

# **PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.)**

**Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 – Territorio Rurale  
Titolo IV Capo III - Disposizioni sul territorio rurale  
Regolamento di attuazione n. 63/R del 25/8/2016  
contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale art 7**

**P.A.P.M.A.A. - SOC.AGR. BINDELLA SRL**  
VARIANTE AL PRECEDENTE PROGRAMMA di cui alla Determinazione Dirigenziale  
Area Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia  
n°318/2014 IDENTIFICATIVO PRATICA SUAP: 00815100524-04042024-1627  
prot. Comunale n°12959 del 09/04/2024

**RELAZIONE TECNICA  
CONFORMITA' degli INTERVENTI del PROGRAMMA  
agli STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI  
ed alle Norme Tecniche di Attuazione  
vigenti ed adottate del  
Piano Operativo Comunale**

*STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI FIORINI SALERNO  
Vicolo delle Case Vecchie 2  
53045  
MONTEPULCIANO  
(SIENA)*

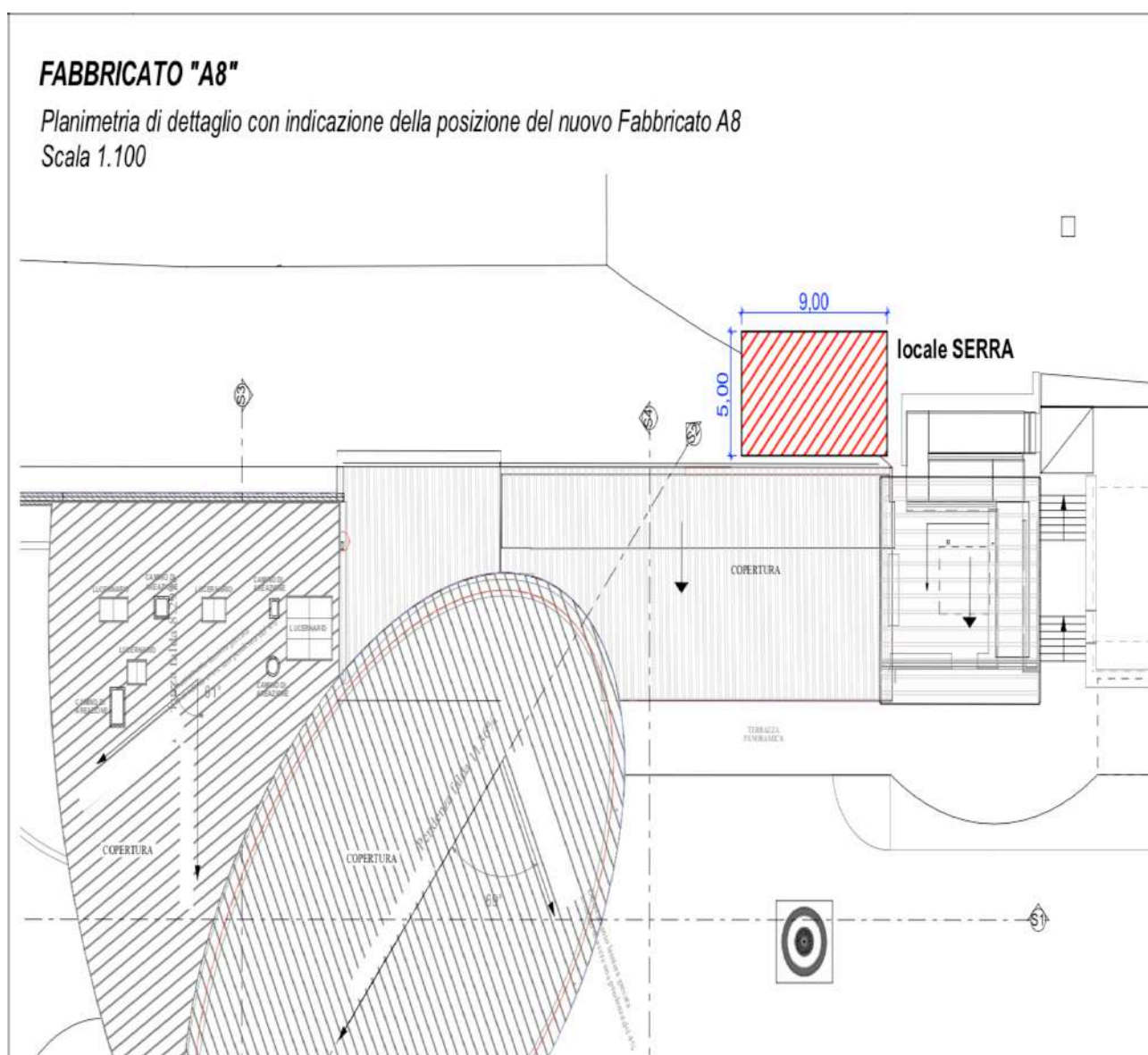


## RELAZIONE TECNICA

Gli interventi edilizi previsti dal P.A.P.M.A.A. - SOC.AGR. BINDELLA SRL

VARIANTE al precedente programma di cui alla Determinazione Dirigenziale Area Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia n°318/2014 IDENTIFICATIVO PRATICA SUAP: 00815100524-04042024-1627 prot. Comunale n°12959 del 09/04/2024 sono collocati nelle aree aziendali denominate Valloccaia di Sopra, podere Comparone, podere Boscarelli e podere Melina. Di seguito verrà effettuata la verifica urbanistica ed il confronto con le NTA del P.O. vigenti ed adottate relative a tali interventi di progetto:

**VALLOCCAIA DI SOPRA Fg 106 p.IIIa 50 tav. 5A Fabbr. A8:**  
in tale area aziendale è prevista la realizzazione di una serra



Il complesso aziendale denominato Valloccaia di Sopra sorge su di un'area dove non sono presenti i vincoli e le salvaguardie di cui alla Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie **QC10** del Piano Strutturale attualmente vigente

## QUADRO CONOSCITIVO del PIANO STRUTTURALE VIGENTE QC15 Carta delle emergenze e delle risorse ambientali



Il complesso aziendale denominato Valloccaia di Sopra sorge su di un'area dove non sono presenti le emergenze e le risorse ambientali di cui alla Carta **QC15** del Piano Strutturale attualmente vigente.

## PIANO OPERATIVO VIGENTE P.05 Disciplina del Territorio Rurale



**VERIFICA NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del P.O. VIGENTE per tale area e fabbricati esistenti:**

**Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**



**Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**  
**Titolo VIII: Il territorio rurale**  
**art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Realizzazione di serra**

**Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrato o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionati alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

**art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

**Art. 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento le discipline di tutela del PIT-PPR, nonché gli indirizzi del P.T.C.P. di Siena; per i nuovi edifici si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e le specie autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
- si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi;
- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il contesto, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale, nonché per l'installazione di strutture accessorie quali silos orizzontali e verticali.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato.

