

## **ART. 1 - VARIANTE ALLE ZONE "E"**

Gli artt. 37,38,39,40 e 41 delle vigenti N.T.A. sono modificati come segue:

### **ZONE "E"**

#### **ART. 37 - ZONE "E"**

ART. 37 - ZONE "E"

##### **DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE "E"**

##### **Norme e definizioni generali a valere per tutte le zone agricole**

**1** Le aree a prevalente funzione agricola sono vaste aree che contengono, l'insieme strutturale maggiormente rappresentativo della condizione umana nell'atto di attrezzare l'ambiente per la sua vita associata e sono il tessuto connettivo dell'organizzazione presente sul territorio. Tale insieme strutturale ha avuto una parallela fase di sviluppo della civiltà umana che ha interferito, insieme alla struttura naturale dell'ambiente e in un rapporto reciproco di connessioni, alla modifica del suo assetto, scandendo periodi temporali, fasi storiche, associate ad altrettante fasi territoriali.

**2** Le aree a prevalente funzione agricola sono destinate al mantenimento ed al potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico. In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico, e della stratificazione storica sotto forma di paesaggio agrario. Tutti gli interventi sulle aree a prevalente funzione agricola dovranno garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali e le tradizioni culturali e sociali.

**3** Le zone agricole sono anche da intendersi quali parti del territorio funzionali ad un uso alternativo del tempo libero, favorendo non solo momenti di fruizione contemplativa, ma sviluppando il campo delle osservazioni scientifiche e promuovendo iniziative capaci di corrispondere a sempre nuove esigenze culturali.

**4** All'interno di tali zone gli interventi ammessi sono di norma quelli rivolti alla tutela del carattere produttivo, alla salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, così come alla difesa degli elementi di testimonianza della cultura e della tradizione locale.

##### **5 Zone di recupero**

All'interno di tutte le sottozone "E" il P.R.G.C. individua zone di recupero relative a edifici rurali, i loro fabbricati annessi e le limitrofe aree coltivate che presentano le caratteristiche storico tipologiche proprie delle case coloniche, ma attualmente in stato di degrado fisico, di degrado socio-economico, di degrado architettonico e ambientale.

Per tali zone l'Amministrazione Comunale, potrà redigere, tenendo conto dei parametri di cui all'art. 18, strumenti urbanistici di dettaglio che interessino il complesso delle zone individuate e/o quelle ricadenti all'interno di ambiti territoriali omogenei .

In particolare i piani di dettaglio dovranno essere finalizzati:

- alla riqualificazione della residenza dei lavoratori agricoli;
- all'utilizzazione residenziale quale civile abitazione stabile o stagionale;
- alla formazione dei servizi per la produzione agricola e dei centri di vendita diretta dei prodotti agricoli;
- alla formazione dei centri ricettivi finalizzati all'agriturismo o di modeste attività di ristoro e turistico ricettive;
- allo svolgimento di attività di supporto all'agricoltura e di modeste attività artigianali integrative dell'economia del nucleo familiare;
- alla realizzazione di attrezzature sociali, ricreative e di servizi pubblici e privati.

I piani di dettaglio potranno prevedere interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti e in particolare:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia ;
- Ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione;
- Demolizione e ricostruzione di volumetrie incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale.

*- Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

*- ampliamenti, nei limiti specificati per le singole sottozone, di edifici di irrilevante valore storico ed architettonico realizzati posteriormente al 1940.*

In particolare i piani di dettaglio dovranno normare, in riferimento ai commi dell'art. 18 relativi alle classi di superfetazioni e ai vari tipi di degrado, le modalità di intervento e stabilire i criteri tipologici ai quali fare riferimento per la demolizione e ricostruzione delle volumetrie incongrue e specificatamente:

- Le leggi di formazione e crescita dei nuclei rurali;
- I rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti) di pertinenza dell'edificato;
- I rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- Il processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica di principali tipi edilizi presenti nel processo ai quali fare riferimento per le ricostruzioni dei volumi da recuperare;

- Gli assetti strutturali verticali e orizzontali e i materiali e le tecnologie da usare negli interventi ammessi.

In assenza di strumenti urbanistici di dettaglio redatti dall'Amministrazione Comunale, i privati potranno sostituirsi ad essa attraverso l'elaborazione di piani attuativi riferiti o alle singole zone così come individuate nelle tavole di P.R.G.C. o ad ambiti organici individuati con apposite delibere consiliari.

Nel caso che i piani attuativi vadano ad interessare ambiti organici come definiti al punto precedente, questi potranno prevedere tutti gli interventi edilizi così come le variazioni d'uso previsti dagli strumenti di dettaglio predisposti dal Comune, di cui ai commi precedenti.

Nel caso che i piani attuativi non interessino ambiti organici questi non potranno prevedere la demolizione e la ricostruzione di volumetrie incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale.

In assenza dei Piani attuativi di cui sopra, all'interno delle zone di recupero, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e trasferimenti di volumetrie di edifici o di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico nei limiti stabiliti per le rispettive sottozone. *Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

*Sono altresì ammessi, nei limiti specificati per le singole sottozone, ampliamenti di edifici di irrilevante valore storico ed architettonico realizzati posteriormente al 1940.*

ART. 37 - ZONE "E"

## **6 Elaborati per la richiesta delle autorizzazioni edilizie**

Al fine del rilascio della concessione o autorizzazione o di presentazione di D.I.A. sono richiesti i seguenti elaborati:

- a) Relazione Tecnica con descrizione delle caratteristiche dell'intervento;
- b) Documentazione catastale;
- c) Rilievo grafico dello stato attuale esteso all'intorno, con l'indicazione di tutti i manufatti paesaggistici quali le viabilità, le alberature, i muretti di recinzione e/o di sostegno, i pozzi, i lastricati, etc.;
- d) Documentazione fotografica, atta ad evidenziare le caratteristiche ambientali ed architettoniche, effettuate da diversi punti di vista;
- e) Oltre a quanto sopra dovranno essere prodotti tutti gli elaborati, così come le documentazioni previste dal Regolamento Edilizio, dalle leggi nazionali e regionali vigenti, dalle norme di Piano specifiche per le singole sottozone.

## **7 Vincoli sovraordinati**

All'interno delle zone "E" e relative sottozone è fatto obbligo del rispetto di tutti i vincoli e limitazioni posti ai sensi delle leggi seguenti:

- a) Vincolo idrogeologico L. 30.12.1923 n°3267;
- b) Vincolo ambientale L. 29.06.1936 n°1497 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Perimetrazione "Aree protette" L.R. 29.06.1982 n°52;
- d) Vincolo ambientale L. 08.08.1985 n°431;

sempre fatto salvo il rispetto di limitazioni e prescrizioni più restrittive delle singole sottozone.

