



# Piano Operativo Comune di Montepulciano

## Norme tecniche di attuazione



### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*Massimo Bertone*

### **GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLE PARTECIPAZIONE**

*Luigi Pagnotta*

### **PROGETTISTI**

*Roberto Vezzosi (capogruppo)*

*Martina Romeo*

*Massimo Tofanelli*

*Maria Rita Cecchini (VAS)*

*ProGeoEngineeringsrl (Studi geologici, sismici, idraulici)*

**COLLABORATORI**

*Mirko Poggiani*

**PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

*Claudia Neri*

*Stefano Dente*

*Massimo Duchini*

*Michele Morgantini*

*LDP Progetti GIS srl per il sistema informativo comunale*

**Gennaio 2018**



*Il nuovo Piano Operativo e la variante contestuale al Piano Strutturale del Comune di Montepulciano sono stati elaborati da un gruppo di lavoro così costituito:*

*Roberto Vezzosi ha coordinato il lavoro, progettando con Massimo Tofanelli e Martina Romeo il piano e le sue singole parti.*

*Maria Rita Cecchini si è occupata della Valutazione Ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza.*

*Le indagini geologico-tecniche e sismiche a supporto del piano sono state svolte da ProgeoEngineering s.r.l.;*

*Mirko Poggiani ha effettuato la valutazione economica delle trasformazioni previste dal piano come interventi convenzionati.*

*Il lavoro di studio e di elaborazione è stato svolto in stretta collaborazione con il Responsabile del Procedimento Massimo Bertone e con Claudia Neri, Massimo Duchini, Stefano Dente e Michele Morgantini.*



## Indice

Parte I	DISCIPLINE GENERALI .....	10
Titolo I	Caratteri del Piano .....	10
Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione .....	10
Art. 2	Elaborati costitutivi .....	10
Art. 3	Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati .....	11
Art. 4	Misure di salvaguardia .....	11
Art. 5	Rapporto con il Regolamento Edilizio e incentivi per l'edilizia sostenibile.....	12
Art. 6	Strumenti e modi di attuazione .....	12
Titolo II	Usi .....	13
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	13
Art. 8	Destinazione d'uso attuale.....	13
Art. 9	Mutamento della destinazione d'uso .....	14
Art. 10	Residenziale.....	14
Art. 11	Attività industriali ed artigianali.....	15
Art. 12	Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....	15
Art. 13	Attività commerciali al dettaglio.....	16
Art. 14	Attività turistico-ricettive .....	16
Art. 15	Attività direzionali e di servizio .....	17
Art. 16	Attività agricole .....	17
Art. 17	Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	17
Art. 18	Standard da rispettare in relazione alla destinazione d'uso.....	19
Titolo III	Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente.....	20
Art. 19	Classificazione del patrimonio edilizio esistente .....	20
Art. 20	Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	21
Art. 21	Interventi ammessi per gli edifici in classe c1.....	23
Art. 22	Interventi ammessi per gli edifici c2 .....	23
Art. 23	Interventi ammessi per gli edifici c3 .....	27
Art. 24	Ripristino di edifici o di parti di edifici .....	28
Art. 25	Interventi ammessi per gli edifici c4 .....	29
Art. 26	Interventi pertinenziali.....	30
Art. 27	Interventi ammessi per gli edifici c5 .....	31
Art. 28	Dotazioni di parcheggi pubblici in relazione agli interventi.....	32
Art. 29	Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi .....	33
Art. 30	Dotazioni per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio.....	34
Art. 31	Disposizioni sulle distanze.....	36
Art. 32	Disposizioni per gli impianti solari termici e fotovoltaici in relazione agli interventi..	37

Art. 33 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia	38
<b>Titolo IV Fattibilità geologica, idraulica e sismica</b>	<b>40</b>
Art. 34 Condizioni di fattibilità	40
Art. 35 Fattibilità geologica	41
Art. 36 Fattibilità idraulica	42
Art. 37 Fattibilità sismica	43
Art. 38 Tutela dei 10 ml dai corsi d'acqua (DCRT 101/2016)	44
Art. 39 Piano gestione rischio alluvioni – Bacino Arno	45
Art. 40 Piano stralcio assetto idrogeologico - PAI Arno	45
Art. 41 Prescrizioni per la tutela della componente fisica del territorio	45
Art. 42 Aree estrattive	47
<b>Titolo V I beni paesaggistici</b>	<b>47</b>
Art. 43 Immobili ed aree di interesse pubblico	47
Art. 44 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua	48
Art. 45 Riserva naturale del Lago di Montepulciano	49
Art. 46 Territori coperti da foreste e da boschi	50
Art. 47 Zone di interesse archeologico	50
<b>Titolo VI Tutele di carattere generale</b>	<b>51</b>
Art. 48 Le invarianti strutturali del Piano Strutturale	51
Art. 49 La tessitura agraria di pregio	52
Art. 50 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali	53
Art. 51 Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale	54
Art. 52 Aree di pertinenza degli aggregati	55
Art. 53 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici	57
Art. 54 Siti di Importanza Regionale	59
Art. 55 Aree tartufigene	60
Art. 56 Art. 51 Pozzi	60
<b>Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>	<b>62</b>
<b>Titolo VII Disciplina del territorio urbanizzato</b>	<b>62</b>
Art. 57 Gli ambiti urbani	62
Art. 58 Città antica	62
Art. 59 Le parti della città consolidata	64
Art. 60 Le parti della città nuova	65
Art. 61 Le aree della produzione	66
Art. 62 I nuclei minori (aggregati)	68
Art. 63 Spazi verdi urbani di pertinenza a edifici storici (ps)	69
Art. 64 Aree a verde privato (Vr)	71
Art. 65 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti urbanizzati	71

Titolo VIII	Il territorio rurale .....	73
Capo I	Tutela e valorizzazione del territorio rurale .....	73
Art. 66	Articolazione del territorio rurale .....	73
Art. 67	Disposizioni generali di tutela del territorio rurale.....	74
Art. 68	Interventi su suolo e sottosuolo .....	77
Art. 69	Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi .....	79
Capo II	La produzione agricola .....	80
Art. 70	Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	80
Art. 71	Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale .....	81
Art. 72	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A. ....	82
Art. 73	Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A. ....	83
Art. 74	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali .....	84
Art. 75	Nuovi annessi agricoli per aziende che non raggiungono le superfici fondiarie minime. ....	86
Art. 76	Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ...	87
Art. 77	Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici	89
Art. 78	Manufatti per la cinotecnica .....	90
Art. 79	Manufatti per il ricovero dei cavalli per finalità amatoriali e maneggi aziendali .....	91
Capo III	Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale .....	94
Art. 80	Interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale.....	94
Art. 81	Destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti .....	95
Art. 82	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti .....	96
Art. 83	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali .....	98
Art. 84	Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici.....	99
Art. 85	Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale .....	99
Art. 86	Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati.....	101
Art. 87	Impianti sportivi pertinenziali (piscine e campi da tennis) .....	102
Art. 88	Recinzioni dei fondi agricoli .....	103
Art. 89	Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale.....	104
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....	106
Titolo IX	Disposizioni generali per le trasformazioni .....	106
Art. 90	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	106
Art. 91	Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche .....	106
Art. 92	Disposizioni per la qualità degli insediamenti.....	109
Art. 93	Perequazione .....	113





## Parte I            **DISCIPLINE GENERALI**

### Titolo I            Caratteri del Piano

#### **Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione**

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme del Piano Operativo contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida per cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Il presente Piano Operativo individua il *perimetro del territorio urbanizzato*, ai sensi dell'art. 224 – Disposizioni transitorie – della L.R. 65/2014, come deriva dal Piano Strutturale (P.S), escludendo le aree definite ad esclusiva e prevalente funzione agricola.

#### **Art. 2 Elaborati costitutivi**

1. Il Piano Operativo del Comune di Montepulciano è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Progetto
  - b) Fattibilità
  - c) Valutazione
2. Gli elaborati di Progetto sono:
  - Relazione illustrativa;
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Allegato 1 - Le aree di trasformazione
  - Tavole
  - Vincoli, tutele e fasce di rispetto (scala 1:10.000)
  - Zone omogenee – DM 1444/68 (scala 1:25.000)
  - Sintesi delle previsioni del Piano Operativo (scala 1:25.000)
  - Disciplina del centro storico (scala 1:1.000)
  - Disciplina degli ambiti urbanizzati (scala 1:2.000)
  - Disciplina del territorio rurale (scala 1:10.000)
3. Gli elaborati di Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi sono:
  - Relazione
  - Tavole
  - disciplina del territorio urbanizzato (scala 1:2.000)
  - disciplina del territorio rurale (scala 1:10.000).
4. Gli elaborati di Valutazione Ambientale Strategica sono:
  - Rapporto Ambientale;
  - VINCA;
  - Sintesi non tecnica.
5. Il Piano Operativo è integrato dai seguenti Piani di Settore:
  - Piano Generale del Traffico Urbano
  - Piano di Classificazione e di risanamento Acustico

- Elaborato per il Rischio di Incidente Rilevante
6. Tutti i documenti costitutivi, di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4, risultano nel loro insieme elementi indispensabili per la corretta lettura e interpretazione Piano Operativo del Comune di Montepulciano.
  7. Vengono recepite dal presente PO i contenuti, le previsioni e le prescrizioni delle seguenti varianti al RU, d'interesse pubblico:
    - Rete irrigua alimentata dall'invaso di Montedoglio – Variante approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 12 del 31.01.'12;
    - Adeguamento argini e regimazione delle acque basse dei torrenti Salcheto e Salarco - Variante approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 67 del 31.07.'13;
    - Nuove destinazioni commerciali nella "Fortezza" posta nel centro storico del capoluogo - Variante approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 101 del 30.11.'15.

### **Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del P.O. in scala 1:2000 le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona omogenea è posizionata nel quadrante in alto a destra della croce che richiama le sigle che costituiscono il riferimento per le discipline), così come definite all'art. 2 del citato D.M..
2. Per una più facile lettura le zone di cui al comma 1 sono individuate con colorazioni diverse anche in un'apposita tavola, alla scala 1:2000.
3. Nelle Tavole del P.O., della Disciplina degli ambiti urbanizzati, in scala 1:2.000, attraverso una linea tratteggiata a puntini, si individua il perimetro dei *centri abitati*. Il *perimetro dei centri abitati* comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione; esso ha anche valore di *centro edificato* ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971. Le aree comprese nei centri abitati sono campite con il colore grigio nelle Tavole del P.O. della Disciplina del territorio rurale in scala 1:10.000.

### **Art. 4 Misure di salvaguardia**

1. Dalla data di adozione del Piano Operativo si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art. 103 della LR 65/2014 ed all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001.
2. Ai sensi degli articoli di legge di cui al precedente comma, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
3. Dalla data di adozione del Piano Operativo, inoltre:
  - consegue la decadenza dei permessi di costruire in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio;
  - le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire ed alle SCIA, relative ad interventi in corso alla data di adozione del Piano Operativo, sono valutate con riferimento alla

normativa vigente alla data del rilascio, purché non aumentino le quantità edificabili previste;

- per i Piani Attuativi e per i Programmi Aziendali (PAPMAA), sono fatte salve le convenzioni in essere o i relativi atti unilaterali d'obbligo. Eventuali varianti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
4. Fino all'efficacia del Piano Operativo sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme.

#### **Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio e incentivi per l'edilizia sostenibile**

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. L'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento alle Norme del Piano Operativo del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.
3. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, così come definita all'art. 218 della LR 65/2014, il comune applica gli incentivi economici di cui all'art. 220 della stessa legge, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.
4. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali, di cui all'art. 219 della L.R. 65/2014, per le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al precedente comma 3, si dovrà tenere conto delle *"Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana"*, approvate con D.G.R. n. 322 del 28/02/2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03/04/2006, mentre le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile sono disciplinate dalle norme regionali sul governo del territorio e, ove necessario, ulteriormente specificate dal Regolamento Edilizio comunale.

#### **Art. 6 Strumenti e modi di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - interventi diretti;
  - progetti unitari convenzionati, previa stipula di convenzione;
  - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o Piani Attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche, di cui al successivo art. 17, il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste.

## Titolo II Usi

### **Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Il presente Titolo II ed i Titoli VII e VIII costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni il territorio all'interno del perimetro dei centri abitati è suddiviso in ambiti, che individuano le destinazioni d'uso ammesse ed escluse al loro interno e le condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni.
3. Quando nelle Tavole del P.O., per gli immobili e le relative aree di pertinenza, oltre al riferimento all'ambito di appartenenza, alla zona territoriale omogenea e al tipo d'intervento, è indicata anche la sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione, come definita nei successivi articoli del presente Titolo (posizionata in basso a destra rispetto alla croce), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva, fatto salvo quanto disposto al comma 3 del successivo art. 11, Attività Industriali e artigianali.

### **Art. 8 Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.
2. Per destinazione d'uso attuale di un immobile si intende:
  - l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
  - nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
  - nel caso di esistenza di documentazione privata attestante un uso diverso da quella risultante dalla classificazione catastale, in un periodo precedente all'introduzione della necessità di titoli autorizzativi nelle trasformazioni edilizie, l'uso accertato a seguito di apposita verifica da parte della Commissione Urbanistica comunale.
3. Nel caso in cui l'uso attuale dell'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

## **Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso**

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:

- residenziale (R),
- attività industriali ed artigianali (I),
- attività commerciali all'ingrosso e depositi (G),
- attività commerciali al dettaglio (C),
- attività turistico-ricettive (T),
- attività direzionali e di servizio (D),
- attività agricole (A),
- attrezzature di servizio pubbliche (S).

Nelle destinazioni d'uso sopra indicate debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, gli usi complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e pertanto gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.

2. In generale, quando non diversamente specificato, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna destinazione d'uso principale è sempre consentito, mentre sono considerati mutamenti rilevanti della destinazione d'uso e quindi soggetti alle specifiche prescrizioni delle presenti Norme, i passaggi dall'una all'altra delle categorie principali di cui al comma 1, con le seguenti eccezioni:

a) sono equiparate alle attività commerciali al dettaglio e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:

- attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
- artigianato di servizio e artigianato di produzione di beni artistici (Is), di cui al successivo art. 11;
- le farmacie;

b) sono equiparati alle attività direzionali e quindi ritenuti compatibili con la stessa destinazione d'uso i servizi privati costituiti da poliambulatori, ambulatori medici e veterinari e i servizi per il turismo e lo svago in genere.

3. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

## **Art. 10 Residenziale**

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, *residence*, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.

Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

#### **Art. 11 Attività industriali ed artigianali**

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:
  - la · attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, manutenzione e riparazione e spazi espositivi connessi, spazi per l'attività amministrativa correlata all'attività esercitata); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
  - la · impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricole relativi magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
  - lr · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
  - ls · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medico, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;
  - le · attività estrattive.
2. La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.
3. Per gli edifici per i quali il P.O. attribuisce la specifica destinazione d'uso **la**, la superficie utile lorda destinata ad attività industriali o artigianali non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Le altre funzioni consentite sono quelle comprese nel ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito urbanizzato di appartenenza, con esclusione di quelle Residenziale (art. 10) e Turistico ricettiva (art. 11).

#### **Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto.  
Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni

finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:
  - le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 28/2005 e s.m.i.,
  - gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m.i.

#### **Art. 13 Attività commerciali al dettaglio**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della L.R. 28/2005.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, nelle tavole in scala 1:2.000, individua le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio:
  - Cm · medie strutture di vendita;
  - Cd · impianti per la distribuzione dei carburanti.
3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del P.O. dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime previste in relazione alle tipologie dalle presenti Norme di cui al successivo art. 30.
4. Negli Interventi sugli impianti per la distribuzione dei carburanti (Cd) esistenti e su quelli nuovi, valgono le disposizioni del Piano carburanti Comunale. Sugli impianti esistenti sono ammessi tutti gli interventi consentiti per gli edifici e i complessi edilizi di classe c5. Gli interventi relativi alle categorie d'intervento della ristrutturazione urbanistica e della sostituzione edilizia sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, è ammissibile solo in sostituzione degli impianti esistenti e rinviando le specifiche disposizioni ad apposito piano di settore.

#### **Art. 14 Attività turistico-ricettive**

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive comprende:
  - Tr · alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
  - Ts · aree di sosta;
  - Tc · campeggi.
2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.
3. Nei complessi conventuali o ex conventuali di S. Agnese e di S. Girolamo posti nel capoluogo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso parziale per l'insediamento di Ostelli, nei limiti del dimensionamento turistico ricettivo della UTOE di Montepulciano.



### **Art. 15 Attività direzionali e di servizio**

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, centri *fitness*, istituti di bellezza, centri benessere e palestre private, ...) e i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere.
2. Comprende inoltre gli usi riportati al successivo art. 17 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

### **Art. 16 Attività agricole**

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Ai soli fini urbanistico – edilizi, sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:
  - ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
  - che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
  - che risultino patrimonio strumentale delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima del 21 aprile 1995.
  - che risultino patrimonio strumentale di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale dopo il 21 aprile del 1995;
  - riferite ad impianti a biogas posseduti o gestiti da aziende agricole e alimentati dai prodotti aziendali provenienti da terreni in proprietà o in affitto, in misura minoritaria rispetto al totale della relativa produzione o da approvvigionamenti provenienti da filiera corta.

