'uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l'area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell'ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
17. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d'uso verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.
18. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:
- j. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - k. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 35;
 - l. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - m. nelle Aree boscate di cui all'art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
 - n. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - o. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31;
 - p. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - q. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - r. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.
19. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all'art. 30 comma 6.

SEZIONE III- MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI

Art. 102. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

1. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali nei limiti dei prelievi di dimensionamento ammessi per ciascuna funzione nelle diverse U.T.O.E. e nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme oltre che nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
2. In particolare sono consentiti per gli edifici esistenti il cambio d'uso verso la funzione residenziale e turistico ricettiva alle condizioni e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 9 a 19 del precedente articolo 101.
3. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La

convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.

4. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo V, Titolo X Capi I e II e al precedente articolo 101 delle presenti norme.
5. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
6. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso.
7. Gli edifici rurali ad uso abitativo realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione.
8. Il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di SUL dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E.. Per il prelievo delle quantità destinate alla funzione turistico ricettiva in termini di posti letto dal dimensionamento del Piano Strutturale, si fa riferimento ai dati esposti per il relativo Sistema Territoriale di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme. In ogni caso il Regolamento urbanistico prescrive che:
 - a. ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per s.u.l. pari o superiori a mq. 250, il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
 - b. l'intervento deve assicurare il mantenimento delle sistemazioni pertinenziali attuali, computate ai fini della realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - c. il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale, derivante da frazionamenti o per superfici maggiori o uguali a 70 mq, nel rispetto della scheda d'ambito non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;
 - d. sussista disponibilità di prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. A tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2.
9. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 8 lettera a). In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire S.u.l. turistico ricettive o commerciali eccedenti i 1.500 mq.
10. Sul patrimonio edilizio esistente insistente nel territorio agricolo sono consentiti, nel rispetto delle classi di interventi di cui al Titolo V, interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali.

10.bis Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis e 26ter del precedente articolo 72.

N.T.A. STATO MODIFICATO – CONTRODEDOTTO E FINALE

(in rosso le modifiche)

[...]

TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 72. Il territorio rurale e le sue articolazioni

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio rurale in coerenza con la L.R. 1/2005 e ss.mm.ii..
2. Il territorio rurale, coerentemente con le disposizioni del P.T.C.P. come recepite nel P.S., è suddiviso in aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola. Tali aree ricadono nelle Zone agronomiche "Pianura della Valtiberina" e "Alta Valtiberina e montagna del Casentino est" individuate dal P.T.C. e recepite con specificazioni dal P.S..
3. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno delle "Aree urbane" di cui all'art. 39 delle aree individuate come TR, TRpr, RQ di cui all'art. 9 e al Titolo VIII, delle aree individuate come infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico di cui Titolo IX delle presenti norme e distinto in cartografia negli elaborati 03N e 03S su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
4. Il territorio rurale è costituito dalle 'Aree ad esclusiva funzione agricola' e 'Aree a prevalente funzione agricola' di cui ai successivi artt. 74 e 79, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
5. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
6. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
7. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio. In particolare nel territorio rurale dovrà essere perseguito l'obiettivo del contenimento della illuminazione notturna; a tal fine sono vietati impianti di illuminazione esterna al di fuori delle pertinenze degli edifici abitativi o di attrezzature pubbliche; dovranno inoltre essere limitati al minimo i processi di artificializzazione ed impermeabilizzazione del suolo.
8. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:
 - g. coltivazione dei terreni;
 - h. selvicoltura;
 - i. allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.
9. Sono altresì ammesse le attività connesse con le attività agricole definite per legge e le seguenti attività integrative all'agricoltura da localizzare nel rispetto dei successivi articoli da 73 a 82.
 - attività commerciali per la vendita di prodotti agro-alimentari;
 - attività relative alla trasformazione di prodotti derivanti dalle attività agricole dell'azienda agricola di riferimento;
 - attività ricettive connesse od integrative alle attività agricole svolte dagli I.A.P.;