Sono in ogni caso vincolate alla non edificabilità le zone boscate così come definite nelle vigenti disposizioni, individuate o meno nelle tavole di P.R.G.C., comprese anche quelle non qualificate catastalmente come tali ed ancorché percorse dal fuoco.

### **8 Rimando a Leggi Regionali**

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti normative si rimanda alle disposizioni di cui alle L.R. 64/95 e 25/97, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 37 - ZONE "E"

### **9 Impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza**

Gli impianti sportivi e ricreativi di pertinenza della residenza dovranno essere realizzati nel rispetto dell'inserimento ambientale, quindi senza sostanziali modifiche dell'assetto orografico, attraverso l'utilizzazione di materiali e di rifiniture che si uniformino ai caratteri costruttivi della tradizione locale e coloriture non contrastanti con quelle di ambiti limitrofi.

In particolare la realizzazione degli impianti sportivi dovrà sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- Per la costituzione dell'area sulla quale insiste l'impianto sportivo si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi esistenti, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto sul quale insiste l'impianto sportivo dovranno essere documentate in sede di progetto).

- L'ubicazione degli impianti sportivi dovrà essere coordinata con gli immobili esistenti e con le loro aree di pertinenza in modo da non compromettere eventuali strutturazioni consolidate.

- Gli impianti sportivi dovranno essere comunque collocati in posizione marginale ed essere schermati con alberature di essenza locale o naturalizzata.

- Le pavimentazioni delle aree di pertinenza degli impianti sportivi dovranno essere in prato erboso o in pavimentazione rigida di pietra locale.

- I muri di contenimento o di retta dovranno essere in pietra locale.

- In particolare le piscine dovranno avere forme semplici, ispirate alla geometria elementare quali il rettangolo o il quadrato ed avere il rivestimento interno in colori di tonalità non contrastanti quali il verde chiaro, colori terrosi o della calce naturale. *Nelle aree sottoposte a vincolo ambientale le dimensioni massime delle piscine private non potranno eccedere mt. 4,00 x 8,00, in tutte le altre zone le dimensioni massime dovranno essere contenute in mt. 5,00 x 10,00. Per attività di tipo turistico ricettivo collocate in aree non sottoposte a vincolo ambientale la superficie massima della piscina potrà essere incrementata di un mq. per ogni posto letto della struttura ricettiva.*

- In particolare i campi da tennis dovranno avere la pavimentazione del campo da gioco in manto erboso o pavimentazione rigida colorata nella tonalità del verde.

## **10 Suddivisione del territorio in sottozone.**

In coerenza con le attuali previsioni di P.R.G. e dello stato delle attuali conoscenze, il territorio comunale è stato strutturato "in fasce", in modo diversificato a seconda dell'assetto oro-idrografico. Ciascuna fascia esprime un fondamentale modo di rapporto tra società civile e territorio.

In rapporto al prevalere di tali specifici aspetti il territorio agricolo è stato suddiviso in quattro sottozone:

- Sottozone di tipo E<sub>1</sub>
- Sottozone di tipo E<sub>2</sub>
- Sottozone di tipo E<sub>3</sub>
- Sottozone di tipo E<sub>4</sub>

ART. 37 - ZONE "E"

Gli interventi ammessi e le modalità di trasformazione per ciascuna sottozona sono specificati negli articoli seguenti.

## **11 Norme di tutela paesaggistica e ambientale**

Nelle zone individuate nella cartografia allegata alla presente normativa (sottozone E4a) come area delle "Fattorie Granducali della Valdichiana" coincidente con il Tipo di Variante del paesaggio agrario "H tipo 3 Variante e, Fattorie Granducali della Valdichiana" di cui all'art.22 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- dovrà essere garantito il mantenimento delle residue alberature, piantate, reticolo scolante, viabilità podereale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle cascade rurali, comprese le aie e le pertinenze che dovranno essere recuperate o ricostituite;
- non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali;
- eventuali nuovi annessi ritenuti necessari alla conduzione del fondo attraverso la redazione di P.M.A.A. dovranno essere eseguiti in contiguità dei centri aziendali esistenti con forme architettoniche, materiali e tipologie compatibili con le preesistenze;
- non è ammessa la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- non è ammesso l'ampliamento di edifici costruiti anteriormente al 1940;
- non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- non è ammessa la realizzazione di serre tradizionali o di tipo precario.

Nelle zone a suo tempo vincolate ai sensi della L.1497/1939, e successive modifiche ed integrazioni (art.139 D.lgs 28/10/1999 n.490) valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali;
- non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli;
- non è ammessa la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- non è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti;
- non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- non è ammessa la realizzazione di serre tradizionali o di tipo precario.

## 12 Norme specifiche per tutte le sottozone.

Al fine di assicurare processi di trasformazione coerenti con le caratteristiche del territorio si dovranno osservare le seguenti disposizioni a valere su tutte le zone classificate "E":

- sono vietati gli ampliamenti degli edifici residenziali compresi all'interno degli aggregati assoggettati a piano di dettaglio *con esclusione degli edifici di irrilevante valore storico ed architettonico costruiti posteriormente al 1940*;
- attraverso gli interventi di trasferimento di volumetria *o di sostituzione edilizia* potrà essere realizzata non più di una abitazione. Un numero maggiore di abitazioni potrà essere eventualmente assentito attraverso la redazione di Piani di Recupero;
- potranno costituire nuova unità abitativa solo i trasferimenti di volumetria superiori a 250mc.. In caso di dimensioni minori potranno essere ricavati solo accessori o pertinenze dell'abitazione principale;
- i trasferimenti di volumetria potranno essere utilizzati sia per fini abitativi che per la ricomposizione di annessi rurali;
- i trasferimenti di volumetria non potranno essere utilizzati come ampliamento di architetture "compiute";
- la ristrutturazione di annessi, edifici, ex opifici o altri manufatti non più utilizzati a fini agricoli o con destinazione diversa da quella agricola non potrà comportare la realizzazione di più di una abitazione. Un numero maggiore di abitazioni potrà essere eventualmente assentito attraverso la redazione di Piani di Recupero.
- i lotti di pertinenza dei fabbricati ed accessori potranno essere recintati sul fronte prospiciente strade e/o spazi pubblici o di pubblico accesso solo con cancellate in ferro verniciate nei colori tradizionali; per gli altri lati del resede di pertinenza è ammesso l'uso di rete metallica plastificata sorretta da pali in ferro verniciati o plastificati di colore verde;
- per la recinzione di spazi destinati all'allevamento o alla presenza di animali allo stato brado potrà essere utilizzata la recinzione con piattina elettrificata su pali di legno.
- *Gli interventi di nuova realizzazione di nuove unità immobiliari e di nuovi annessi eccedenti le capacità produttive sono subordinati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari che preveda: a) la durata, non minore di 20 anni, degli obblighi da assumere, b) l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso, c) l'impossibilità di alienare separatamente il bene dal terreno pertinenziale, d) le penali per l'inadempimento delle obbligazioni, e) le garanzie per l'adempimento degli obblighi. La Giunta Municipale provvederà alla approvazione dello schema tipo dell'atto d'obbligo ed alla determinazione dei contenuti dello stesso.*

**ART. 38 - SOTTOZONE "E<sub>1</sub>"**

1 Le sottozone "E<sub>1</sub>" sono quelle a carattere prevalentemente montano, morfologicamente definite dall'articolazione degli assi di crinale principali e secondari e contenute entro i relativi impluvi, nella varia gerarchia dimensionale.

