

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Regolamento Urbanistico

Luglio 2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornamenti:
Del.C.C. n.13/2012.
Del.C.C. n.92/2012.
Del.C.C. n.41/2014.

Testo variato

Parte prima – Generalità6

TITOLO I – CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 6

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione 6

Art. 2 - Documenti costitutivi 7

Art. 3 - Efficacia 8

Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie..... 9

Art. 5 - Poteri di deroga 9

Art. 6 - Regolamento Edilizio 9

Art. 7 - Le invarianti strutturali..... 10

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI E DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE..... 11

Art. 8 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni..... 11

Art. 9 - Destinazioni d'uso 11

Art. 10 - Destinazione d'uso attuale 13

Art. 11 - Standard relativi alle destinazioni d'uso 13

Art. 12 – Abrogato 15

Art. 13 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi..... 15

Art. 14 – Zone territoriali omogenee 16

Parte seconda – Attuazione 17

TITOLO III - MODI D'INTERVENTO 17

Art. 15 - Strumenti di attuazione..... 17

Art. 16 – Piani attuativi (PA) 17

Art. 17 – Intervento diretto convenzionato (IC)..... 19

Art. 18 - Piani Complessi di Intervento (PCI)..... 19

Art. 19 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) 20

TITOLO IV – TIPI D'INTERVENTO 23

Art. 20 - Disciplina dell'esistente 23

Art. 21 - Disciplina delle trasformazioni..... 33

Parte terza – La gestione delle risorse e della qualità ambientale ...37

TITOLO V – TUTELA DELLE RISORSE E SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI 37

Art. 22 - Condizioni alle trasformazioni 37

Art. 23 - Interventi sui corsi d'acqua 38

Art. 24 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi..... 39

Art. 25 - Interventi sul suolo e sottosuolo	40
Art. 26 - Disposizioni per il risparmio idrico.....	42
Art. 27 - Rete fognaria e depurazione	43
Art. 28 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera	44
Art. 29 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento.....	44
Art. 30 - Inquinamento luminoso	45
Art. 31 - Inquinamento elettromagnetico	45
Art. 32 – Classificazione acustica	46
Art. 33 – Gestione dei rifiuti	46
TITOLO VI – EDILIZIA SOSTENIBILE E QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI	48
Art. 34 - Edilizia sostenibile	48
Art. 35 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni.....	48
Art. 36 - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	49
Art. 37 - Componenti per la qualità degli insediamenti.....	51
Art. 38 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti	52
Art. 39 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico	53
Art. 40 – Filari alberati.....	53
Art. 41 – Fascia verde	54
Art. 42 - Compensazione delle emissioni di CO2: indice di piantumazione. ..	54
Art. 43 – Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti	55
 Parte quarta – La tutela della integrità fisica del territorio	56
<hr/>	
TITOLO VII – I VINCOLI, LE PROTEZIONI E LE AREE DI RISPETTO	56
Art. 44 – Il vincolo idrogeologico	56
Art. 45 – Il vincolo paesaggistico ambientale	56
Art. 46 – Il vincolo storico artistico	56
Art. 47 – I boschi	57
Art. 48 - Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi ad uso acquedottistico.....	57
Art. 49 - La Riserva Naturale ed il Sir del Lago di Montepulciano	58
Art. 50 - Ambiti di reperimento di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (ANPIL).....	59
Art. 51 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua	59
Art. 52 - Aree di rispetto tartufigene.....	59
Art. 53 - Fasce di rispetto della viabilità	60
Art. 54 - Fasce di rispetto Ferroviarie	60
Art. 55 – Aree di rispetto cimiteriale.....	60
TITOLO VIII – FATTIBILITÀ GEOLOGICA E IDRAULICA DELLE AZIONI DI PIANO	62

Art. 56 - Valutazione della fattibilità geologica degli interventi, con indicazione degli elaborati geologici e geotecnici di supporto alla progettazione.....	62
Art. 57 - Fattibilità geomorfologica.....	62
Art. 58 - Fattibilità sismica.....	65
Art. 59 - Fattibilità idraulica.....	65
Art. 60 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico.....	68
Art. 61 - Vulnerabilità degli acquiferi.....	69

Parte quinta - Discipline dei Sub sistemi e degli ambiti 72

TITOLO IX – DISCIPLINA DEI SISTEMI E SUB SISTEMI TERRITORIALI 72

Art. 62 – AP_1 - Subsistema di Montepulciano.....	72
Art. 63 – AP_2 - Subsistema delle Crete.....	73
Art. 64 – AP_3 - Subsistema di Poggiano e Pianoia.....	74
Art. 65 – AP_4 - Sub sistema di Poggiardelli.....	75
Art. 66 – AP_5 - Sub sistema di Sant’Albino.....	76
Art. 67 – AP_6 - Subsistema di Cervognano e Cerraie.....	76
Art. 68 – AP_7 - Subsistema della collina insediata.....	78
Art. 69 – AP_8 - Subsistema dei colli di Valiano.....	78
Art. 70 – AP_9 - Sub sistema della pianura bonificata.....	79
Art. 71 – AP_10 - Subsistema del lago di Montepulciano.....	80

TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE 81

Art. 72 – Il territorio rurale: discipline generali.....	81
Art. 73 - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina.....	82
Art. 74 – Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale.....	83
Art. 75 - Aree di pertinenza degli aggregati.....	83
Art. 76 - I beni storico architettonici del territorio aperto e loro pertinenze ...	84
Art. 77 – Classificazione degli edifici.....	84
Art. 78 - Interventi sugli edifici.....	86
Art. 79 – Discipline riguardanti i caratteri degli edifici.....	88
Art. 80 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici.....	89
Art. 81 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati.....	91
Art. 82 - Recinzioni.....	92
Art. 83 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari.....	93
Art. 84 - Edifici che cambiano destinazione d’uso per funzioni residenziali e frazionamenti.....	93
Art. 85 – Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d’uso agricolo che non necessitano di piano aziendale.....	95
Art. 86 - Nuovi edifici e annessi rurali.....	95
Art. 87 – Realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite PAPMAA: condizioni	96
Art. 88 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali.....	98

Art. 89 – Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA	100
Art. 90 – Criteri di inserimento e documentazione per annessi che non richiedono PAPMAA	103
Art. 91 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale	104
Art. 92 - Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali	105
Art. 93 - Maneggi realizzati dalle aziende agricole	106
Art. 94 - Agriturismo	107
Art. 95 - Agricampeggio - Ospitalità in spazi aperti	108
Art. 96 – Attività connesse e integrative per la fruizione del territorio rurale	108
Art. 97 - Aree per attività turistico-ricettive nel territorio rurale	109
Art. 98 - Aree per campeggio	110
Art. 99 - Piscine pertinenziali	111
Art. 100 - Campi da tennis	113
Art. 101 - Impianti a rete e puntuali	113
Art. 102 - Percorsi vicinali ed interpoderali	114
TITOLO XI – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANIZZATI	116
Art. 103 - Suddivisione del territorio comunale urbanizzato	116
Art. 104 – La città antica	116
Art. 105 – Le parti della città consolidata	117
Art. 106 – Le parti della città nuova	118
Art. 107 – Le aree della produzione	119
Art. 108 – I nuclei minori (aggregati)	120
Art. 109 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)	121
Art. 110 - Aree di sosta attrezzate per camper	121
Art. 111 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità	122
Art. 112 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno	122
Art. 113 - Aree a verde privato, manufatti pertinenziali esterni e recinzioni	123
TITOLO XII – SISTEMA DELLA MOBILITÀ	125
Art. 114 – Articolazione del sistema della mobilità	125
Art. 115 - Classificazione della rete stradale	125
Art. 116 - E1 Strade interquartiere	126
Art. 117 - E2 Strade di quartiere	127
Art. 118 - Strade interzonali F1 ed F2	127
Art. 119 - Strade interzonali F3 e strade locali F4	128
Art. 120 - Altri aspetti prestazionali	128
Art. 121 - Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti (Tm)	129
Art. 122 - La rete dei percorsi pedonali e ciclabili	129
Art. 123 - Gli itinerari pedonali	129
Art. 124 - Gli itinerari ciclabili	130

Parte sesta - La gestione 131

TITOLO XIII – LE UTOE ED IL DIMENSIONAMENTO DEL RU 131

Art. 125 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)..... 131

Art. 126 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U. 131

Art. 127 - Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione 133

Art. 128 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da Piani attuativi (PA)
..... 134

Art. 129 – Ambiti unitari soggetti ad attuazione convenzionata (IC) 135

Art. 130 - Perimetro centri abitati 135

TITOLO XIV – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE DI SERVIZIO 137

Art. 131 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale..... 137

Art. 132 – Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo 138

Art. 133 - Aree per l'istruzione 138

Art. 134 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti..... 139

Art. 135 - Verde pubblico..... 139

Art. 136 - Verde sportivo..... 140

Art. 137 – Parcheggi pubblici..... 140

Art. 138 – Aree per attrezzature cimiteriali 140

Art. 139 – Fruibilità dei servizi 141

Art. 140 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche 142

TITOLO XV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO 144

Art. 141 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali 144

Appendice A – Glossario

Appendice B –Elenco dei piani attuativi vigenti alla data di adozione del RU (PAV)

Allegato A - Elenco degli immobili vincolati

Allegato 1 - Schede del rilievo dell'edificato del territorio aperto

Allegato 2 - Schede di indirizzo degli interventi convenzionati IC

Allegato 3 - Schede di indirizzo dei piani attuativi PA

Allegato 4 - Schede di indirizzo dei piani complessi di intervento PCI

Parte prima – Generalità

Titolo I – Caratteri del Regolamento Urbanistico

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento Urbanistico (RU) è l'atto del governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia e definisce l'uso dell'intero territorio del Comune di Montepulciano e le modalità di attuazione degli interventi su di esso, regolandone le trasformazioni e le utilizzazioni nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi fissati nel Piano Strutturale.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente Regolamento Urbanistico:

- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, che negli insediamenti urbani, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina, dettata dal medesimo Regolamento Urbanistico, si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi o di progetti unitari o di progetti di opere pubbliche e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- attribuisce a determinati immobili o complessi d'immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia attribuendo direttamente a determinati immobili o complessi d'immobili, le relative destinazioni d'uso, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi o progetti unitari o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica, sismica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche dei luoghi;
- precisa i requisiti che sono richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

3. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento agli elementi rappresentati nelle tavole di progetto ed alle presenti norme tecniche, contiene:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, comprendente:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati, nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;

- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del Comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, che individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;

- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;

- gli interventi per il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle aree da questa interessate;

- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità;

- la disciplina della perequazione, di cui all'articolo 60 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

4. Il Regolamento Urbanistico approfondisce ed integra il quadro di riferimento del Piano Strutturale attraverso gli studi e le indagini contenute negli elaborati di cui al successivo art. 2. A tal fine, nell'ambito della sua redazione si è proceduto:

- all'aggiornamento della cartografia di base in scala 1:2000 riferita ai centri urbani;

- all'aggiornamento della cartografia di base in scala 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofotocarta ricavata dal volo AGEA 2007)

- alla classificazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale esistente;

- all'adeguamento al Regolamento DPGR 24.04.07 n.26/R delle carte geologiche e idrauliche del piano strutturale;

- all'adeguamento della carta dell'uso del suolo e delle tessiture agrarie.

Art. 2 - Documenti costitutivi

1. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

Indagini geologico-tecniche di aggiornamento al PS

- Carta geomorfologica

da QC03.1 a QC03.13 1:5.000

- Zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

da QC09.A1 a QC09.A13 1:5.000

- Aree a pericolosità geomorfologica

da P03.1 a P03.13 scala 1:5.000

- Aree a pericolosità sismica

da P03b.1 a P03.b13 scala 1:5.000

- Aree a pericolosità idraulica

da P04.1 a P04.13 scala 1:5.000

- Relazione geologica

Il Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico

Studi idrologico-idraulici di supporto al Regolamento Urbanistico

Agricoltura e attività connesse: lo sviluppo del territorio rurale tra PS ed RU

Relazione sulla crescita dei sedimenti edificati 1993-98/2007

Carta della intervisibilità scala 1:10.000

Carta della radiazione solare scala 1:10.000

Carta dell'uso del suolo scala 1:10.000/5.000

Carta delle tessiture scala 1:10.000/5.000

Schede di aggiornamento delle tessiture agrarie

Il Progetto del Regolamento Urbanistico

Relazione

Norme Tecniche di Attuazione

Tavole Disciplina del territorio: le aree extra urbane scala 1:10.000

Tavole Disciplina del territorio: le aree urbane scala 1:2.000

Carte delle fattibilità (da F1a F18) scala 1:2.000

Relazione di fattibilità

Documento della valutazione integrata

Allegato A - Elenco degli immobili vincolati

Allegato 1 - Schede del rilievo dell'edificato del territorio aperto

Allegato 2 - Schede di indirizzo degli interventi convenzionati IC

Allegato 3 - Schede di indirizzo dei piani attuativi PA

Allegato 4 - Schede di indirizzo dei piani complessivi di intervento PCI

2. Il progetto del Regolamento urbanistico è integrato, pur non essendone elaborato costitutivo, dalla Variante per le zone A del Capoluogo, approvata con delibera di C.C. n. 49 del 30.06.'08 e successivamente modificata, con delibera di approvazione del C.C. n. 89 del 24.11.'08.

3. Tutti i documenti costitutivi, di cui ai precedenti commi, risultano, nel loro insieme, elementi indispensabili alla corretta lettura ed interpretazione del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 3 - Efficacia

1. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle della Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Montepulciano, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 295 del 25 marzo 2002 e sono integrate dalla Variante per le zone A del Capoluogo, approvata con delibera di C.C. n. 49 del 30.06.'08 e successivamente modificata con delibera di approvazione del C.C. n. 89 del 24.11.'08.

2. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per quanto previsto dai commi 5, 6 e 7, dell'art 55 della LR 1/05, ovvero le previsioni relative a:

a) le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) le aree sottoposte a piano attuativo;

c) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, che perdono la loro efficacia decorsi cinque anni dall'approvazione del R.U., se non siano stati approvati, entro detto termine, i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

I piani attuativi di iniziativa privata, previsti nel presente R.U., decadono allorquando, nel quinquennio decorrente dall'approvazione dello stesso regolamento, i proponenti non abbiano stipulato la convenzione o non si siano

impegnati verso il Comune, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo, a dare attuazione alla pianificazione stessa.

3. La disciplina dettata dal presente Regolamento Urbanistico trova applicazione nell'intero territorio comunale, compreso le parti in cui le regole di trasformazione saranno rinviate ad un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico e per le quali trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, dettate dalle presenti norme.

4. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, sarà redatta una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art. 61 della LR 1/2005 ed all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001.

2. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le sue previsioni, inoltre:

- l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta 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.

- è sospesa l'efficacia delle Denunce di Inizio Attività (DIA) in contrasto, per le quali non siano decorsi i 20 giorni dalla completezza formale della documentazione, ai sensi dell'art. 82 L.R. 01/2005;

- per i Piani Attuativi e per i piani aziendali (PAPMAA), di cui ai successivi artt. 10 e 13, sono fatte salve le convenzioni in essere o i relativi atti unilaterali d'obbligo. Eventuali loro varianti sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste.

3. Sono esclusi dalle presenti salvaguardie i titoli abilitativi che discendono da P.A. già approvati alla data di adozione del RU. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire ed alle DIA, relative ad interventi in corso alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono valutate con riferimento alla normativa vigente alla data del rilascio, purché non aumentino le quantità edificabili previste.

4. Le presenti misure di salvaguardia operano fino all'efficacia dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Art. 5 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come aggiunto dall'art. 16, della Legge 16 agosto 1967 n. 765, possono essere esercitate esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 6 - Regolamento Edilizio

1. La disciplina introdotta dalle presenti norme è integrata dal Regolamento Edilizio Comunale (RE), fermo restando che comunque, in caso di contrasto o difformità, prevarrà la disciplina introdotta dal R.U.

2. Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, specifica normativa sarà elaborata nella stesura del nuovo Regolamento Edilizio, relativamente all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, all'edilizia sostenibile, alla qualità urbana, alla tutela e valorizzazione degli insediamenti, secondo i disposti della vigente normativa in materia ed in particolare della L.R. 1/05 e succ. mod. e integrazioni e dei relativi regolamenti. In particolare il RE dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili all'edilizia sostenibile.

Art. 7 - Le invarianti strutturali

1. Sono considerate 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

Ogni intervento od uso previsto dal presente Regolamento Urbanistico deve perseguire il mantenimento ed il miglioramento dei caratteri e dei livelli prestazionali delle risorse sopra individuate.

2. Le discipline del Regolamento Urbanistico 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 mediante specifici articoli nei successivi titoli delle presenti norme.

Titolo II – Disciplina delle funzioni e delle dotazioni urbanistiche

Art. 8 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina di cui all'art. 58 della LR 1/2005, le disposizioni di cui al presente RU costituiscono, in via transitoria, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" e regolano i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Il Comune provvederà successivamente, nei modi di cui all'art. 69 della LR 1/2005, all'approvazione della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art. 58 della stessa legge, integrandola con le disposizioni relative all'organizzazione dell'accessibilità dei servizi socio-sanitari, scolastici e per il tempo libero, al fine di rendere il più possibile congruenti tempi, orari e localizzazioni delle singole strutture.

3. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il territorio comunale è suddiviso nelle Unità Territoriali Organiche Elementari (Utoe) e, all'interno del perimetro dei centri abitati, in ulteriori parti, denominati ambiti, così come definiti dal Piano Strutturale.

4. Nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio" (Le aree urbane e Le aree extraurbane), con riferimento a ciascun ambito, il RU definisce:

- a) le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione, in relazione alle reciproche compatibilità;
- c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

5. I Piani di settore di competenza comunale vigenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono fatti salvi e rimangono in vigore fino all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al precedente comma 2.

Art. 9 - Destinazioni d'uso

1. Nel presente RU sono individuate le destinazioni d'uso principali, come definite all'art. 59 della L.R. 1/05, e le loro articolazioni.

Le destinazioni d'uso a cui si fa riferimento negli articoli successivi sono:

a) Residenziale (R)

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000 e s.m.i. (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca). E' assimilato alla funzione residenziale il verde privato (Vr).

b) Industriale e artigianale (Ia)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (At).

c) Commerciale (Tc)

Attrezzature commerciali e pubblici esercizi: mercati, negozi, supermercati al dettaglio, ristoranti, bar, tavole calde e simili.

Distributori di carburanti (Tm)

d) Turistico ricettiva (Tr)

Attrezzature ricettive ai sensi della LR 42/2000 e s.m.i.: alberghi, residenze turistico alberghiere, dipendenze, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, case per ferie e rifugi escursionistici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bivacchi fissi, residence.

e) Direzionale (Td)

Complessi direzionali: uffici in genere, banche, centri e istituti di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività di erogazione di servizi svolte in uffici e studi professionali, centri *fitness*, *wellness*, *beauty center* e simili (palestre private).

f) Servizi e attrezzature di interesse collettivo (S)

Servizi di pubblica amministrazione (Sm);

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Ss): ospedali, centri di assistenza, centri per la cura e la riabilitazione, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), campi per famiglie nomadi.

Servizi di assistenza prescolastica, per l'istruzione di base e superiore (Si): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole secondarie.

Università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

Servizi per la cultura e lo spettacolo (Sr): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri e sale convegni e mostre, biblioteche.