- attività di servizio diverse dalle precedenti (a titolo di esempio: allevamenti a scopo commerciale; addestramento e pensione per animali; attività didattiche, culturali e ricreative; etc.);
 - attività di promozione del territorio quali: Centri per l'innovazione e la promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione ambientale e al gusto alimentare, Agroempori, Mercati agricoli, Ostelli (solo in edifici esistenti), Sedi per la formazione e la ricerca (solo in edifici esistenti), Servizi e assistenza al cicloturismo;
 - attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.
10. Il patrimonio edilizio esistente sparso in territorio rurale è organizzato in "complessi edilizi unitari" o in edifici isolati. Sono da considerarsi "complessi edilizi unitari": i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico. Ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato è strettamente legato funzionalmente ad uno spazio aperto che è stato definito "pertinenza di edifici monumentali" o "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" "pertinenza di edifici recenti" rappresentate nelle tavole O3N e O3S o definite catastalmente.
11. Nel patrimonio edilizio esistente e nelle relative pertinenze, oltre a quanto disciplinato nei Titoli III e V delle presenti norme, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al successivo articolo 73 e Capo III del presente Titolo X. È consentito inoltre il mantenimento di altre destinazioni d'uso in atto in edifici esistenti alla data di adozione del R.U..
12. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
13. La disciplina delle invarianti strutturali di cui al TITOLO III delle presenti norme prevale sulle disposizioni di cui al presente titolo.
- 26.bis Al fine di evitare il nuovo impegno di suolo libero a fini edificatori nel territorio rurale gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme e interessino edifici che presentano una distanza legittima inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, possono essere realizzati anche ad una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente; nel caso in cui tali pareti finestrate siano di proprietà diverse tale deroga è consentita a condizione che tra gli interessati venga sottoscritta un'apposita convenzione per atto pubblico".
- 26.ter Mediante approvazione di appositi piani di recupero, nel territorio rurale, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti dalle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme, possono essere effettuati, anche in deroga alle distanze di cui all'articolo 9, ultimo periodo del d.m. 1444/1968, a condizione che le opere di ricostruzione si configurino come ampliamenti giustapposti ad edifici esistenti per i quali il RU ammetta interventi di addizione volumetrica e rispettandone gli allineamenti, la tipologia e i caratteri architettonici.
- 26.quater Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno comunque rispettare gli obiettivi, indirizzi per le politiche, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT – PPR approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015.
- [...]

Art. 86. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.

9. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi previsti nel titolo V delle presenti norme in rapporto

alla classificazione di valore attribuita e nel rispetto delle prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'elaborato 06h con le seguenti specificazioni:

- i. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 17 delle presenti norme sono ammessi in misura non superiore al 20 % del Volume V esistente, da intendersi come interventi "una tantum", con le esclusioni di cui al successivo comma 6;
- j. nel rispetto delle limitazioni derivanti dal Titolo III e dal Titolo X Capi I e II delle presenti norme le addizioni volumetriche di cui all'articolo 16 delle presenti norme sono ammesse nelle forme previste al successivo comma 2;
- k. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- l. gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati per edifici di classe 6;
- m. gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 delle presenti norme;
- n. il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti nel rispetto dell'articolo 22, delle presenti norme;
- o. gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 sono consentiti per i soli edifici di classe 6, con interventi di ricostruzione da realizzare all'interno della pertinenza rappresentata negli elaborati 03N e 03S o definita catastalmente e comunque e con le esclusioni di cui al successivo comma 8 e nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali con particolare riferimento alle disposizioni di tutela di cui all'art. 32;
- p. le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 nel rispetto di quanto previsto nel successivo art. 100;

h.bis gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis, 26ter e 26 quater del precedente articolo 72.