2 Tali sottozone sono la sede preferenziale di una prima fase di antropizzazione del territorio organizzata con percorsi di attraversamento disposti sui crinali principali, paralleli rispetto all'asse peninsulare, e percorsi di insediamento sui crinali minori; le aree insediative, generalmente ritagliate all'interno di aree boscate, che occupano i promontori con la migliore esposizione solare, sono collegate tra loro da sistemi di percorsi di mezzacosta, disposti su diverse quote altimetriche a testimonianza di successive occupazioni territoriali, e sono reciprocamente disposte in schemi a "pettine" rispetto all'asse di crinale, che diventa asse di unificazione e individuazione del sistema di promontorio, che costituisce così, da corso d'acqua a corso d'acqua, l'unità minima della scala territoriale di quel momento di antropizzazione.

**ART. 38 - SOTTOZONE  
"E<sub>1</sub>"**

3 L'organizzazione territoriale di crinale, presente a tutt'oggi nelle sue parti strutturali principali, esprime da un lato inadeguatezza ed emarginazione rispetto all'uso preminente che si fa del territorio, ma conserva intatte prerogative e potenzialità da sfruttare, anche in modo alternativo, nel verso suggerito dal suo divenire storico e nei modi proposti dalla stratificazione territoriale, anche a garanzia di trasformazioni che siano integrate nell'attuale assetto ambientale.

**4 PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE**

-H max. mt.7,00

- distanza dai confini 5 mt.

- distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.( non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

- Piani = n. 2 più eventuale soffitta;

- Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati se non utilizzando i dislivelli naturali e senza che l'esecuzione della rampa alteri lo stato attuale del terreno con sbancamenti superiori a mt.1,00 ;

- Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio;

- Divieto di realizzare balconi;

- Divieto di realizzare colombaie o abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

5 Le opere, i manufatti, i processi di trasformazione e le colture ammissibili nelle sottozone "E<sub>1</sub>" sono:

A)- Movimenti di terra;

B)- Percorsi vicinali e interpoderali;

C)- Recinzioni e muri di sostegno;

D)- Aree boscate;

- E)- Aree non boscate;
- F)- Laghetti, cisterne, regimazione delle acque, strutture d'irrigazioni, pozzi;
- G)- Serre;
- H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione
- L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - L<sub>1</sub>)- Edifici specialistici esistenti;
  - L<sub>2</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
  - L<sub>3</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;

**ART. 38 - SOTTOZONE  
"EI"**

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi

#### **A) Movimenti di terra**

Di norma sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento dei terrazzamenti esistenti, come pure alla manutenzione, rettifica e formazione dei tracciati viari, nonché alle opere edilizie consentite, nel rispetto dei limiti di cui ai successivi comma.

Sulla base di comprovate esigenze produttive sono altresì ammesse movimentazioni di terra per la formazione di nuovi terrazzamenti, che dovranno avere caratteristiche, sia per dimensioni che per strutture di sostegno, analoghe a quelli esistenti.

#### **B) Percorsi vicinali ed interpoderali**

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, alberature, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, etc. In casi di dimostrata necessità sono ammessi interventi di rettifica del tracciato per brevi tratti, comunque tali da non incidere in maniera vistosa sull'assetto paesistico e, pertanto, adeguandosi all'andamento naturale del terreno, nonché di ampliamento della sede viaria, fatto salvo comunque il mantenimento delle strutture di pertinenza.

Sempre in casi di dimostrata necessità sono ammessi nuovi tratti stradali, a servizio delle attività consentite nella zona, purché di modesta entità e compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche strutturali di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature, etc.).

#### **C) Muri di sostegno - Recinzioni**

I muri di sostegno in pietrame esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.



Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

Potranno essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive purchè eseguite con materiali e tecniche consolidate nella zona.

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

#### **D) Aree boscate**

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione, così come previsto e ammesso dalla L. n°431 del 08.08.1985. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

**ART. 38 - SOTTOZONE  
"E1"**

#### **E) Aree non boscate**

Nelle aree agricole non boscate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con le disposizioni del presente articolo, e che in ogni caso, non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano, anzi, elemento di tutela e miglioramento.

#### **F) Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione Pozzi**

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione dei laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali, nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche ed, in particolare, dell'andamento orografico dell'area. Saranno altresì ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche. Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, così come delle specifiche norme comunali in materia.

#### **G) Serre**

Nelle sottozone "E<sub>1</sub>" è ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **H) Edifici residenziali di nuova edificazione**

Nelle zone "E<sub>1</sub>" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alle Leggi Regionali n°64/95 e 25/97 e successive modifiche ed integrazioni, sino ad un massimo di 170 mq. di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

ART. 38 - SOTTOZONE  
"E1"

#### **I) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle zone «E<sub>1</sub>» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 64/95.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

E' vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Sono definiti intensivi gli allevamenti zootecnici che l'Amministrazione Comunale, a giudizio dei suoi organi tecnici, riterrà di dimensioni superiori a quelli tipici della tradizione contadina e sussidiari alla attività agricola o che possano arrecare fastidi o nocumento alla residenza.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di

adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30%

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi.

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo.

Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde e del marrone.

ART. 38 - SOTTOZONE "E1"

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 11 dell'art.3 della L.R. 64/95 è consentita la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superficie inferiori ai minimi di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 secondo i parametri di seguito riportati:

superficie fondiaria < a mq.1000 non consentiti;

superficie fondiaria >mq.1000 e < mq.5000 mq.15.00 di sup.cop.;

superficie fondiaria >mq.5000 e < mq.10000 mq.20.00 di sup.cop.;

superficie fondiaria >mq.10000 mq.30.00 di sup.cop.;

Gli annessi di cui sopra, oltre a rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli altri annessi di nuova costruzione dovranno rispettare le seguenti ulteriori nuove prescrizioni:

altezza massima mt.2,40 in gronda;

divieto di realizzazione di soppalchi e interrati;

il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ai dieci anni in cui i concessionari si impegnano per se e per loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per le inadempienze rispetto agli obblighi assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese dei concessionari sui registri della proprietà immobiliare.

