



Piano Operativo Comune di Montepulciano

Norme tecniche di attuazione

con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Massimo Bertone

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLE PARTECIPAZIONE

Luigi Pagnotta

PROGETTISTI

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Martina Romeo

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini (VAS)

ProGeo Engineering srl (Studi geologici, sismici, idraulici)

COLLABORATORI

Mirko Poggiani

PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Claudia Neri

Stefano Dente

Massimo Duchini

Michele Morgantini

LDP Progetti GIS srl per il sistema informativo comunale

agosto 2019

- nel fondo agricolo o comunque nell'area di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti strutture utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse;
- nella costruzione delle scuderie e degli annessi di servizio debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'Art. 88 delle presenti norme.
- il titolare dell'azienda agricola deve impegnarsi a rimuovere i recinti, le scuderie e gli annessi di servizio al termine della validità del programma aziendale o in caso di cessazione dell'attività o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli stessi attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- debbono essere fornite idonee garanzie tramite sottoscrizione di polizza fideiussoria per la realizzazione degli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione dei maneggi e per la rimozione degli stessi. Circa l'obbligo di rimozione il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di convenzione o atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fideiussoria.

10. I maneggi dovranno osservare i criteri localizzativi di cui all'art. 74 e sono comunque esclusi nelle:

- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale n.39/2000;
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali;
- aree di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2000.
- distanza dai fabbricati residenziali di terzi, da spazi collettivi, non inferiore a metri 40.

Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Art. 80 Interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato per le aziende agricole al successivo comma 2, deve sempre osservare i limiti stabiliti dalla classe indicata dalle Tavole di P.O..
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole si dovrà:
 - per gli edifici a cui il P.O. attribuisce le classi c1, c2 e c3, i limiti alle opere ed agli interventi stabiliti agli art. 21, 22 e 23, di cui al precedente Titolo III, dovranno essere osservati anche dalle aziende agricole, sia nell'ambito degli interventi diretti, che nell'ambito di quelli previsti dai P.A.P.M.A.A.;
 - per gli edifici a destinazione d'uso agricola in classe c4, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso, alle aziende agricole sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
 - qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad una classe, equiparandoli agli edifici in c4, si intendono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Nel caso di demolizione e ricostruzione si devono osservare integralmente i criteri insediativi e le caratteristiche per i nuovi edifici e manufatti rurali di cui all'art. 73 delle presenti Norme.

3. I P.A.P.M.A.A. devono osservare i limiti stabiliti per le classi c1, c2 e c3, come specificato al precedente comma. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola in classe c4 e sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, anche in assenza di piano aziendale sono sempre consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Art. 81 Destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Montepulciano valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) **per gli edifici a destinazione d'uso agricola**, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, osservando comunque i limiti

d'intervento attribuiti dal presente P.O. se nelle classi c1, c2 e c3, anche nell'ambito dei P.A.P.M.A.A.; l'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agrituristico (compresi i servizi di supporto) di edifici esistenti aventi idonee caratteristiche e di ex annessi è ammessa secondo le disposizioni di legge con le seguenti prescrizioni:

- se gli edifici presentano caratteri di interesse storico architettonico o documentale (classe c1, c2 e c3 di valore documentale e tipologico - paesistico), gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero con gli interventi ammessi dal presente piano. Per gli ex annessi agricoli è ammesso un incremento della SE interna, fino ad un massimo del 50%;
- se gli edifici sono privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, possono essere demoliti e ricostruiti, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, fino a parità di superficie edificata o edificabile (SE), previa redazione di Piano di Recupero, nel rispetto di quanto disposto al precedente Art. 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali e con le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - i materiali, i colori, le coperture, gli elementi di finitura e le tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale: colori tenui riferiti ai colori della terra nella gamma dal calce all'ocra, la muratura in pietra a vista o in mattoni di recupero o invecchiati, le coperture a falde con inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica), il manto in coppi e tegole di recupero o invecchiati, gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di persiane o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;
 - in caso di annessi ricadenti all'interno di Aree di Pertinenza paesistica dei BSA è ammessa esclusivamente la demolizione e fedele ricostruzione.