10. Alle medesime condizioni di cui al comma 1 del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste nel titolo V delle presenti norme, gli interventi di all'art. 71, comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65. In particolare le addizioni volumetriche "una tantum" potranno essere realizzate nei soli edifici di classe 4 e 6 con le esclusioni di cui al successivo comma 7. I trasferimenti di volumetrie di cui all'art. 71, comma 2, lettera b) devono rispettare i seguenti limiti:

non potranno eccedere i 600 mc.;

gli interventi di ricostruzione devono essere indirizzati alla ricomposizione di un'unitarietà formale cercando di rendere maggiormente leggibile la struttura originaria;

i nuovi volumi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura del volume preesistente, devono avere facciate con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte poste a distanza regolare e di dimensioni uguali tra loro, con infissi in legno o metallo purché verniciato. La copertura deve essere a falde con tegole o coppi o coppi e tegole;

nella demolizione e ricostruzione ex novo di interi edifici, questi seguono, nella realizzazione, le indicazioni per i nuovi annessi e per le nuove abitazioni di cui all'art. 88;

11. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, devono rispettare le seguenti limitazioni:

le nuove scale esterne devono essere realizzate secondo i tipi tradizionali e con il parapetto in muratura;

la modifica della distribuzione delle aperture sui fronti esterni non deve alterare sensibilmente il rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate dove esiste una prevalenza dei pieni sui vuoti,

sono vietate, per le abitazioni, finestre a nastro e la dimensione delle aperture deve essere maggiore in altezza che in larghezza;

- è ammessa la creazione di loggiati o porticati compresi nell'involucro esistente e la cui superficie non deve essere superiore al 20% della superficie utile del piano;
- è ammessa la realizzazione di pergolati le cui strutture potranno essere appoggiate e fissate alle pareti murarie esterne dei fabbricati, senza alcun incastro nella muratura esistente. La superficie di ingombro di queste strutture non potrà essere superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio a cui sono afferenti. Devono essere di forma rettangolare o quadrata con una profondità massima di ml 3.00, disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio, con strutture totalmente lignea;
- ad esclusione degli edifici di classe 1, 2 e 3 è ammessa la realizzazione di porticati disposti preferibilmente secondo l'asse della linea di colmo della copertura dell'edificio e con le medesime superfici dei pergolati. Essi devono essere disposti parallelamente al massimo a due lati dell'edificio. Devono avere struttura totalmente lignea ovvero realizzata con pilastri di muratura facciavista o intonacata a sezione regolare, rettangolare o quadrata e con coperture a vista in legno o laterizio e rivestimento di tegole o coppi. La loro copertura non può in ogni caso sovrapporsi alla copertura dell'edificio a cui sono affiancati;
- non è ammesso l'inserimento di nuovi balconi aggettanti o terrazze che non siano coperte a tetto;
- non sono ammesse terrazze ricavate nelle falde del tetto;
- non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei portoni degli edifici abitativi, da realizzare con oggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei portoni più ml. 0,30 per lato, coperte a tegole di laterizio.
- la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria. La nuova copertura deve avere la stessa inclinazione di quelle già esistenti nello stesso organismo edilizio oppure un'inclinazione compresa tra il 25% e il 30% se isolate; il manto di copertura dovrà essere in tegole o in coppi o coppi e tegole. Si precisa che l'innalzamento della quota di imposta della falda non verrà considerato come ampliamento volumetrico ove la distanza massima sui muri perimetrali tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso della falda inclinata di copertura sia contenuta nei cm. 30.
12. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 73 comma 4, per lo svolgimento delle attività integrative alle attività agricole, sugli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse addizioni pari al 50 % della volumetria legittima esistente, da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza fino ad una Sul massima aggiuntiva di mq 1.000. Tali ampliamenti non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso;
13. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.
14. Gli interventi pertinenziali di cui al comma 1 lettera a) sono esclusi dai seguenti ambiti:
- l. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze dei complessi edilizi unitari;
 - m. nelle Aree boscate di cui all'art. 26;
 - n. se realizzati in forma isolata, nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente articolo 34;
 - o. se realizzati in forma isolata, nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
 - p. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
 - q. nei Tratti di percorsi panoramici, di cui all'art. 38, per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
 - r. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - s. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
 - t. nelle aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici antichi e degli aggregati di maggior valore, se realizzati in forma separata da altri edifici esistenti, e comunque nel rispetto di quanto disposto nell'art. 30 comma 6;