#### **L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti ) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica;

- dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;  
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti frontistanti non finestrate.

E' inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purché ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

ART. 38 - SOTTOZONE  
"E1"

Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.

Per i prospetti interni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità del grigio, del marrone o del verde.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le

sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

#### **L<sub>1</sub>) Edifici specialistici esistenti**

Per eventuali edifici specialistici, così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di P.R.G.C., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville etc. è consentito il restauro conservativo.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito e previo parere del Consiglio Comunale.

**ART. 38 - SOTTOZONE  
"EI"**

#### **L<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 64/95 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dall'art. 3 comma secondo della L.R. 64/95 o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10 o ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, potrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico sino ad un massimo di mc. 600
- *Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

### **L<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.**

ART. 38 - SOTTOZONE  
"E1"

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalle vigenti disposizioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

a)- ampliamenti «UNA TANTUM» di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 200. Tale ampliamento non potrà costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.

b)- trasferimenti di volumetrie di edifici o di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico sino ad un massimo di mc. 400 adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla eliminazione del degrado ed alla ricomposizione volumetrica e tipologica del tessuto edilizio. All'interno degli ambiti soggetti, nel vigente P.R.G., a zona di Recupero ai sensi dell'ottavo comma e successivi dell'art.37 delle N.T.A., gli interventi di cui sopra saranno ammissibili con intervento diretto sino ad un massimo di 300mc. per ogni ambito.

c)- interventi eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

*d)- Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici avanti espressi.

**ART. 39 - SOTTOZONE "E<sub>2</sub>"**

**1** Le sottozone "E<sub>2</sub>" sono quelle a carattere prevalentemente collinare di mezzacosta, morfologicamente contenute e limitate dalle aree montane corrispondenti ai promontori dei crinali principali e le aree pianeggianti dei grossi bacini fluviali (Chiana e Tevere), così come individuate nella cartografia di P.R.G.C.

**2** Tali sottozone sono la sede preferenziale del secondo momento di antropizzazione del territorio corrispondente, in modo principale, all'espansione delle aree produttive e insediative attraverso la totale occupazione delle aree collinari e basso collinari ad esclusione delle valli e delle pianure, alla sostituzione delle vie di crinale con percorsi di mezzacosta o pedemontani, alla specializzazione di alcuni centri di mercato, posti generalmente negli impluvi di valle alta, (Mercatale, Montanare), e alla formazione, su percorsi di crinale trasversali rispetto all'asse peninsulare in corrispondenza dell'attraversamento delle valli principali (Val di Chiana), del centro urbano fornitore di servizi all'intera scala territoriale comunale (Cortona).

**3** L'organismo territoriale collinare e basso collinare esprime, pur in modo alternativo e differenziato rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario, un funzionamento di quasi tutte le sue parti strutturali, subordinate, però, alla presenza e al tipo di comportamento delle vicine strutturazioni di pianura, che spesso volte le coinvolgono in tipi di trasformazioni incongruenti con l'assetto di impianto.

**4** In queste sottozone le attività agricole, intese anche come difesa degli attuali assetti morfologici e idrogeologici, a garanzia del mantenimento del paesaggio agrario visto come emergenza ambientale compiuta e quindi come difesa della sua strutturazione territoriale che lo differenzia e lo caratterizza.

**5 PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE**

- H max. mt.7,50
- distanza dai confini 5 mt.
- distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.( non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

- Piani = n. 2 più eventuale soffitta;
- Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati se non utilizzando i dislivelli naturali e senza che l'esecuzione della rampa alteri lo stato attuale del terreno con sbancamenti superiori a mt.1,00 ;
- Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio;
- Divieto di realizzare balconi;
- Divieto di realizzare colombaie o abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

**ART. 39 - SOTTOZONE  
"E<sub>2</sub>"**

**6** Le opere, i manufatti, i processi di trasformazione e le colture ammissibili nelle sottozone "E<sub>2</sub>" sono:

- A)- Movimenti di terra;
- B)- Percorsi vicinali e interpoderali;
- C)- Recinzioni e muri di sostegno;
- D)- Aree boscate;
- E)- Aree coltivate;
- F)- Laghetti, cisterne, regimazione delle acque, strutture d'irrigazione, pozzi;
- G)- Serre (non ammesse);
- H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione
- L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - L<sub>1</sub>)- Edifici specialistici esistenti;
  - L<sub>2</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
  - L<sub>3</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;

**ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"**

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi.

#### **A)- Movimenti di terra**

Di norma sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento dei terrazzamenti esistenti, come pure alla manutenzione, rettifica e formazione dei tracciati viari, nonché alle opere edilizie consentite, nel rispetto dei limiti di cui ai successivi comma.

#### **B)- Percorsi vicinali ed interpoderali**

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, alberature, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, etc. In caso di dimostrata necessità sono ammessi nuovi tratti stradali, a servizio delle attività consentite nella zona, purché di modesta entità e compatibili con la morfologia del terreno e con le caratteristiche strutturali di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature, ecc.).

È in ogni caso fatto divieto di mantenere, ripristinare, e realizzare tratti stradali in materiale bituminoso e cementizio.

#### **C)-Muri di sostegno - Muri di recinzione e Recinzioni**

I muri di sostegno in pietrame, esistenti, devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.



Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute. In particolare i muri di recinzione dovranno essere conservati. Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

Potranno essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive purché con materiali e tecniche consolidate nella zona.

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"

#### **D)-Aree boscate ed elementi di verde alberato**

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione, così come previsto e ammesso dalla L. n°431 del 08.08.1985. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

#### **E)-Aree coltivate**

Nelle aree agricole coltivate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con le disposizioni del presente articolo, e che, in ogni caso, non modificano gli assetti morfologici, ma ne costituiscono, anzi, elemento di tutela e miglioramento, in ogni caso è fatto obbligo della tutela e del mantenimento della coltura dell'ulivo. Non potranno essere alterate o modificate le coltivazioni su terrazzamenti siano essi in muratura o ciglionati, eventuali atti di convenzione dovranno prioritariamente privilegiare il recupero dei terrazzamenti in pietra. È fatto obbligo, in caso di interventi su di territorio con coltivazioni a maglia fitta, di mantenere la preesistente orditura, i reticoli scolanti, i filari di alberi ed ogni altro elemento caratterizzante il tipo di coltivazione "a maglia fitta" così come descritto ed individuato nel P.T.C.P. Nel caso di alterazione del sistema di coltivazione originario dovranno essere favoriti ed incentivati tutti gli interventi tesi al recupero della antica tessitura agraria con particolare riferimento al reticolo scolante ed alla dimensione dei campi.