Servizi per il culto: chiese, conventi ed oratori (Sf).

Servizi ospedalieri e sanitari (Ss): ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poli-ambulatori.

Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.

Servizi sportivi (Sa): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti, pesca sportiva, maneggi, ecc.).

Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, pavimentati o verdi: parcheggi (Pp), piazze (Pz), campi sportivi e attività all'aperto con campi da gioco (Vs)

Servizi per la ricreazione e il tempo libero (Vp): giardini, parchi.

Servizi cimiteriali (So).

Servizi tecnici e amministrativi (Sm): servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile (Spc), tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari.

Impianti tecnologici (St): impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue.

g) Commerciale all'ingrosso e depositi

Magazzini e mercati all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio. Sono a questi assimilate le aree destinate ai servizi per l'agricoltura (At) che, solo per gli ampliamenti delle attività esistenti, nel caso siano poste al confine dei centri urbani, possono anche interessare le adiacenti aree agricole.

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge (Aa)

Coltivazioni, boschi, pascoli. Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Agriturismi

Spazi per attività direttamente funzionali allo svolgimento delle attività di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, in conformità all'art. 2135 del Codice Civile.

Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e) della Legge Regionale del 3 gennaio 2005, n.1, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle suddette categorie.

3. Il cambio della destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico ed è disciplinato dall'art. 59 della L.R. 01/2005 e successive modificazioni e integrazioni ed è consentito anche in assenza di opere edilizie in tutto il territorio comunale, previo titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente in materia, oneroso nei casi di aumento del carico urbanistico.

4. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una Unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'Unità stessa o comunque oltre mq 30, ottenuti anche con interventi successivi.

5. L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato alla verifica della adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed in particolare al soddisfacimento degli standard relativi al parcheggio, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme.

Art. 10 - Destinazione d'uso attuale

1. Per destinazione d'uso in atto di un immobile, in conformità all'art.59 L.R.1/2005, s'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;

- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

2. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Regolamento Urbanistico sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 11 - Standard relativi alle destinazioni d'uso

1. Gli interventi di trasformazione consentiti dal presente RU, in riferimento alle suddette destinazioni d'uso, devono rispettare i parametri e standard urbanistici di cui al successivo comma 2.

2. Le dotazioni di aree a standard richieste per piani urbanistici attuativi (siano essi relativi a interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione), non devono essere inferiori a:

R - insediamenti residenziali > 25 mq/100 mc di volume, di cui:

a) attrezzature scolastiche	mq. 4,5/ab
b) attrezzature collettive	mq. 3,5/ab
c) verde pubblico	mq. 12,0/ab
d) parcheggi pubblici	mq. 5,0/ab

la - insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse sedi viarie), non può essere inferiore al 15 % delle St destinata a tali insediamenti, in questo caso con almeno il 10% della superficie per la realizzazione di verde pubblico e di fasce tampone (barriere schermanti) di ambientazione paesaggistica;

Tc-Td - insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per gli insediamenti di carattere terziario, commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul) deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi;

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli standard di cui al presente articolo, le dotazioni di cui di cui al DPGR n. 15/R del 01.04.2009, disciplinate al successivo art. 141.

Tr - insediamenti a carattere turistico-ricettivo e pubblici esercizi di ristorazione:

- un posto macchina per ogni camera;
- un posto macchina ogni quattro posti a tavola.

3. Le aree da destinare a verde pubblico previste per diversi interventi devono essere quanto più possibile accorpati e debbono risultare effettivamente accessibili e fruibili: 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; la perdita dei caratteri di area piantumabile naturale o la loro chiusura all'accesso pubblico, farà perdere il valore di standard a tali aree.

4. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico richieste per gli interventi in ambito urbano di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione e / o restauro e risanamento conservativo con cambio della destinazione d'uso l'aumento delle unità immobiliari , nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, , non devono essere inferiori a:

usi	parcheggi
- residenza	15 mq/100 mq Sul
- attività ricettive	40 mq/100 mq Sul
- industriale e artigianale	20 mq/100 mq Sul
- attività direzionali	40 mq/100 mq Sul
- attività commerciali	40 mq/100 mq Sul
- servizi per la cultura e lo spettacolo	40 mq/100 mq Sul
- servizi tecnici e amministrativi	40 mq/100 mq Sul
- servizi per l'istruzione di base, per l'istruzione superiore, Università e servizi universitari	20 mq/100 mq Sul
- sociali e ricreativi, servizi di assistenza sociale e sanitaria, ospedalieri e per il culto	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature sportive	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature cimiteriali	15 mq/100 mq Sul

Ai fini esclusivi 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.

5. L'unità minima di superficie di un posto auto, comprensivo degli spazi di manovra, si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico, che dovranno essere distribuite in modo diffuso ed efficace all'interno dei nuovi insediamenti, devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie di standard: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

6. Nelle zone classificate A e B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, le dotazioni di standard di cui ai commi 2 e 4, possono essere ridotte del 50%. In tali zone, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi pubblici richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli stessi con le procedure previste da apposito regolamento comunale. In luogo della suddetta monetizzazione l'Amm.ne Comunale potrà accettare la cessione gratuita di aree, con superfici pari o maggiori rispetto a quelle dovute, ubicate in altri settori urbani e destinate dal R.U. ad ospitare pubblici servizi. Negli interventi fino al risanamento conservativo, per le modifiche di destinazione d'uso degli edifici compresi nelle zone "A", così come definite dal D.M. n. 1444/68, non è richiesto l'adeguamento dei parcheggi.

Art. 12 – Abrogato

Art. 13 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione alla nuova edificazione e a tutti quegli interventi che comportino aumento di carico urbanistico con aumento degli standard corrispondenti.

2. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, oltre a quanto previsto al precedente articolo 11, comma 4, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, secondo i seguenti rapporti minimi:

- per gli ampliamenti (addizioni funzionali e volumetriche), nella misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiunto;
- per i nuovi insediamenti residenziali, per i mutamenti di destinazione d'uso e per l'aumento di unità immobiliari, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume e comunque in misura non inferiore ad un posto auto per ogni unità immobiliare prevista;
- per tutte le nuove attività direzionali, tre posti auto ogni 100 mq di Sul;
- per tutte le nuove attività turistico ricettive, due posti auto ogni 100 mq di Sul;
- per le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, un posto auto per ogni camera;
- per tutte le nuove attività produttive, un posto auto ogni 100 mq di Sul;

- per tutte le nuove attività commerciali dovranno essere rispettati gli standard minimi così come specificati al successivo art. 141 - Criteri per l'insediamento di attività commerciali.

3. L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi nelle quantità e con le modalità del precedente comma. Sono fatte salve diverse disposizioni risultanti dalle presenti norme.

Art. 14 – Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole "Zone territoriali omogenee", con specifica campitura e lettera, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale.

- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale.

- Zone C, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;

- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;

- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

Le aree individuate nelle tavole "Zone territoriali omogenee", con specifica campitura, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente Art. 9, comma 1, lettera f) Servizi e attrezzature di interesse collettivo (S), devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico.

Parte seconda – Attuazione

Titolo III - Modi d'intervento

Art. 15 - Strumenti di attuazione.

1. Le previsioni del R.U. si attuano mediante:

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente;
- interventi edilizi diretti, convenzionati e no;
- Piani Complessi d'Intervento
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), con valore o meno di piano attuativo;
- Interventi soggetti a semplice comunicazione.

2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme del regolamento Urbanistico.

Art. 16 – Piani attuativi (PA)

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U. e sono obbligatori, estesi a tutta l'area di intervento, nelle aree indicate nella cartografia e nelle schede allegate alle presenti norme.

2. I piani attuativi possono avere i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (di cui all'art. 13, L. 1150/1942)
- Piani di lottizzazione (art. 28, L.1150/1942 e art. 70, L.R. 1/05)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962 e art. 71, L.R. 1/05)
- Piani per insediamenti produttivi (art. 27, L.865/1971 e art. 72, L.R. 1/05)
- Piani di recupero del patrimonio edilizio (art. 28, L.457/1978 e art. 73, L.R. 1/05)
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), di cui all'art. 42 della LR 1/2005, nei casi di cui al successivo art. 19, comma 4, delle presenti norme;
- Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata, che abbia valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

3. Fatte salve ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio e le eventuali specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i P.A. dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:

- a. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- b. Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
- c. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A e planimetria in scala 1:2000 per gli ambiti urbani e in

scala 1:5000 per quelli extraurbani, aggiornata ed estesa all'ambito compreso entro un raggio di almeno 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;

d. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.A.;

e. Analisi di inquadramento storico;

f. Documentazione fotografica;

g. Documentazione cartografica, in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.), con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;

h. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;

i. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata alle caratteristiche dei luoghi;

l. Progetto planimetrico in scala adeguata alle caratteristiche dell'intervento;

m. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;

n. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;

o. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;

p. Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;

q. Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e del relativo regolamento d'attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

4. Nei PA, di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:

r. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;

s. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:

- tempi e modi di esecuzione dei lavori;

- destinazione d'uso;

- contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;

- sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;

- ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

5. Le tavole Disciplina del territorio – le aree urbane e le aree extraurbane - indicano le parti del territorio nelle quali è obbligatorio il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero, a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico da motivare con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo, dall'Amministrazione Comunale.

6. Nei casi di iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel PA, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano e del relativo schema della convenzione. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad aderire al piano ed alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni, decorso il quale, gli immobili dei

proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti a espropriazione, secondo quanto disposto all'art. 66, comma 3 della L.R. 1/2005.

7. E' facoltà del Comune ammettere PA estesi non all'intero perimetro previsto, ma a porzioni organiche e significative del medesimo, di estensione comunque non inferiore a due terzi di quella complessiva; la realizzazione parziale del PA dovrà assicurare la funzionalità dal punto di vista idraulico e la corretta regimazione delle acque superficiali dell'intera area assoggettata a PA.

8. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Le schede di indirizzo dei P.A., di cui all'Allegato 3 alle presenti norme, debbono intendersi come schemi di indirizzo, soggetti a possibilità di modifica paritetica o migliorativa dal punto di vista architettonico, funzionale o urbanistico.

10. Nei lotti residui ineditati, presenti nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, per i quali sia decorso il loro termine di efficacia, valgono le disposizioni di cui al comma 3 art. 17 della L. 1150 / '42.

11. Entro 30 giorni dalla presentazione dei Piani attuativi il Comune comunica un crono-programma delle attività procedurali fino alla Commissione Urbanistica di esame, in relazione alla programmazione delle attività del Servizio competente.

Art. 17 – Intervento diretto convenzionato (IC)

1. L'intervento diretto convenzionato (IC), nei casi previsti dal presente RU, costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente.

2. Nelle aree soggette a intervento diretto convenzionato, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un progetto che definisca le opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione dell'area inclusa nel perimetro di intervento, da realizzare sulla base di una specifica convenzione avente gli stessi contenuti di cui all'art. 16, comma 4 §, lettera s.

3. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Attuativo o l'intervento diretto convenzionato, il RU si attua per intervento edilizio diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II della LR 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere interventi convenzionati, IC, non estesi all'intero perimetro previsto, ma comunque a porzioni organiche e significative del medesimo; la realizzazione parziale dell'intervento IC dovrà in ogni caso assicurare la funzionalità delle urbanizzazioni e la corretta regimazione delle acque superficiali dell'intera area assoggettata a IC.

5. Le schede di indirizzo degli interventi IC, di cui all'Allegato 2 alle presenti norme, debbono intendersi come schemi di indirizzo, soggetti a possibilità di modifica paritetica o migliorativa dal punto di vista architettonico, funzionale o urbanistico.

Art. 18 - Piani Complessi di Intervento (PCI)

1. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, il Regolamento Urbanistico si attua mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie anche verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie della Amministrazione Comunale.

2. Il piano complesso di intervento (PCI), di cui all'art. 56 della L.R. 1/05, individua e definisce:

- a. le risorse del territorio utilizzate;
- b. la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del R.U.;
- c. la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
- d. le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
- e. la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 L.R. 1/05;
- f. beni eventualmente da espropriare;
- g. gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del piano;

Il piano complesso di intervento si avvale inoltre della valutazione integrata di cui all'art. 11 L.R. 1/05;

3. L'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso di Intervento nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

4. L'efficacia del piano complesso di intervento è quella disciplinata dall'art. 57 della stessa L.R. 1/05.

Art. 19 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsti dall'art. 42 della LR n.1/2005. I contenuti e le finalità del PAPMAA sono quelli definiti dall'art. 9 Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III (Il territorio rurale) della L.R. 3 gennaio 2001, n. 1. In particolare, il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. Il programma aziendale contiene:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e dell'attività connesse nonché interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle superfici fondiarie collegate;
- individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
- verifica di conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

In particolare dovranno essere censite le seguenti risorse 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 censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

3. La valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio contiene opportuni studi ed analisi qualitative e quantitative su:

- aria
- acqua con particolare riferimento all'approvvigionamento ed alla depurazione
- suolo e sottosuolo
- ecosistemi flora e fauna
- ciclo energetico e rifiuti
- paesaggio e documenti della cultura, in coerenza con gli obiettivi di tutela di cui al Titolo VII e VIII del presente RU
- sistemi infrastrutturali e tecnologici
- invarianti strutturali riscontrabili nell'area

4. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:

- interventi edilizi da effettuarsi nel sub sistema di paesaggio di Montepulciano e nel sub sistema di paesaggio delle Crete;
- realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc;
- realizzazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 3.000 mc fuori terra e ai 4.000 mc di volume compreso interrati e seminterrati;
- realizzazione di più attrezzature e impianti sportivi e ricreativi se di diverso tipo tra di loro: piscina, campi da tennis o altra attività sportiva, maneggio, ecc.;
- sistemazioni esterne per una superficie uguale o superiore ai 3000 mq e, quando permesse, per modifiche sostanziali alla rete della viabilità d'accesso sia pubblica che privata;
- nelle sistemazioni esterne delle sole aree pertinenziali degli edifici, movimenti di terra con modifiche di quota superiori a m 1, escluse quelle per le opere di fondazione se di altezza non superiore a m 2;
- interventi che ricadano in tutto o in parte nelle aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici o degli aggregati individuate dal PS;

Nei casi in cui il programma aziendale (PAPMAA) abbia valore di piano attuativo, la documentazione di cui al comma 1 è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio.

5. In riferimento al comma precedente, è facoltà della Amministrazione Comunale, allo scopo di salvaguardare l'ambito rurale nelle sue componenti fisiche e di non produrre ingiustificati aggravii procedurali a carico delle aziende agricole, ammettere l'esclusione dei relativi PAPMAA dalle procedure di approvazione dei piani attuativi, nei casi in cui, a seguito di Istruttoria d'Ufficio, parere favorevole della Commissione Urbanistica e delibera di Consiglio Comunale, si valutino gli interventi previsti, per entità degli effetti indotti di qualunque tipologia, non lesivi dei principi di tutela territoriale dei propri Strumenti della pianificazione territoriale e dei conseguenti Atti di governo del territorio vigenti e le cui trasformazioni risultino

mancanti di caratteri urbanistici. Sono esclusi da tale facoltà, i soli interventi riferiti ai limiti dimensionali delle nuove costruzioni (abitazioni rurali ed annessi).

6. I PAPMAA che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al comma 2, uno studio sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed un progetto nel quale sia verificata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque ed alla difesa del suolo.

Titolo IV – Tipi d'intervento

Art. 20 - Disciplina dell'esistente

1. Il Regolamento urbanistico individua i principali tipi di intervento ammissibili per la gestione degli insediamenti esistenti, ovvero gli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, comprendenti:

- manutenzione ordinaria.
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

2. Manutenzione ordinaria

Opere inerenti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici (quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, pavimentazioni, ecc.) e quelle necessarie all'integrazione e al mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria:

- la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici e loro pertinenze. Tali interventi non possono modificare l'aspetto esteriore e le caratteristiche architettoniche degli edifici e degli spazi aperti;
- la riparazione e l'adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
- la riparazione, l'integrazione e la sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini), senza modificare materiali e modalità di posa; le opere di rinnovo o rifacimento di dispositivi isolanti e impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio;

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono interessare gli elementi strutturali degli edifici.

3. Manutenzione straordinaria

Opere inerenti il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali e dei collegamenti verticali degli edifici, nonché la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né possono comportare l'aumento del loro numero, né modifiche della loro destinazione d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione, il rinnovo e la sostituzione ed in ogni caso, la modifica delle finiture degli edifici esistenti e delle sistemazioni esterne, con altre comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto, senza alterazione del carattere architettonico e decorativo dell'edificio;
- la sostituzione e la realizzazione di servizi ed impianti per il miglioramento delle prestazioni degli edifici, quando ecceda i limiti della manutenzione ordinaria;
- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi ed altri sistemi di protezione delle murature contro terra, senza variazione della quota del pavimento;
- la riparazione e la sostituzione di singoli elementi strutturali, verticali e/o orizzontali, senza modifiche al sistema statico dell'edificio, modifica di quote, planimetrie e tipi;

- la riparazione e la sostituzione di singole parti delle strutture orizzontali e di copertura, senza modifica di quote, sia d'imposta che di colmo e senza incremento di Sul o modifica alla sagoma dell'edificio;
- la riparazione e la sostituzione dei complementi di struttura con materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, comunque compatibili per tipi, materiali e colori, con l'edificio ed il contesto;
- il consolidamento di parti strutturali degli edifici con l'inserimento di nuovi elementi, senza modifiche al sistema statico dell'intero fabbricato, ma finalizzati al suo miglioramento;
- la diversa distribuzione all'interno delle singole unità immobiliari, senza modifica del sistema strutturale, del tipo edilizio e dei caratteri distributivi dell'edificio;
- la modifica o il rifacimento di volumi tecnici.

4. Restauro e Risanamento conservativo

Insieme di opere finalizzato alla conservazione ed alla tutela dei caratteri storici, artistici, architettonici e ambientali che il bene ci ha trasmesso, consentendo destinazioni d'uso con esso compatibili, compreso gli interventi sistematici volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. In presenza di alterazioni morfologiche e/o tipologiche, gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione sopra definiti (ordinaria e straordinaria), fermo restando la loro classificazione e le relative procedure abilitative, negli edifici sottoposti a **re** e a **rc**, dovranno essere eseguiti con le stesse modalità sotto esposte, a seconda delle opere previste e delle componenti edilizie interessate.

Il Regolamento Edilizio potrà prevedere di derogare parzialmente alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal R.U.

Non sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'organismo edilizio, tranne che un'analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storici, artistici, architettonici e ambientali dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo dato dalla sua conservazione e valorizzazione. Il rispetto dell'organismo edilizio come unità minima d'intervento è comunque necessario per quanto riguarda gli interventi sui caratteri architettonici chiaramente unitari (assetto delle facciate, coperture, decorazioni, coloriture), compreso infissi e sistemi di oscuramento.

Per gli edifici rurali e le case sparse valgono anche le disposizioni contenute nelle specifiche schede, di cui all'Allegato 1, che hanno carattere di prevalenza su quelle generali.

Per i manufatti sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D. lgs. 42/04 e per quelli assimilabili identificati dal presente R.U. - contrassegnati dalla sigla **re** nelle tavole P01 della Disciplina del territorio - si applica la nozione di restauro contenuta all'art. 29 del citato Decreto:

re - «Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. 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».