### **Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti: non sono previsti interventi**



## **VERIFICA NORME TECNICHE di Attuazione del P.O. ADOTTATO per tale area e fabbricati esistenti:**

### **Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

#### **Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**

### **Titolo VIII: Il territorio rurale**

#### **art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Prevista la realizzazione di una serra**

## **ARTICOLO 73**

### **Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrare o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrare devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, **ognuno per un massimo del 15 % fino a 1.000 mq, 10 % fino ai 2.000 mq, 15 % oltre i 2.000 mq di SE di nuova edificazione ed esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole ( inclusa quella agrituristica ), che non abbiano cioè attinenza diretta con le attività produttive svolte dalla azienda stessa ( ad esempio Corsi di formazione ).**
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.



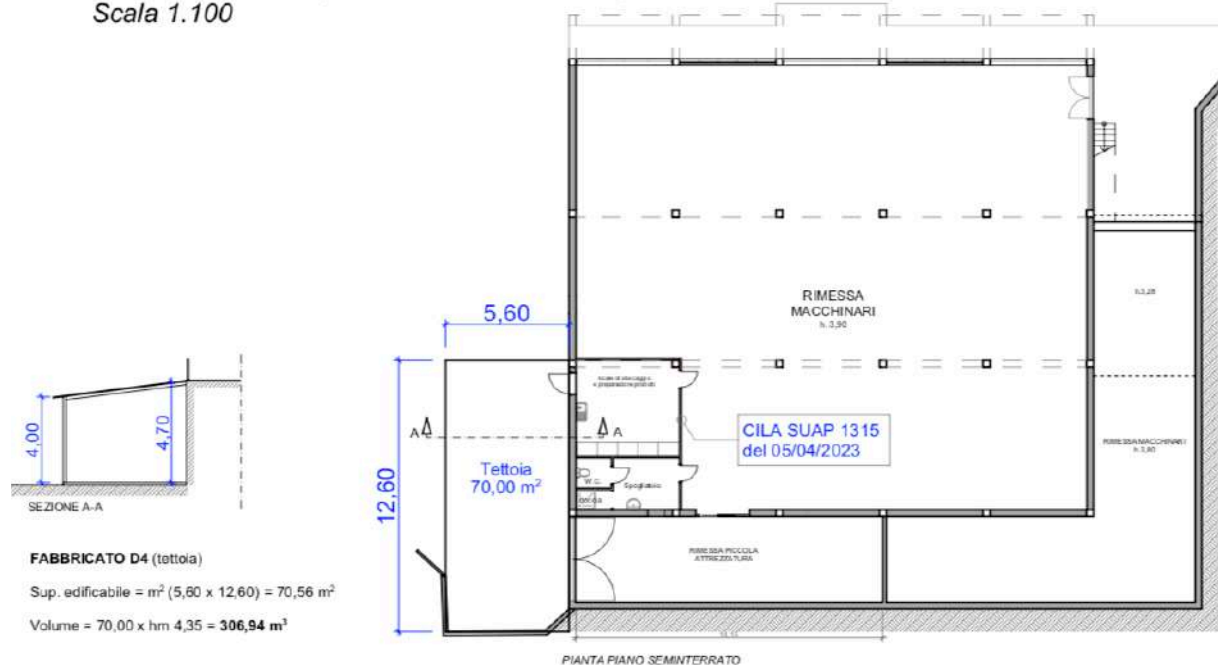
**art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali:** norme non modificate rispetto alle NTA vigenti

**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti:** non sono previsti interventi

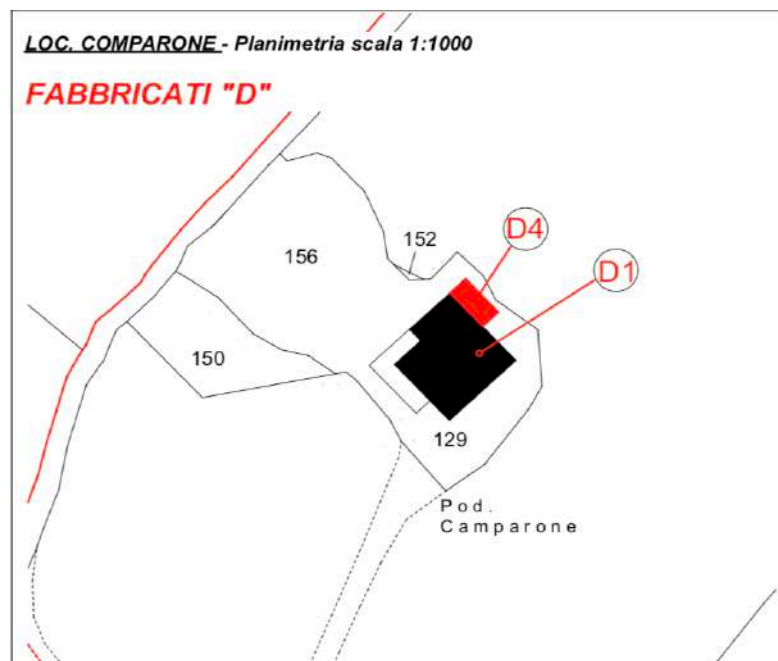
**PODERE COMPARONE Fg 106 p.IIa 129 tav. 5D Fabbr. D4:**  
in tale area aziendale è prevista la realizzazione di una tettoia.

### FABBRICATO "D4"

Planimetria di dettaglio con indicazione della posizione del nuovo Fabbricato D4  
Scala 1.100



### Estratto di mappa catastale



Il complesso aziendale denominato podere Comparone sorge su di un'area dove non sono presenti le emergenze e le risorse ambientali di cui alla Carta **QC15** del Piano Strutturale attualmente vigente.



## PIANO OPERATIVO VIGENTE

### P.05 Disciplina del Territorio Rurale



### **VERIFICA NORME TECNICHE di ATTUZIONE del P.O. VIGENTE per tale area e fabbricati esistenti:**

#### **Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

#### **Art 25 Interventi ammessi per gli edifici c4: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**

#### **Titolo VIII: Il territorio rurale**

#### **art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Realizzazione di tettoia**

##### **Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionati alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

## art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

### Art. 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento le discipline di tutela del PIT-PPR, nonché gli indirizzi del P.T.C.P. di Siena; per i nuovi edifici si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e le specie autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
- si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi;
- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il contesto, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale, nonché per l'installazione di strutture accessorie quali silos orizzontali e verticali.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato.