Non sono ammessi nuovi volumi a supporto dell'attività agrituristica, i locali accessori e di servizio sono consentiti esclusivamente all'interno dei volumi esistenti, ristrutturati o sostituiti.

- b) **per gli edifici a destinazione d'uso residenziale**, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali compatibili; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, salvo quando eventualmente specificato diversamente nelle Tavole di P.O.; per gli edifici pertinenziali alla residenza (snr), esistenti alla data di adozione del PO, è ammesso il recupero a fini residenziali, ricettivo extra alberghiero anche con unità immobiliari separate, subordinato alla realizzazione di miglioramenti ambientali complessivi dell'area fondiaria e dell'insieme delle pertinenze che vi insistono e purché non si riducano le superfici minime dei locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori richieste dalle presenti Norme, al successivo art. 82, comma 5;
- c) **per le abitazioni rurali** è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le altre attività di servizio, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); **per gli alloggi di tipo agrituristico**, laddove scaduti i termini del vincolo alla destinazione d'uso, in coerenza con quanto disciplinato al precedente punto a) sono ammesse i seguenti usi:
- se gli edifici presentano caratteri di interesse storico architettonico o documentale (classe c1, c2 e c3), è possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 82 e senza possibilità di ampliamento; sono inoltre ammesse le altre attività di servizio, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
 - se gli edifici sono recenti e privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, sono ammesse le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale, i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri) e gli altri usi di cui alla successiva lettera e) e le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
- d) **per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa, magazzino o simile in classe c1, c2 e c3 di valore documentale e tipologico - paesistico**, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse la residenza e le destinazioni d'uso di cui alla precedente lettera b);
- e) **per gli edifici strumentali agricoli (annessi) o comunque con uso di rimessa e deposito privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico** – equiparati alla classe c4 dal PO – non ricadenti nei casi di cui al successivo comma 2, è consentito il mutamento di destinazione d'uso per attività di servizio

all'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);

- f) **per le Ville** presenti nel territorio rurale, elencate al successivo comma 2, al fine di mantenere l'unitarietà degli spazi e per i valori che rappresentano, oltre all'uso agricolo e quello residenziale sono consentite le destinazioni d'uso turistico ricettive (alberghi, RTA, residence), ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e quelle direzionali e di servizio, quali le strutture di servizi di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
- g) **per gli edifici destinati ad attività artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole** presenti nel territorio rurale, anche non classificati, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014; nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale, potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione fino ad un massimo di 450 mq di SE. Eventuali superfici eccedenti tale limite non potranno essere ricostruite o diversamente recuperate;
- h) **per gli edifici destinati ad attività turistico-ricettive** è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa approvazione di specifico Piano di Recupero, per le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale.

2. Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PMAA ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, né agli annessi agricoli condonati come tali.

3. Le Ville di cui al precedente comma, lettera f) sono:

- Villa Buonviaggio;
- Villa Bianca;
- Villa Bossona;
- Villa Buschetti;
- Villa Fiorelli;
- Villa Grazianella;
- Villa Poggiano;
- Poggio Alla Sala;
- Villa Svetoni;
- Torrione della Fila;
- Fattoria Le Capezzine.

Il loro recupero a fini turistico-ricettivi è consentito alle seguenti condizioni:

- alla redazione di un progetto unitario, esteso anche alla corrispondente area di riferimento;
- nel caso di complessi ed edifici appartenenti ad aziende agricole, alla approvazione preliminare di un P.A.P.M.A.A. che individui la non strumentalità degli immobili oggetto dell'intervento.

4. Nel caso di interventi di recupero per destinazione d'uso turistico-ricettiva sono compatibili anche i seguenti usi:

- gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche;
- gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

Art. 82 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.
2. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri, precari o