È scopo del restauro non imitare o riprodurre, ma conservare nelle migliori condizioni possibili, per la godibilità estetica e la leggibilità storica e sarà tanto più facile raggiungere tale scopo quanto più l'intervento sarà minimo e quanto più sarà

compatibile sotto l'aspetto fisico-chimico, distinguibile e reversibile, nel rispetto dell'autenticità dell'antico in quanto "testimonianza materiale avente valore di civiltà".

Il restauro architettonico è spesso associato al recupero ed al ripristino del manufatto, pertanto il progetto, previo giudizio storico-critico, deve saper coniugare le motivazioni culturali e quelle più pratiche, legate agli usi compatibili, che inevitabilmente condizioneranno l'intervento.

L'intervento dovrà quindi privilegiare la conservazione e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida.

Facendo salve le specifiche caratteristiche costruttive e storiche degli edifici sottoposti a tale tipo d'intervento e facendo salve prescrizioni più restrittive delle commissioni comunali e/o della competente Soprintendenza, valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- per il consolidamento strutturale, compresa la sostituzione di singoli elementi dei solai e delle coperture nei casi di irreversibile degrado e senza modifica di nessuna quota, si devono utilizzare tecnologie la cui l'efficacia, durabilità e compatibilità chimico-fisica e meccanica con i materiali originari sia preventivamente comprovata e che non comportino aumento sostanziale dei carichi, evitando altresì la modifica delle strutture portanti mediante interventi sulle strutture stesse o l'inserimento di nuovi elementi che alterino lo schema statico;
- sono da evitare le demolizioni di ampliamenti e parti edilizie aggiunte, ad eccezione di superfetazioni che per materiali e tecniche costruttive risultano non compatibili con il manufatto da tutelare;
- non è ammesso modificare l'impianto tipologico esistente, compreso spazi distributivi e corpi scala, mentre è ammessa l'episodica realizzazione di tramezzature e di porte interne, per documentate esigenze e mai in modo sistematico;
- non sono ammesse nuove aperture sui prospetti ovvero modifica a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani esistenti poi richiusi, ed a seguito di idonea documentazione storica;
- le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità, un localizzato rifacimento sarà possibile solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

Valgono inoltre le prescrizioni di non ammissibilità relative al successivo tipo d'intervento, risanamento conservativo - **rc**.

Sono interventi di risanamento conservativo **rc**:

rc - Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. Gli interventi devono essere volti alla conservazione non solo della struttura ma anche del carattere dell'edificio, di cui si deve poter leggere l'origine, la struttura originaria e quindi le principali articolazioni volumetriche.

Sono interventi ammessi negli edifici classificati **rc**:

- la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento;

- il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura, senza modifiche delle relative quote;

- la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (solai, soppalchi, scale, ecc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:

a) che se ne documenti la presenza nell'organismo originario (elementi demoliti);

b) in edifici che ne offrono la possibilità, eventuali nuovi solai, soppalchi e scale dovranno essere 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;

c) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;

- modifiche alle facciate degli edifici, adeguando le aperture in contrasto e con l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;

- per le facciate secondarie e non unitarie si potranno inserire limitate nuove aperture, che dovranno rispettare quelle esistenti (per forme, ovvero per difformità dell'una con le altre, quando conviene, o allineando le une alle altre quando è appropriato) e non potranno cambiare i connotati dell'edificio, formandone complessivamente una nuova immagine.

- l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio, la demolizione delle eventuali superfetazioni e di altri volumi incongrui e la loro ricostruzione più appropriata, che non potrà superare la Sul demolita; detti interventi sono ammissibili solo se finalizzati al reinserimento del manufatto nel contesto storico e ambientale di appartenenza;

- l'inserimento di nuovi impianti;

- il mutamento di destinazione d'uso;

- la variazione del numero delle unità immobiliari, purché compatibile con l'organismo edilizio;

d) per gli elementi costitutivi l'organismo edilizio valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

STRUTTURE DI FONDAZIONE

Non dovrà essere alterato l'assetto delle fondazioni.

Il consolidamento potrà essere eseguito mediante iniezioni di malta, sostituzione localizzata con la tecnica del cuci e scuci, rinzaffature e, solo se indispensabile e per i tratti interessati dal cedimento, mediante cordoli di contenimento in c.a. e tiranti di collegamento.

STRUTTURE VERTICALI

Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali.

Potranno essere consolidate mediante rinzaffature, iniezioni di malta, inserimento di tiranti in acciaio, risarciture di lesioni con malta antiritiro, chiusura di aperture, vuoti tecnici e nicchie e il reintegro di limitate porzioni ammalorate con la tecnica del cuci e scuci, con materiali e tecnologie originari o con mattoni pieni. Possono essere aperte porte interne di limitate dimensioni.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive e le quote dei solai interni.

La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento, consentito solo in caso di totale degrado, deve essere eseguita con materiali e tecnologie

originari, senza modifica di quote e tipi, inoltre dovranno essere conservati, consolidati, o ricostruiti i controsoffitti e le finte volte realizzati con incannicciati. Il consolidamento o il rifacimento potranno prevedere l'inserimento di nuovi elementi di collegamento alla scatola muraria, dando prevalenza all'uso delle tecniche del restauro.

PROSPETTI

Non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi.

Piccole ed episodiche modifiche alle aperture e la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di illuminazione ed aerazione è consentita solo per le facciate secondarie ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta. Tali interventi dovranno essere compatibili con l'assetto complessivo del prospetto. Le aperture dovranno comunque avere dimensioni, moduli di partitura e proporzioni (es. altezza che prevale sulla larghezza) analoghi a quelli esistenti, rilevabili nello stesso edificio. L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 4, lettera d, della LR 1/2005. Non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad *opus incertum*.

Non è ammesso introdurre elementi incongrui sulle facciate come logge, scale esterne, porticati, pensiline, rientranze, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

ASSETTO DISTRIBUTIVO E TIPOLOGICO

Non è ammesso modificare l'assetto distributivo e tipologico esistente storicizzato; non è ammesso modificare i collegamenti verticali o aggiungerne di nuovi.

E' ammessa la realizzazione di tramezzature interne, nel rispetto dell'assetto distributivo e dell'impianto tipologico esistente storicizzato, limitando la formazione di corridoi al solo caso di distribuzione di nuovi servizi igienici e senza suddividere o interrompere spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico con particolare riguardo a vani con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni, compreso spazi tipologici di particolare interesse documentale come la grande cucina presente negli edifici colonici.

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 e della tipologia distributiva dell'edificio. 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. 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.

Il frazionamento non può dar luogo a nuove unità immobiliari residenziali, che non dispongano della superficie minima prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie, per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che, comunque, dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 70, così come prescritto dal presente RU.

La possibilità di cambio di destinazione degli edifici per i quali è prescritto questo tipo di intervento, dovrà comunque assicurare la conservazione dei caratteri architettonici originari, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con la conservazione. Pertanto gli interventi dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive. I nuovi usi saranno possibili solo se consentono la verifica di tali condizioni.

STRUTTURE DI COPERTURA

Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e pianelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo.

Il consolidamento o il rifacimento potranno prevedere l'inserimento di nuovi elementi di collegamento alla scatola muraria, dando prevalenza all'uso delle tecniche del restauro.

Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23.11.2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.

GRONDE

Dovranno essere mantenute e consolidate quelle esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Il rifacimento, uguale per tipo, geometria e particolari decorativi e costruttivi a quegli esistenti, dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tradizionali. I canali di gronda dovranno essere in rame a sezione circolare.

MANTO DI COPERTURA

Dovrà 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 e invecchiamento. In caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici).

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, testimoniale o ambientale, che fanno 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.

Per il loro consolidamento, pulizia, ripristino e parziale e limitato rifacimento delle parti irrecuperabili, si dovranno utilizzare preferibilmente materiali e tecnologie originari; se in pietra saranno ripuliti e solo in caso di necessità sostituiti con pietra analoga e lavorata come l'originale.

Ugualmente dovranno essere conservate e riportate allo stato originario eventuali finiture interne di particolare pregio (decorazioni pittoriche, cornici, ecc.).

Non possono essere realizzati nuovi elementi di finitura e dovranno essere rimossi, se realizzati di recente, elementi quali pensiline, zoccoli, rivestimenti, cornici, davanzali e soglie in pietra o cemento e comunque tutti quelli impropri e incongrui con le caratteristiche storiche dell'edificio.

Non è consentito riportare a vista elementi della tessitura muraria, quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra.

Dovranno altresì essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi in metallo come grate, inferriate, roste, parapetti di balconi, cancellate e simili.

INFISSI ESTERNI

È prescritto il mantenimento ed il recupero di tutti i serramenti esterni (se corrispondenti a quelli tradizionali o comunque storicizzati e se ammalorati), dovranno essere integrati e/o sostituiti con elementi e finiture corrispondenti a quelle originarie o tipiche.

In caso di totale rifacimento, sono ammessi esclusivamente infissi in legno verniciato nelle sezioni, sagome, partiture e colori originari o comunque tradizionali con esclusione di finitura tipo "legno naturale" o "macchiato".

Per particolari aperture e situazioni architettoniche particolari, su giudizio della commissione comunale, oppure per la sostituzione di vetrine da negozio in alluminio, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti.

Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", i serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro, le serrande avvolgibili, le saracinesche metalliche.

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Non è ammessa l'introduzione di persiane di qualsiasi genere per gli edifici che ne siano privi (il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno).

Dove sono presenti e facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica, le persiane "alla fiorentina" potranno essere mantenute, recuperate ovvero sostituite nelle forme, sezioni, sagome e partiture tradizionali, a due ante, di costruzione artigianale in legno verniciato a corpo nel colore tradizionale verde (altri colori potranno essere di volta in volta valutati) e con esclusione di finitura "al naturale" o "macchiato".

Sono vietati dispositivi di oscuramento diversi, anche nel colore, sulle aperture di uno stesso fabbricato.