### **Art. 17 Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico**

1. Negli elaborati cartografici del P.O., con lettera S, sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività di uso pubblico. In base alle loro diverse caratteristiche funzionali, tali aree vengono distinte e dotate di una specifica disciplina normativa negli articoli che seguono.

La destinazione attribuita dal presente piano a immobili ed aree determinati, è riferita ai seguenti servizi:

- S · servizi pubblici,
- Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- Sa · impianti sportivi all'aperto e servizi sportivi scoperti (campi di gioco, piscine); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto;

all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi

di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;

- Sac · strutture coperte per lo sport e l'attività fisica (palestre, piscine, palazzetti dello sport);
- Sib · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- Sis · servizi per l'istruzione superiori
- Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
- Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- Sac · servizi sportivi coperti, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
- Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- Svv · parchi e giardini pubblici di valore storico e paesistico ambientale; sono il giardino di Poggiofanti e il giardino della Fortezza di Montepulciano, per i quali si deve conservare il loro valore simbolico e l'elevato pregio paesaggistico e per la tutela dei quali, oltre a quanto specificato per i giardini pubblici in genere (Sv), si dovrà conservare l'impianto storico del disegno di suolo e le specie vegetali aventi valore storico;
- Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;
- Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- Sp · parcheggi pubblici a raso o interrati.

2. Le destinazioni specifiche ad attrezzature di servizio pubbliche sono attribuite agli immobili ed alle aree, distinguendo i diversi usi principali riportati al comma 1. Il passaggio dall'una all'altra degli usi di cui al comma 1, ove tale uso esclusivo sia individuata nelle Tavole di P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:
  - quando l'ambito urbano di riferimento sia dotato di altri servizi equivalenti a quelli in modifica;
  - quando sia prevista la realizzazione, anche differita nel tempo, di servizi equivalenti a quelli in modifica;
  - quando sia comprovata, per specifiche ragioni locali, l'assenza di detrimento della qualità urbana nella perdita del servizio in modifica anche valutando i vantaggi derivanti dalla acquisizione di quello nuovo.
3. In tali aree il presente P.O. non fissa parametri urbanistici e l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto. L'edificazione o l'ampliamento delle strutture edilizie, potrà avvenire dopo l'approvazione di un progetto unitario da parte della Giunta, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali.
4. In tali aree e immobili gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.
5. All'interno dell'ambito in cui ricade l'Ospedale pubblico di Nottola (NT), è ammesso l'insediamento di una struttura d'interesse pubblico, anche a gestione privata, relativa allo svolgimento di attività quale forno crematorio, nei limiti e nei modi della legislazione in materia e delle norme igienico sanitarie del caso.

#### **Art. 18 Standard da rispettare in relazione alla destinazione d'uso**

1. Al fine di conseguire la dotazione minima di standard urbanistici, di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 3 del D.M. n. 1444 e come previsto dal Piano Strutturale, in ciascun intervento di trasformazione soggetto a Piano Attuativo (PA) si dovranno rispettare, con riferimento alla destinazione d'uso prevista, i seguenti parametri:
  - a) per la destinazione d'uso residenziale:
    - aree per verde pubblico: mq 12/ab
    - aree per parcheggi pubblici: mq 5/ab
  - b) per le destinazioni d'uso artigianali e industriali e per quelle commerciali all'ingrosso e depositi:
    - aree per verde e/o parcheggi pubblici pari a 15 mq per ogni 100 mq di superficie territoriale;
  - c) per le destinazioni d'uso commerciale e direzionale e per quella turistico ricettiva:
    - aree per verde e/o parcheggi pubblici pari a 80 mq per ogni 100 mq di SUL;

2. Le aree per l'istruzione, pari ad almeno 4.5 mq/ab e gli spazi per attrezzature di interesse comune, pari ad almeno 3,5 mq/ab, sono puntualmente individuate nella Tavole del P.O..

### Titolo III Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente

#### Art. 19 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Sulla base dei caratteri morfotipologici, architettonici ed urbanistici, nonché al valore storico culturale, paesaggistico o testimoniale, il P.O. di Montepulciano - ai sensi dell'art. 10 del *Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V* della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 - classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze.
2. Il P.O. di Montepulciano attribuisce le classi di valore, corrispondenti a:
  - Classe I (c1): Edifici storici di pregio storico architettonico.** Corrispondono agli edifici "di notevole valore", ovvero gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04, nonché altri edifici che per stato di conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono comunemente riconosciuti di valore;
  - Classe II (c2): Edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio.** Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore storico, che mantengono un elevato grado di integrità o con singoli elementi architettonici di pregio, che pur non riconosciuti di interesse storico o artistico sono meritevoli di tutela da parte del piano;
  - Classe III (c3): Edifici di valore storico documentale e tipologico:** edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale;
  - Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale:** edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale;
  - Classe VI (c5): Edifici di valore documentale nullo:** edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali recenti, o tipologicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi specialistici di valore documentale nullo.Qualora gli edifici e complessi edilizi siano costituiti da più corpi di fabbrica, con caratteri ed epoche di costruzione diversi fra loro, è possibile l'assegnazione di classi di valore differenziate per ogni singola parte.
3. Il P.O. di Montepulciano attraverso le classi di cui ai precedenti commi, regola le opere ammissibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e per le relative pertinenze. Attraverso le classi, come definite nei successivi articoli, il P.O. stabilisce il limite massimo delle opere e degli interventi con cui si può modificare il patrimonio edilizio esistente. L'ammissibilità di opere e interventi definiti per una classe di edifici comporta l'ammissibilità delle opere e degli interventi di minore entità definiti per le classi che la precedono nell'elenco di cui al comma 2.
4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti all'interno degli ambiti urbanizzati, le Tavole del P.O. in scala 1:1.000 per il centro storico e 1:2.000 per i restanti ambiti, riportano la classificazione per la *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione dell'area e sigla di colore nero (la sigla della classe è posizionata in basso a sinistra rispetto alla croce), con riferimento allo specifico ambito di appartenenza (con la sigla corrispondente posta in alto a sinistra) ed in

relazione alla zona territoriale omogenea (con la lettera posta in alto a destra). Qualora nel quadrante in basso a destra non sia riportata alcuna sigla, si intendono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nell'ambito di appartenenza, mentre nel caso in cui sia indicata la sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come ammessa in via esclusiva.

5. Per gli edifici, manufatti e i complessi nel territorio rurale, corrispondente alle zone E del D.M. 1.444, le Tavole del P.O. in scala 1:10.000 riportano la classe attribuita ed eventualmente, se del caso, la destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente alla classe di valore, trattandosi per lo più di edifici strumentali agricoli o ex agricoli o comunque capanni e magazzini, si intendono ammessi tutti gli interventi della classe c4, alle condizioni definite al Capo III del Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso in atto. Qualora invece tali edifici senza classificazione risultino edifici abitativi, residenziali o rurali, o annessi di valore testimoniale, fino alla attribuzione di una classe di valore, da effettuarsi con le modalità di cui al successivo comma 7, sono ammessi esclusivamente gli interventi fino alla classe di valore c3, senza cambio di destinazione d'uso.
6. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché a seguito di apposita verifica essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente alle classi definite dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.
7. La ridefinizione delle classi di valore per gli edifici nel territorio rurale è ammessa sulla base di richiesta da parte privata attraverso la presentazione di una apposita schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Regolamento Urbanistico. Le attribuzioni dovranno seguire i seguenti criteri:
  - per edifici e complessi di valore architettonico, classe di valore c1 e c2
  - per edifici di valore tipologico, classe di valore c2 e c3
  - per edifici di medio valore o alterati, classe di valore c3 e c4
  - per edifici di valore nullo, classe di valore c4 e c5

L'attribuzione della classe di valore c5 potrà avvenire anche a favore della tipologia di edificio di valore medio o alterato, solo a fronte di un constatato elevato stato di degrado e/o di una localizzazione (prossimità diretta con viabilità, con elementi naturali, aree di frana, ecc.) di significativo e negativo impatto ambientale.

8. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme e all'Allegato 1 delle stesse – Le aree di trasformazione. Gli edifici che saranno realizzati dopo l'adozione del presente P.O assumono la classe c3 in ambito urbano e c4 nel territorio rurale.

## **Art. 20 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali. Sono altresì sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie

esistenti e purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

2. Gli interventi di manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi in classe c1, c2 e c3, tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al successivo art. 21, sono quindi da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici in classe c1, c2 e c3.
3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre consentiti, con l'esclusione degli edifici di valore storico architettonico e documentale, per i quali il P.O. attribuisce le classic1, c2 e c3.
4. Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti che vi debbano prendere la residenza per esigenze sopravvenute, anche se comportano aumento dei volumi esistenti.

Gli interventi di ampliamento a tali fini sono consentiti nella misura massima di Volume pari a 100 mc. e di Superficie Utile Lorda pari a 30 mq. per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti.

La domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà in tali casi essere corredata anche da:

- a) certificazione medica dell'Azienda Sanitaria Localeo dell'Autorità Sanitaria competente comunque denominataattestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;
- c) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata quinquennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità. Gli interventi di ampliamento necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi non sono cumulabili con gli interventi di addizione volumetrica consentiti dalle presenti Norme, che si devono considerare a questi alternativi.

5. In riferimento gli edifici con classi di valore che ammettono interventi di addizione funzionali o volumetrica per singole unità immobiliari, è ammesso il trasferimento di una sola di queste possibilità edificatorie, purché all'interno dello stesso ambito urbano ed all'interno dello stesso edificio.
6. Per gli edifici pertinenziali alla residenza (snr), esistenti in ambito urbano alla data di adozione del PO, è ammesso il recupero a fini residenziali o ricettivo extra alberghiero, anche con unità immobiliari separate, subordinato alla realizzazione di miglioramenti ambientali complessivi dell'area fondiaria e dell'insieme delle pertinenze che vi insistono.

### **Art. 21 Interventi ammessi per gli edifici in classe c1**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c1 individua gli edifici i complessi edilizi di valore ed i relativi spazi aperti comprendenti quelli tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. L'intervento di restauro, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, comprende un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali, sono pertanto interventi di restauro:
  - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino di parti alterate (restauro o ripristino dei fronti esterni e interni e degli ambienti interni, ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente mancanti, conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale, conservazione o ripristino degli spazi liberi pertinenziali quali corti, orti, giardini);
  - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota di murature portanti, solai e volte, scale, tetti;
  - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle precedenti indicazioni e l'eventuale realizzazione di volumi tecnici, comunque previo parere della competente Soprintendenza;
  - interventi sulle strutture interne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratteristici;
  - eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica ed architettonica;
  - ricostruzioni di parti di edificio crollate o demolite, possibile comunque solo in presenza di esauriente documentazione;
  - conservazione e ripristino di spazi liberi.
3. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale.

### **Art. 22 Interventi ammessi per gli edifici c2**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c2 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono essere volti al riuso e all'arifunzionalizzazione, anche attraverso una diversa distribuzione delle singole unità immobiliari, a condizione che siano rispettati nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture, gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, sistema strutturale, tipo di distribuzione funzionale, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde, grigliati e mandolati, paramenti murari.
2. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare

gli spazi delle attività terziarie ai piani terra di edifici urbani o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio.

3. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe C2, sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno;
- il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura; sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto;
- l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;
- la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;
- il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato, scale, ecc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
  - che eventuali nuovi solai, soppalchi e scale siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario, mentre i locali su cui insistono risultare con un'altezza residua non inferiore a m. 2,40;
  - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non modifichi, né interessi travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
- la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto.

4. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano indica la classe C2 valgono le seguenti prescrizioni:

a. *strutture orizzontali* - Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive dei solai interni, salvo la possibilità di ripristino dei caratteri originali coerenti con la storicità dell'edificio. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento.

b. *strutture verticali* - Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali. La realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature



lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio; non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza.

c. *assetto distributivo e tipologico* - La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali. Non sono perciò ammesse l'apertura di nuove porte d'ingresso o la realizzazione di nuovi corpi scala, salvo che nei casi di ripristino di assetti preesistenti e di quelli di cui al precedente punto b. Non sono neppure ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

d. *strutture di copertura* - Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e pianelle in cotto). Non sono ammessi terrazze a tasca, abbaini, ecc. Dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi ed embrici).

e. *prospetti* - Gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto, non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi. Gli interventi potranno altresì prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica. Sulle facciate non è ammesso introdurre elementi come logge, scale esterne, porticati, pensiline, tettoie in aderenza, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

f. *elementi decorativi* - Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

g. *intonaci e coloriture esterne* - La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico" che non facciano parte della tradizione edilizia locale. Per gli intonaci non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o impropriamente "rustiche".

h. *infissi esterni* - Gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari, è ammessa la formazione di infissi in materiale adeguato ai caratteri dell'edificio, sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti. Non è consentita la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati"

non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro.

i. *dispositivi di oscuramento* – Nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica urbana; anche nel caso degli infissi in metallo per grandi aperture e mandolati o grigliati, come prima descritti, eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano.

j. *impianti tecnologici* - Gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie Utile Lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti, non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

k. *spazi aperti* - Gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari. Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi di origine rurale, sia interni, che esterni all'edificio o al complesso edilizio (giardini, aie, cortili, orti, ecc.). Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tipiche della tradizione locale (con esclusione di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e lastre di pietra irregolari con materiali estranei alla tradizione locale) o in mezzane o sestini, oppure in legno ed altri materiali anche contemporanei, purché compatibili. Gli interventi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi, tessuti ed ambiti.

l. *manufatti pertinenziali originari* - Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale ad un solo piano, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui, possono essere demoliti e ricostruiti come superfici non residenziali (Snr) a parità di volume nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione,

purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenti.

### **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 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 non sono comunque 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 25.
4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SUL:
- 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 "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
  - 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 SUL per ogni unità immobiliare, 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.
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 la superficie non residenziale o accessoria – che deve rimanere tale – legittima demolita, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.

#### **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 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; tali testimonianze devono garantire la piena corrispondenza della struttura preesistente con la sua ricostruzione, in merito a composizione, tecniche e materiali della costruzione, pertanto non è possibile ricostruire le murature esterne senza che

sul sito non se ne verifichi traccia; l'intervento di ricostruzione di un manufatto edilizio si configura come nuova costruzione e quindi non si rende possibile se applicato a edifici diruti o loro porzioni che non presentano nessuna parte di mura perimetrali;

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).

3. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso la verifica di entrambi i punti a) e b), così da consentire una oggettiva ricostruzione della sagoma completa dell'edificio o di parte di esso. 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.
4. La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità tecniche tradizionali originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili 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.
5. 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.

#### **Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:
  - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
  - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;

- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
  - le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime
  - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanze e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
  - gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.
3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4\*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:
- a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
    - 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
    - 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.
 Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia della copertura e riguardino l'intera copertura dell'edificio, in modo da non creare discontinuità della copertura.
  - b) Negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SUL per unità abitativa, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Gli interventi di addizione di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

### **Art. 26 Interventi pertinenziali**

1. Sono interventi pertinenziali, ai sensi delle vigenti norme regionali, quelli che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.
2. Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non

suscettibili di utilizzo autonomo e da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge. Sono opere pertinenziali esterne anche piscine, campi da tennis e simili piccole attrezzature che non si configurano quali strutture sportive ma quali meri accessori dell'attività principale dal punto di vista commerciale e dell'edificio o complesso principale, nonché dal punto di vista della morfologia e delle tipologie edilizie.

3. Per gli edifici residenziali per i quali il P.O. indica le classi c4 e c5, sono consentiti i seguenti interventi pertinenziali, nei limiti stabiliti al comma 1 e che devono comunque realizzati separati dall'edificio principale:
  - autorimesse pertinenziali;
  - cantine e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di una nuova volumetria.
4. Gli interventi pertinenziali di cui al presente articolo devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione o visivamente poco esposta, evitando di impegnare vedute panoramiche.

#### **Art. 27 Interventi ammessi per gli edifici c5**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c5 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi, oltre a quanto già indicato per la classe c4, possono prevedere la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti, eseguita o meno con contestuale incremento di volume, nei limiti di cui ai commi successivi, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Gli interventi di sostituzione edilizia consentiti per la classe c5 non sono cumulabili con quelli di addizione volumetrica già definiti per le classi c3 e c4.
2. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito l'incremento della SUL fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché sia garantito:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere i seguenti parametri:
    - a) per la climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica deve essere di almeno del 50% rispetto al valore indicato nell'Allegato C, tabella 1.3 del Dlsg 192/2005;
    - b) per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica deve essere inferiore a 30 chilowattora per mq per anno;
  - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;

- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SUL e, nel caso di destinazione d'uso residenziale, almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

L'altezza massima del nuovo edificio derivato da interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

3. Per gli edifici e manufatti nel territorio rurale, attraverso idonea documentazione, deve essere sempre valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, attraverso specifiche valutazioni di coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT regionale.
4. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), in classe c5, sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SUL fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane in classe c5 è ammesso l'incremento della SUL entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml.

Nel caso di incremento della SUL superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SUL.