#### **F)-Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione Pozzi**

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino.

In particolare è fatto divieto di modificare od ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione e il ripristino dei laghetti artificiali irrigui.

È, inoltre, ammessa la realizzazione di laghetti e depositi, funzionali alla produttività agricola, purché nel rispetto delle caratteristiche idrogeologiche e dell'andamento orografico dell'area.

È fatto obbligo, per le opere suddette, di una preliminare valutazione di impatto ambientale, che consenta la formazione di un parere motivato rispetto alla compatibilità o meno dell'intervento proposto.

Saranno altresì ammesse opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, così come delle specifiche norme comunali in materia.

#### **G)- Serre**

**(non ammesse).**

**ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"**

#### **H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;**

Nelle zone "E<sub>2</sub>" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alle Leggi Regionali n°64/95 e 25/97 e successive modifiche ed integrazioni, sino ad un massimo di 170 mq. di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- È previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati e/o l'uso di lastre in pietra locale, ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.
- È prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto delle gronde sporgenti della copertura.
- È previsto, per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale. In particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi vengano regolarizzati.
- Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.
- Le bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali tradizionali.
- Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
- È prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.
- Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o della autorizzazione.

- Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati tutti i manufatti paesaggistici e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, così come percorsi pedonali e carrabili, viali alberati, etc.

#### **I) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle zone «E<sub>2</sub>» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 64/95.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali.

**ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"**

Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

Nelle zone «E<sub>2</sub>» non è ammessa la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive del fondo.

E' vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Sono definiti intensivi gli allevamenti zootecnici che l'Amministrazione Comunale, a giudizio dei suoi organi tecnici, riterrà di dimensioni superiori a quelli tipici della tradizione contadina e sussidiari alla attività agricola o che possano arrecare fastidi o nocimento alla residenza.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30%

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi.

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo.

Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde e del marrone.

#### **L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti ) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica - dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti frontistanti non finestrate.

E' inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purché ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucaure dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucaure esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.

Per i prospetti interni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità del grigio, del marrone o del verde.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"

#### **L<sub>1</sub>) Edifici specialistici esistenti**

Per eventuali edifici specialistici, così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di P.R.G.C., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville etc. è consentito il restauro conservativo.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito e previo parere del Consiglio Comunale.

#### **L<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 64/95 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dall'art. 3 comma secondo della L.R. 64/95 o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10 o ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, potrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento

ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico sino ad un massimo di mc. 600

*Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

### **L<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalle vigenti disposizioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

a)- ampliamenti «UNA TANTUM» di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 200. Tale ampliamento non potrà costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.

b)- trasferimenti di volumetrie di edifici o di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico sino ad un massimo di mc. 400 adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla eliminazione del degrado ed alla ricomposizione volumetrica e tipologica del tessuto edilizio. All'interno degli ambiti assoggettati, nel vigente P.R.G., a zona di Recupero ai sensi dell'ottavo comma e successivi dell'art.37 delle N.T.A., gli interventi di cui sopra saranno ammissibili con intervento diretto sino ad un massimo di 300mc. per ogni ambito.

c)- interventi eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

*d)- Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici avanti espressi.

I concessionari sono, inoltre, obbligati alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, di durata decennale, tramite il quale si impegnino a mantenere, tutelare e valorizzare, specificatamente i terrazzamenti, le colture esistenti, con particolare riguardo alla coltura dell'olivo, nonché tutti i manufatti paesaggistici significativi di cui ai punti precedenti.

**ART. 39 - SOTTOZONE  
"E2"**

## **ART. 40 - SOTTOZONE "E<sub>3</sub>"**

**1** Le sottozone "E<sub>3</sub>" sono quelle a carattere prevalentemente pianeggiante o collinare, morfologicamente definite dagli invasi vallivi secondari e dalle aree emerse all'interno delle zone di pianura così come individuate nella cartografia di P.R.G.C.

**2** Tali sottozone sono la sede preferenziale di un'altra fase di espansione del ciclo di fondovalle che prevede l'estensione dagli invasi principali (Val di Chiana) alle valli secondarie (Val di Loreto, Valle d'Esse, Val di Pierle) dei caratteri tipici delle strutturazioni di piano quali, la formazione di percorsi di fondovalle secondari, la bonifica, la suddivisione e l'assegnazione dei territori pianeggianti lungo le valli minori fino alla saldatura con le aree basso collinari e collinari precedentemente occupate compreso l'occupazione delle aree in rilievo presenti all'interno della zona di pianura.

**ART. 40 - SOTTOZONE  
"E<sub>3</sub>"**

### **3 PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE**

- H max. mt.7,50
- distanza dai confini 5 mt.
- distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.( non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

- Piani = n. 2 più eventuale soffitta;
- Divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati se non utilizzando i dislivelli naturali e senza che l'esecuzione della rampa alteri lo stato attuale del terreno con sbancamenti superiori a mt.1,00 ;
- Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio;
- Divieto di realizzare balconi;
- Divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

**4** Le opere, i manufatti, i processi di trasformazione e le colture ammissibili nelle sottozone "E<sub>3</sub>" sono:

- A)- Movimenti di terra;
- B)- Percorsi vicinali e interpoderali;
- C)- Muri di sostegno, recinzioni;
- D)- Aree boscate;
- E)- Aree coltivate;
- F)- Canali, laghetti, cisterne, regimazioni delle acque, strutture d'irrigazione, poz-zi;
- G)- Serre;
- H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione
- L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente



- L<sub>1</sub>)- Edifici specialistici esistenti;
- L<sub>2</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
- L<sub>3</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi.

**ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"**

#### **A)-Movimenti di terra**

Di norma sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento e al potenziamento delle attività produttive esistenti nel rispetto dei limiti di cui ai successivi comma.

#### **B)-Percorsi vicinali ed interpoderali**

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, alberature, ed ogni altro elemento di arredo rurale.

In casi di dimostrata necessità sono ammessi interventi di rettifica del tracciato per brevi tratti, comunque tali da non incidere in maniera vistosa sull'assetto paesistico fatto salvo comunque il mantenimento delle strutture di pertinenza.

Per interventi tesi all'incremento della produzione agricola da realizzarsi anche attraverso modificazioni che incidono sulla strutturazione fondiaria attuale, è fatto obbligo di una preliminare presentazione di uno studio di valutazione di impatto ambientale che verifichi, in particolare, l'assetto storico-archeologico e che consenta la formazione di un parere motivato rispetto alla compatibilità o meno dell'intervento proposto.