Non è ammesso l'uso di portelloni esterni o di persiane avvolgibili e di tende e teli di qualsiasi materiale.

INTONACI E COLORITURE

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti "faccia - vista" che non fanno parte della tradizione edilizia locale.

Gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli tipo terranova plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati"), con malta di calce o bastarda e formazione di strato finale con malta di calce a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura.

La tinteggiatura dovrà essere a calce e colori minerali, con il mantenimento della coloritura originaria qualora corrisponda a quelle tradizionali della zona, ovvero recuperando una tinteggiatura precedente previa effettuazione di specifiche indagini stratigrafiche, ovvero, se non possibile, facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale, con una proposta d'inserimento che includa in un ambito di riferimento sufficientemente ampio.

Non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o rustiche.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici.

Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature e comunque convenientemente occultati.

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.

RICOSTRUZIONE

La ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, dovrà essere puntualmente documentata, basata sui residui murari esistenti, sui documenti di archivio e realizzata con tecnologie e materiali uguali a quelli presenti e debitamente rilevati nell'organismo edilizio.

AREE ESTERNE

Gli interventi sugli spazi esterni (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo alle 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 originari.

Possono essere ripristinati elementi edilizi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali simili o uguali a quelli originari.

Possono esser demoliti elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con le caratteristiche formali dei giardini stessi. È ammessa la sostituzione di piante, arbusti e siepi, senza alterazione dei caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde.

Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi (edifici di origine rurale e ville) 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 pietre di pezzatura irregolare montate ad *opus incertum*, tipo porfido) o in mezzane o sestini. Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni opportune e a disegno semplice.

Eventuali depositi di combustibili gassosi o liquidi dovranno essere interrati.

ANNESI E VOLUMI TECNICI

Gli annessi rurali minori, dotate di solo piano terreno, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, forno, pozzo, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono essere utilizzati ai fini abitativi, se non come locali accessori o di servizio, se non diversamente specificato dal presente RU.

È ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente, all'interno della sagoma dell'edificio. Non possono essere costruite le autorimesse interrate pertinenziali di cui alla Legge n. 122/89.

5. Ristrutturazione edilizia

Insieme sistematico di opere rivolte alla trasformazione in tutto o in parte dell'organismo edilizio, finalizzate o meno alla modifica della destinazione d'uso, mediante il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia può inoltre comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso. In generale gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare e/o integrare le finiture, i servizi, gli impianti, le protezioni e le sistemazioni esterne degli edifici e delle loro pertinenze.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

ri1 - La riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del

sistema strutturale e dei collegamenti verticali, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- alterazioni alla sagoma dell'edificio, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici e di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e degli eventuali ampliamenti nei casi consentiti ai successivi punti.

La **ri1** consente quindi:

- modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale;
- la realizzazione di soppalchi, con incrementi di superficie utile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- limitate modifiche ai prospetti, rispettando il sistema strutturale;
- l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;

La **ri1** può comportare anche:

- la demolizione dei locali accessori, se privi di valore storico/testimoniale, facenti parte di un medesimo organismo edilizio residenziale e la ricostruzione delle relative superfici non residenziali (Snr), ancorché in diversa collocazione, nel lotto di pertinenza, finalizzata alla razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali; per tutti gli edifici presenti nel territorio rurale si dovrà comunque garantire la conservazione dei manufatti storici minori, come prescritto al successivo Art. 78, comma 4;
- limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali o ricompresi ma alterati ed identificati da apposita schedatura, per le case di tipologia fino alle quadrifamiliari aggregate "a blocco" con giardino, le addizioni funzionali fino ad un massimo di 15 mq per ogni unità immobiliare complessivi di superficie utile (Su) e/o accessorie (Snr) e portici o loggiati, alle condizioni di cui ai successivi Art. 80 e 113, da realizzarsi in forme, materiali e tecniche appropriate; la fattibilità di tali addizioni funzionali è comunque subordinata ad una verifica del valore storico architettonico e testimoniale dell'edificio oggetto d'intervento e del contesto paesaggistico in cui è inserito. E' facoltà degli organi comunali competenti di procedere al controllo anche a posteriori per la verifica circa la presenza di valori storico testimoniali eventualmente sfuggiti in fase di pianificazione.

ri2 - La riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. La **ri2** può comportare:

- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, senza però che si determini svuotamento e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio;
- modifiche ai collegamenti verticali interni ed esterni e/o inserimento di nuovi interni;
- modifiche dei prospetti e della sagoma dell'edificio.

La **ri2** comprende le seguenti addizioni funzionali, che non possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari:

a) per tutte le tipologie edilizie residenziali e direzionali è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 m, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto fino:

- se di uso esclusivo, a ml 2,70, anche al fine di renderlo abitabile;
- se condominiale, a ml. 2,40 al fine di realizzare soffitte condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modifichino la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto, l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) per le case di tipologia fino alle quadrifamiliari aggregate "a blocco" con giardino sono consentiti gli ampliamenti *una tantum* volti a migliorare e razionalizzare l'utilizzo dell'immobile, nonché per la realizzazione di locali accessori e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 mq di superficie complessiva, fra utile (Su) e accessoria (Snr), per ogni unità immobiliare. Gli ampliamenti devono essere realizzati sui lati dell'edificio meno esposti e visibili dagli spazi pubblici ed essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio stesso o, 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;

Gli interventi di addizione funzionale di cui alle lettere a), b) del presente articolo non possono essere sommati a quanto già previsto con la **ri1** e sono tra loro alternativi e non cumulabili.

ri3 - La completa riorganizzazione distributiva e strutturale dell'intero edificio o di parti strutturalmente isolabili dello stesso, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente. La **ri3** può comportare la realizzazione di un nuovo sistema strutturale, di nuovi complementi di struttura e di nuove finiture, sia per tipo, che per materiali. La **ri3**, oltre a quanto già ammesso per i precedenti tipi di intervento **ri1** e **ri2**, consente pertanto:

- lo svuotamento dell'organismo edilizio (fermo restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

a) modalità costruttive e caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni dettate dal presente RU e dal Regolamento Edilizio;

b) collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e le eventuali addizioni funzionali o volumetriche;

La **ri3** comprende anche le seguenti addizioni funzionali, che non possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari:

a) per le case di tipologia fino alle quadrifamiliari aggregate "a blocco" con giardino e per gli edifici e le strutture direzionali Td, sono ammesse addizioni funzionali fino a 35 mq per ogni unità immobiliare di superficie utile (Su) e accessoria (Snr), alle stesse condizioni dettate per il tipo di intervento **ri2**, punto b).

b) per gli edifici e le strutture commerciali Tc, sono ammesse addizioni funzionali fino al 10%, della Sul esistente, da realizzare in aderenza dell'edificio esistente.

c) per gli impianti e le strutture produttive artigianali o industriali, sono ammesse addizioni funzionali fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f$), con un massimo di due piani e ed altezza massima degli edifici = 10 m.

Negli immobili per i quali è ammesso il tipo di intervento **ri3** sono anche ammesse, alle condizioni che seguono, le addizioni volumetriche che possono comportare la

formazione di nuove unità immobiliari e che sono per questo assimilate alla nuova edificazione:

nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, nel caso in cui, nel lotto di pertinenza, siano presenti pertinenze (Snr), purché legittimi, è consentita la loro sostituzione edilizia, cioè la loro demolizione e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, anche come superfici residenziali se accorpati all'edificio principale, fino al 50% della loro Sul e comunque fino ad un massimo di 50 mq, con il restante 50% ricostruito per superfici accessorie, alle seguenti ulteriori condizioni: si dovranno garantire almeno 25 mq di superficie accessorie per ciascuna unità immobiliare prevista, coerentemente a quanto stabilito al successivo Art. 84; gli ampliamenti così ottenibili dovranno essere realizzati sui lati dell'edificio paesaggisticamente meno esposti e visibili ed essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio stesso e comunque l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui.

Gli interventi di addizione funzionale di cui alla lettera a) della presente categoria d'intervento, non possono essere sommati a quanto già previsto con la Ri1 e la Ri2 e sono tra loro alternativi e non cumulabili

6. Sono, oltre a quanto previsto per ri1, ri2, ri3, interventi di ristrutturazione edilizia sempre ammessi:

- le modifiche alle strutture di fondazione;
- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici di edificabilità;
- la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, nel rispetto della normativa vigente e compatibilmente con l'inserimento nel contesto;
- la realizzazione di piani interrati al di sotto della sagoma dell'edificio per uso cantina e altri locali di servizio ;
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere comunque riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso;
- addizioni funzionali o volumetriche ottenibili con il completamento planaltimetrico degli edifici che mostrano una evidente incompiutezza, rispetto ad un originario disegno unitario dell'edificio, come specificato al successivo Art. 21, da realizzarsi in forme, materiali e tecniche appropriate e coerenti a quelle dell'edificio esistente;

7. Ai fini delle presenti norme l'ammissibilità di un tipo d'intervento, comporta l'ammissibilità degli interventi previsti dai tipi che lo precedono, mentre le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi l'organismo edilizio per il risanamento conservativo, sono da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il RU prescrive l'intervento di restauro **re** o risanamento conservativo **rc**.

8. Nelle more di una regolamentazione organica e complessiva della materia da parte di apposito atto regolamentare comunale, è possibile esclusivamente il trasferimento di un solo diritto di edificabilità fra quelli previsti dalla relativa categoria d'intervento ammessa, all'interno di uno stesso fabbricato.

