







#### **Art. 25.4.1 - Ambito AA3.a "Area agroubana Lombarda-Loretino"**

- 1 - L'Ambito è individuato nelle Tavole C e D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - In coerenza con le indicazioni dell'Art. 14.2.3 delle norme del Piano Strutturale in tale ambito devono essere conservati tutti gli elementi che concorrono alla sua caratterizzazione paesistica, in particolare le alberature a filari, i tracciati della viabilità poderale storica, le sistemazioni agrarie.
- 3 - Non è ammessa, in nessun caso, la realizzazione di annessi agricoli di cui all'Art. 25.4 commi 6, 6.2 e 6.4 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 25.4.2 - Ambito AA3.b emergenze naturalistiche**

- 1 - Le aree costituenti tali Ambiti sono rispettivamente individuati nelle Tavole B, C, D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Al fine di salvaguardare tali Ambiti individuati come Invarianti Strutturali dal Piano Strutturale devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
  - AA3.b.1 - *geotopo Cave della Gonfolina*: tutela della memoria storica di un luogo dove veniva cavata e lavorata la pietra serena fin dagli insediamenti Etruschi.
  - AA3.b.2 - *gariga di Montiloni*: tutela della componente floristica rara anche mediante la promozione di studi scientifici;
  - AA3.b.3 - *cipresseta di Poggio dei Colli*: conservazione del bosco di cipressi mirata alla salvaguardia di una singolarità paesaggistica nel territorio comunale;
  - AA3.b.4 - *lecceta di Pietramarina*: tutela della lecceta mista ad agrifoglio e del Cedro Annoso con interventi mirati alla messa in sicurezza degli alberi e alla protezione dagli incendi anche mediante la regolamentazione delle visite. Nell'area della lecceta è presente un sito archeologico vincolato (strutture di epoca etrusca) in fase di approfondimento conoscitivo da parte della Soprintendenza Archeologica per il quale valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola**

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
  - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
  - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica, con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
  - c) - le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali sono limitate alla creazione di volumi tecnici qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non sono ammesse le addizioni funzionali relative al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e alla realizzazione di servizi igienici.
- 4 - Interventi di ristrutturazione edilizia compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.
- 5 - Per le abitazioni rurali sono, inoltre, ammessi, nel rispetto di quanto indicato all'Art. 10.2.1, comma 2 delle presenti N.T.A., interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale. Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Per gli edifici di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. tali interventi sono ammessi solo per gli edifici di classe "c" a condizione che ne venga vincolata la destinazione agricola per un tempo non inferiore a venti anni.
- 6 - Per gli annessi agricoli sono, inoltre, ammessi, interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume



esistente. Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Tali interventi sono ammessi limitatamente agli annessi recenti e che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale.

- 7 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum compresi i trasferimenti di volumetrie devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.
- 8 - Previa approvazione del Programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC, sono ammessi trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.
- 9 - Previa approvazione del Programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia limitatamente agli annessi recenti e che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale.
- 10 - Interventi sui ruderi con le modalità di cui all'Art. 10.5 commi 1 e 2 delle presenti N.T.A.
- 11 - Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 12 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. sono ammessi i seguenti interventi:
  - edifici di "classe a": interventi di manutenzione ordinaria e restauro;
  - edifici di "classe b": interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo1 come disciplinata dall'Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A.;
  - edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come disciplinata al comma 3 dal presente articolo.
- 13 - Gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 14 - Tenendo conto che, ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 1/2005, il mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli e delle residenze rurali viene computato ai fini del dimensionamento non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 25.6 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
  - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
  - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica, con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
  - c) - la modificazione del numero delle unità immobiliari può avvenire solo se compatibile con i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio e non siano necessarie opere che comportino la completa riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e dei corpi scala e/o lo svuotamento dell'edificio. È vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche;
  - d) - le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali sono limitate alla creazione di volumi tecnici qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non sono ammesse le addizioni funzionali relative al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e alla realizzazione di servizi igienici.
- 4 - Interventi sui ruderi con le modalità di cui all'Art. 10.5 commi 1 e 2 delle presenti N.T.A.
- 5 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. sono ammessi i seguenti interventi:
  - edifici di "classe a": interventi di manutenzione ordinaria e restauro;
  - edifici di "classe b": interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo1 come disciplinata dall'Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A.;