Gli interventi dovranno essere tesi in via prioritaria al recupero funzionale delle strutture esistenti quali i canali della rete principale e quelli di derivazione, i tracciati viari comunali, interpoderali, poderali e di accesso alle abitazioni che comunque dovranno essere mantenuti anche nel caso di eventuali realizzazioni di nuove strade e canali. Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rigoroso rispetto degli andamenti naturali del terreno.

#### **C)-Muri di sostegno - Recinzioni**

I muri di sostegno o di recinzione in pietrame esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.

Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

Potranno essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive, purché con materiali e tecniche consolidate nella zona.

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

#### **D)-Aree boscate**

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione, così come previsto e ammesso dalla L. n°431 del 08.08.1985. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"

#### **E)-Aree coltivate**

Nelle aree agricole coltivate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con le disposizioni del presente articolo e purché non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano anzi elemento di tutela e valorizzazione; in ogni caso è fatto obbligo della tutela e del mantenimento delle colture legnose specializzate. E' fatto obbligo, in caso di interventi su di territorio con coltivazioni a maglia fitta, di mantenere la preesistente orditura, i reticoli scolanti, i filari di alberi ed ogni altro elemento caratterizzante il tipo di coltivazione " a maglia fitta" così come descritto ed individuato nel P.T.C.P. Nel caso di alterazione del sistema di coltivazione originario dovranno essere favoriti ed incentivati tutti gli interventi tesi al recupero della antica tessitura agraria con particolare riferimento al reticolo scolante ed alla dimensione dei campi.

#### **F)-Canali - Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione - Pozzi**

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali canali, fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino compresi i manufatti accessori della bonifica quali ponti, viadotti, opere di presa.

In particolare è fatto divieto di modificare o ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione dei laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali.

Saranno altresì ammesse, nei limiti di cui al presente articolo, opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio così come delle specifiche norme comunali in materia.

#### **G)- Serre**

Nelle sottozone "E<sub>1</sub>" è ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **H) Edifici residenziali di nuova edificazione**

Nelle zone "E<sub>1</sub>" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alle Leggi Regionali n°64/95 e 25/97 e successive modifiche ed integrazioni, sino ad un massimo di 170 mq. di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'orientamento, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

#### **I) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle zone «E<sub>3</sub>» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 64/95.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a

ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"

condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

E' vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Sono definiti intensivi gli allevamenti zootecnici che l'Amministrazione Comunale, a giudizio dei suoi organi tecnici, riterrà di dimensioni superiori a quelli tipici della tradizione contadina e sussidiari alla attività agricola o che possano arrecare fastidi o nocimento alla residenza.

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30%

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi.

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo.

Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde e del marrone.

**ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"**

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 11 dell'art.3 della L.R. 64/95 è consentita la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superficie inferiori ai minimi di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 secondo i parametri di seguito riportati:

superficie fondiaria < a mq.1000 non consentiti;

superficie fondiaria >mq.1000 e < mq.5000 mq.15.00 di sup.cop.;

superficie fondiaria >mq.5000 e < mq.10000 mq.25.00 di sup.cop.;

superficie fondiaria >mq.10000 mq.40.00 di sup.cop.;

Per ogni ulteriore ettaro è ammesso un incremento di 5mq di sup.cop sino ad un massimo di 60 mq complessivi.

Gli annessi di cui sopra, oltre a rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli altri annessi di nuova costruzione dovranno rispettare le seguenti ulteriori nuove prescrizioni:

- altezza massima mt.2,40 in gronda;

- divieto di realizzazione di soppalchi e interrati;

- il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ai dieci anni in cui i concessionari si impegnano per se e per loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per le inadempienze rispetto agli obblighi assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese dei concessionari sui registri della proprietà immobiliare.

#### **L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti ) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica;
- dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti frontistanti non finestrate.

E' inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purché ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.

Per i prospetti interni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

**ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"**

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità del grigio, del marrone o del verde.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"

#### **L<sub>1</sub>) Edifici specialistici esistenti**

Per eventuali edifici specialistici, così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di P.R.G.C., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville etc. è consentito il restauro conservativo.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito e previo parere del Consiglio Comunale.

#### **L<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 64/95 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dall'art. 3 comma secondo della L.R. 64/95 o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10 o ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, potrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno

corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico sino ad un massimo di mc. 600

*Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o porzioni di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

ART. 40 - SOTTOZONE  
"E3"

### **L<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalle vigenti disposizioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

a)- ampliamenti «UNA TANTUM» di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 300. Tale ampliamento non potrà costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.

b)- trasferimenti di volumetrie di edifici o di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico sino ad un massimo di mc. 500 adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla eliminazione del degrado ed alla ricomposizione volumetrica e tipologica del tessuto edilizio. All'interno degli ambiti assoggettati, nel vigente P.R.G., a zona di Recupero ai sensi dell'ottavo comma e successivi dell'art.37 delle N.T.A., gli interventi di cui sopra saranno ammissibili con intervento diretto sino ad un massimo di 300mc. per ogni ambito.

c)- interventi eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

*d)- Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici avanti espressi.

## **ART. 41 - SOTTOZONE "E4"**

**1** Le sottozone "E4" sono quelle a carattere prevalentemente pianeggiante, morfologicamente definite dai grandi invasi vallivi e dalle aree limitrofe, (Val di Chiana), generalmente paralleli all'asse longitudinale della penisola, così come individuate nella cartografia di P.R.G.C.

**ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"**

**2** Tali sottozone sono la sede preferenziale di un ciclo di antropizzazione del territorio che prevede, in modo ribaltato rispetto all'utilizzazione di crinale, l'uso preferenziale dei fondovalle, sia per le percorrenze che per le aree produttive e insediative, sia, soprattutto, per i nuovi centri urbani. Un primo momento di questo nuovo ciclo, corrisponde al tracciamento dei percorsi di fondovalle principale (Val di Chiana, Val Tiberina), generalmente paralleli all'asse peninsulare longitudinale, a collegamento dei centri urbani della fase precedente o di nuova formazione, l'aumento della produttività con l'acquisizione di nuove aree, ottenute dalla bonifica della pianura, che vengono, attraverso una generalizzata suddivisione fondiaria, distribuiti in un ordinato sistema di appoderamento (dalla Centuriazione Etrusco-romana alla Bonifica Leopoldina) fino a una nuova modulazione degli organismi territoriali che sono principalmente delimitati dagli assi di crinale.

### **3 PARAMETRI DI EDIFICAZIONE -PRESCRIZIONI TECNICHE**

- H max. mt.7,50
- distanza dai confini 5 mt.
- distanza tra pareti finestrate 10 mt

Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino a quelle consentite dal Codice Civile.( non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate).