#### **Art. 28 Dotazioni di parcheggi pubblici in relazione agli interventi**

1. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico in ambito urbano per gli interventi indiretti di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia e comunque di aumento di carico urbanistico, così come definito dalla Parte I dell'Allegato A – Definizioni tecniche di riferimento – al Regolamento n. 64/R del novembre 2013, non devono essere inferiori a:

usi	parcheggi
- <i>residenza</i>	<i>15 mq/100 mq Sul</i>
- <i>attività ricettive</i>	<i>40 mq/100 mq Sul</i>
- <i>industriale e artigianale</i>	<i>20 mq/100 mq Sul</i>
- <i>attività direzionali</i>	<i>40 mq/100 mq Sul</i>
- <i>attività commerciali</i>	<i>40 mq/100 mq Sul</i>



- *attività di servizio private*

40 mq/100 mq Sul

Ai fini del presente comma, si considera aumento di carico urbanistico l'aumento delle unità immobiliari e quando il nuovo uso e/o le nuove superfici comportino l'aumento della quantità di parcheggi richiesta, calcolata con i parametri sopra indicati. Nel caso in cui la superficie a parcheggio pubblico dovuta non raggiunga la dimensione minima di mq 50, si potranno versare oneri aggiuntivi (monetizzazione) in alternativa alla cessione delle aree con le procedure previste da apposito regolamento comunale. Nel caso di aumento delle unità immobiliari, la superficie di riferimento per la quantificazione dello standard sarà riferita a quella della unità risultante di inferiore entità, per omogeneità con le modalità di calcolo applicate per il calcolo oneri concessori.

2. Negli ambiti della città antica, di cui al successivo Art. 58, le dotazioni di parcheggi pubblici in relazione agli interventi non sono richieste, mentre negli altri ambiti, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare le stesse con le procedure di cui al precedente comma 1.
3. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare: non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori al 8 %. Per la verifica circa la loro funzionalità, rispetto all'estensione dell'area calcolata in applicazione dei parametri sopra indicati, dovrà essere assicurata la localizzazione di un numero di stalli almeno pari a uno ogni 25 mq di superficie.

#### **Art. 29 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione all'incremento di carico urbanistico, così come definito dalla Parte I dell'Allegato A – Definizioni tecniche di riferimento – al Regolamento n. 64/R del novembre 2013, derivante dai seguenti interventi:
  - *nuova edificazione;*
  - *ristrutturazione urbanistica;*
  - *sostituzione edilizia;*
  - *addizioni volumetriche e altri interventi* comportanti incremento di Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 25 mq.;
  - *mutamento di destinazione d'uso, ove comportante incremento di carico urbanistico;*
  - altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari.
2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:
  - per la *nuova edificazione*, la *ristrutturazione urbanistica* e la *sostituzione edilizia* in misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SUL;
  - per la *ristrutturazione edilizia* con incremento di SUL nella misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SUL aggiunta e comunque nella misura minima di un posto auto ogni 25 mq. di SUL;

- per il *mutamento di destinazione d'uso*, ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, un posto auto per ogni unità immobiliare prevista;
  - per altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3,5 mq. di SUL e comunque in misura non inferiore a:
    - in caso di destinazione d'uso residenziale un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;
    - in caso di destinazione d'uso direzionale, commerciale al dettaglio e di servizio tre posti auto ogni 100 mq. di SUL;
    - in caso di destinazione d'uso industriale e artigianale oppure commerciale all'ingrosso e depositi un posto auto ogni 100 mq. di SUL;
    - in caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva, due posti auto ogni 100 mq. di SUL.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta in rapporto alla SUL complessiva.
- Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree limitrofe, non gravate da standard pubblici o privati, entro un raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto.
- Nel caso di aumento delle unità immobiliari, la superficie di riferimento per la quantificazione dello standard sarà riferita a quella della unità risultante di inferiore entità, per omogeneità con le modalità di calcolo applicate per il calcolo oneri concessori.
- Esclusivamente nel caso di interventi comportanti aumento delle unità immobiliari, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento sarà possibile monetizzare gli oneri relativi sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali e con le procedure previste da apposito regolamento comunale.

### **Art. 30 Dotazioni per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio**

1. Le attività commerciali al dettaglio, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto delle norme e discipline vigenti in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale o in altri in cui, per la relativa destinazione, siano specificatamente previste le funzioni commerciali e che abbiano altresì:
  - accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
  - disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico;
  - compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta.

In particolare l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita dovrà essere valutato in relazione al grado di congestione delle infrastrutture stradali esistenti, ad eventuali adeguamenti infrastrutturali, al livello delle emissioni inquinanti ed alla presenza di aree da preservare ai fini dell'equilibrio ecologico e paesaggistico.
2. Per le nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, dovrà essere garantita, oltre al rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68, laddove

richiesti dalle presenti Norme, la dotazione minima di parcheggi previsti dal D.P.G.R. 01/04/2009 n. 15/R e s.m.i..

3. Le UTOE e gli ambiti individuati dal PS, di cui al successivo Titoli VII, Capo I, costituiscono il riferimento per la definizione:
- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali da rispettare;
  - della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;
  - del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio;
  - della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
  - della dotazione di parcheggi di relazione.

All'interno di ciascun ambito, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono di seguito definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione):

- nella **città antica**, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo, mentre si dovrà comunque osservare quanto specificato al successivo art. 58, comma3;
- nell'**UTOE di Montepulciano**, all'interno dell'ambito della città consolidata:
  - gli esercizi di vicinato, per i quali la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;
  - le medie superfici di vendita, per le quali deve essere fatta espressa previsioni nelle tavole del P.O.;
- nella **altre UTOE**, nell'ambito della **città consolidata** sono ammessi:
  - gli esercizi di vicinato, per i quali la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;
  - le medie superfici di vendita, con superficie di vendita non superiore a 800 mq;
- nella **città nuova** sono ammessi gli esercizi di vicinato, anche mediante mutamento della destinazione d'uso e le medie superfici di vendita, per le quali su devono osservare i limiti dimensionali di 1.500 mq per l'UTOE di Montepulciano e di 800 mq di superficie di vendita per le altre;
- nei nuclei minori o aggregati nel caso di mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, per i quali sarà comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo; Tali spazi potranno

essere reperiti anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi:

- nelle aree della produzione (P), oltre a quanto previsto negli ambiti della città nuova, sono ammessi:
  - l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale;
  - la vendita dei prodotti di propria produzione da parte delle imprese artigiane ed industriali negli stessi locali o in locali contigui.

4. I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione e purché collegata all'esercizio commerciale di riferimento con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

5. Relativamente alle medie strutture di vendita, il collegamento veicolare del parcheggio destinato alla clientela con la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o opportunamente separato dai percorsi pedonali e dai percorsi riservati al carico e scarico delle merci. Il collegamento deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale: la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso che conduce al passaggio. Il raccordo deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

### **Art. 31 Disposizioni sulle distanze**

1. Negli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere sempre rispettate i *limiti di distanza tra fabbricati* di cui all'art. 9 del D.M.1444/68, fatte salve le deroghe ivi previste.
2. Per distanza minima tra fabbricati si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato con un punto qualsiasi di un fabbricato antistante. Da tale misurazione sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità, quali sporti di gronda, cornicioni mensole e simili, in particolare:
  - aggetti delle coperture con sporgenza non superiore a ml 1,20;
  - pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a ml 1,20.

Nel calcolo della distanza minima sono comunque compresi tutti gli altri elementi costruttivi suscettibili di estendere ed ampliare la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i balconi.

3. Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M.1444/68, per le zone A e per edifici o gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o interventi convenzionati, esclusivamente nei seguenti casi:
  - quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
  - in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.
4. Sono soggette al rispetto delle distanze di legge anche tutte quelle opere che determinano la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di m. 1,00. Le distanze tra fabbricati dovranno essere osservate anche rispetto a edifici costruiti in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso. La distanza di legge deve essere rispettata anche in caso di sopraelevazione di edifici esistenti. La trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (Snr), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.
5. Le distanze dai confini non devono essere inferiori a 5 m e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal DM 1444/68, anche in riferimento a edifici di futura costruzione. Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto, con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegni, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici.

#### **Art. 32 Disposizioni per gli impianti solari termici e fotovoltaici in relazione agli interventi**

1. Il P.O. persegue il contenimento dei consumi energetici degli edifici e promuove l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni del P.I.T./P.P.R. e del P.T.C.P. di Siena e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali e comunque purché siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un loro corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.
2. Nel Comune di Montepulciano, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano, per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli impianti solari termici e fotovoltaici, con le eccezioni riferite agli edifici classificati dal P.O. nelle classi c1, c2 e c3, per i quali tali impianti non sono consentiti sulla copertura dell'edificio principale, ma dovranno essere posti nei corpi edilizi secondari più bassi o a terra, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica. In tutti i casi, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il PIT/PPR, è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro o del nucleo storico.

3. L'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili e le disposizioni di cui all'art. 11 del D.lgs. 28/2011 e s. m. e i. non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.; non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del D.lgs. 28/2011 e s. m. e i., agli edifici classificati c1, c2 e c3, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico, artistico o documentale.

4. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a servizio degli edifici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a) è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità.

Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa preferibilmente complanari, in particolare:

- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dalla sagoma dell'edificio;
- per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 20 cm e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;
- in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
- negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

b) Gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive agricole o artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.

c) Per la produzione di energia destinata alla vendita, ammessa solo per gli immobili a destinazione non residenziale, rurale o civile, i relativi impianti fotovoltaici possono essere collocati esclusivamente sulle coperture o altre superfici già impermeabilizzate al momento dell'adozione delle presenti norme.

### **Art. 33 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento ai tipi d'intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, per le

specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni generali di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i., ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano le seguenti prescrizioni:

a) *elementi di arredo da giardino* - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali; devono essere semplicemente appoggiati al suolo;

b) *barbecue o caminetti* - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi; devono essere semplicemente appoggiati al suolo e con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;

c) *gazebo e pergolati* - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita anche:

- nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

- nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

d) *piccoli depositi per attrezzi in legno* - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera; devono essere appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie lorda massima di 8 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima in gronda di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

e) *ricoveri per animali domestici*, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;

f) *pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere* - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato;

l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici fino alla classe c3;

g) *tende solari retraibili* - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere

contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso;

l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici fino alla classe c3

2. È comunque prescritto:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

#### Titolo IV Fattibilità geologica, idraulica e sismica

##### **Art. 34 Condizioni di fattibilità**

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del Piano Operativo sono differenziate secondo le categorie di fattibilità previste dalla normativa vigente ed in particolare dal Regolamento Regionale n. 53/R (D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011).

In particolare sono definiti i seguenti criteri generali di fattibilità:

- fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
  - fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. Secondo quanto previsto dalla normativa regionale le fattibilità degli interventi sono distinte in funzione delle pericolosità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici ai fini di una corretta definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni.
3. Le condizioni di fattibilità per gli interventi, con le relative prescrizioni, sono definite nella Relazione di fattibilità e nelle Schede; per il territorio urbanizzato le condizioni di fattibilità sono rappresentate attraverso le classificazioni sopra citate nelle Carte di Fattibilità, mentre per il territorio rurale la fattibilità degli interventi è desumibile dagli abachi.



## Art. 35 Fattibilità geologica

### 1. classe G. 1. - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche caratterizzate da pericolosità bassa per le quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

### 2. classe G.2. - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

### 3. classe G.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Gli interventi edilizi sono subordinati all'esito di studi geologici, idrogeologici, idraulici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e sicurezza ed alla realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, che tuttavia non arrechino danni alle aree adiacenti.

Le problematiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici.

Per le situazioni che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc, la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

### 4. classe G.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

Attribuibile in tutto il territorio comunale alle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, per le quali siano state verificate le condizioni di pericolosità geologica molto elevata.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche.

Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque

subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.

### **Art. 36 Fattibilità idraulica**

#### **1. classe I.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Attribuibile alle aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### **2. classe I.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI**

In presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idraulici, attribuibile alle aree di fondovalle per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In presenza di studi idraulici, attribuibile alle aree per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $200 < Tr \leq 500$  anni.

Per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

#### **3. classe I.3. – FATTIBILITÀ CONDIZIONATA**

In presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idraulici, attribuibile alle aree di fondovalle per le quali o vi siano notizie storiche di inondazioni, o vi siano situazioni sfavorevoli di alto morfologico.

Attribuibile in tutto il territorio comunale alle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi  $30 < Tr \leq 200$  anni in seguito a studi idraulici e per le quali siano definite le condizioni di messa in sicurezza.

In questa classe di fattibilità per le definizioni delle condizioni d'attuazione degli interventi è necessario fare riferimento alle condizioni di messa in sicurezza definite dallo studio idraulico con modellazione dei corsi d'acqua interessati; in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza l'applicazione di soluzioni progettuali che conducano alla riduzione dell'attuale grado di rischio.

In assenza di tali studi idraulici che definiscano soluzioni progettuali per la messa in sicurezza, allo stato attuale in tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

#### **4. classe I.4. – FATTIBILITÀ LIMITATA**

In presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idraulici, attribuibile alle aree di fondovalle per le quali vi siano notizie storiche di inondazioni e vi siano situazioni sfavorevoli di alto morfologico.

Attribuibile in tutto il territorio comunale alle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni in seguito a studi idraulici.

Attribuibile a tutto il territorio comunale alle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni e per le quali non siano definite le condizioni di messa in sicurezza.

In questa classe di fattibilità per le definizioni delle condizioni d'attuazione degli interventi è necessario fare riferimento alle condizioni di messa in sicurezza definite dallo studio idraulico con modellazione dei corsi d'acqua interessati; in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza l'applicazione di soluzioni progettuali che conducano alla riduzione dell'attuale grado di rischio.

In assenza di tali studi idraulici che definiscano soluzioni progettuali per la messa in sicurezza, allo stato attuale in tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta e/o aumento del carico urbanistico conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

In tutti i casi gli interventi realizzabili risultano unicamente quelli consentiti, senza condizioni di messa in sicurezza idraulica, dall'art.2 della LR 21/12 attuabili con le modalità disciplinate dalla stessa legge.

In corrispondenza dell'alveo del corso d'acqua sono consentite le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.

### **Art. 37 Fattibilità sismica**

#### **1. classe S.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

#### **2. classe S.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI**

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

#### **3. classe S.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA**

Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

-al fine di eseguire coerenti valutazioni sui terreni di fondazione dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

-per i terreni potenzialmente suscettibili a liquefazione dinamica, dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

-in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di

superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

-nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

#### 4. classe S.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

Questa classe di fattibilità equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di area caratterizzate da instabilità geomorfologica.

Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

### **Art. 38 Tutela dei 10 ml dai corsi d'acqua (DCRT 101/2016)**

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 101/2016.  
In tutto il territorio Comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle carte di fattibilità, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.
2. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
3. In prossimità dei corsi d'acqua, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m.
4. Regimazione delle acque superficiali incanalate. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed alla agevolazione della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
5. Intubamenti

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

La disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua è quella riportata dall'art.1, comma 2 della L.R. 21/2012.

### **Art. 39 Piano gestione rischio alluvioni – Bacino Arno**

#### **1. PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

Per la parte relativa alla pericolosità idraulica trovano applicazione le mappe contenute nel Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, approvate definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno, integrato dai rappresentanti delle Regioni del Distretto non già rappresentate nel medesimo. Sulle aree interessate da pericolosità da alluvione trovano applicazione le misure di salvaguardia approvate con deliberazione del medesimo Comitato Istituzionale Integrato n. 232 del 17 dicembre 2015.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo PGRA dell'autorità di bacino del fiume Arno.

Gli elaborati di cui al PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvione) sono consultabili al seguente indirizzo internet:

<http://www.appenninosettentrionale.it/dist/>

#### **2. INTERVENTI PGRA**

Nel territorio comunale di Montepulciano sono previste aree destinate alla realizzazione di misure di protezione a scala di bacino.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del nuovo PGRA dell'autorità di bacino distrettuale dell'appennino settentrionale.

Gli elaborati di cui al PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) sono consultabili sul sito del Distretto Appennino Settentrionale al seguente indirizzo:

<http://www.appenninosettentrionale.it/dist/>

### **Art. 40 Piano stralcio assetto idrogeologico - PAI Arno**

1. Per quanto riguarda la parte geomorfologica, lo Strumento Urbanistico Generale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo con Decreto del Segretario Generale n.67 del 06 dicembre 2011.

2. Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino dell'Arno.

3. Gli elaborati di cui al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Arno sono consultabili sul sito dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno al seguente indirizzo:

<http://www.adbarno.it/adb/>

### **Art. 41 Prescrizioni per la tutela della componente fisica del territorio**

1. Permeabilità dei terreni e salvaguardia della falda acquifera

Le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante "Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183", recepite dal D. Lgs. 152/1999 e s.m.i..

E' stabilito di ridurre i prelievi idrici di falda e da acque superficiali entro la capacità di ricarica delle risorse, attraverso innovazione nei cicli tecnologici e riciclo delle acque reflue.

Ai fini della tutela delle risorse idriche valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle aree di rispetto di derivazioni superficiali, sorgenti pubbliche e private e di pozzi dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che escludano l'interazione con la falda idrica. Per tutti i pozzi e sorgenti ad uso acquedotto privato e pubblico è prescritta un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di metri 10 ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200.

- Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre acquiferi a contatto permanente dell'atmosfera mediante opere diverse da pozzi, ovvero con scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli acquiferi del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.

- Nelle aree ad elevata vulnerabilità e di ricarica degli acquiferi, gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse biologiche o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili comunque in linea con le vigenti normative.

Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità e persistenza possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

3. Gli interventi di trasformazione del territorio sono sottoposti integralmente alla disciplina provinciale sulla tutela degli acquiferi, di cui agli art. 10.1.2 e 10.1.3 del PTCP 2010.

#### **Art. 42 Aree estrattive**

1. Il Piano Operativo individua nella tavola delle discipline del territorio rurale: i vincoli, le tutele le fasce di rispetto, alla scala 1:10.000 con le aree che rientrano tra le prescrizioni localizzative del PAERP di Siena, che costituiscono "prescrizioni localizzative destinate ad attività estrattive".
2. All'interno di tali aree è ammessa l'attività estrattiva nel rispetto degli obblighi e degli adempimenti previsti dalla normativa regionale dettati dalle Disposizioni in materia di cave LR n.35 del 25 marzo 2015.
3. Sono individuate dalle tavole grafiche del P.O. alla scala 1:2000 con la sigla "le" e sono classificate come zona "D" ai sensi del DM 1444/1968 e ss.mm.ii., le attività dell'estrazione di gas compressi.

Titolo V I beni paesaggistici

#### **Art. 43 Immobili ed aree di interesse pubblico**

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, le parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:  
*Zona circostante l'abitato comunale di Montepulciano* (ID 9052061, D.M. 09/06/1959 G.U. 142 del 1959);  
*Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano* (ID 9052159, D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967).
2. Nel rispetto delle discipline del P.I.T./P.P.R., per tutte le parti del territorio comunale individuate come immobili ed aree di interesse pubblico valgono le seguenti disposizioni:
  - la realizzazione di eventuali interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, deve garantire, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere ed il mantenimento dei valori di paesaggio identificati nelle schede di vincolo;
  - non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
  - non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti;
  - non sono ammessi interventi di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale dei giardini e parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie;
  - negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco/giardino storico;
  - devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e qualsiasi intervento dovrà salvaguardare i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline, belvedere);

- dovrà essere salvaguardata la visione panoramica “da” e “verso” il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio
- è da escludere l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro di Montepulciano ed il complesso di S. Biagio.
- non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
- non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell’area contermina al centro di Montepulciano dalla quale si percepisce il tessuto insediativo, ora caratterizzato da basso inquinamento luminoso;
- eventuali edifici rurali (residenze rurali, annessi) siano realizzati:
- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d’impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente, garantendo anche per i manufatti temporanei e prefabbricati qualità architettonica;
- non sono in alcun caso ammessi interventi che trasformino serre e/o manufatti temporanei in volumetrie edificate;
- qualsiasi intervento edilizio dovrà essere armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mantenendo i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale.

#### **Art. 44 Fiumi, torrenti e corsi d’acqua**

1. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
  - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - non impediscano la possibilità di divagazione dell’alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito,



compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.

3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non ocludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

#### **Art. 45 Riserva naturale del Lago di Montepulciano**

1. Nella parte di territorio comunale ricadente nella Riserva naturale del Lago di Montepulciano tutti gli interventi devono essere orientati a garantire la permanenza, il recupero e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico identitari, ecosistemici e geomorfologici.
2. In tale aree valgono le disposizioni del Regolamento del Sistema delle Riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena.
3. Non sono ammessi interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici ed in particolare:
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;

- manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, *skyline*).
4. Specifiche indicazioni di tutela della Riserva naturale del Lago di Montepulciano dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.

#### **Art. 46 Territori coperti da foreste e da boschi**

1. Nel caso di *territori coperti da foreste e da boschi*, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/2001, gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico; sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.
3. Per la determinazione del perimetro delle aree boscate, oltre a quanto riportato dagli atti del governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 65 / '14, si dovrà valutare, nei singoli casi, lo stato dei luoghi rispetto alle definizioni di bosco, di cui alla L.R. 39 / 2000 ed il Regolamento 48 / R / 2003. In fase autorizzativa delle collocazioni di manufatti di cui al presente articolo, dovrà essere verificato il rispetto delle discipline di cui agli elaborati 8B e t8 del PIT - PPR

#### **Art. 47 Zone di interesse archeologico**

1. La zona *Fontegrande ad Acquaviva* (SI0027 e SI0034), impianto termale di età romana, e la "zona comprendente un insediamento (probabilmente un santuario) in località Poggio di Totona (cod. SI 08)" sono individuati come zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera m) del Codice.
2. Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
- Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Nelle zone di interesse archeologico *Fontegrande ad Acquavivae* nella zona in località *Poggio di Totona*:

- ogni intervento, oltre a tutelare la consistenza materiale e la leggibilità del patrimonio archeologico, comprese le aree di sedime, dovrà salvaguardare l'integrità dei cono visivi verso i siti e da questi verso il paesaggio circostante e riqualificare le situazioni dove siano presenti elementi di disturbo;
  - il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ecc.) – ove non diversamente localizzabili - dovrà essere pianificato e razionalizzato al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, e supporti vari dal design accurato;
  - gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca, romana e tardo antica sono ammessi a condizione che siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale, sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica;
3. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è comunque condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
- In particolare, nelle aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico, così come individuate nella carta della valutazione del rischio archeologico elaborata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm. è soggetto al preventivo parere da parte della competente Soprintendenza.
4. Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (impianto termale di età imperiale romana in località Acquaviva) restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

## Titolo VI Tutele di carattere generale

### **Art. 48 Le invarianti strutturali del Piano Strutturale**

1. Sono considerati quali elementi costitutivi delle invarianti strutturali del territorio comunale, così come definite dal piano strutturale:
  - Gli elementi dell'ambiente naturale
  - I corsi d'acqua
  - I boschi
  - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina

- I manufatti della bonifica
  - Centri del sistema urbano provinciale
  - Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale
  - Gli aggregati
  - Aree di pertinenza degli aggregati
  - Il centro storico di Montepulciano
  - Il “castello”, centro storico di Valiano
  - I centri storici minori delle frazioni
  - Patrimonio edilizio presente al 1954 salvo schedatura che verifichi l’errata datazione o l’avvenuta totale alterazione del manufatto.
  - Il verde urbano e i giardini storici
  - I centri civici, le piazze e gli spazi pubblici
  - Le “Leopoldine”
  - Viabilità, sentieri, strade vicinali e poderali con caratteristiche di storicità.
  - I beni storico architettonici del territorio aperto e loro pertinenze
  - Altri beni storici extraurbani
  - Siti archeologici
  - I corridoi ecologici
2. Le discipline del Piano Operativo nel loro complesso sono orientate alla tutela ed al mantenimento delle invarianti strutturali, in coerenza con i principi e le regole dettate per queste dal Piano strutturale.
  3. La disciplina relativa a determinate invarianti strutturali, nei casi che necessitano di particolari approfondimenti, è dettata nei successivi articoli delle presenti norme.

#### **Art. 49 La tessitura agraria di pregio**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Le tessiture agrarie di pregio sono costituite da elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi. Tale insieme di elementi è costituito da:
  - le sistemazioni idraulico-agrarie
  - la forma e la dimensione dei campi;
  - la rete scolante e le solcature;
  - le colture arboree;
  - le piante arboree non colturali e le siepi vive;
  - la viabilità campestre.

Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti la modifica degli assetti agrari eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un’analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell’intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

2. Le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, nelle diverse forme in cui costituisce tessitura agraria di pregio, in conformità al PIT/PPR dovranno essere tutelate garantendo:
  - il mantenimento della rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, etc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
  - la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e la capacità di invaso della rete scolante;
  - in occasione di riconversione colturale specializzata di grande estensione, con ridisegno integrale della tessitura, il contenimento dei fenomeni erosivi, anche interrompendo le pendenze più lunghe, equipaggiando la maglia agraria con viabilità di servizio, corredo vegetazionale e siepi e zone tampone per il reticolo idrografico.
3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione ed anche se non censite specificamente dal P.O., sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
4. I P.A.P.M.A.A. e tutti gli interventi che riguardano il territorio rurale, che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sulla condizione di efficacia della rete scolante, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

#### **Art. 50 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali**

1. Le strade bianche, i sentieri, le strade vicinali ed i percorsi poderali e la viabilità storica costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.
2. Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:
  - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
  - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
  - le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.
3. Gli interventi di manutenzione degli elementi di cui al comma 1 devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di

campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
  - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, etc.) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.
5. È vietata l'asfaltatura ed in generale la pavimentazione delle strade bianche. Sono consentiti esclusivamente interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
  - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
  - in presenza di pendenze molto elevate.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

6. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità, volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico; i progetti dovranno tenere conto della maggiore sicurezza e accessibilità, del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti.
7. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.
8. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 51 Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale**

1. Sono le aree che, sulla base di quanto indicato dal P.T.C. della Provincia di Siena, sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici.
2. In tali aree sono da conservare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la rete scolante, le tessiture agrarie di valore storico testimoniale la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi

campestri ed i sentieri, la rete ecologica, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.

3. Sono considerate compatibili:

- attività agricole anche a livello amatoriale idonee al contesto, con esclusione di attività non idonee sotto il profilo igienico-sanitario e/o di disturbo per la quiete pubblica, quali ad esempio grandi allevamenti e cinotecnica;
- percorsi pubblici attrezzati;
- verde attrezzato per attività ludiche;
- verde privato di pertinenza dell'edificio.

4. Sono le aree dove privilegiare la collocazione di nuovi manufatti per l'agricoltura amatoriale, di cui al successivo art. 75, che dovrà essere finalizzata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- intervenire anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 3;
- introdurre fasce arboreo arbustive tra aree edificate e spazi aperti, anche al fine di rafforzare il sistema eco-ambientale.

5. I nuovi edifici agricoli da realizzarsi tramite P.A.P.M.A.A., accertata l'impossibilità o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che eviti ulteriormente la sfrangiatura dei margini e il fenomeno della dispersione insediativa, anche degli edifici rurali, in particolare nelle pendici collinari.

#### **Art. 52 Aree di pertinenza degli aggregati**

1. Sono le aree sottoposte dal P.T.C. della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. In tali aree, individuate dal P.O. in conformità al P.T.C.P., sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. La nuova edificazione è ammessa nei casi espressamente previsti, individuati dalle tavole del P.O. e per gli edifici agricoli da realizzarsi tramite P.A.P.M.A.A., con modalità architettoniche congrue al contesto e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente.
4. La nuova edificazione dovrà osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - negli interventi dovranno essere tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
  - le aree interessate dall'intervento devono essere servite da viabilità esistente;
  - si dovrà considerare il rapporto edificio/strada, definito dalla particolare dislocazione dei volumi, dai principali allineamenti planimetrici e dai rapporti di relazione tra gli spazi (recinzioni, distacchi dal filo stradale, ecc.):

- nell'inserimento dei nuovi volumi deve essere rispettato il rapporto esistente tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandoli in più manufatti, preferibilmente realizzati in contiguità e comunque secondo un assetto planimetrico che limiti l'uso di suolo;
  - si dovrà rispettare la morfologia del suolo, evitando interventi di sbancamento significativi o modificazioni sensibili agli assetti dei luoghi;
  - i progetti dovranno ricercare la massima integrazione con il paesaggio, usando tecnologie e materiali appropriati.
5. Nell'ambito dei P.A.P.M.A.A., al fine di contenere la dispersione degli insediamenti, anche rurali, nel territorio comunale, la nuova residenza rurale deve prioritariamente essere realizzata in completamento degli aggregati, nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del PTCP di Siena ed inoltre:
- i nuovi annessi agricoli, accertata l'impossibilità o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'Area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
  - gli interventi di nuova edificazione a fini agricoli, dovranno fare riferimento a quanto stabilito al successivo Art. 74–Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali delle presenti norme.
6. Nelle aree di pertinenza degli aggregati sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., la collocazione dei quali dovrà essere fatta oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante.
- Laddove siano presenti edifici o manufatti sotto utilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.
7. Sia nella manutenzione delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, che nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni, sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni o altre separazioni fisiche che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi. In particolare si prescrive:
- l'eventuale impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere limitata a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;
  - le superfici di usura delle strade di accesso, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi, dovranno essere pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale;
  - non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale;
  - gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovranno essere posti ad una altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del



mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

8. Nelle Aree di pertinenza degli aggregati articolo sono ammessi inoltre i seguenti interventi:
- la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SUL anche all'interno delle stesse aree di pertinenza;
  - le recinzioni alle condizioni del presente articolo e purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - le piscine, consentite solo interrate e relativi locali tecnici, anch'essi interrati per impianti tecnologici;
  - i pergolati e gazebo da giardino;
  - l'installazione di serre temporanee o stagionali realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

#### **Art. 53 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici**

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA) in conformità al P.T.C.P. di Siena sono soggette ad una disciplina di tutela, finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi, sia in rapporto al valore architettonico degli edifici e dei manufatti, sia in rapporto al valore paesaggistico dell'insediamento ed alla sua percezione dalle visuali esterne.
2. Le aree di pertinenza dei BSA sono soggette ad una disciplina di tutela affidata alle competenze provinciali e che esclude di norma ogni forma di nuova edificazione. Per questo potrà essere ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione, come specificato nei successivi commi, a seguito di specifici studi, finalizzati a salvaguardare e valorizzare le relazioni che il BSA ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storici e paesaggistico-percettivi).
3. Nelle aree di pertinenza dei BSA è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, a condizione che, attraverso un P.A.P.M.A.A., da assoggettare alle procedure e contenuti di Piano Attuativo, si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri:
  - devono essere utilizzate le infrastrutture esistenti;
  - in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo;
  - si deve mantenere un equilibrio dimensionale dei volumi, che devono a loro volta essere riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
  - la collocazione dei nuovi edifici dev'essere palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; in particolare, la collocazione dovrà avvenire in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

- in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati.

Sono sottoposti a P.A.P.M.A.A. ed esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA:

- nuovi annessi e manufatti di cui al successivo art. 73, la collocazione dei quali dovrà essere fatta oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante. Annessi e manufatti di cui agli artt. 75, 76 e 77 non sono in ogni caso ammessi nelle aree di pertinenza dei BSA.
- demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei BSA, con i criteri localizzativi del presente articolo e con assoggettamento del P.A.P.M.A.A. alle procedure e contenuti di Piano Attuativo ed esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.

4. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati o complessi edilizi, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, il presente PO prescrive il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo. Sono altresì esclusi il loro frazionamento e la separazione fisica tra edifici e spazi aperti limitrofi, tale da alterare il rapporto storicamente consolidato tra questi.
5. Nelle pertinenze dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e da punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi vengono inseriti, è ammessa la realizzazione di:
  - piscine pertinenziali di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 84; sono escluse le piscine ad uso privato residenziale;
  - pergolati e gazebo da giardino;
  - l'installazione di serre temporanee o stagionali realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - le addizioni funzionali e volumetriche ammesse dal Regolamento Urbanistico a seconda della categoria d'intervento assegnate da esso e gli ampliamenti volumetrici ammessi dalla legislazione regionale.

Tali interventi saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio e successivo report informativo da inviare alla Provincia.

6. Ogni eventuale progetto che interessi tali aree deve essere attentamente valutato dal Comune sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.) e per questo dovrà:
  - esaminare adeguatamente il contesto di riferimento e le caratteristiche del bene storico architettonico di riferimento, che devono essere adeguatamente documentate nei loro peculiari elementi costitutivi (assetto agrari, foto aerea, sistemazioni del suolo, pavimentazioni, decorazioni e caratteri architettonici); si dovranno altresì verificare le visuali principali dalla viabilità e da eventuali punti di osservazione privilegiati, e

considerare i rapporti e la gerarchia tra gli edifici esistenti (es. podere, annessi e loro relazioni spaziali e dimensionali);

- nella scelta delle aree da trasformare, devono privilegiare quelle che appaiono compromesse o che, a loro volta, abbiano perduto i caratteri originari, proponendo comunque soluzioni che possano ricucire o ristabilire adeguati rapporti tra gli elementi esistenti e con il contesto rurale e limitare il consumo di suolo agricolo;
- adottare tecniche e materiali che siano quanto più possibile adeguati al contesto sopra descritto, per il raggiungimento della massima integrazione degli interventi previsti, proponendo al contempo, a questo scopo, adeguate sistemazioni ambientali; i progetti degli interventi dovranno essere conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini, al fine di garantire il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito;
- proporre interventi di valorizzazione, di recupero o di manutenzione dei peculiari elementi costitutivi di valore ambientale (strade bianche, terrazzamenti e ciglionamenti, manufatti minori di valore testimoniale);
- essere corredato da documentazione fotografica dalla breve, media e lunga distanza da e verso il BSA e da sezioni territoriali e *skylines* adeguate all'entità dell'intervento ed all'andamento morfologico dei suoli.

L'Ufficio edilizia-urbanistica comunale valuterà la coerenza dei progetti ai criteri sopra definiti, avvalendosi della Commissione per il Paesaggio.