- u. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente art. 31;
 - v. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
15. Le addizioni volumetriche di cui al comma 1 lettera b) sono escluse dai seguenti ambiti:
- e. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art. 80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - f. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art. 59;
 - g. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31;
 - h. al di fuori delle pertinenze dei complessi edilizi unitari esistenti rappresentate negli elaborati 03N e 03S o definite catastalmente; sono ammesse comunque localizzazioni sui margini (per una fascia non superiore a 10 metri dal perimetro) di tali pertinenze previa acquisizione di apposito parere da parte della Commissione comunale per il paesaggio;
16. Gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g) sono esclusi dai seguenti ambiti:
- k. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete Ecologica Comunale (R.E.C.), di cui all'art.80 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - l. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 34;
 - m. nelle aree terrazzate o ciglionate di cui al precedente articolo 35;
 - n. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68.
 - o. nei Tratti di percorsi panoramici di cui all'art. 38 per nuove edificazioni isolate, per una profondità di 20 metri per le strade di valore panoramico rilevante e 50 metri per le strade di valore panoramico eccezionale e verificato l'effettivo affaccio panoramico;
 - p. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 che non ricadano all'interno delle pertinenze di complessi edilizi esistenti;
 - q. nei "coltivi della piccola proprietà contadina" di cui al precedente articolo 82 comma 4;
 - r. nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto di cui all'art.59;
 - s. in tutte le aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 30;
 - t. nelle pertinenze di edifici monumentali, dei centri storici minori di cui al precedente articolo 31.

Art. 87. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

3. Salvo i limiti e le condizioni previste dal Titolo III ed il Titolo V Capi I e II e delle esclusioni di cui all'art. 86 commi 7 e 8 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis, 26ter e 26quater del precedente articolo 72.**
4. Sui soli edifici agricoli classificati con classe 6 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art.92 sono altresì ammessi, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., i seguenti interventi da parte dell'imprenditore agricolo professionale:
 - a. ristrutturazione urbanistica;
 - b. trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi oltre i limiti del 20% del volume dei fabbricati aziendali, oltre 600 mc e fino a 1800 mc di volume ricostruito, anche con aumento delle superfici utili o delle unità abitative agricole; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 8;

e. incremento fino al 30% della S.U.L. esistente degli annessi esistenti a servizio di aziende che abbiano superato le capacità produttive dei propri fondi; a tali interventi si applicano le esclusioni di cui all'art. 86 comma 7.

8. In caso di interventi di frazionamento di edifici abitativi resta fermo quanto previsto dall'art. 50 comma 9.
9. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti della destinazione d'uso agricola.

[...]

Art. 101. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

20. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio e, per gli edifici ante 1940, le prescrizioni particolari delle schede di matrice storica, recepite nell'elaborato 6h del presente R.U., con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo, le prescrizioni particolari di cui alle schede dell'elaborato 06H e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis, 26ter e 26quater del precedente articolo 72.**
21. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, senza incrementi di volume, salvo quanto previsto ai successivi commi.
22. I frazionamenti delle abitazioni devono rispettare i minimi di cui al precedente art.50 comma 9; gli intorni o pertinenze del sistema insediativo sparso di matrice storica non possono essere frazionati con elementi fisici diversi da siepi o elementi di arredo vegetazionale al fine di garantire la tutela delle testimonianze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 31, 32 e 99.
23. Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione.
24. Per le abitazioni non agricole in zona agricola che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano state classificate in classe 1,2,3 sono consentiti interventi pertinenziali, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, da realizzare in forma separata e all'interno della pertinenza comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32. Tali interventi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e quindi mantenendo eventuali elementi di arredo e di pregio degli spazi aperti.
25. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d'uso commerciale, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche "una tantum" e gli interventi pertinenziali "una tantum" di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, se consentite dalla classe di valore dell'edificio, e comunque all'interno della relativa pertinenza.
26. Per i manufatti adibiti a funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. e che siano stati classificati in classe 4 o 6, sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 61 con le limitazioni ivi previste e da intendersi come interventi "una tantum", in misura non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato e comunque senza incremento delle unità funzionali. Per manufatti con funzione turistico – ricettiva che risultino tali dalla data di adozione del R.U. , ricadenti in classi 1,2,3 tale ampliamento "una tantum" non superiore al 30% del Volume esistente e legittimato dovrà essere realizzato in forma separata, all'interno della pertinenza .
27. Sugli edifici di classe 6 possono essere realizzati interventi, senza cambio della destinazione d'uso o con cambio di destinazione verso funzioni agricole, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva; tali interventi dovranno garantire il mantenimento del sedime o essere realizzati all'interno della pertinenza e nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di

rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

28. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 70 mq. e senza possibilità di incrementi di volume o di SUL. Solo nell'area definita "coltivi del frazionamento periurbano dell'U.t.o.e. n. 1", e non compresa nell'area di tutela paesistica della struttura urbana, la S.U.L. preesistente minima di 70 mq. potrà essere incrementata fino ad un massimo di 150 mq.; tale limite potrà essere elevato fino a 200 mq. solo nel caso in cui si intenda realizzare più di una unità abitativa e con contestuale sottoscrizione di atto d'obbligo in cui ci si impegni a non effettuare riaccorpamenti tra le unità abitative nei 15 anni successivi alla presentazione dell'attestazione della agibilità dell'intervento di cambio d'uso verso la funzione residenziale.
29. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6 e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come S.U.L., gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
- k) gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento del sedime;
 - l) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 gli interventi di ricostruzione devono garantire il mantenimento di almeno un sedime e comunque essere localizzati all'interno di tale pertinenza;
 - m) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricostruzione possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;
 - n) con possibilità di ricostruzione della SUL preesistente fino ad un massimo di 150 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
 - o) l'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
30. Per gli interventi su edifici di classe 1, 2, e 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione residenziale e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata. L'incremento delle unità abitative non potrà essere superiore a tre, comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art.50 comma 9 delle presenti norme.
31. Per gli edifici di classe 4 e 6 il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione turistico ricettiva è consentito quando la S.U.L. preesistente legittimata risulti almeno 125mq (5 posti letto) e senza incremento della S.U.L. o del Volume.
32. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, sugli edifici di classe 6, e solo nei casi in cui si tratti di manufatti inquadabili come "costruzioni stabili dotate di autonomia morfo-tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune" ai sensi del Regolamento 64/R/2013 con superficie computabile come SUL, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso verso la funzione turistico - ricettiva dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
- i) con mantenimento del sedime;
 - j) se all'interno della pertinenza sono presenti più manufatti edilizi in classe 6 con mantenimento di almeno un sedime e comunque all'interno di tale pertinenza;
 - k) nel caso in cui gli stessi edifici siano ubicati nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii., le opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva possono avvenire anche con lieve traslazione rispetto al sedime originario al solo fine di rispettare i 10 metri di rispetto e tutela assoluta dal corso d'acqua e con obbligo di ripulitura e sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua interessato, con intervento in merito al quale acquisire il parere dell'autorità idraulica competente;