**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti: non sono previsti interventi**

**VERIFICA NORME TECNICHE di Attuazione del P.O. ADOTTATO per tale area e fabbricati esistenti:**

**Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

**Art 25 Interventi ammessi per gli edifici c4: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**

**Titolo VIII: Il territorio rurale**

**art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Prevista la realizzazione di una tettoia**

## **ARTICOLO 73**

**Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, ognuno per un massimo del 15 % fino a 1.000 mq, 10 % fino ai 2.000 mq, 15 % oltre i 2.000 mq di SE di nuova edificazione ed esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole ( inclusa quella agrituristica ), che non abbiano cioè attinenza diretta con le attività produttive svolte dalla azienda stessa ( ad esempio Corsi di formazione ).
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

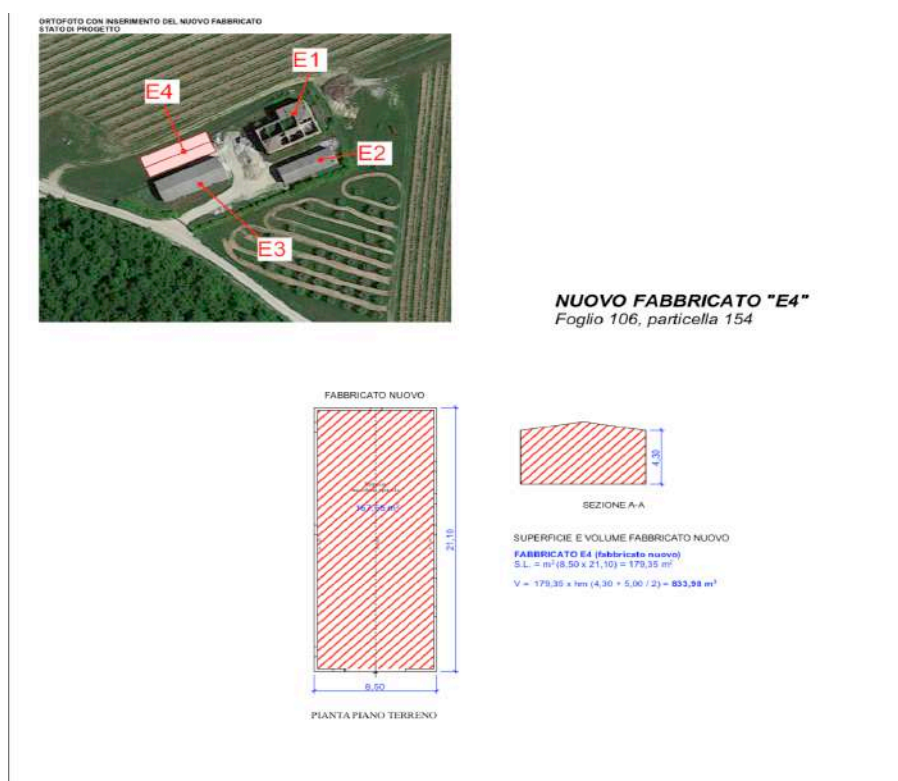
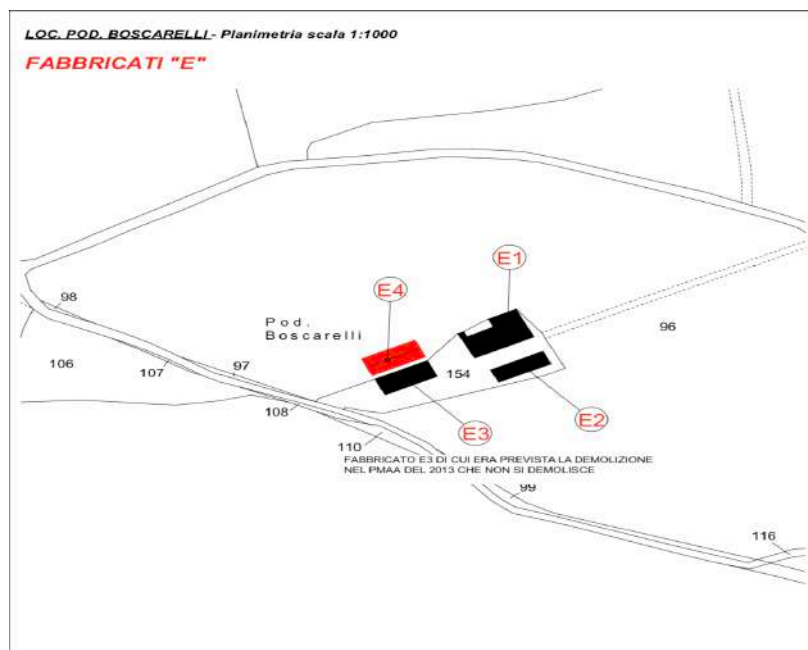
**art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali: norme non modificate rispetto alle NTA vigenti**

**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti: non sono previsti interventi.**

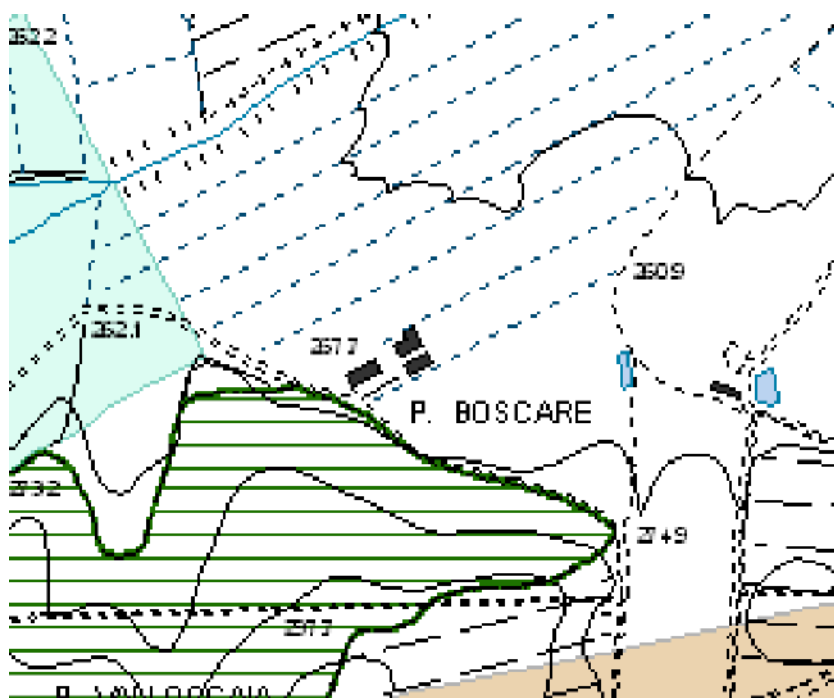


**PODERE BOScarelli Fg 106 p.lla 154 tav. 5E Fabbr. E4:**

in tale area aziendale è prevista la realizzazione di una rimessa macchine agricole.

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

**QUADRO CONOSCITIVO del PIANO STRUTTURALE VIGENTE**  
**QC10 Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie**



Il complesso aziendale denominato Podere Boscarelli sorge su di un'area dove non sono presenti i vincoli e le salvaguardie di cui alla Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie **QC10** del Piano Strutturale attualmente vigente

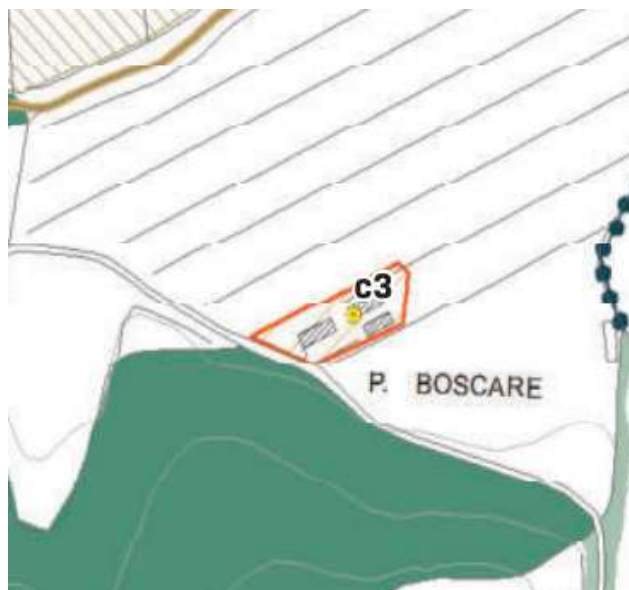
**QUADRO CONOSCITIVO del PIANO STRUTTURALE VIGENTE**  
**QC15 Carta delle emergenze e delle risorse ambientali**