7. Per gli edifici in zona agricola con destinazione non agricola, ricadenti nelle aree di pertinenza dei BSA, eventuali addizioni volumetriche consentite dal presente P.O. dovranno essere sottoposti ad esame della Commissione Provinciale per i BSA, mentre eventuali interventi di sostituzione edilizia dovranno essere assoggettati alle procedure e contenuti di Piano Attuativo e quindi all'esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.

#### **Art. 54 Siti di Importanza Regionale**

1. Per le aree appartenenti ai SIR Lago di Montepulciano (IT5190011), coincidenti con la Riserva Naturale Provinciale si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli), dalla D.G.R. n. 644/2004 (norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale) e dalla D.G.R. n. 454/2008 (criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione). Si dovranno altresì recepire le indicazioni provenienti dal Piano di Gestione dei SIR, adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25 del 23/06/2015.
2. Qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente in area SIR deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza, con esclusione di quelli ricadenti all'interno delle aree urbane e dei nuclei e borghi rurali e comunque delle opere e interventi che per natura ed entità non possono avere effetti negativi ai fini della tutela quali:
  - opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - interventi di ristrutturazione edilizia qualora non modificano la sagoma degli edifici;

- piscine pertinenziali.

Dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri definiti dal Piano di Gestione unico, al fine di assicurare la massima compatibilità anche in fase di cantiere.

La valutazione di incidenza può comunque essere richiesta dall'Amministrazione Comunale anche per interventi che, sviluppandosi in aree contermini ma esterne al sito, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.

3. Specifiche indicazioni di salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario e regionale del SIR dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.

#### **Art. 55 Aree tartufigene**

1. Le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) rappresentano ecosistemi di pregio e per questo sono tutelate dalla Legge Forestale e dal suo Regolamento di attuazione.
2. Il Comune, ai sensi del combinato disposto dal Regolamento Forestale e dal P.T.C.P. di Siena, recepisce da quest'ultimo la mappatura delle aree tartufigene e ne dispone la tutela ai sensi di legge.

#### **Art. 56 Art. 51 Pozzi**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, i pozzi dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni delle quali sono di pertinenza e posti a distanza non inferiore a:
  - 5 ml. da abitazioni;
  - 80 ml. da pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
  - 30 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta, impianti di smaltimento reflui;
  - 50 ml. da discariche di tipo A;
  - 100 ml. dai cimiteri;
  - 200 ml. da pozzi che erogano acqua a terzi mediante pubblico acquedotto, qualora non siano definite diverse fasce di rispetto, e da discariche di tipo B.
2. In corrispondenza di pozzi, sorgenti e punti di presa per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, sono istituite la zona di tutela assoluta e quella di rispetto, così come previsto dalla normativa in materia e dall'Autorità d'Ambito Ottimale, così come indicato nella "Carta delle problematiche idrogeologiche".
3. All'interno della zona di rispetto di cui al comma 2, sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati o accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto

della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- aree cimiteriali o apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- gestioni di rifiuti o centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli o dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
- pozzi perdenti o apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

## Parte II            **GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### Titolo VII        Disciplina del territorio urbanizzato

#### **Art. 57 Gli ambiti urbani**

1. Il PS, sulla base delle diverse caratteristiche, ha classificato il territorio urbanizzato in diversi ambiti, così definiti:
  - la città antica
  - le parti della città consolidata
  - le parti della città nuova
  - le aree della produzione
  - i nuclei minori
2. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del P.O. o nella disciplina di aree specifiche e, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
3. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:
  - le aree riservate alla circolazione pedonale, non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
  - le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi di pavimentazione o interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia.

#### **Art. 58 Città antica**

1. Sono le parti del territorio urbanizzato di matrice antica, che hanno conservato in tutto o in parte, l'impianto urbanistico ed i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti. Sono i nuclei "generatori" dell'insediamento, presenti nel capoluogo ed a Valiano, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria e che si caratterizzano anche per la presenza di edifici di grande valore storico e architettonico.
2. Nella città antica, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:
  - residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessi alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano

direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra, nella salvaguardia dei valori architettonici esistenti;

- artigianale artistica e di servizio: nei locali a piano terra è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; nelle aree individuate come di interesse artigianale, in particolare, è ammessa una destinazione separata delle strutture ipogee ad uso magazzini ed esposizione. Tali ambienti non potranno subire trasformazioni planivolumetriche e dei collegamenti verticali.
  - commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite
  - commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; in particolare, all'interno dell'asse principale e più precisamente nel tratto compreso tra Porta al Prato e Via dell'Opio nel Corso, fino all'incrocio con Via del Teatro, al fine di salvaguardare la rete commerciale esistente costituita dall'insieme degli esercizi di vicinato e dalle attività artigianali, è ammessa l'attivazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande solo in quei locali dove, alla data di adozione del presente atto, non risultino attivati esercizi di vicinato o attività artigianali. E' comunque ammissibile l'estensione di attività di somministrazione alimenti e bevande in locali adiacenti all'attività stessa, anche se occupati da altri esercizi commerciali o attività artigianali, a condizione che non aumenti il numero di attività;
  - turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture per l'ospitalità collettiva, mentre non sono consentite le attività ricettive extralberghiere, case vacanza e b&b nel centro storico del Capoluogo e nell'ambito urbano della relativa UTOE;
  - direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15;
  - agricola, ed attività connesse: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
  - attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.
3. I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici e degli spazi aperti.
  4. All'interno della città antica, in caso di ristrutturazione edilizia non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; eventuali balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario.
  5. All'interno della città antica sono consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

## Art. 59 Le parti della città consolidata

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, anche se con caratteristiche discontinue. Il tessuto urbano che caratterizza l'ambito comprende edifici o parti del tessuto edilizio, che hanno conservato un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica, quali ad esempio i nuclei generatori delle frazioni di Abbadia, Acquaviva, Gracciano, Sant'Albino e Stazione di Montepulciano.
2. Nelle parti della città consolidata, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:
  - residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile lorda (Sul) minima di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;
  - artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
  - commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite
  - commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
  - turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
  - direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;
  - agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
  - attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.
3. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna



configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la limitazione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli, in modo da potenziare il ruolo di luogo dello stare, piuttosto che quello di scorrimento del traffico, compatibilmente con la disponibilità di itinerari alternativi per l'accessibilità carrabile e, soprattutto nei centri minori, per l'attraversamento.

4. All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, nei casi in cui il P.O. consente interventi di ristrutturazione:

- non sono consentite le addizioni volumetriche ottenute attraverso il rialzamento degli edifici; gli altri eventuali ampliamenti, quando consentiti, potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfettazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari; in particolare, tali ampliamenti dovranno essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle aperture coerenti con le preesistenze e utilizzando gli stessi materiali;
- non è consentita la realizzazione di scale esterne;
- è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica, ad esclusione delle facciate poste direttamente su strade e spazi pubblici;
- le eventuali terrazze a tasca, che non potranno interessare più di una falda della copertura e che dovranno risultare completamente incassate ed una distanza minima dai confini di 1,50 m. e di 1,0 m dal filo della facciata e dal colmo della copertura.

#### **Art. 60 Le parti della città nuova**

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, connotati da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea.
2. Nelle parti della città nuova, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:
  - residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;
  - artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone

e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

- commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite
- commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
- turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
- direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;
- agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

3. All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, nei casi in cui il P.O. consente interventi di ristrutturazione:

- è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica, ad esclusione delle facciate poste direttamente su strade e spazi pubblici;
- non è consentita la realizzazione di scale esterne ad edifici esistenti;

4. Nelle parti della città nuova, gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di trasformazione devono promuovere:

- la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e al decoro dei prospetti lungo la viabilità pubblica;
- un appropriato inserimento nel contesto;
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione dell'impatto sulle risorse naturali;
- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenziali, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica e di quelli posti a margine con il territorio rurale.

### **Art. 61 Le aree della produzione**

1. Sono gli ambiti dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali e produttive in genere, costituiti da tessuti edificati in zone a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica.
2. Nelle aree della produzione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale: non è consentita

- Industriale e artigianale:
  - commerciale all'ingrosso e depositi:
  - commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande; sono consentite le attività commerciali al dettaglio fino ad un massimo del 50 % della SUL esistente o di previsione e quelle che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio. Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita ai sensi del DPGR 15/R/2009; nell'UTOE 1, nell'area della produzione di Totona, è ammessa la ricollocazione di medie distribuzioni di vendita esistenti nel territorio alla data di adozione del presente PO, con la prescrizione che nell'edificio di provenienza non potranno essere insediate medie distribuzioni di vendita a carattere alimentare;
  - turistico ricettiva: non è consentita;
  - direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;
  - agricola: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
  - attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
3. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e di interesse collettivo. In particolare per gli interventi con cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale e direzionale i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione, con la quale si impegnino a realizzare la riqualificazione del fronte strada. Gli interventi devono riguardare la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'esercizio commerciale e comunque delle attività con affaccio su fronte strada ed eventualmente degli spazi pubblici prospicienti. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada. Dovranno inoltre essere ceduti spazi pubblici in ragione minima dell'80% della SUL interessata dal mutamento di destinazione d'uso, di cui almeno la metà da adibirsi a parcheggio.
4. Nei nuovi interventi dovranno essere osservate le seguenti condizioni:
- è da privilegiare una disposizione degli edifici coerente con la struttura del paesaggio e costituisca un disegno compatto, che persegua il contenimento del consumo di suolo;
  - il passaggio delle relazioni paesaggistiche non deve essere compromesso dalla sistemazione degli edifici. È opportuno fornire le aree di varchi, relazionati alla struttura del paesaggio, costituiti da spazi aperti opportunamente progettati a verde, utili a garantire le connessioni ecologiche (ad esempio non creare barriera verso i corsi d'acqua), l'accessibilità ai luoghi, la visibilità da e verso i luoghi, fornire spazi aperti per usi collettivi e la qualità delle persone. Una buona dotazione di spazi aperti opportunamente progettata,

relazionata al contesto paesaggistico e dotata di equipaggiamento vegetale è utile inoltre a tutelare l'ambiente e ad inserire gli insediamenti nel paesaggio, a rendere più gradevoli esteticamente gli ambienti di vita;

- le tipologie architettoniche, le caratteristiche dei materiali e dei colori per i capannoni e per il costruito in genere, pur nella loro semplicità costruttiva non devono risultare incoerenti con i caratteri del contesto paesaggistico. L'edificio pur nella sua semplicità costruttiva, deve essere dotato di un proprio aspetto dignitoso. I pannelli fotovoltaici e/o solari (e gli impianti per l'energia rinnovabile in genere) devono essere integrati all'interno dell'architettura degli edifici, o comunque opportunamente sistemati a terra secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio;
  - le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) sono preferibilmente realizzate con pavimentazioni drenanti e con una buona dote di equipaggiamento vegetale opportunamente progettata in relazione al contesto paesaggistico, in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima;
  - la scelta delle specie arboree e arbustive, soprattutto utili a integrare piuttosto che a nascondere e a creare barriere, deve essere coerente al contesto paesaggistico. Sono pertanto fortemente sconsigliate le specie arboree esotiche quali il cipresso dell'Arizona, thuje e va limitato l'uso del pioppo cipressino e del cipresso comune, mentre risultano generalmente più efficaci le specie arboree a chioma larga e a foglia caduca.
5. Nelle aree del sistema della produzione sono consentiti la realizzazione di depositi di merci o di materiali e di impianti per attività produttive all'aperto, con trasformazione in via permanente di suolo inedificato, ed occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.
6. Nel territorio comunale di Montepulciano è presente un'area occupata da un'azienda classificata come a Rischio di Incidente Rilevante. Ferma restando la destinazione d'uso esistente, gli interventi ammessi sono quelli relativi la c5. Nell'area di rispetto di 1 km, sono possibili gli interventi come indicati dal documento ERIR comunale.

#### **Art. 62 I nuclei minori (aggregati)**

1. Corrispondono ai centri minori che formano con le frazioni principali la struttura insediativa fondamentale del territorio comunale. Sono insediamenti di matrice antica ma in alcuni casi sensibilmente trasformati dallo sviluppo dell'urbanizzazione recente o dall'alterazione degli edifici e degli spazi preesistenti.
2. Negli aggregati sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate;
  - artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
  - commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

- commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
  - turistico ricettivo: è consentita;
  - direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;
  - agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
  - attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.
3. Visti i loro caratteri tradizionali, negli edifici esistenti degli aggregati di Cervognano, Ascianello e I Granai, nei casi in cui il P.O. consente interventi di ristrutturazione:
- non sono consentite le addizioni volumetriche ottenute attraverso il rialzamento degli edifici; gli altri eventuali ampliamenti, quando consentiti, potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfettazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari; in particolare, tali ampliamenti dovranno essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle aperture coerenti con le preesistenze e utilizzando gli stessi materiali;
  - non è consentita la realizzazione di scale esterne;
  - è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti, ad esclusione delle facciate poste direttamente su strade e spazi pubblici;

#### **Art. 63 Spazi verdi urbani di pertinenza a edifici storici (ps)**

1. Il PO individua le aree libere, non interessate dall'edificazione, comprese nelle aree urbanizzate, che risultano essere pertinenza di edifici storici. Sono le pertinenze dei complessi edilizi di valore storico o testimoniale, classificati dal P.O. fino alla classe c3.
2. Le pertinenze storiche – ps - possono essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e pertanto:
  - devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti;
  - non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le eventuali nuove pavimentazioni, anche permeabili, non possono superare il 20% della superficie; tali pavimentazioni non sono consentite in asfalto e devono comunque dimostrare la compatibilità e la coerenza con gli assetti storici e storicizzati;

- le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate; gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e reintegrati negli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico;
  - è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio; la loro sistemazione e la viabilità di accesso deve dimostrare la coerenza con i valori ed il contesto storico-ambientale.
3. Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; se tali annessi e manufatti risultano di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui, possono essere demoliti e ricostruiti come superfici non residenziali (Snr) a parità di superficie nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali.
4. I giardini degli edifici storici, quali ville, palazzi e case di valore storico devono conservare la propria originaria funzione a servizio della residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici di cui sono a servizio. In particolare nei giardini storici devono essere tutelati:
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini e la continuità percettiva con gli edifici storici;
  - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - i percorsi, il disegno di suolo e le opere di sistemazione esterna storicizzate;
  - le opere e gli elementi decorativi tradizionali.

All'interno di tali aree è vietata la nuova edificazione, ad eccezione che per eventuali piscine private interrato, che devono osservare le seguenti prescrizioni:

- le piscine debbono essere inserite correttamente nel contesto e non sono consentiti interventi di modellazione del suolo; dovranno essere mantenute le formazioni arboree di pregio quale le siepi, i filari di alberi e gli alberi isolati di specie tradizionali e comunque dovranno essere ridotti al minimo gli abbattimenti di alberi nel loro complesso; dovranno essere mantenuti i tracciati dei vialetti e tutti gli elementi tradizionali eventualmente presenti;
- la vasca dovrà obbligatoriamente avere pianta rettangolare, una superficie massima di 32 mq ed una profondità media non superiore a ml 1,50; nel caso di usi turistici la piscina potrà raggiungere i 60 mq ed una profondità media di ml 1,60;
- intorno alle piscine non sono consentite nuove pavimentazioni o marciapiedi; al fine di proteggere la vasca, può essere realizzato un muro girovasca di altezza non superiore a 40 cm e realizzata con materiali e rivestimento tradizionali, preferibilmente in pietra arenaria grigia;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabbinamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

#### **Art. 64 Aree a verde privato (Vr)**

1. Il P.O. individua le aree libere, non interessate dall'edificazione, comprese nelle aree urbanizzate. Tali aree mantengono il ruolo di continuità con il sistema naturale e garantiscono visuali aperte e di connessione con il verde urbano; esito della progressiva strutturazione urbana, caratterizzati da usi promiscui e/o con funzioni sub-urbane, spesso vanno a strutturare la rete ecologica comunale in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio per le specie. Quando si localizzano in prossimità o adiacenza dei diversi tessuti insediativi, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti e possono assicurare degli habitat ecologici di particolare interesse.
2. Le aree a verde privato sono elementi costitutivi della qualità degli insediamenti urbani e rappresentano pertanto aree nelle quali sono previste azioni mirate:
  - alla loro riqualificazione e miglioramento della dotazione arborea e arbustiva; le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate;
  - alla costituzione di orti urbani destinati all'autoconsumo nonché a scopi ricreativi, sociali e hobbistici;
  - alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti; gli oliveti e le eventuali sistemazioni tradizionali, con sistemazioni idraulico-agrarie di interesse ambientale e paesaggistico, devono essere mantenute e ripristinate.
3. All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata; nel caso siano presenti oliveti consolidati o sistemazioni unitarie e alberature di alto fusto o piante ornamentali di pregio, tali impianti si devono mantenere e reintegrare in esemplari mancanti, morti o ammalorati.
4. Non è ammessa la trasformazione in giardini di tipo urbano nei casi in cui le aree a verde privato siano a contatto con il territorio aperto e mantengano caratteristiche di ruralità, affinché contribuiscano a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale. In tali aree sono ammessi i soli interventi privi di rilevanza urbanistico – edilizia, individuati dalla normativa regionale.