- l) con possibilità di ricostruzione della S.U.L. preesistente fino ad un massimo di 1500 mq.; l'eventuale S.U.L. preesistente eccedente tale limite potrà essere oggetto di trasferimento, nella misura massima del 30%, nelle aree di trasformazione TR definite dal RU non ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 30 nel rispetto della disciplina della perequazione di cui al successivo Titolo XV;
33. Nel caso di edifici di classe 1, 2, 3 che comportano il cambio d'uso verso la funzione turistico-ricettiva e che abbiano una S.U.L. preesistente di almeno 45 mq., sarà possibile recuperare per tale funzione l'intera S.U.L. esistente legittimata senza incremento delle unità immobiliari.
34. Nel patrimonio edilizio esistente con funzione non agricola non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali. È invece consentito il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio oltre che verso la destinazione più propria ovvero quella agricola.
35. I progetti per i cambi di destinazione d'uso di cui ai precedenti commi dovranno essere corredati da specifica dimostrazione che l'area in cui è localizzato il manufatto è servita da strada pubblica di accesso esistente già idonea al traffico carrabile e da adeguata documentazione in merito alla possibilità di porre in essere congrui sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui previsti in merito ai quali dovrà essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell'ente gestore della rete acquedottistica e fognaria.
36. Inoltre data la esistenza di attività agricole già insediate nel territorio rurale che possono configurarsi come attività insalubri che possono costituire fonte di molestia per le eventuali nuove destinazioni derivanti da interventi di cui ai commi da 9 a 14 i relativi progetti per cambi di destinazione d'uso verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive devono contenere la verifica della esistenza nella aree contermini di preesistenti attività agricole insalubri e dare conto del rispetto della specifica normativa di settore in materia.
37. Gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali non sono ammessi nelle seguenti aree:
- s. nelle aree di Fondovalle stretti e Rete ecologica comunale R.E.C., di cui all'art.80 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - t. nelle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 35;
 - u. nell'Ambito di reperimento A.N.P.I.L. Parco del Tevere e del lago di Montedoglio di cui all'art.78 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - v. nelle Aree boscate di cui all'art. 26 limitatamente agli interventi pertinenziali;
 - w. nelle aree ricadenti nel verde di rispetto ambientale e paesaggistico di cui all'art. 34 non comprese nelle pertinenze di edifici esistenti;
 - x. nelle pertinenze di edifici monumentali e dei centri storici minori di cui all'art. 31;
 - y. nelle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - z. nelle fasce di potenziale panoramico dei tratti di viabilità di valore rilevante ed eccezionale di cui all'art. 38 solo per ciò che riguarda gli interventi pertinenziali in forma isolata;
 - aa. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art.59.
38. Per interventi pertinenziali in area di tutela paesistica si rimanda a quanto previsto all'art. 30 comma 6.

SEZIONE III- MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI

Art. 102. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

11. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali nei limiti dei prelievi di dimensionamento ammessi per ciascuna funzione nelle diverse U.T.O.E. e nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme oltre che nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
12. In particolare sono consentiti per gli edifici esistenti il cambio d'uso verso la funzione residenziale e turistico ricettiva alle condizioni e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 9 a 19 del precedente articolo 101.
13. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La

convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.

14. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo V, Titolo X Capi I e II e al precedente articolo 101 delle presenti norme.
15. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
16. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso.
17. Gli edifici rurali ad uso abitativo realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione.
18. Il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di SUL dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E.. Per il prelievo delle quantità destinate alla funzione turistico ricettiva in termini di posti letto dal dimensionamento del Piano Strutturale, si fa riferimento ai dati esposti per il relativo Sistema Territoriale di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme. In ogni caso il Regolamento urbanistico prescrive che:
 - e. ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per s.u.l. pari o superiori a mq. 250, il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
 - f. l'intervento deve assicurare il mantenimento delle sistemazioni pertinenziali attuali, computate ai fini della realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - g. il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale, derivante da frazionamenti o per superfici maggiori o uguali a 70 mq, nel rispetto della scheda d'ambito non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;
 - h. sussista disponibilità di prelievo di s.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. A tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2.
19. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 8 lettera a). In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire S.u.l. turistico ricettive o commerciali eccedenti i 1.500 mq.
20. Sul patrimonio edilizio esistente insistente nel territorio agricolo sono consentiti, nel rispetto delle classi di interventi di cui al Titolo V, interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso il commerciale per media distribuzione, il commerciale per grande distribuzione e attività produttive e industriali.

10.bis Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti, potranno essere realizzati nelle modalità di cui ai commi 26bis, 26ter e 26quater del precedente articolo 72.