Il complesso aziendale denominato podere Boscarelli sorge su di un'area dove non sono presenti le emergenze e le risorse ambientali di cui alla Carta **QC15** del Piano Strutturale attualmente vigenti

## PIANO OPERATIVO VIGENTE

### P.05 Disciplina del Territorio Rurale



### VERIFICA NORME TECNICHE di ATTUZIONE del P.O. VIGENTE per tale area e fabbricati esistenti:

#### **Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

#### **Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**

#### **Titolo VIII: Il territorio rurale**

#### **art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Realizzazione di rimessa macchinari agricoli**

##### **Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionati alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.



## art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

### Art. 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento le discipline di tutela del PIT-PPR, nonché gli indirizzi del P.T.C.P. di Siena; per i nuovi edifici si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e le specie autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
- si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi;
- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il contesto, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale, nonché per l'installazione di strutture accessorie quali silos orizzontali e verticali.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato.

**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti: non sono previsti**

**VERIFICA NORME TECNICHE di Attuazione del P.O. ADOTTATO per tale area e fabbricati esistenti:**

**Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

**Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**

**Titolo VIII: Il territorio rurale**

**art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Prevista la realizzazione di rimessa macchinari agricoli**

## **ARTICOLO 73**

**Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrare o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrare devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, ognuno per un massimo del 15 % fino a 1.000 mq, 10 % fino ai 2.000 mq, 15 % oltre i 2.000 mq di SE di nuova edificazione ed esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole ( inclusa quella agrituristica ), che non abbiano cioè attinenza diretta con le attività produttive svolte dalla azienda stessa ( ad esempio Corsi di formazione ).
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

**art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali: norme non modificate rispetto alle NTA vigenti**

**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti: non sono previsti**



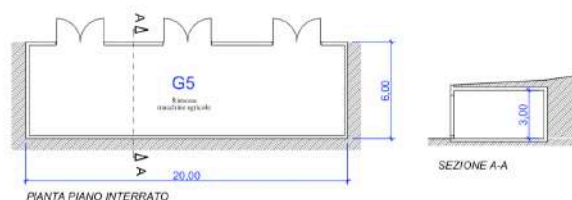
**PODERE MELINA Fg 104 p.lla 84 tav. 5G Fabbr. G5 Fabbr.ti G1 e G2:**

in tale area aziendale è prevista la realizzazione di una rimessa macchine agricole seminterrata (fabbricato G5) e la ristrutturazione edilizia dei poderi originari (fabbricato G1 e G2) da destinare alla ricezione agrituristica.