#### **Art. 65 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti urbanizzati**

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del P.O., costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.
2. Negli interventi che prevedono nuova edificazione a destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale, dovrà essere rispettato l'indice di piantumazione complessivo di un albero d'alto fusto ogni 70 mq di SUL per i piani attuativi 150 mq di SUL per gli interventi diretti, in entrambi i casi nei lotti fondiari di riferimento. Tali valori vengono dimezzati nel caso delle altre destinazioni d'uso.
  - negli interventi diretti convenzionati, l'Amministrazione potrà indicare, in sede di relativo convenzionamento oltre le previsioni di cui alla relativa Scheda d'Intervento, aree dove

realizzare nuove piantumazioni nella misura massima di un albero d'alto fusto ogni 25 mq di SUL.

3. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
  - in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

4. Ad esclusione che per gli edifici o complessi nelle classi c1 e c2ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca non dovrà superare 60 mq.; la profondità media non dovrà superare 1,60 ml.;
  - la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare o curvilinea regolare, ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - il rivestimento della vasca, da realizzare in materiali non riflettenti, dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
  - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
  - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.
5. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto



con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

6. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
7. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere e i manufatti che non hanno rilevanza edilizia, di cui all'art. 29 delle presenti Norme. In tali ambiti urbani è ammessa la realizzazione di piccole strutture in materiali non riflettenti, completamente aperte in metallo o legno, quali gazebo o pergolati senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali, i teli ombreggianti e gli impianti vegetali), di superficie massima di mq 16 in pianta ed una altezza massima di m 2,20 in gronda, purché non riducano le superfici permeabili. E' ammessa la realizzazione di annessi pertinenziali in legno (rimesse attrezzi, ecc.), purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi, della superficie utile massima di mq 6, altezza massima ml 2,20, nel rispetto delle distanze da Codice Civile. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 136, comma 1, lettera h) della l.r. 65 / 2014, salvo acquisizione autorizzazione paesaggistica se prevista. Per le attività di ristorazione e per le attività ricettive, sono ammessi gazebo o tettoie di altezza massima 3,00 ml di grandezza fino al 25 % degli spazi pertinenziali scoperti disponibili e comunque per un massimo di mq 200, nel rispetto dei rapporti di permeabilità vigenti.
8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

## Titolo VIII Il territorio rurale

### *Capo I Tutela e valorizzazione del territorio rurale*

#### **Art. 66 Articolazione del territorio rurale**

1. Il P.O. a partire dai subsistemi individuati dal Piano Strutturale in relazione alle caratteristiche degli specifici contesti, articola il territorio rurale nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
  - Sub sistema di Montepulciano
  - Sub sistema delle Crete
  - Sub sistema di Poggiano e Pianoia
  - Sub sistema di Poggiardelli
  - Sub sistema di Sant'Albino
  - Sub sistema di Cervognano e Cerraie
  - Sub sistema della Collina insediata
  - Sub sistema dei colli di Valiano
  - Sub sistema della pianura bonificata
  - Sub sistema del Lago di Montepulciano

2. Il Piano Operativo, laddove consentiti in riferimento ai sottosistemi e coerentemente alle discipline delle invarianti strutturali del Piano Strutturale, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti necessarie allo sviluppo dell'agricoltura ed al presidio del territorio rurale.
3. In coerenza con il Piano Strutturale e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, nei successivi articoli del presente Capo, sono specificate le seguenti disposizioni:
  - prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione del programma aziendale, per il quale dovrà essere prioritariamente tenuto conto delle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione, definite dal regolamento regionale vigente e dalla Provincia di Siena;
  - prescrizioni e criteri progettuali per l'insediamento delle attività non agricole e per le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi (edifici, pertinenze, ecc.), individuati o meno dagli elaborati grafici del presente Piano Operativo.

#### **Art. 67 Disposizioni generali di tutela del territorio rurale**

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale si dovranno seguire i seguenti indirizzi specifici definiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale:
  - garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:
    - la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante;
    - la massima copertura del suolo;
    - la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici;
    - una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica.
2. Al fine di preservare gli importanti valori ambientali e paesistici rappresentati dalle emergenze geomorfologiche e naturalistiche dei calanchi, delle crete e delle biancane, garantire azioni e programmi volti a evitare le attività di rimodellamento morfologico e messa a coltura, o di trasformazione in altra destinazione.
3. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale favorire, anche attraverso forme di sostegno economico:
  - il mantenimento dei tessuti a oliveto e degli altri coltivi d'impronta tradizionale che costituiscono un'unità morfologica e percettiva con gli elementi del sistema insediativo storico rurale;
  - la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico.
4. Nei tessuti interessati da riconversioni in colture specializzate di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria, è indicato:
  - interrompere le pendenze più lunghe al fine di contenere i fenomeni erosivi;

- equipaggiare la maglia agraria di una rete di infrastrutturazione paesaggistica articolata e continua, data dal sistema della viabilità di servizio e dal corredo vegetazionale, e da siepi e zone tampone rispetto al reticolo idrografico. Tale indirizzo risulta prioritario negli agroecosistemi aventi funzioni residuali di connettività ecologica tra nuclei e matrici forestali, individuati nella carta della rete ecologica del PIT/PPR come "Direttrici di connettività da riqualificare".
5. Prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.
  6. Al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare:
    - l'aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell'area come zona vulnerabile da nitrati);
    - il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico;
    - l'impianto di nuclei boscati di latifoglie autoctone di collegamento tra nuclei forestali relittuali.
  7. Al fine di preservare i valori naturalistici del territorio di pianura e fondovalle è opportuno favorire la tutela e valorizzazione delle relittuali aree di interesse naturalistico, con particolare riferimento al Lago di Montepulciano, perseguire azioni volte:
    - al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree agricole circostanti e dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque;
    - alla riduzione dei carichi inquinanti provenienti dalle aree contigue (soprattutto di origine agricola) e dei processi di interrimento degli ecosistemi lacustri e palustri;
    - alla riduzione degli impatti legati alla presenza di specie aliene invasive.
  8. Al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della Val di Chiana promuovere azioni e programmi volti a:
    - limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole causate da grandi fasci infrastrutturali;
    - preservare, ove possibile, gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
    - tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse...);
    - salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere.

Il P.O. prescrive, in particolare, il recepimento di tali indirizzi nell'ambito di formazione dei P.A.P.M.A.A., anche nell'ambito del progetto di miglioramento ambientale.

9. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
  - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
  - le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
  - la viabilità storica, compreso quella campestre ed i sentieri;
  - le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
  - le siepi arboreo arbustive, i viali e nuclei arborati e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione.

10. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.
11. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione, sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
12. In tutto il territorio rurale si dovrà:
- contenere la dispersione degli insediamenti, anche a destinazione non agricola;
  - limitare la deviazione e l'asfaltatura delle strade vicinali o poderali sterrate;
  - evitare l'eliminazione della vegetazione isolata non colturale a meno di compensazioni di equivalente impatto ambientale;
  - evitare la recinzione del resede dei fabbricati, da realizzare se necessaria sulla base di oggettive motivazioni, con essenze arboree o arbustive di altezza massima 1,5 m e temporanee rete metalliche o staccionate con pali in legno incrociati, evitando ogni altra tipologia riconducibile ad ambiti urbani;
13. In particolare, con riferimento ai sub sistemi di paesaggio individuati dal PS:
- nei sub – sistemi di Montepulciano e delle Crete non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato, di serre fisse o temporanee e l'attività di agriturismo;
  - nel sub-sistema del lago di Montepulciano, si dovrà evitare il drenaggio del Lago a causa dei prelievi idrici per fini agricole o altri, in quanto verrebbe messo a repentaglio il canneto e la tipica flora e fauna delle zone umide; si dovranno adottare tutte le misure per il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee.

## Art. 68 Interventi su suolo e sottosuolo

1. L'obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n.39/02 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n.44 del 5/9/2001), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricolo-ambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica.

2. In relazione ai seguenti elementi dovranno essere osservate:

### a. *Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali*

Prescrizioni Al fine di mantenere una adeguata regimazione delle acque superficiali e limitare l'erosione dei suoli, le lavorazioni agricole ordinarie e straordinarie tengono conto della giacitura del terreno ed in particolare:

#### *GIACITURA PIANEGGIANTE*

*per pendenze del terreno contenute entro 5%*, al fine di favorire il drenaggio o lo scolo delle acque superficiali, sarà mantenuta in perfetta efficienza la rete scolante esistente e potenziata laddove necessario. Non è ammessa la eliminazione scoline se non a fronte di sistema di drenaggio di pari efficienza, non è ammessa la eliminazione di canali e fosse di scolo di ordine gerarchico superiore;

#### *GIACITURA COLLINARE*

*per pendenze del terreno comprese tra il 5 ed il 20%* si provvederà ad una adeguata regimazione delle acque anche tramite apertura di fossette e scoline temporanee. Le lavorazioni saranno eseguite preferibilmente evitando il rittochino e, nel caso di colture arboree, praticando l'inerbimento controllato.

*per pendenze del terreno comprese tra il 25 e il 35%* si dovrà provvedere a realizzare adeguate opere di regimazione delle acque superficiali che tendano ad aumentarne i tempi di corrivazione. Si dovrà tendere a contenere l'accorpamento dei campi, nel caso di colture arboree di dovrà tendere a praticare l'inerbimento controllato, nella realizzazione di nuovi vigneti nella scelta di orientamento dei filari, compatibilmente con la lavorazione in sicurezza, si dovrà evitare il rittochino.

*Per pendenze comprese tra il 35 e il 50%* dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, dovranno essere previste idonee sistemazioni di versante e in alveo ispirate alle tecniche dell'ingegneria naturalistica con l'obbiettivo di contenere fenomeni di erosione in alveo ed il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti.

*Per pendenze superiori al 50%* il mantenimento di una copertura forestale tende ad aumentare i tempi di corrivazione ed a frenare i processi erosivi. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle sistemazioni idraulico forestali dei versanti e dell'alveo dei corsi d'acqua al fine di ridurre i rischi di movimenti franosi;

*nelle zone calanchive* i fenomeni erosivi sono lasciati alla loro normale evoluzione facendo salvi gli interventi tesi a salvaguardare l'incolumità di residenti e di terzi (interventi su viabilità, in prossimità di nuclei e centri abitati, etc.) Le lavorazioni agricole devono arrestarsi a minimo 6

metri dal bordo del calanco. In prossimità dei calanchi dovranno essere evitati i movimenti di terra, mentre le opere di regimazione delle acque dovranno evitare di aumentare i fenomeni erosivi;

#### b. *Infrastrutture viarie*

Prescrizioni:

- I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato.
- I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento ed all'interrimento.
- L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.
- Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innesco di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

#### c. *Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo*

Prescrizioni:

- Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- I progetti relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità e rilevati, dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti regole:
  - la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona, salvo le ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme;
  - si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrato;
  - sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

#### d. *Sbancamenti, scavi e rinterri*

Prescrizioni:

- Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.
- Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili

a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

e. *Reti interrato*

Prescrizioni:

- La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
- Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe.
- I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

f. *Fognature*

Indirizzi:

- Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
- Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e/o della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

**Art. 69 Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi**

1. Le pratiche agricole sono ispirate ai principi di buona pratica e, salvo norme più restrittive dove ricorrono, sono improntate alla difesa del suolo, degli ecosistemi, delle specie protette e delle acque superficiali e profonde.
2. In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti e arginature, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza delle disposizioni relative alle invarianti strutturali del PS. Le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili, prioritariamente vengono realizzate tramite tecniche dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale. Si prescrive comunque la conservazione integrale e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di crollo totale, di sviluppare tipi di sistemazione diversi purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A..
3. I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere devono mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione. E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente RU; sono consentiti tombamenti (purché sufficientemente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00. Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.
4. Le pratiche agricole si svolgono nel rispetto delle norme di tutela della qualità delle acque superficiali e profonde, degli ecosistemi, della qualità dei suoli secondo quanto previsto:

- nel Codice di buona pratica agricola di cui al DM 19.4.1999
- dai Criteri di Gestione Obbligatoria e dalle Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali di cui al Reg. CE 73/2009, modificato con Reg. CE 1310/2013
- dalle regole di condizionalità di cui all'art. 93, Allegato 2 del Reg. CE 1306/2013 e dalle successive nuove regole di condizionalità.

## *Capo II          La produzione agricola*

### **Art. 70 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiarie minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente o dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.
2. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - nuova edificazione di una o più abitazioni rurali per un volume complessivo uguale o superiore i 600 mc;
  - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali per un volume complessivo uguale o superiore i 600 mc;
  - nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali per un volume complessivo uguale o superiore a 3.000 mq. fuori terra o 4.000 mc di volume compreso interrati o seminterrati;
  - nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali nelle aree di pertinenza dei BSA;
  - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.
3. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale anche censiti da Enti pubblici territoriali;
  - viabilità rurale esistente;
  - nuclei arborati;
  - boschi e tipologie forestali;
  - aree tartufigene;
  - emergenze faunistiche.



4. Il P.A.P.M.A.A. censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, aree di pertinenza individuate dal P.T.C.P. di Siena, SIR...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle salvaguardia delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità del territorio di riferimento come definiti dal P.S., dal P.T.C.P. e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico.
5. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.
6. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.

#### **Art. 71 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale**

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:
  - mantenere la coltivazione del fondo agricolo
  - mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario e del territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
  - rimettere a coltura i campi abbandonati anche per fini faunistici;
  - impiegare tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi a delimitazione dei fondi agricoli;
  - evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore e comunque entro i limiti previsti dalla normativa vigente per la salvaguardia dei fondi dai grossi predatori, purché senza impedimento del transito per altre specie animali;
  - realizzare eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
  - ripristinare gli eventuali luoghi degradati;
  - impiegare dove possibile metodi di produzione biologica, valorizzare gli ecosistemi e le emergenze floro-faunistiche, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;
  - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;
  - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);
  - provvedere al corretto smaltimento dei reflui, realizzando strutture di stoccaggio dove necessario, e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
  - ricostruzione e potenziamento dei corridoi ecologici,
  - sostituzione delle conifere con piante autoctone;

- recupero o riapertura della viabilità minore con valore escursionistico anche con funzionalità ciclabile.
2. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., sono considerati miglioramenti ambientali prioritari quelli indicati nella disciplina dei sottosistemi e ambiti e il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali.
  3. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

#### **Art. 72 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. Nel sub - sistema del lago di Montepulciano è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali. Sono consentiti interventi di nuova edificazione di abitazioni rurali solo per lo IAP e quindi con esclusione di coadiuvanti e salariati, nei seguenti ambiti:

- Sub sistema delle Crete
- Sub sistema di Montepulciano

Negli altri sub- sistemi è ammessa la nuova edificazione di abitazioni rurali solo per lo IAP e coadiuvanti e quindi con esclusione dei salariati.

3. Ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo è consentita la realizzazione di nuove abitazioni tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessari, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A.
4. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali osservare le seguenti prescrizioni;
  - la superficie utile lorda (Sul) delle nuove abitazioni rurali avrà il limite massimo di mq 150,00 ciascuna; le eventuali autorimesse al piano terra, non potranno superare la superficie di 25 mq per ogni nuova unità abitativa;
  - le abitazioni rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre m 1,20;
  - eventuali scale esterne sono ammesse esclusivamente se limitate ad una per ogni edificio e di tipo tradizionale (appoggiata a terra, sottoscala chiuso da muro, ecc.); le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%. Sono comunque consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;
  - non sono consentiti i terrazzi a tasca, i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici con pilastri e parapetti in cemento armato e le scale esterne in aggetto. Eventuali portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio, e se separati o aggettanti dovranno essere integrati per forma e materiali agli edifici principali e per questo, avere forme semplici ed essere realizzati con materiali coerenti all'insieme;

- i loggiati e porticati, le limonaie ed anche eventuali strutture in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e per stabilire l'eventuale assoggettamento del P.A.P.M.A.A. a piano attuativo;
  - dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo.
  - il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo;
  - i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il contesto ed il paesaggio: le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo;
  - sono vietate le tinteggiature di colore bianco o simile dovendosi privilegiare le tonalità delle terre o comunque intonate con l'ambiente rurale;
  - nei nuovi interventi, i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;
  - per le superfici accessorie o pertinenziali al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi ed i manufatti esistenti;
  - il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme P.A.P.M.A.A. ed ha valore prescrittivo;
  - i locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
5. Nei casi di progetti innovativi dal punto di vista formale e/o tecnologico, organicamente orientati verso l'architettura contemporanea, la valutazione di compatibilità con il contesto di riferimento dovrà essere effettuata dalla Commissione Urbanistica, con parere vincolante.

### **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; 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 seminterrato o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; 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;
  - 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, 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 essenze arboree idonee, 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**

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, nonché gli indirizzi del P.T.C.P. di Siena; 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 podereale;

- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze 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 podereale 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.