- Piani = n. 2 più eventuale soffitta;
- Divieto di realizzare piani interrati. I piani seminterrati saranno autorizzati solo in condizioni di acclività dell'area ove dovrà essere realizzato il manufatto superiore a mt.1,00;
- Divieto di realizzare porticati o logge su più di una fronte dell'edificio;
- Divieto di realizzare balconi;
- Divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

**4** Le opere, i manufatti e le colture ammissibili nelle sottozone "E4" sono:

- A)- Movimenti di terra;
- B)- Percorsi vicinali e interpoderali;
- C)- Recinzioni e muri di sostegno;
- D)- Aree boscate ed elementi di verde;
- E)- Aree coltivate;



- F)- Canali, laghetti, cisterne, regimazioni delle acque, strutture d'irrigazione, pozzi;
- G)- Serre;
- H)- Edifici residenziali di nuova costruzione;
- I)- Annessi a servizio della produzione agricola di nuova costruzione
- L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - L<sub>1</sub>)- Edifici specialistici esistenti;
  - L<sub>2</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
  - L<sub>3</sub>)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;

ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"

Tali interventi sono specificatamente normati nei seguenti commi.

#### **A)-Movimenti di terra**

Di norma sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento e al potenziamento della produttività agricola nel rispetto dei limiti di cui ai successivi comma.

#### **B)-Percorsi vicinali ed interpoderali**

I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, alberature, ed ogni altro elemento di arredo rurale.

In casi di dimostrata necessità sono ammessi interventi di rettifica del tracciato per brevi tratti, comunque tali da non incidere in maniera vistosa sull'assetto paesistico fatto salvo comunque il mantenimento delle strutture di pertinenza.

Per interventi tesi all'incremento della produzione agricola da realizzarsi anche attraverso modificazioni che incidono sulla strutturazione fondiaria attuale, e fatto obbligo di una preliminare presentazione di uno studio di valutazione di impatto ambientale che verifichi in particolare l'assetto storico-archeologico e che consenta la formazione di un parere motivato rispetto alla compatibilità o meno dell'intervento proposto.

Gli interventi dovranno essere tesi in via prioritaria al recupero funzionale delle strutture esistenti quali i canali della rete principale e quelli di derivazione, i tracciati viari comunali, interpoderali, poderali e di accesso di abitazione che comunque dovranno essere mantenuti anche nel caso di eventuali realizzazioni di nuove strade e canali.

#### **C)-Muri di sostegno - Recinzioni**

I muri di sostegno o di recinzione, in pietrame, esistenti devono essere mantenuti e, ove necessario, consolidati con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

I muri di sostegno o di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere caratteristiche formali analoghe a quelli esistenti.

Le opere di recinzione con caratteristiche strutturali e formali tipiche dell'ambiente dovranno essere mantenute.

Eventuali nuove opere di recinzione dovranno uniformarsi ai caratteri delle recinzioni esistenti, di cui al comma precedente.

Potranno essere realizzate opere di delimitazione delle aree cortilive, purché con materiali e tecniche consolidate nella zona.

Sono altresì ammesse nuove recinzioni per laghetti, piscine, cisterne aperte, per delimitazione di colture intensive orto-florovivaistiche e di allevamenti specializzati. Per questi casi è consentito anche l'uso di reti metalliche.

ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"

#### **D)-Aree boscate**

Nelle aree boscate sono ammessi solo ed esclusivamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e le opere di conservazione, così come previsto e ammesso dalla L. n°431 del 08.08.1985. In particolare nelle aree boscate, ancorché percorse dal fuoco, individuate o meno sulle tavole di P.R.G.C., è vietata la realizzazione di opere edilizie.

#### **E)-Aree coltivate**

Nelle aree agricole coltivate sono di norma ammesse le opere necessarie per lo sviluppo della produttività, purché compatibili con gli assetti esistenti e con le disposizioni del presente articolo e purché non modifichino gli assetti morfologici, ma ne costituiscano anzi elemento di tutela e valorizzazione. E' fatto obbligo, in caso di interventi su di territorio con coltivazioni a maglia fitta, di mantenere la preesistente orditura, i reticoli scolanti, i filari di alberi ed ogni altro elemento caratterizzante il tipo di coltivazione " a maglia fitta" così come descritto ed individuato nel P.T.C.P. Nel caso di alterazione del sistema di coltivazione originario dovranno essere favoriti ed incentivati tutti gli interventi tesi al recupero della antica tessitura agraria con particolare riferimento al reticolo scolante ed alla dimensione dei campi.

#### **F)-Canali - Laghetti - Cisterne - Regimazione delle acque - Strutture d'irrigazione - Pozzi**

Le strutture di scolo e di regimazione delle acque esistenti, quali canali, fiumi, torrenti e fossi, sono vincolati a manutenzione e ripristino compresi i manufatti accessori della bonifica quali ponti, viadotti, opere di presa.

In particolare è fatto divieto di modificare od ostacolare il normale deflusso delle acque.

È ammessa la manutenzione, il ripristino e la formazione di laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola per comprovate necessità aziendali.

Saranno altresì ammesse, nei limiti di cui al presente articolo, opere di canalizzazione e adduzione dell'acqua, così come opere tese alla realizzazione di cisterne o di piccoli serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche.

Oltre a quanto sopra sarà consentita la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, e relativi impianti di sollevamento, da eseguirsi nel rispetto del Regolamento Edilizio, così come delle specifiche norme comunali in materia.

#### **G)- Serre**

Nelle sottozone "E<sub>4</sub>" è ammessa la realizzazione di serre, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R.-64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"

#### **H) Edifici residenziali di nuova edificazione**

Nelle zone "E<sub>4</sub>" sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla attività agricola nel rispetto e nei limiti di cui alle Leggi Regionali n°64/95 e 25/97 e successive modifiche ed integrazioni, sino ad un massimo di 170 mq. di superficie utile abitabile.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, l'isorientamento, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

#### **I) Annessi a servizio della Produzione Agricola di Nuova Costruzione**

Nelle zone «E<sub>4</sub>» sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a

servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con le modalità e le procedure di cui alla L.R. 64/95.

Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area.

E' vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo. Sono definiti intensivi gli allevamenti zootecnici che l'Amministrazione Comunale, a giudizio dei suoi organi tecnici, riterrà di dimensioni superiori a quelli tipici della tradizione contadina e sussidiari alla attività agricola o che possano arrecare fastidi o nocimento alla residenza.

ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"

La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 30%

Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi.

Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona. Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio e l'uso di materiale e pezzatura tipici delle tradizioni del luogo.

Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde e del marrone.