Estratto ortofoto con indicazione della posizione del nuovo Fabbricato G5

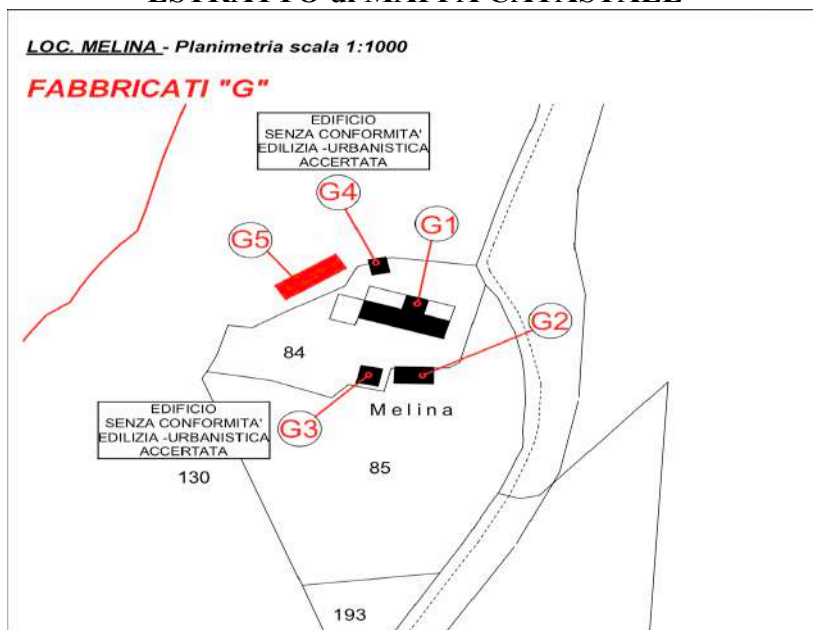
**FABBRICATO "G5"**

Pianta e Sezione del nuovo Fabbricato G5

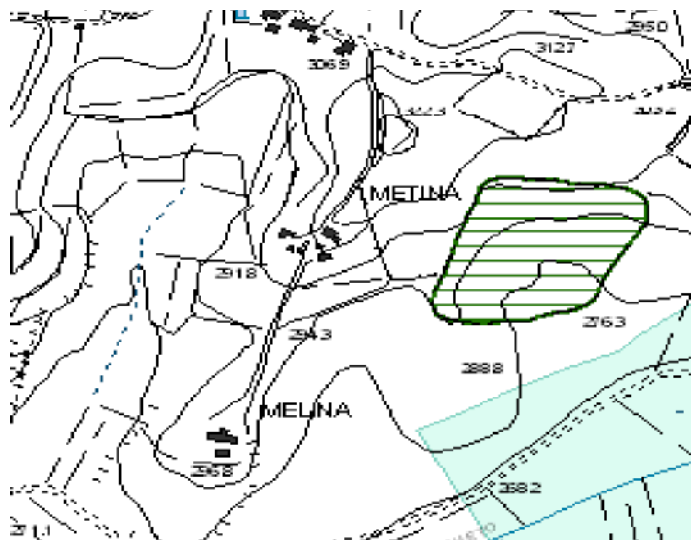
**FABBRICATO G5 (annesso agricolo)**

Sup. edificabile =  $m^2 (6,00 \times 20,00) = 120,00 m^2$

Volume =  $120,00 \times h 3,00 = 360,00 m^3$

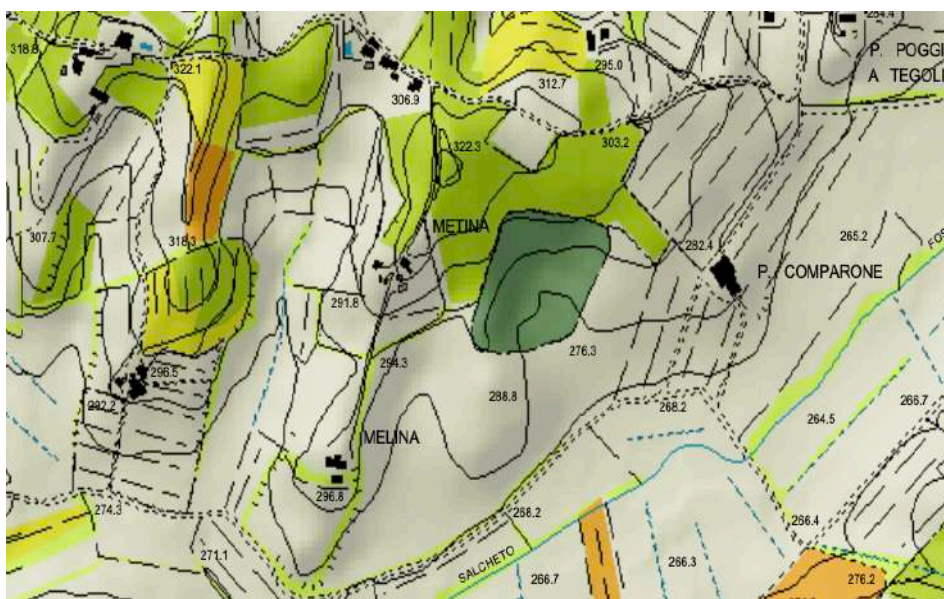
**ESTRATTO di MAPPA CATASTALE**

### QUADRO CONOSCITIVO del PIANO STRUTTURALE VIGENTE QC10 Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie



Il complesso aziendale denominato Podere Melina sorge su di un'area dove non sono presenti i vincoli e le salvaguardie di cui alla Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie **QC10** del Piano Strutturale attualmente vigente

### QUADRO CONOSCITIVO del PIANO STRUTTURALE VIGENTE QC15 Carta delle emergenze e delle risorse ambientali

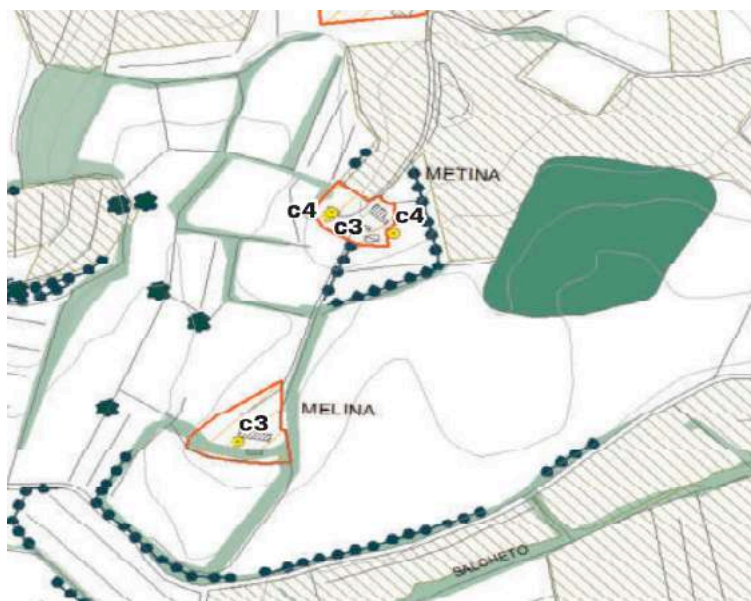


Il nuovo capannone da realizzarsi presso il complesso aziendale denominato podere Melina sorge su di un'area dove non sono presenti le emergenze e le risorse ambientali di cui alla Carta **QC15** del Piano Strutturale attualmente vigente.



## PIANO OPERATIVO VIGENTE

### P.05 Disciplina del Territorio Rurale



### VERIFICA NORME TECNICHE di ATTUZIONE del P.O. VIGENTE per tale area e fabbricati esistenti:

#### Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente

#### Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3:

##### Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:
  - la modifica alle strutture di fondazione;
  - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
  - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;
  - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
  - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:
  - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;

- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
  - all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente;
  - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
  - il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.
4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
- negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
  - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invarianti strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.

## Art 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

### Art. 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1 si devono in ogni caso verificare le seguenti alternative condizioni irrinunciabili:
  - a) che siano presenti i connotati essenziali della struttura dell'edificio o parte di esso, costituiti da pareti, solaio e tetto, oppure che risultino essere testimoniati da elementi - ad esempio incastro di travi di solaio o di tetto, paramenti murari e pavimentazioni o comunque porzioni rimanenti di edificio o parte di esso - che comunque consentano una identificazione planivolumetrica dello stesso; in particolare devono essere identificati lo spicco delle murature perimetrali (il piano di appoggio delle stesse sulle sottostanti fondazioni), l'imposta delle falde della copertura ed il tipo (es. a padiglione, a capanna, con gronda costante o colmo, ecc.), così che si possa riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive della preesistenza;
  - b) che sia reperibile idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, anche in mancanza della copertura, di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).



La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso la verifica di uno dei due punti a) e b), così da consentire una oggettiva ricostruzione della sagoma completa dell'edificio o di parte di esso.

3. Il ripristino di edifici o parti di edifici dovrà avvenire secondo modalità tecniche tradizionali originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalle preesistenze o dalla documentazione reperita. Gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche.

## Titolo VIII: Il territorio rurale

### art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Realizzazione di rimessa macchinari agricoli

#### Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrato o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionati alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

### art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

**Art. 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento le discipline di tutela del PIT-PPR, nonché gli indirizzi del P.T.C.P. di Siena; per i nuovi edifici si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e le specie autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
- si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi;
- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il contesto, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale, nonché per l'installazione di strutture accessorie quali silos orizzontali e verticali.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato.



## Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti:

### 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 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..

## **VERIFICA NORME TECNICHE di Attuazione del P.O. ADOTTATO per tale area e fabbricati esistenti:**

### **Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

#### **Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**

### **ARTICOLO 23**

#### **Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:
  - la modifica alle strutture di fondazione;
  - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
  - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di

adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

- modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ~~ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;~~ **fatta eccezione per gli edifici successivi al 1954, negli edifici e complessi storici ad assetto unitario e con paramenti lapidei e/o in laterizio non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;**
- la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.

3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:

- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
- all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente. **Il loro dimensionamento, riferito alla possibilità di ospitare due posti auto, non potrà essere superiore a 35 mq di SE;**
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
- il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.

4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:

- negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
- negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare ~~immobiliare~~ **abitativa** esistente alla data di



adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo, il cui fine è potrà essere anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale. Tali volumi recuperati devono conservare il loro uso a SNR e non devono avere nella loro ricostruzione caratteri residenziali, né distributivi interni, né nella partizione dei prospetti esterni, né nella loro articolazione morfologica.
6. ~~Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.~~
7. Nel caso di edifici ricadenti nella tipologia delle "stufe per tabacco", dismessi alla data di approvazione del PO, sono ammessi, oltre a quelli del presente articolo e, nel caso di contrasto, in sostituzione, i seguenti interventi:
  - creazione di massimo due orizzontamenti con possibilità di soppalcatura degli stessi;
  - realizzazione di una scala di collegamento interna, in ferro o legno;
  - realizzazione di aperture su massimo due lati non contrapposti, nella misura minima necessaria al rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti su areazione ed illuminazione di locali abitativi;
 Gli usi ammessi sono: agriturismo / Casa vacanze / Commerciale al dettaglio solo per la vendita di prodotti agricoli – locali / Commerciale per la sola attività di ristorazione / somministrazione cibi e bevande. Per essi non è ammesso il cambio d'uso in residenziale civile.