#### Art. 75 Nuovi annessi agricoli per aziende che non raggiungono le superfici fondiarie minime.

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale e annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie (Art. 73, comma 5 della LR 65/2014) è consentita alle condizioni di cui all'art. 6 del Regolamento 63/R e alle disposizioni del successivo e a condizione che le aziende non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo, ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme), nei 10 anni precedenti alla presentazione della domanda.
2. Per le aziende di cui al comma 1 il P.O. stabilisce le seguenti dimensioni massime degli annessi correlate alle minime superfici coltivate risultanti da asseveramento tecnico o dalle risultanze della Banca dati regionale alla data dell'istanza:

ordinamenti colturali	Dimensioni minime fondo	Superficie massima annesso
colture orto-floro vivaistiche	4.000 mq	40 mq
vigneto e frutteto	15.000 mq	40 mq
oliveto	20.000 mq	40 mq
colture ortive o promiscue	15.000 mq	40 mq
seminativi	30.000 mq	40 mq
bosco	150.000 mq	40 mq

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima sopraindicata s'intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.

3. Per le aziende specializzate in **apicoltura**, qualora siano dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzabile, al netto delle tare e delle aree naturali e non coltivabili e con un allevamento di minimo 25 arnie, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri per una Superficie Coperta massima di 25 mq. come rimessa e magazzino e di un annesso per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura, in relazione ai seguenti rapporti tra arnie e Superficie Coperta:

numero arnie/alveari	Superficie Coperta
25	25 mq. per 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata
da 25 a 50	+ 0,8 mq./arnia fino a un massimo di 40 mq. di annesso con minimo 2 ettari di Superficie Agricola Utilizzata

4. Nel calcolo delle superfici realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati o le coltivazioni effettuate dall'azienda alla data della richiesta.
5. Gli annessi di tipologia 1 devono rispettare le seguenti altezze massime:
  - 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento
  - 3,00 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.
6. Nella realizzazione degli annessi si dovranno privilegiare materiali leggeri anche ispirandosi alle soluzioni progettuali proposte dal manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di

fabbricati e annessi agricoli”, oppure recuperando materiali e soluzioni costruttive tradizionali locali.

7. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell’azienda:
  - a) coltivazione della superficie Agricola Utilizzata e allevamento dei capi che hanno dato diritto alla costruzione dell’annesso;
  - b) non alienare separatamente il fondo e l’annesso da realizzare;
  - c) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
  - d) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l’irrigazione non attingendo all’acquedotto pubblico.
8. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall’inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell’allevamento applicando appropriate tabelle di conversione per i giovani allievi.

#### **Art. 76 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.**

1. Alle aziende agricole dotate delle superfici fondiari minime è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non possono mutare la destinazione d’uso agricolo e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell’azienda.

Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:

- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
  - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
  - c) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).
2. I **manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni** (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) sono semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. L’installazione di tali manufatti è consentita alle condizioni di cui all’art. 1 del Regolamento 63/R, mentre per un periodo superiore (Art. 70, comma 3 lett. a)

si devono osservare le condizioni e le modalità di cui all'art. 2 dello stesso Regolamento 63/R, nonché l'obbligo di collocarli comunque in posizioni che ne limitino il più possibile la visibilità (in prossimità di edifici o nuclei esistenti o al limite di aree boscate o impluvi collinari, ecc.). Alla comunicazione indirizzata al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, le effettive esigenze temporanee dell'azienda e le soluzioni alternative allo scadere dei due anni.

Le Tipologie ammesse sono quelle relative ai manufatti prefabbricati leggeri in legno o metallici non riflettenti con le pareti tinteggiate con colori adeguati al contesto.

3. I **manufatti aziendali temporanei come al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015)** hanno le medesime caratteristiche di quelli descritti al comma precedente, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali rimossi alla dismissione dell'attività. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa.
4. I **manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015)** possono essere mantenuti per tutta la durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale. In particolare i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi al manuale ARSIA *“Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”*, mentre la realizzazione di serre fisse è ammessa limitatamente ai sistemi di paesaggio della pianura bonificata.

Rientrano tra questi manufatti quelli previsti dal DPGR 63/R/2016, in particolare ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera g) sono assimilati ai manufatti prefabbricati piccoli manufatti in legno progettati ispirandosi al manuale ARSIA *“Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”* o prefabbricati leggeri metallici non riflettenti, in entrambi i casi di dimensioni massime pari a 40 mq di SUL ed in misura massima di uno per azienda.

La realizzazione di **strutture a tunnel** è subordinata alle seguenti condizioni:

- che abbiano teli di copertura verdi / grigi / ocra scuro con esclusione del bianco o similare;
- che siano lasciati aperti ai due estremi, senza alcun tipo di chiusura;
- che mantengano un profilo interamente curvilineo e quindi privo di tratti rettilinei;
- che siano semplicemente ancorati, privi di platea o pavimentazione interna;
- che abbiano un'altezza massima di 6,00 m. e lunghezza massima di 30 m.
- che ci sia un impegno ad obbligo di rimozione in caso di cessazione attività di produzione di fieno o in caso di risoluzione anticipata di eventuali contratti d'affitto.



5. Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.
6. Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente in legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

#### **Art. 77 Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici è consentita alle condizioni di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R ea condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.
2. Per l'installazione del manufatto dovrà essere sottoscritto impegno a:
  - non alienare separatamente dal fondo il manufatto richiesto;
  - conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
  - demolire il manufatto e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti ed al cessare dell'attività agricola.

La disponibilità delle superfici fondiarie da mantenere in produzione e degli animali deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole.

3. La Superficie Coperta massima realizzabile in relazione alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione accorpata è definita con riferimento al **tipo di coltivazione** secondo i seguenti parametri:

Uso del suolo	SC massima 10mq.
Orti irrigui	0,1 ettari
Vigneti e frutteti specializzati	0,1 ettari
Oliveti specializzati	0,3 ettari
Seminativi	0,8 ettari
Boschi, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	3 ettari
Castagneto da frutto, arboricoltura e tartufighe coltivate	1,5 ettari

Per fondi agricoli con diverso ordinamento la superficie fondiaria minima da mantenere in produzione si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei **quozienti culturali ottenuti dividendo la superficie di terreno in produzione per ogni qualità colturale e la superficie minima indicata.**

Per fondi agricoli che superano l'unità di la superficie fondiaria minima come somma dei quozienti culturali sopra definiti per ogni decimo di quoziente in aumento (1/10) la dimensione dell'annesso può essere ampliata in ragione di un metro quadrato di superficie coperta fino ad un massimo di 40 mq.

4. Per il ricovero degli animali domestici, la Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie Agricola minima	Superficie Copertamassima
Api	15 arnie	0,15 ettari	10 mq
Avicoli	12	0,15 ettari	10 mq
Conigli	4 riproduttori	0,15 ettari	10 mq
Ovini/caprini	fino a 5 capi adulti	0,1 ettaro/capo adulto	10 mq (2 mq/capo adulto)
Suini	2 capi adulti	0,5 ettari	10 mq
Equini	fino a 2 capi adulti	0,5 ettari	30 mq (10 mq per il box + 5 mq per rimessa e fienile/capo adulto)

Tali manufatti dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dal confine di proprietà e una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non potranno essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente

5. Le strutture previste al comma 3 si possono cumulare con quelle previste al comma 4 fino a un massimo di 60 mq

6. I manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- altezza misurata in gronda non superiore a  
2,20 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq.,  
2,50 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 30 mq.,
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica.

7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 85.

#### **Art. 78 Manufatti per la cinotecnica**

1. È consentita la costruzione di canili per attività di custodia, allevamento e addestramento e per la cinotecnica in generale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di 5.000 mq.;

- spazio vitale di 10 mq./cane adulto, di cui almeno 2 mq. coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
  - eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di SUL adibita per ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
  - adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a 1.000 mq.;
  - il ricovero deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
2. I box coperti dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima di 2,20 ml. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.
  3. Gli eventuali locali da adibire agli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le stesse caratteristiche dei box e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie Coperta consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a 1,50 ml. dal livello interno.
  4. Le recinzioni, con altezza max. di 2 ml., dovranno essere realizzate con pali di castagno in rete a maglia di 3–5 cm. zincata e dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata), previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire; non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.
  5. Le distanze da osservare per i canili per la cinotecnicasono:
    - da abitazioni e case sparse distanza, non inferiore a 150 ml.
    - da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, non inferiore a 250 ml.
    - da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani, non inferiore a 50 ml. (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).
  6. L'associazione di cacciatori proponente dovrà impegnarsi a:
    - mantenere tale annesso per un tempo limitato all'attività e a provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
    - rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale;
    - presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

#### **Art. 79 Manufatti per il ricovero dei cavalli per finalità amatorialie maneggi aziendali**

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità

amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree ricadenti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA.

2. L'annesso per ricovero dei cavalli, inoltre, non può essere cumulato con gli ampliamenti un tantum previsti per gli annessi agricoli che non necessitano di PAPMAA, fino al decadere della validità del necessario atto d'obbligo.
3. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente. Per poter realizzare gli annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.
4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate in coerenza con i seguenti requisiti formali e dimensionali:
  - ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
  - l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale;
  - la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.Non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati.
5. Per la loro installazione si dovranno osservare i criteri localizzativi di cui all'Art.90 e per garantire la tutela e la sicurezza generale sono consentite esclusivamente le recinzioni tradizionali e tecnicamente efficaci effettuate in pali di legno incrociate.
6. Per le Associazioni sportive, sarà possibile l'installazione di ricoveri per un max di 12 equini, nel rispetto dei commi precedenti. E' fatta salva la normativa comunitaria, nazionale o regionale di maggiore dettaglio.
7. La costruzione di maneggi, che supportano attività economiche legate alla fruizione del territorio rurale, costituiti da recinti per cavalli e relative scuderie e annessi di servizio, è consentita alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori al 50% dei minimi regionali, previa presentazione di un programma aziendale. Le strutture di supporto all'attività (maneggi anche coperti, tondini per l'addestramento ecc.), potranno

essere realizzate e commisurate al numero di cavalli alloggiabili nelle strutture aziendali esistenti e compatibili o autorizzabili con le limitazioni indicate di seguito. Dovrà comunque essere garantita la tutela e la persistenza del patrimonio paesaggistico e per la realizzazione degli interventi occorrerà comunque valutare la loro compatibilità paesaggistica ed ambientale in relazione al PIT PPR.

8. La superficie utile lorda complessiva di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio, se di nuova costruzione deve essere compresa nel limite di 20 mq per ettaro fino ad un massimo di 200 mq, comunque sempre da valutarsi in relazione ai valori presenti nel contesto rurale di appartenenza. Ad eccezione del maneggio vero e proprio, l'altezza interna di tali strutture non può superare i 3,00 ml. nel punto più basso con pendenze di falda non superiori al 30%.
9. La realizzazione di maneggi per cavalli è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - la dimensione delle scuderie e degli annessi di servizio non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale.
  - nel fondo agricolo o comunque nell'area di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti strutture utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse;
  - nella costruzione delle scuderie e degli annessi di servizio debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'Art. 88 delle presenti norme.
  - il titolare dell'azienda agricola deve impegnarsi a rimuovere i recinti, le scuderie e gli annessi di servizio al termine della validità del programma aziendale o in caso di cessazione dell'attività o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli stessi attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
  - debbono essere fornite idonee garanzie tramite sottoscrizione di polizza fidejussoria per la realizzazione degli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione dei maneggi e per la rimozione degli stessi. Circa l'obbligo di rimozione il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di convenzione o atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.
10. I maneggi dovranno osservare i criteri localizzativi di cui all'art. 74e sono comunque esclusi nelle:
  - aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale n.39/2000;
  - fasce di rispetto stradale;
  - fasce di rispetto cimiteriale;
  - aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
  - aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali;
  - aree di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2000.
  - distanza dai fabbricati residenziali di terzi, da spazi collettivi, non inferiore a metri 40.

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

11. 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., che sono:

- per gli edifici che, per conservazione di elementi decorativi o costruttivi di elevato pregio, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio sono considerati di riconosciuto valore o comunque di valore storico architettonico, le classi c1a e c2;
- per gli edifici di valore architettonico, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, considerati di valore storico testimoniale e pienamente integrati nel paesaggio, la classe c3;
- per gli edifici di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di interesse, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, la classe c4.

12. Gli interventi delle aziende agricole si dovrà:

- per gli edifici a cui il P.O. attribuisce le classi c1, c2 e c3, i limiti alle opere ed agli interventi stabiliti agli art. 21, 22 e 23, di cui al precedente Titolo III, dovranno essere osservati anche dalle aziende agricole, sia nell'ambito degli interventi diretti, che nell'ambito di quelli previsti dai P.A.P.M.A.A.;
- per gli edifici a destinazione d'uso agricola in classe c4, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso, alle aziende agricole sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo d'intervento, si intendono ammessi gli edifici in classe c4, secondo la destinazione d'uso esistente.

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.

13. 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., ovvero:

- ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti non sono cumulabili con quelli previsti dalle presenti Norme per gli edifici delle classi c3, c4 e c5;
- trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla precedente lettera a).

## Art. 81 Destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Montepulciano valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) **per gli edifici a destinazione d'uso agricola**, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, osservando comunque i limiti d'intervento attribuiti dal presente P.O. se nelle classic1, c2 e c3, anche nell'ambito dei P.A.P.M.A.A.;
  - b) **per gli edifici a destinazione d'uso residenziale**, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali compatibili; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, salvo quando eventualmente specificato diversamente nelle Tavole di P.O.; per gli edifici pertinenziali alla residenza (snr), esistenti alla data di adozione del PO, è ammesso il recupero a fini residenziali, ricettivo extra alberghiero anche con unità immobiliari separate, subordinato alla realizzazione di miglioramenti ambientali complessivi dell'area fondiaria e dell'insieme delle pertinenze che vi insistono e purché non si riducano le superfici minime pertinenziali richieste dalle presenti Norme, al successivo art. 82;
  - c) **per le abitazioni rurali** è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le altre attività di servizio, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
  - d) per gli edifici strumentali **ex agricoli o comunque con uso di rimessa, magazzino o simile in classe c3**, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse la residenza e le destinazioni d'uso di cui alla precedente lettera c);
  - e) per gli edifici **strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito in classe c4** è consentito il mutamento di destinazione d'uso per attività di servizio all'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
  - f) per le Ville presenti nel territorio rurale, elencate al successivo comma 2, al fine di mantenere l'unitarietà degli spazi e per i valori che rappresentano, oltre all'uso agricolo e quello residenziale sono consentite le destinazioni d'uso turistico ricettive (alberghi, RTA, residence), ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e quelle direzionali e di servizio, quali le strutture di servizi di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
  - g) per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale, anche non classificati, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.

2. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri, precario fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.



3. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali rustici minori, stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.
4. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una SUL media non inferiore a 70 mq.
5. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare devono essere previsti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 25 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.
6. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.
7. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
9. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 85.
10. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:
  - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
  - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
- conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola;
- realizzare miglioramenti ambientali complessivi dell'area di competenza e dell'insieme delle pertinenze esistenti in essa, nel caso di recupero di Snr pertinenti alla destinazione d'uso residenziale.

#### **Art. 83 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali**

1. Nei frazionamenti per la destinazione d'uso residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.
2. Per gli edifici di valore storico architettonico e documentale, classificati come c1, c2 e c3, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti.
3. Nei frazionamenti residenziali è necessario:
  - a) che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una SUL media non inferiore a 70 mq.;
  - b) che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 25 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra e riconosciuto di valore storico architettonico e documentale, ovvero nelle classi c1, c2 e c2, gli interventi di frazionamento non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.

4. Non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per i resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 85.

#### **Art. 84 Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici**

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti di valore storico architettonico e documentale, quindi fino alla classe c3, dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 85.
2. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.
3. Negli interventi edilizi si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
  - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
  - parapetti in cemento armato a vista;
  - intonaci in malta di cemento;
  - persiane in alluminio anodizzato verniciato;
  - avvolgibili e rotolanti;
  - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo;
  - vetri a specchio e materiali metallici riflettenti.
4. Un'unica scala esterna, se consentita dalla categoria di intervento prevista o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento. È comunque da escludere l'utilizzo di gradini rivestiti in marmo.
5. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere ove possibile a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

#### **Art. 85 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale**

1. Nelle Tavole del P.O., con una linea di colore aranciosi individua l'area circostante i fabbricati (resede), senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo sono inclusi le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.
2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

3. Non è consentito intervenire sugli spazi aperti degli edifici esistenti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale.
4. Negli interventi pertinenziali nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione;
  - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
  - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; dovrà altresì essere evitata la realizzazione di marciapiedi attorno agli edifici; sono da evitare anche sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
  - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
5. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative. Al fine di schermare le auto in sosta sono consentiti esclusivamente manufatti privi di rilevanza edilizia.
6. Eventuali aree destinate a parcheggio, coperte o meno con pergole o tettoie, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
7. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;

- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
  - per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.
8. Negli Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale, è ammessa la realizzazione di giardini pubblici, d'interesse pubblico o botanici, solo se convenzionati con il Comune per la loro fruizione collettiva.

#### **Art. 86 Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati**

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali degli edifici di abitazione nel territorio rurale è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni, tra loro non cumulabili:
- la realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio, esclusi porticati, pergolati ed altri manufatti secondari addossati e non inclusi nel corpo principale, maggiorata fino ad un massimo del 30% con accesso interno; l'eventuale scannafosso non potrà essere accessibile dall'interno del fabbricato;
  - la realizzazione di un locale interrato in adiacenza all'edificio esistente o ad una distanza non superiore i 10 ml di una superficie massima al 30% della superficie coperta dell'edificio principale esistente;
  - la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate alle condizioni di cui al successivo comma.