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 11 dell'art.3 della L.R. 64/95 è consentita la costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superficie inferiori ai minimi di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 secondo i parametri di seguito riportati:

superficie fondiaria < a mq.1000 non consentiti;

superficie fondiaria >mq.1000 e < mq.5000 mq.15.00 di sup.cop.;

superficie fondiaria >mq.5000 e < mq.10000 mq.25.00 di sup.cop.;

superficie fondiaria >mq.10000 mq.40.00 di sup.cop.;

Per ogni ulteriore ettaro è ammesso un incremento di 5mq di sup.cop sino ad un massimo di 60 mq complessivi.

Gli annessi di cui sopra, oltre a rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli altri annessi di nuova costruzione dovranno rispettare le seguenti ulteriori nuove prescrizioni:

- altezza massima mt.2,40 in gronda;
- divieto di realizzazione di soppalchi e interrati;

- il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ai dieci anni in cui i concessionari si impegnano per se e per loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per le inadempienze rispetto agli obblighi assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese dei concessionari sui registri della proprietà immobiliare.

#### **L)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Le norme seguenti valgono per tutti i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia esso con destinazione d'uso agricola che non:

ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"

Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale;

I progetti edilizi dovranno tenere conto:

- dei rapporti tra i percorsi di adduzione e le aree (corti ) di pertinenza dell'edificato;
- dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari l'isorientamento e i rapporti con gli eventuali annessi;
- del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione planivolumetrica;
- dei principali tipi edilizi presenti ai quali fare riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare;
- degli assetti strutturali verticali e orizzontali e dei materiali e delle tecnologie tradizionali.

Per gli interventi in ampliamento e/o in sopraelevazione si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile previo accordo tra proprietari confinanti e solo nel caso di pareti frontistanti non finestrate.

E' inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purché ne siano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Devono essere mantenuti, se di pregio, i seguenti elementi costitutivi dell'edificio : scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni.

Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

E' previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

E' prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in cotto, delle gronde sporgenti della copertura.

E' previsto, per gli intonaci, ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiale e

tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locali. In particolare, ove l'edificio non sia in pietra a vista, è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi siano regolarizzati.

Per i prospetti esterni intonacati è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.

Per i prospetti interni in muratura di pietrame a vista è prescritto l'uso di pezzature e materiali tipici del luogo e la stuccatura al liscio con malte di tipo e coloritura tradizionali.

Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.

ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"

E' prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità del grigio, del marrone o del verde.

Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima della loro esecuzione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica.

#### **L<sub>1</sub>) Edifici specialistici esistenti**

Per eventuali edifici specialistici, così come per le aree sulle quali insistono, non individuati sulle tavole di P.R.G.C., quali edifici per il culto, castelli, rocche, ville etc. è consentito il restauro conservativo.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati senza cambio di destinazione d'uso o con ripristino di quello originario.

Eventuali modificazioni delle destinazioni saranno ammesse solo per attività compatibili con l'impianto tipologico dei manufatti e coerenti con il tipo di intervento consentito e previo parere del Consiglio Comunale.

#### **L<sub>2</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola**

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 64/95 con le procedure ivi previste.

Sono altresì consentiti, in assenza di piano di miglioramento agricolo ambientale, interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici rurali che fanno parte di aziende agricole di dimensioni inferiori a quelle fissate dall'art. 3 comma secondo della L.R. 64/95 o edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/02/1979 N. 10 o ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese

del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, potrà essere stipulata una convenzione o un atto d'obbligo con i quali i proprietari si impegnino alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate da prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma successivo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, saranno corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Gli oneri di cui sopra verranno determinati sulla base delle tabelle parametriche esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia applicando i coefficienti e le cifre previste per gli interventi edilizi nelle zone di saturazione per le destinazioni richieste.

**ART. 41 - SOTTOZONE  
"E4"**

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazioni di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 N. 10.

Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere attuato attraverso i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasferimento di volumetrie di irrilevante valore ambientale ,architettonico e paesaggistico sino ad un massimo di mc. 600

*Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

### **L<sub>3</sub>) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come stabiliti dalle vigenti disposizioni. Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, interventi di:

a)- ampliamenti «UNA TANTUM» di unità abitative esistenti fino ad un massimo di mc. 300. Tale ampliamento non potrà costituire nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.

b)- trasferimenti di volumetrie di edifici o di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico sino ad un massimo di mc. 500 adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla eliminazione del degrado ed alla ricomposizione volumetrica e tipologica del tessuto edilizio. All'interno degli ambiti assoggettati, nel vigente P.R.G., a zona di Recupero ai sensi dell'ottavo comma e successivi dell'art.37 delle N.T.A., gli interventi di cui sopra saranno ammissibili con intervento diretto sino ad un massimo di 300mc. per ogni ambito.

c)- interventi eccedenti le quantità previste al precedente punto potranno essere autorizzati previa redazione di Piano di Recupero.

*d)- Interventi di sostituzione edilizia così come definiti alla lettera f bis) del primo comma dell'art.3 della L.R.52/99 e successive modifiche ed integrazioni riferiti ad immobili o di immobili di valore architettonico irrilevante o nullo. In attesa della definitiva classificazione degli immobili da effettuare in sede di redazione del R.U. tale valutazione sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.*

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) dovranno comunque uniformarsi alle prescrizioni tecniche ed ai riferimenti tipologici avanti espressi.



## **ART. 2 - ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE**

Le tavole allegate alla presente normativa hanno esclusivo valore per la determinazione dei perimetri delle varie sottozone agricole e per la individuazione delle aree sottoposte a particolare tutela (area delle fattorie Granducali).

## **ART. 3 - NORME TRANSITORIE**

Le norme di cui alla presente variante si applicano alle situazioni esistenti alla data del 31/12/2002.

Sino alla adozione del Piano Strutturale ed in ottemperanza alle *direttive* di cui all'art.13 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo, nelle aree di pertinenza delle "*strutture urbane e degli aggregati*", così come individuati nella disciplina del sistema insediativo del P.T.C. (in scala 1:10.000), sono vietati interventi di nuova edificazione sia per quanto riguarda gli edifici di abitazione che gli annessi agricoli.

Sino alla adozione del Piano Strutturale ed in ottemperanza alle *direttive* di cui all'art.25 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo, nelle aree di pertinenza delle "*ville e giardini di non comune bellezza e degli edifici specialistici*", così come individuati nella disciplina del sistema insediativo del P.T.C. (in scala 1:10.000), sono vietati interventi di nuova edificazione sia per quanto riguarda gli edifici di abitazione che gli annessi agricoli.

Per tutti gli interventi previsti con la presente normativa si applicano, se ed in quanto applicabili le disposizioni transitorie di cui all'art.39 della L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 4 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

*Tutti gli interventi previsti dalla vigente disciplina si intendono applicabili a tutti i soggetti privati ancorché diversi da quelli indicati dall'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.*