## ARTICOLO 24

### Art. 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1 si devono in ogni caso verificare le seguenti alternative condizioni irrinunciabili:
  - a) che siano presenti i connotati essenziali della struttura dell'edificio o parte di esso, costituiti da pareti, solaio e tetto, oppure che risultino essere testimoniati da elementi - ad esempio incastro di travi di solaio o di tetto, paramenti murari e pavimentazioni o comunque porzioni rimanenti di edificio o parte di esso - che comunque consentano



una identificazione planivolumetrica dello stesso; in particolare devono essere identificati lo spiccato delle murature perimetrali (il piano di appoggio delle stesse sulle sottostanti fondazioni), l'imposta delle falde della copertura ed il tipo (es. a padiglione, a capanna, con gronda costante o colmo, ecc.), così che si possa riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive della preesistenza;

b) che sia reperibile idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, anche in mancanza della copertura, di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso la verifica di uno dei due punti a) e b), così da consentire una oggettiva ricostruzione della sagoma completa dell'edificio o di parte di esso.

3. Il ripristino di edifici o parti di edifici dovrà avvenire secondo modalità tecniche tradizionali originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalle preesistenze o dalla documentazione reperita. Gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra superiori il 1,00 ml, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche.

## **Titolo VIII: Il territorio rurale**

**art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.:** Prevista la realizzazione di rimessa macchinari

### **ARTICOLO 73**

#### **Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.



## 2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
  - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
  - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
  - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, **ognuno per un massimo del 15 % fino a 1.000 mq, 10 % fino ai 2.000 mq, 15 % oltre i 2.000 mq di SE di nuova edificazione ed esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole ( inclusa quella agrituristica ), che non abbiano cioè attinenza diretta con le attività produttive svolte dalla azienda stessa ( ad esempio Corsi di formazione ).**
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

**art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali:** norme non modificate rispetto alle NTA vigenti

**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti:**

## ARTICOLO 80

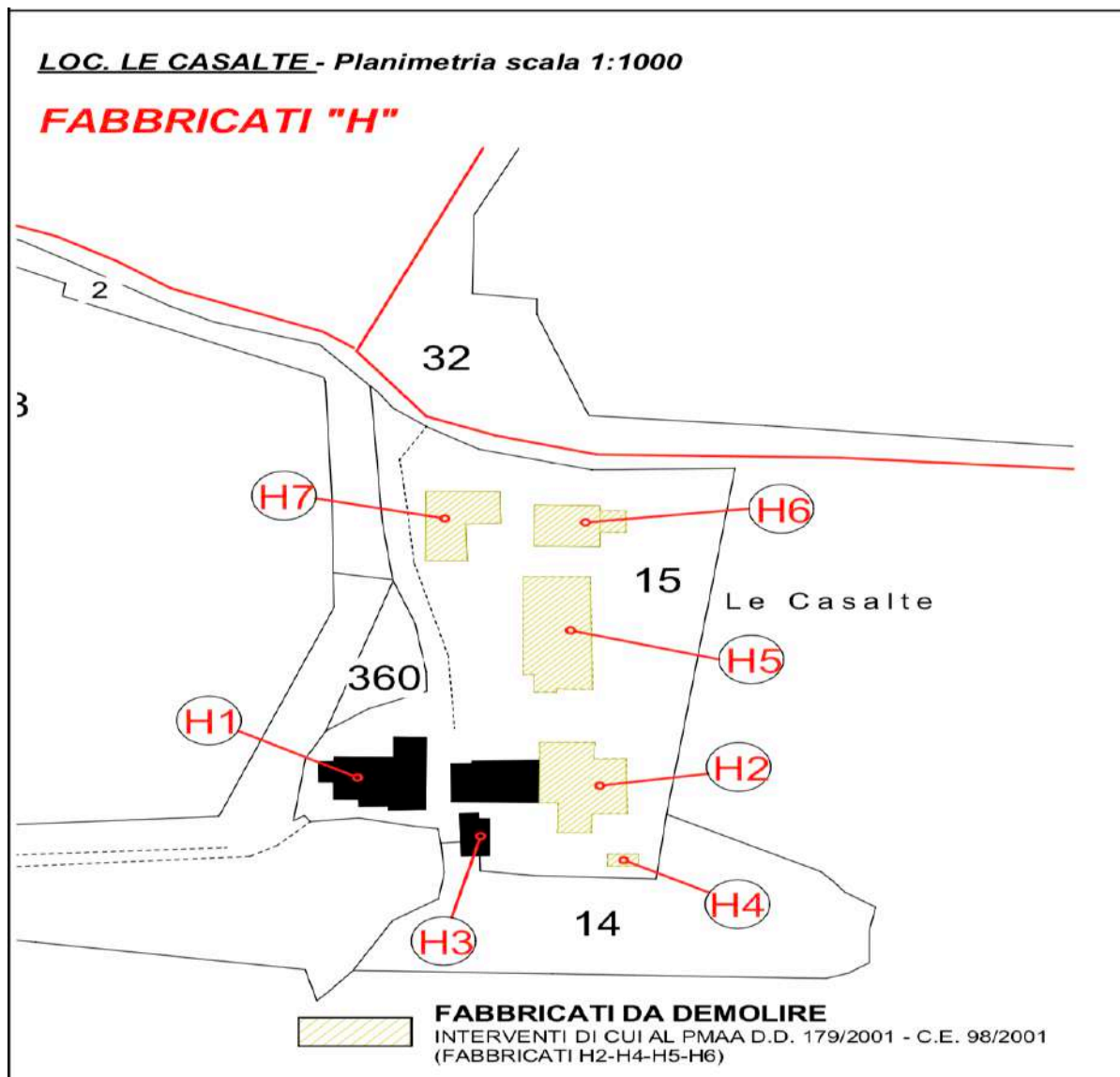
### Art. 80 Interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale

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 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 e 74 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..