9. Le addizioni funzionali, le addizioni volumetriche e i trasferimenti dei diritti edificatori di cui sopra, sono oggetto di trascrizione all'interno di apposito Registro Comunale e/o altro Registro pubblico, nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 21 - Disciplina delle trasformazioni

1. Il Regolamento urbanistico individua i principali tipi di intervento ammissibili per la trasformazione degli assetti infrastrutturali e insediativi del territorio, ovvero interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comprendenti:

- sostituzione edilizia
- addizioni volumetriche (non assimilate alla ristrutturazione edilizia)
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione

2. Sostituzione edilizia

Sono interventi di sostituzione edilizia (se) quelli che comportano la demolizione di volumi esistenti e ricostruzione nel lotto fondiario di pertinenza, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa articolazione e destinazione d'uso, ma che non comportano modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3. Addizioni volumetriche

Sono gli interventi che comportano l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti oltre i limiti consentiti dalla ristrutturazione edilizia e dunque non devono, come quelli, mantenere una relazione stabile con l'edificio di riferimento, ma possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari, tanto che sono per questo assimilati alla nuova edificazione. Le Addizioni volumetriche contribuiscono per questo al dimensionamento del RU.

Il presente Regolamento Urbanistico consente, quali addizioni volumetriche, i seguenti interventi di ampliamento degli edifici esistenti:

a) per gli interventi **ri3** di demolizione e fedele ricostruzione e per quelli di sostituzione edilizia **se**, esclusivamente nei casi di destinazione d'uso attuale residenziale, è consentito l'incremento della Sul, fino ad un massimo del 20% di quella demolita, e comunque non oltre i 70 mq, purché sia garantita la dotazione minima di parcheggi pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare;

b) per le case unifamiliari e bifamiliari con giardino, per tutti i tipi di intervento **ri - AV**, sono ammessi ampliamenti della costruzione, fino ad un massimo di 35 mq di Sul per ciascuna unità immobiliare; in ambito urbano, nel caso in cui, nel lotto di pertinenza, siano presenti volumi secondari (Snr), purché legittimi, è consentita la loro demolizione e la loro ricostruzione accorpandoli all'edificio principale, nella stessa quantità o in quantità inferiore, fino al raggiungimento di 50 mq di Sul residenziale, purché sia sempre garantita la dotazione di almeno un posto auto per ciascuna unità immobiliare prevista, anche attraverso la contestuale realizzazione di parcheggi interrati;

Gli ampliamenti devono essere realizzati sui lati meno esposti e visibili dell'edificio ed essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio stesso ed essere finalizzati anche ad innalzarne la qualità edilizia, architettonica, ambientale ed energetica. Tali interventi sono da realizzarsi nel rispetto delle distanze minime, dai confini e dai fabbricati e degli altri limiti introdotti dal presente regolamento urbanistico (superfici permeabili, ecc.) e devono, in ogni caso, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva di tutti i volumi secondari presenti nel lotto fondiario, il cui fine è il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui. Non sono pertanto computabili per questo scopo i piccoli manufatti ammessi dal presente RU e per i quali non è consentita alcuna modifica della destinazione d'uso.

c) All'interno dei centri urbani, per gli edifici o porzioni ad un solo piano abitabile fuori terra, è ammessa la sopraelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50 e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;
- l'intervento può comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;

Gli interventi di addizione volumetrica di cui alle lettere a) e b) del presente articolo sono tra loro alternativi e non cumulabili.

d) Rientrano nelle addizioni volumetriche i completamenti, ancorché non identificati nelle tavole del RU, di organismi edilizi residenziali che presentano evidenti condizioni di incompiutezza, rispetto ad una concezione unitaria originaria; il completamento è consentito al fine di trovare una adeguata forma compiuta che non si configuri comunque come superfetazione o aggiunta; la nuova costruzione dovrà avvenire nella collocazione, nelle forme e secondo modalità tecniche assimilabili a quelle originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici della parte di edificio esistente. Potranno essere altresì introdotte nuove tecniche, comunque non invasive e nel rispetto della coerenza stilistica, al fine di raggiungere una adeguata sicurezza sismica e per il risparmio energetico.

4. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica **ru**, consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

5. Nuova edificazione

a. Gli interventi **ne** consistono nell'aggiunta di nuovi edifici nelle aree urbane del territorio comunale. Le tavole del RU individua così le aree nelle quali, per dimensione e collocazione del lotto edificabile, si può intervenire mediante intervento diretto.

b. Dette aree sono destinate alla nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale. Sono ammesse anche funzioni diverse dalla quelle abitative, ma connesse alla residenza ed integrative della stessa fino al 30% del volume totale consentito per l'area oggetto d'intervento, con il rispetto degli standard di legge, quali: uffici, ambulatori, attività commerciali al dettaglio, attività terziarie e artigianali compatibili con la residenza.

c. Per le nuove edificazioni residenziali e terziarie il modulo dimensionale è stimato in 150 mq di Sul. Il RU individua, nelle Tavv. "Disciplina del territorio: le aree urbane", con apposito sigla le aree ed i lotti di nuova edificazione residenziale, corrispondenti ai seguenti massimi ammissibili:

ne1 - 150 mq di sul

ne2 - 300 mq di sul

ne3 - 450 mq di sul

ne4 - 600 mq di sul

ne5 - 750 mq di sul

La verifica dimensionale degli interventi edilizi **ne** è affidata al criterio del calcolo della Superficie utile lorda (SUL). Nel computo delle superfici realizzabili nelle aree **ne1** possono aggiungersi anche quelle esistenti sul lotto fondiario interessato dall'intervento.

d. I parametri urbanistico edilizi per gli interventi di nuova edificazione sono:

a) per le **ne** residenziali:

- tipo edilizio: abitazioni mono, bifamiliari, plurifamiliari a blocco, in linea e a schiera;
- altezza massima: 2 piani fuori terra pari a ml. 8,00; nel caso di terreni scoscesi, al fine di limitare i movimenti di terra, l'altezza massima potrà essere presa a monte, con il conseguente aumento dell'altezza a valle, fino ad un massimo di ml 10.00;
- rapporto di copertura Rc massimo: 35%;
- distanza dai confini: ml 5,00;

Per le **ne** residenziali di edilizia pubblica, nel rispetto degli altri parametri definiti per gli interventi privati, si potranno anche prevedere edifici a tipo edilizio in linea, con 3 piani fuori terra, con altezza massima a monte di ml. 11,50 e il taglio degli alloggi non osserva i limiti degli ambiti di appartenenza;

b) per le **ne** a destinazione d'uso terziaria commerciale (Tc) e direzionale (Td), valgono i parametri delle ne residenziali;

c) per le **ne** con esclusiva destinazione d'uso produttiva (industriale, artigianale):

- Altezza massima: ml 10,00 con massimo due piani utili.
- rapporto di copertura Rc massimo: 40%;
- distanza dai confini: ml 5,00;

e. Il RU stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione edilizia delle aree **ne**, per cui i diritti edificatori, gli oneri e gli obblighi, sono ripartiti percentualmente tra gli eventuali diversi proprietari in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie fondiaria interessata dalla trasformazione.

f. In ambito urbano è altresì assimilabile alla **ne** la ricostruzione di un edificio deteriorato, che conserva le strutture essenziali per essere considerato esistente, in particolare dovrà essere certa, anche con documentazione cartacea e fotografica, la sagoma dell'intero edificio con la relativa altezza, l'inclinazione delle falde, il posizionamento delle aperture, i materiali e le tecniche originari. In questo caso la ricostruzione dovrà essere conforme ai parametri urbanistici / edilizi rilevabili da tale documentazione, nel rispetto del numero dei piani con altezza convenzionale di 3 ml e avere destinazione d'uso compresa fra quelle ammesse nella zona omogenea di appartenenza.

Parte terza – La gestione delle risorse e della qualità ambientale

Titolo V – Tutela delle risorse e sostenibilità degli interventi

Art. 22 - Condizioni alle trasformazioni

1. Le norme di cui ai successivi articoli definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio, derivanti dalla valutazione integrata effettuata ai sensi della L.R.T. n.1 del 2005 e s.m.i., che devono essere rispettate dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a tutto il territorio comunale.

2. Ogni trasformazione disciplinata dal presente strumento urbanistico è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei limiti consentiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di settore. In particolare dovrà attestare l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e dell'impossibilità ad emettere nell'aria emissioni pericolose.

3. In specifico, gli atti di governo del territorio dovranno essere corredati idonei elaborati da porre a corredo e argomentazione della Valutazione integrata, volti a verificare e riferire in ordine a:

- compatibilità con il piano della classificazione acustica (PCCA);

- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano Attuativo al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;

- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano Attuativo, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;

- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi

consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;

- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;

- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;

- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

Art. 23 - Interventi sui corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale di cui alla tavola di P.S. QC09 sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'U.R.T.A.T. e degli altri Enti preposti. Indirizzi e prescrizioni riguardano, in particolare:

a. Fascia di rispetto

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua la fascia di rispetto dei 10 metri, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

- All'interno della fascia di rispetto che comprende anche le sponde interne e l'alveo:
 - è vietato qualsiasi tipo di edificazione comprese le recinzioni; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
 - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - è vietata qualunque trasformazione, manomissione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

b. 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.

c. Canalizzazioni agricole

- Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
- Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.
- I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

d. Intubamenti

- Sono vietati gli intubamenti, ad eccezione che per i passi carrai, come specificato al successivo Art. 24, comma 3 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.

Art. 24 - 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, dovranno essere prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.

Si prescrive comunque la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, 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. di cui alla LR 1/05 e successive modificazioni.

3. I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere devono, prioritariamente, 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. La realizzazione di modesti invasi o laghetti (fontoni) è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico; la loro realizzazione per capacità d'invaso superiori a 500 mc potrà avvenire solo a fronte di PAPMAA, che ne evidenzia la necessità aziendale e la non possibilità di procedere a soluzioni alternative.

5. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico, ai sensi della L.R. 56/2000: nelle Tavv. "Disciplina del territorio extraurbano" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela; sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati ancora riconoscibili (sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) e le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui, alberi isolati, da mantenere.