L'accesso esterno al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la modifica del profilo originario del suolo o la realizzazione di rampe, ovvero in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti, comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi;

2. Nel territorio rurale non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i., che sono riferiti esclusivamente ai centri abitati; non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, fatta eccezione solo ed esclusivamente nel caso in cui – se ammesso dal tipo di intervento previsto -, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, superiori a 0,50 ml e che la scarpata interessata dal dislivello abbia inclinazione non inferiore a 45°, né tantomeno di rampe.
3. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

## **Art. 87 Impianti sportivi pertinenziali(piscinee campi da tennis)**

1. Nel territorio rurale, con l'esclusione delle aree di notevole interesse pubblico soggette contemporaneamente a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2006) e ricadenti nel sub sistema delle Crete e quello di Montepulciano, è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrato, ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico. Non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento.
2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti del P.I.T./P.P.R. ed inoltre:
  - a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno ed i segni della tessitura agraria;
  - b) la valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).
3. La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire alle seguenti disposizioni:
  - la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
  - la vasca della piscina a servizio delle strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 100 mq e di 130 mq per le strutture agrituristiche fino a sei camere;
  - per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture turistico-ricettive la superficie delle piscine potrà raggiungere una superficie di 200 mq.; in questi casi si potrà anche prevedere una piscina in aggiunta o in collegamento con una superficie massima di 20 mq e profondità massima di 0,80 ml;
  - la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra; le piscine dovranno pertanto mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno e in nessun punto il bordo della piscina dovrà discostarsi di oltre 0,50 ml dalla quota originale del terreno;
  - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro ed i materiali riflettenti;

- per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive la profondità di uno dei lati minori potrà superare i 3,00 ml ed essere proporzionata al numero dei posti letto disponibili e valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
  - per la realizzazione dei servizi collegati devono essere recuperati le strutture esistenti ed il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;
  - non è consentita la recinzione degli impianti fatto salvo il rispetto della normativa vigente nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive.
4. In coerenza agli obiettivi di valorizzazione del PS, esclusivamente nel sub sistema della pianura bonificata e ad al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA, sono ammesse anche le piscine prefabbricate, totalmente o parzialmente fuori terra, che potranno avere superficie max. della vasca di 40 mq ed una h. max. fuori terra di 1,20 ml, da realizzarsi comunque con l'obbligo di raccordarsi alla quota del terreno esistente attraverso appositi rinfianchi o con altra struttura di mascheramento e/o mitigazione visiva.
  5. Nel territorio rurale la realizzazione di campi da tennis è consentita solo al servizio di strutture agrituristiche e/o con destinazione d'uso turistico – ricettiva. La realizzazione dovrà comunque essere adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti della scheda di paesaggio n. 19 del PIT. La fattibilità e la sostenibilità degli interventi dovrà inoltre essere verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 in ragione della funzionalità strategica e alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT. La loro realizzazione è comunque esclusa nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e nel Sub sistema delle Crete.
  6. I nuovi campi da tennis devono essere realizzati con superfici permeabili, in terra battuta o in erba, evitando l'impiego di cemento superficiale e di materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml sui lati lunghi e di 4,50 ml sui lati corti. In ogni caso i campi dovranno essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, a impianto irregolare, in accordo con l'ambiente circostante e con specie compatibili con il paesaggio.
  7. Non sono in nessun caso consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi.

#### **Art. 88 Recinzioni dei fondi agricoli**

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture e della fauna allevata dalla fauna selvatica.
2. Per la protezione delle produzioni sono esclusivamente ammesse recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.

Per la protezione di ovini-caprini l'altezza massima è ridotta a 1,50 ml. e per i suini a 0,70 ml. I recinti per cavalli possono essere realizzati esclusivamente con reticolati in pali di legno. Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, etc.), in corrispondenza delle strade poderali.
4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentite dalle presenti Norme, dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.
5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia - dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

#### **Art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. Sono specie tipiche delle aree di pertinenza di aggregati e beni storico architettonici del territorio rurale il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.
3. Sono tipiche le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostryacarpinifolia*), carpino bianco (*Carpinusbetulus*), cerro (*Quercuscerris*), roverella (*Quercuspubescens*), leccio (*Quercusilex*), cipresso (*Cupressussempervirens*), gelso (*Morusnigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinusornus*), salice (*Salixviminalis*, *Salixcaprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbusaucuparia*), albero di Giuda (*Cercissiliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populusnigra*), robinia (*Robinia pseudoacacia*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*). È comunque da escludere l'impiego di *Ailanthus altissima*.
4. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegusmonogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurusnobilis*), fusaggine (*Euonymuseuropaeus*), piracanta (*Pyracanthacoccinea*) e mirto (*Myrtuscommunis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*). Per le siepi è comunque da escludere l'impianto di specie quali *Prunuslaurocerasus*, *Cupressusleylandi*, *Pyttosporumspp.*



5. Sono sottoposti a tutela in tutto il territorio comunale, le piante forestali isolate, a gruppi o a filari non ricompresi nei boschi ed al di fuori dei centri urbani, costituiti da uno o più specie di quelle di cui al comma precedente e di diametro superiore i 10 cm. Non è ammissibile l'eliminazione di arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori se non per indispensabili e comprovati motivi e solo a fronte di autorizzazione comunale assoggettata a interventi compensativi.
6. Il PS considera poi, quali elementi da sottoporre a tutela in tutto il territorio comunale, le piante forestali isolate, a gruppi, a filari o costituenti siepi, non ricomprese nei boschi e situate al di fuori dei centri urbani, che rivestono carattere di monumentalità, eccezionalità o peculiarità (determinabile in base a specie, età e dimensione della pianta o particolare ubicazione).
7. I boschi di specie esotiche o comunque improprie, dovrebbero essere oggetto di piani o progetti di rinaturalizzazione, per la graduale sostituzione con la componente autoctona.
8. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.
9. Nelle aree boscate in località il Cerro in frazione Acquaviva nella disponibilità del Comune, è ammessa la collocazione di più manufatti in legno o altri materiali adatti al contesto, per una SUL massima complessiva di 250 mq e h max 3,00 ml, funzionali allo svolgimento di attività ludico - didattiche - ricreative, solo da parte pubblica o soggetti d'interesse pubblico nello svolgimento delle loro funzioni, attraverso apposita convenzione, che indichi le quantità ammesse e gli usi consentiti allo scopo di potenziare la fruizione e la tutela delle aree boscate. Tali collocazioni:
  - nel caso di decadenza o revoca dei comodati d'uso a favore del Comune e/o nel caso di cessazione della cadenza annuale della manifestazione cui fanno riferimento, dovranno essere rimosse, non avendo carattere di permanenza;
  - non dovranno modificare la vegetazione forestale nè incidere in maniera significativa sul consumo di suolo.
  - per localizzazione e perimetrazione dell'area d'intervento, dovranno avvenire in accordo con la Soprintendenza e comunque dovrà essere in zona di margine del bosco;
  - per tipologia e materiali dei manufatti, dovranno essere in linea con i caratteri dell'area e perseguire obiettivi di qualità;
  - i 250 mq di SUL complessiva massima ammissibile potranno essere collocati esclusivamente attraverso più manufatti di SUL non superiore i 100 mq ciascuno
  - dovranno essere eseguiti sotto la diretta sorveglianza di un archeologo, relativamente ai lavori di movimentazione terra;
  - dovranno risultare coerenti con gli obiettivi di gestione delle Discipline del Piano di gestione del rischio alluvioni PGRA;
  - dovranno garantire il mantenimento dei valori paesaggistici dei luoghi anche tramite l'uso di soluzioni formali, materiali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
  - dovranno essere limitate alla sola porzione di terreno già utilizzata per gli stessi scopi evitando opere di impermeabilizzazione dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi;
  - non dovranno interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

## Parte III **TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

### Titolo IX Disposizioni generali per le trasformazioni

#### **Art. 90 Previsioni quinquennali del Piano Operativo**

1. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono indicate nelle tavole del P.O. con un perimetro tratteggiato di colore blu per gli Interventi Convenzionati (IC) e di colore viola per i Piani Attuativi e disciplinate nell'Allegato 1 – *Le aree di trasformazione* delle presenti Norme.
2. Ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal presente P.O. è definito da una scheda normativa nell'Allegato 1 – *Aree di trasformazione*, delle presenti Norme. Le disposizioni quantitative e le disposizioni sulle aree o opere da cedere contenute nelle schede hanno valore prescrittivo.
3. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree di trasformazione (PA o IC) non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione, da attuarsi in conformità e con le procedure previste dalla normativa vigente e la successiva cessione all'Amministrazione Comunale, sono a totale carico dei privati proponenti che possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
4. Le tavole del P.O. identificano anche le aree di trasformazione oggetto di interventi convenzionati o piani attuativi vigenti o approvati per i quali si rimanda alle previsioni contenute negli atti comunali convenzionati, entro i relativi termini di efficacia.

#### **Art. 91 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche**

1. Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:
  - privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
  - elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
  - assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
  - dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
  - predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette e i motocicli;

- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.

2. I parchi e giardini pubblici esistenti (Sv) e previsti dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;
- scelta di materiali vegetali adeguati, privilegiando specie autoctone e con bassa necessità di manutenzione ed evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.

Nelle aree a verde pubblico da prevedere per diversi interventi (progetti unitari convenzionati e Piani Attuativi) si dovranno inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le sistemazioni agrarie tradizionali, gli elementi vegetazioni di pregio e le fasce di vegetazione ripariale, favorendo e incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde;
- si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.
- le aree da destinare a verde pubblico o di uso pubblico devono essere quanto più possibile accorpate e risultare effettivamente accessibili e fruibile mediante apposito arredo per la sosta e per il gioco: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree sparse e/o di forma fortemente irregolare e/o in forte declivio, ovvero con pendenze del terreno superiori al 20 %. Possono essere conteggiati, nella misura massima del 50%, le superfici sistemate a verde sulle coperture di locali interrati o seminterrati (giardini pensili, tetti verdi), purché completamente e liberamente accessibili e fruibili e piantumabili con arbusti; in tali aree la perdita dei caratteri di area piantumabile naturale o la chiusura all'accesso pubblico, farà venir meno la loro computabilità a standard.

All'interno delle aree a verde pubblico sono sempre consentite aree per il gioco e la vita di ricreazione all'aperto, anch'esse da sistemare adeguatamente sotto il profilo paesaggistico. In tali aree, la superficie deve essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea e può essere interessata da piccoli manufatti, di non più di un piano fuori terra, funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ivi compreso

la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande. Il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento.

3. Le piazze e gli spazi pedonali pubblici (Sz) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.

piazze e spazi di relazione possono essere caratterizzati anche in senso misto, come piazze - giardino ed essere interessate da percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;

4. I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta dei ciclomotori e delle biciclette;
- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche;
- si dovrà garantire la massima permeabilità delle aree e per questo dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

5. Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.

6. Per la nuova viabilità comunale, realizzata attraverso interventi di lottizzazione o progetti unitari convenzionati, la larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, deve essere pari a ml 3,00. Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, che dovrà essere non minore i 0,5 ml e dei

marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno ed assicurare in ogni punto un passaggio libero di almeno 0.90 ml.

7. Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "*Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo*".

#### **Art. 92 Disposizioni per la qualità degli insediamenti**

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, in tutti gli ambiti urbanizzati come definiti dal P.O., devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. E' per questo richiesto che i progetti documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.
2. In aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, definiti e prescritti dalle presenti norme, i parametri di carattere qualitativo, che devono essere valutati negli interventi di trasformazione sono:
  - a) qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e delle relazioni tra il medesimo e la struttura dell'ambito nella quale l'intervento si inserisce o si relaziona;
  - b) qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità (caratteristiche e corredo delle strade, tipologia delle altre reti) e dall'efficienza (sezioni, pendenza, dispositivi per la mitigazione degli effetti del traffico per le strade, distribuzione e dotazione di parcheggi, capacità e prestazioni delle altre reti) delle infrastrutture che servono l'area o che ci si propone di realizzare a servizio dell'area medesima o dell'intorno;
  - c) qualità degli spazi pubblici e di uso collettivo, rappresentata dalla qualità degli spazi pubblici (le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che tali spazi sono chiamati ad assolvere) di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;
  - d) qualità architettonica, rappresentata dalla cura e completezza degli elaborati presentati, dal processo seguito per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, dalle tecniche costruttive e dai materiali proposti, dalla coerenza intrinseca al progetto e quella con il contesto dell'intervento;
  - e) qualità ecologica e sostenibilità, rappresentata dal livello di rispondenza agli indirizzi in materia di edilizia sostenibile di cui al presente titolo;
  - f) qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare e dal rispetto delle stesse condizioni ambientali date dal contesto (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc).
3. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il P.O. prescrive il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare, in corrispondenza di tutti i lavori di manutenzione straordinaria che di norma vengono effettuati con appalti, si prescrive:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade di proprietà comunale;
  - collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale, per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, raccordati mediante raccordi altimetrici;
  - allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al lordo dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza, ogni volta che la modifica non si riveli incompatibile con le esigenze della circolazione veicolare;
  - spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza minima netta per il transito dei pedoni di 0,90 m;
  - spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito (0,90 m);
  - eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute sia a lapidi o chiusini di manufatti interrati o ad interazioni con strutture di proprietà pubbliche o private adiacenti;
  - realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali;
  - stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni, al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono soggetti:
- a)** all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, attraverso:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua, che tali cisterne dovranno raccogliere, dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq.
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente;
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.
- b)** a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:
- l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;
  - in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione;
  - la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione verificata attraverso apposita relazione tecnica allegata al progetto;
  - nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni.

**c)** a potenziare le aree verdi permeabili e le biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera, favorendo la riduzione delle concentrazioni, attraverso:

- l'incremento delle fasce alberate, delle formazioni vegetazionali dense e delle barriere vegetali, con funzione di fonoassorbimento e di abbassamento delle concentrazioni degli inquinanti fisici e chimici;
- la riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (effetto "isola di calore urbano"), attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione, il riequilibrio e il ristabilimento degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

**d)** a perseguire il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. In particolare:

- per i nuovi edifici dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica, geotermica e quella derivante da biomasse, che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.
- per i nuovi edifici o le ristrutturazioni urbanistiche vige l'obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005, art. 23), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.
- nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.

**e)** a predisporre una rete di illuminazione che tuteli tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. In particolare:

- dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche e di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso;
- dovrà essere assicurata la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani.

**f)** a rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, dalle antenne per la telecomunicazione e dalle stazioni radio base per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, prevedendo:

- l'eventuale trasferimento in luoghi idonei dei tracciati degli elettrodotti se in prossimità di insediamenti;
- l'eventuale trasferimento delle attività, attualmente presenti, che comportino lunghi tempi d'esposizione ai campi elettromagnetici.

**g)** a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale, prevedendo che nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto di tali valori limite, l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

5. Nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato:

- gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
- gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con

elementi verdi quali :

- filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata. Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 m dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 m. potranno essere impiantati più filari paralleli, fino a configurare una fascia verde. Le specie utilizzate dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde;

- fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti. Per fascia o barriera verde si intende una fascia mista, o arborata ad alta densità di impianto, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale. La loro realizzazione dovrà essere composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, mentre lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 m. Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili. Per favorire l'abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra:

- nei lotti privati oggetto di nuova edificazione, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto nella misura di 1 alb./100 mq di SUL , a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

6. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli minimi di legge, cioè superiori al 25% della Superficie Fondiaria;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- limitare le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'incremento di consumo di suolo e di superfici impermeabilizzate, assicurando comunque adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;
- adottare una corretta esposizione degli edifici.

7. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:



- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa.

8. Il Comune, in attuazione delle Norme di cui al presente articolo, mediante apposito Regolamento comunale definisce:

- il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui all'art. 5;
- il procedimento di controllo e verifica dei requisiti;
- la modalità per la certificazione e la durata della garanzia fideiussoria di cui all'art. 221 della LR 65/2014;
- le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Il Regolamento comunale dovrà altresì regolare l'impiego di materiali appropriati e sostenibili per le persone o per l'ambiente, anche in riferimento al proprio ciclo di vita e dovrà contenere indicazioni relativamente alle corrispondenti tecniche costruttive.

### **Art. 93 Perequazione**

1. Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi le Aree di Trasformazione sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica.

Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle presenti Norme sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascuna Area di Trasformazione oppure in ciascuna Unità Minima di Intervento, ove tale suddivisione sia prevista dal Piano Operativo, indipendentemente dalla collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono esclusi dalla disciplina di perequazione gli immobili già di proprietà pubblica compresi nelle Aree di Trasformazione ai quali pertanto non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri, fatto salvo quanto eventualmente disposto per contesti specifici nei successivi articoli; tali immobili sono comunque oggetto di intervento nell'ambito del progetto previsto dal Piano Operativo.

2. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, salvo diverso accordo, sono ripartiti in misura proporzionale:

- i quantitativi di Superficie Utile Lorda edificabili e le quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti;
- gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

3. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito.

I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

L'Amministrazione Comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.