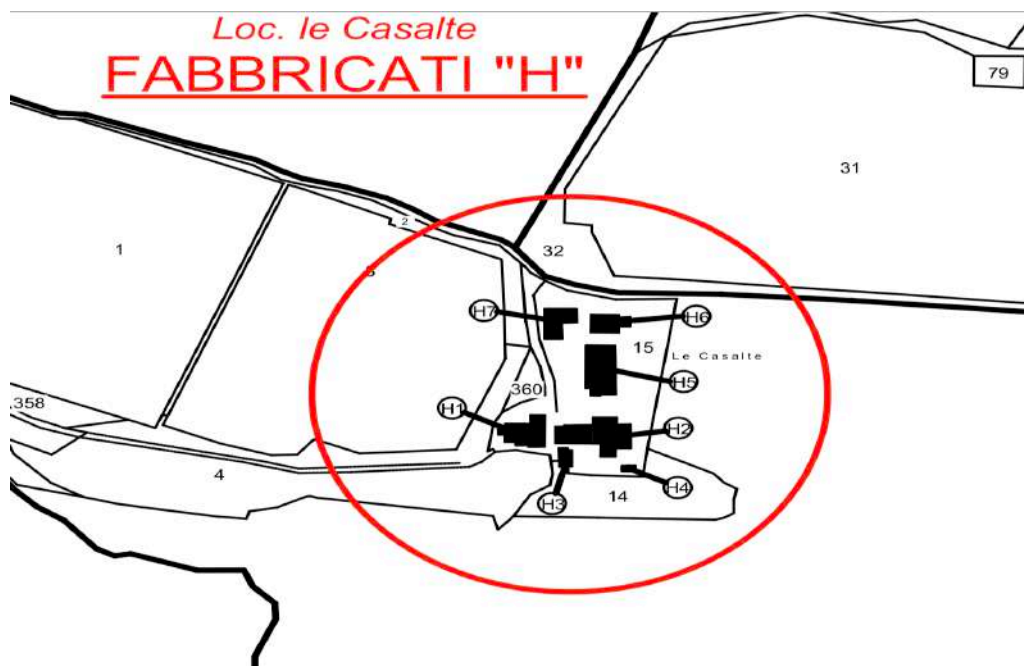
**PODERE LE CASALTE** Fg 165 p.lla 15 tav. 5H è prevista la demolizione dei fabbricati : parte H2, H4,H5 (fuori terra), H6 ed H7 e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati originari fabbricati H1, parte H2 ed H3



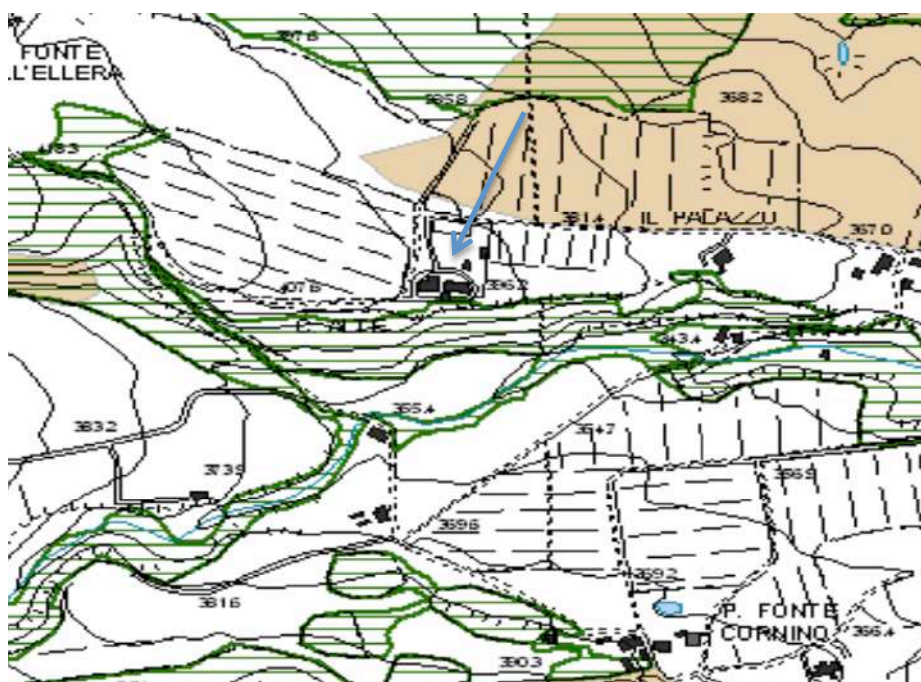
PODERE LE CASALTE - FABBRICATI DA DEMOLIRE







ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Vigente  
QC Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie

Il complesso aziendale denominato Podere Le Casalte sorge su di un'area dove non sono presenti i vincoli e le salvaguardie di cui alla Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie QC10 Del Piano Strutturale attualmente vigente

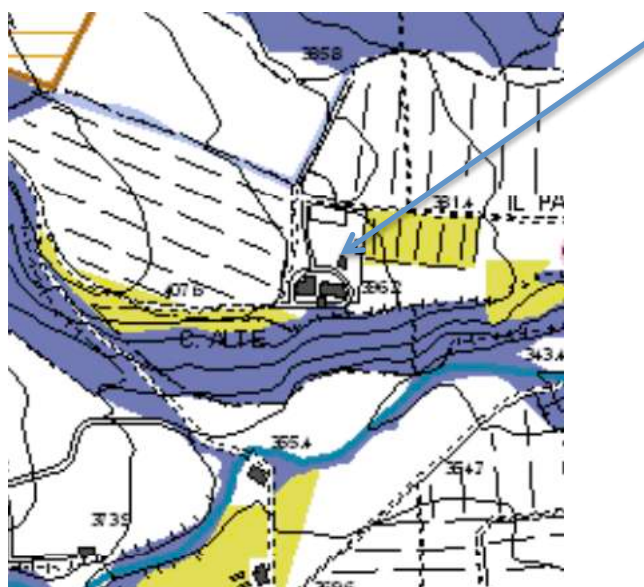
## QUADRO CONOSCITIVO del PIANO STRUTTURALE VIGENTE QC15

### Carta delle Emergenze e delle risorse ambientali



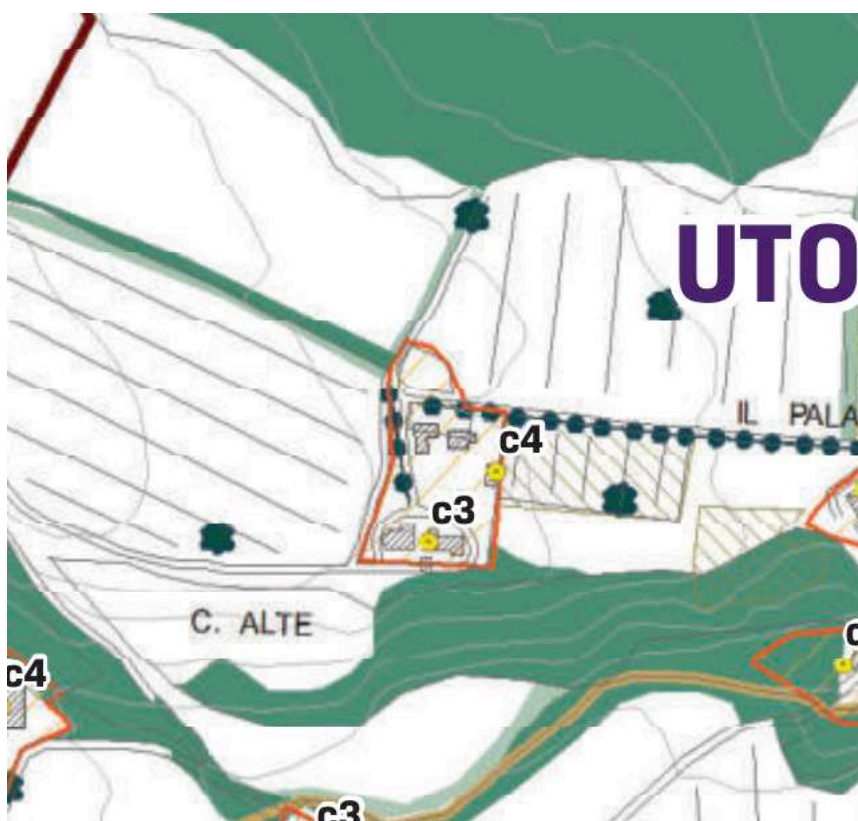
Il complesso aziendale denominato podere Le Casalte sorge su di un'area dove non sono presenti le emergenze e le risorse ambientali di cui alla carta QC 15 del Piano Strutturale attualmente vigente

### LE INVARIANTI STRUTTURALI del Piano Strutturale vigente P08.1



I fabbricati originali H1, parte H2 e H3 del complesso aziendale denominato podere Le Casalte, sono individuati come invarianti strutturali in quanto edificato presente nel 1954 di cui alla carta P08.1 del Piano Strutturale attualmente vigente mentre i fabbricati H4, H5, H6, H7 ed H8 e parte dell'H2 realizzati nel 2001 (da demolire) non sono riportati nella carta.

## PIANO OPERATIVO VIGENTE



Nel Piano Operativo vigente i fabbricati originali H1, parte H2 e H3 del complesso aziendale denominato podere Le Casalte, sono individuati in classe 3 mentre i fabbricati H4, H5, H6, H7 ed H8 e parte dell'H2 realizzati nel 2001 (da demolire) sono individuati in classe 4.

**VERIFICA NORME TECNICHE di ATTUZIONE del P.O. VIGENTE per tale area e fabbricati esistenti:**

**Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**  
**Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3:**



**Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:
  - la modifica alle strutture di fondazione;
  - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
  - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;
  - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
  - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:
  - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;
  - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
  - all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente;
  - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
  - il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.
4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
  - negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
  - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invarianti strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.

## Art 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

### Art. 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1 si devono in ogni caso verificare le seguenti alternative condizioni irrinunciabili:
  - a) che siano presenti i connotati essenziali della struttura dell'edificio o parte di esso, costituiti da pareti, solaio e tetto, oppure che risultino essere testimoniati da elementi - ad esempio incastro di travi di solaio o di tetto, paramenti murari e pavimentazioni o comunque porzioni rimanenti di edificio o parte di esso - che comunque consentano una identificazione planivolumetrica dello stesso; in particolare devono essere identificati lo spiccato delle murature perimetrali (il piano di appoggio delle stesse sulle sottostanti fondazioni), l'imposta delle falde della copertura ed il tipo (es. a padiglione, a capanna, con gronda costante o colmo, ecc.), così che si possa riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive della preesistenza;
  - b) che sia reperibile idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, anche in mancanza della copertura, di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso la verifica di uno dei due punti a) e b), così da consentire una oggettiva ricostruzione della sagoma completa dell'edificio o di parte di esso.

3. Il ripristino di edifici o parti di edifici dovrà avvenire secondo modalità tecniche tradizionali originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalle preesistenze o dalla documentazione reperita. Gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche.

## Titolo VIII: Il territorio rurale

### art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.: Non previste nuove realizzazioni

### art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali



## Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti:

### *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 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..

### **VERIFICA NORME TECNICHE di Attuazione del P.O. ADOTTATO per tale area e fabbricati esistenti:**

#### **Titolo III: Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

#### **Art 23 Interventi ammessi per gli edifici c3: non previsti interventi ai fabbricati esistenti**



## ARTICOLO 23

### Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:

- la modifica alle strutture di fondazione;
- le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
- la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di

adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

- modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ~~ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni; fatta eccezione per gli edifici successivi al 1954, negli edifici e complessi storici ad assetto unitario e con paramenti lapidei e/o in laterizio non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;~~
  - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
  - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:
    - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;
    - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
    - all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente. **Il loro dimensionamento, riferito alla possibilità di ospitare due posti auto, non potrà essere superiore a 35 mq di SE;**
    - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
    - il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.
  4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
    - negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
    - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare abitativa esistente alla data di

adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo, il cui fine è potrà essere anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale. Tali volumi recuperati devono conservare il loro uso a SNR e non devono avere nella loro ricostruzione caratteri residenziali, né distributivi interni, né nella partizione dei prospetti esterni, né nella loro articolazione morfologica.
6. ~~Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.~~
7. Nel caso di edifici ricadenti nella tipologia delle “ stufe per tabacco “, dismessi alla data di approvazione del PO, sono ammessi, oltre a quelli del presente articolo e, nel caso di contrasto, in sostituzione, i seguenti interventi:
  - creazione di massimo due orizzontamenti con possibilità di soppalcatura degli stessi;
  - realizzazione di una scala di collegamento interna, in ferro o legno;
  - realizzazione di aperture su massimo due lati non contrapposti, nella misura minima necessaria al rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti su areazione ed illuminazione di locali abitativi;
 Gli usi ammessi sono : agriturismo / Casa vacanze / Commerciale al dettaglio solo per la vendita di prodotti agricoli – locali / Commerciale per la sola attività di ristorazione / somministrazione cibi e bevande. Per essi non è ammesso il cambio d'uso in residenziale civile.



## ARTICOLO 24

### Art. 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1 si devono in ogni caso verificare le seguenti alternative condizioni irrinunciabili:
  - a) che siano presenti i connotati essenziali della struttura dell'edificio o parte di esso, costituiti da pareti, solaio e tetto, oppure che risultino essere testimoniati da elementi - ad esempio incastro di travi di solaio o di tetto, paramenti murari e pavimentazioni o comunque porzioni rimanenti di edificio o parte di esso - che comunque consentano

una identificazione planivolumetrica dello stesso; in particolare devono essere identificati lo spiccato delle murature perimetrali (il piano di appoggio delle stesse sulle sottostanti fondazioni), l'imposta delle falde della copertura ed il tipo (es. a padiglione, a capanna, con gronda costante o colmo, ecc.), così che si possa riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive della preesistenza;

b) che sia reperibile idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, anche in mancanza della copertura, di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso la verifica di uno dei due punti a) e b), così da consentire una oggettiva ricostruzione della sagoma completa dell'edificio o di parte di esso.

3. Il ripristino di edifici o parti di edifici dovrà avvenire secondo modalità tecniche tradizionali originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalle preesistenze o dalla documentazione reperita. Gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra superiori il 1,00 ml, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche.

## **Titolo VIII: Il territorio rurale**

**art 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.:** non è prevista la realizzazione di nuovi fabbricati.

**art 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali:** norme non modificate rispetto alle NTA vigenti

**Capo III Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: art 80 Interventi sugli edifici esistenti:**

### **ARTICOLO 80**

#### **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 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 e 74 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..

Montepulciano 8 novembre 2024

Il Tecnico  
dott arch Fabio Fiorini

*STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI FIORINI SALERNO*  
*Vicolo delle Case Vecchie 2*  
*53045*  
*MONTEPULCIANO*  
*(SIENA)*