6. 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 fissati dalla nuova PAC agricola ed in particolare:
 - tutela delle aree rete natura 2000 (dir. 79/409/cee uccelli selvatici) e conservazione habitat naturali o seminaturali, flora o fauna selvatica (dir. 92/43/cee)
 - protezione acque sotterranee da sostanze pericolose (dir. 80/68/cee);
 - protezione del suolo nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione (dir. 86/278/cee);
 - protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole (dir. 91/676/cee), nelle zone a riconosciuta vulnerabilità da nitrati (Val di Chiana).

Art. 25 - Interventi sul 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.39/00 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n. 48R del 08/08/2003), 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 e/o idrologico-idraulica.

a. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali

Al fine di mantenere un'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 20 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 è auspicabile la pratica dell'inerbimento controllato. Nella realizzazione di nuovi vigneti nella scelta di orientamento dei filari, compatibilmente con la lavorazione in sicurezza, si dovrà evitare il rittochino, cercando anche sistemazioni idraulico agrarie innovative, paesaggisticamente compatibili e idonee a produzioni di qualità;

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 ed 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, ecc.) 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

- 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, la cui efficienza dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico appositamente redatto secondo le modalità riconosciute dalla Regione Toscana.
- 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'insorgere di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

c. Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo

- 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, salvo eventuali 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
- 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
- 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
- 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 smaltimento reflui 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.
 - Sono da evitarsi lo sviluppo dei nuovi tratti di rete fognaria collettiva nella fascia di territorio larga 50 m che si sviluppa lungo i corsi d'acqua; sono altresì incentivati le azioni di delocalizzazione dei tratti della rete esistente.

Art. 26 - Disposizioni per il risparmio idrico

1. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, di cui all'art. 21, sono soggetti all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle

risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per questo, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, devono essere posti in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- 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.

2. I Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e, di norma, prevedono la realizzazione di reti idriche duali, il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

3. Sono subordinati alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto edilizio, di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico:

- le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 m³/anno;
- gli interventi di realizzazione di nuove edificazioni per attività turistico-ricettive;
- gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali (Ia).

4. Le attività ricettive di ogni tipo (alberghiere, extralberghiere, agrituristiche, case vacanza, ecc.), esistenti e di progetto, dovranno prevedere reti duali e serbatoi d'accumulo, unitamente all'adozione di sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

5. Il Regolamento Edilizio dovrà incentivare l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione, i dispositivi per la regolazione degli erogatori di acqua e delle acque di scarico, ecc., e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

Art. 27 - Rete fognaria e depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- a) l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;
- b) 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;
- c) la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione deve garantire livelli di qualità ambientale corrispondenti, ai limiti di cui alla Tabella III, allegato V, Parte III, del D. Lgs n.152/06. Tali condizioni compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto.
- d) 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. Tale valutazione dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto;
- e) l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:

- la totale impermeabilizzazione delle condutture;
- il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;
- la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normative in materia.

2. L'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato.

3. Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal regolamento del Gestore. Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti, dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a piè di fabbrica.

Art. 28 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. Il RU prevede misure di compensazione per le emissioni inquinanti immesse in atmosfera dalle diverse sorgenti (impianti di riscaldamento, impianti industriali, traffico motorizzato, impianti di illuminazione e reti per le telecomunicazioni ed energia) e rinvia ai piani e regolamenti specifici.

2. Il R.U. prevede un incremento delle aree verdi permeabili e delle biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera, favorendo la riduzione delle concentrazioni, in particolare:

- 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.

3. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

Art. 29 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. A tal fine la progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nonché di nuova edificazione, dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005, come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

2. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e con il Piano di indirizzo energetico regionale (PIER) ed il Piano energetico provinciale. In particolare:

a) 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.

b) 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.

c) Nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.

3. In questo quadro il RU stabilisce e il Regolamento edilizio eventualmente dettaglia e/o integra, che lo spessore delle murature esterne, il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari non sono computati ai fini degli indici e dei parametri urbanistici stabiliti dallo stesso RU.

Art. 30 - Inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso. In particolare dovrà essere predisposta una rete di illuminazione che assicuri il miglioramento della qualità della vita dei cittadini garantendo la fruizione dello spazio pubblico nei centri urbani e dei beni monumentali o ambientali presenti sul territorio. In particolare dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

2. L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", 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.

3. L'illuminazione pubblica dovrà assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani. Il piano dovrà anche individuare gli elementi paesaggistico-architettonici di rilievo da evidenziare al fine di un potenziamento dell'attrattività turistica del territorio, il tutto finalizzato anche all'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Art. 31 - Inquinamento elettromagnetico

1. Le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

2. In materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico si applicano inoltre:

- il DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti ed eventuali modifiche ed integrazioni;

- la relativa Circolare applicativa del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 15 novembre 2004 DSA 2004/25291, Protezione della popolazione dall'esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Determinazione delle fasce di rispetto;

- la LR Toscana n. 39 del 24 febbraio 2005, Disposizioni in materia di energia.

3. Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente, riguardo le distanze di sicurezza dagli elettrodotti, 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.

4. Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

Art. 32 – Classificazione acustica

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale, di cui all'art. 4 della Legge regionale 13 ottobre 1998, n. 73

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, non sono ammesse trasformazioni ad attività artigianali e industriali, e la viabilità deve essere esclusivamente di interesse locale.

3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI del Piano di classificazione acustica del territorio, non sono ammesse trasformazioni nuove residenze, ad esclusione di quelle destinate al personale di custodia.

4. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta 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.

Art. 33 – Gestione dei rifiuti

1. Gli obiettivi generali in materia di gestione dei rifiuti sono:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;
- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;
- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;
- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;
- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

2. Nella previsione di nuovi insediamenti residenziali, commerciali o produttivi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, si deve adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti.

3. I piani attuativi devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- a) isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per favorire la raccolta differenziata, con particolare attenzione alle grandi utenze (supermercati, alberghi e attrezzature collettive, attività speciali, ecc.);
- b) idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali (a esempio rifiuti inerti) o di grosse dimensioni;
- c) ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- d) depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;

e) stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

Titolo VI – Edilizia sostenibile e qualità degli insediamenti

Art. 34 - Edilizia sostenibile

1. Il Regolamento Urbanistico persegue obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente, favorendo ed incentivando costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, la fruibilità, l'accessibilità e la sicurezza per ogni tipo di utente, estesa anche al complesso degli insediamenti.

2. Il RU definisce le disposizioni che avranno carattere obbligatorio per tutti gli interventi diretti e per i piani attuativi, mentre il Regolamento Edilizio:

- contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1;

- individua soluzioni volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente.

- considera i dati climatici locale e fornisce indicazioni in ordine all'orientamento ed alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;

- promuove l'utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie eco-efficienti, nella previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente;

- stabilisce una soglia minima di sostenibilità al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici di cui al successivo comma 3, e gradua gli stessi a seconda del livello di sostenibilità raggiunto nella progettazione.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e ristrutturazione edilizia che, recepiscono le specifiche di edilizia sostenibile di cui al precedente comma, tenendo conto dei valori paesaggistici presenti, beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, con la possibilità di incrementare fino ad un massimo del 10% la Sul ammissibile dalle presenti norme.

4. L'integrazione del Regolamento Comunale di edilizia Sostenibile con le disposizioni del comma 2, dovrà tenere conto delle più recenti Linee Guida regionali emanate.

Art. 35 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni

a) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.

I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle Sul devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

b) Raccolta delle acque meteoriche

Comparti di nuova edificazione: come previsto dalle linee guida regionali per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, 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.

Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

c) Utilizzo di materiali atossici

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;

- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 36 - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il Comune di Montepulciano, in coerenza con il PIER, il Piano energetico provinciale e il PTC, favorisce il risparmio energetico e la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano. Per questo:

a) sono sempre ammessi, con la sola esclusione dei centri storici di Montepulciano e di Valiano, dove non sono consentiti:

- impianti solari termici sulle coperture degli edifici e dei manufatti;
- impianti solari fotovoltaici sugli edifici e sui manufatti, per uso domestico o attività aziendale;
- impianti eolici (micro) con altezza fino a 6 metri, solo a terra, da installare negli spazi pertinenziali degli edifici, escludendo comunque le aree soggette a vincolo paesaggistico e quelle riferite ai BSA e agli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);

b) sono sempre ammessi:

- impianti a sonde, per l'uso della fonte geotermica;
- impianti alimentati da biomasse, per la produzione di energia termica per autoconsumo.

2. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale avviene assicurando il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" della scheda 19 del PIT, in particolare:

- negli edifici per servizi e attrezzature di interesse collettivo è favorito l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la cui produzione, nel caso di proprietà pubblica potrà anche eccedere il fabbisogno dell'edificio stesso;

- negli edifici per abitazione (R) e per quelli a destinazione terziaria (T), è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e impianti solari termici, esclusivamente per garantire l'autosufficienza energetica;

- nelle aree per la produzione è sempre consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e impianti solari termici anche su pensiline ed è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile dal vento attraverso impianti eolici di piccola taglia (mini eolico), con generatori di altezza fino a 25 metri e di potenza complessiva fino a 60 kW;

- nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, per le aziende agricole, è consentita:

a) l'installazione di impianti fotovoltaici e impianti solari termici sulle coperture degli edifici, senza limiti di potenza ed alle condizioni di cui al successivo comma 3;

b) l'installazione di impianti a terra per il raggiungimento di una potenza massima pari al fabbisogno di energia elettrica dell'azienda.

Le due opzioni a) e b) non sono cumulabili, la scelta dell'una esclude l'altra;

- nelle aree per la produzione e nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola sono ammessi gli impianti a biomasse per la produzione di energia elettrica di potenza non superiore ad 1 mw, se alimentati da filiera corta, secondo la normativa vigente e comunque a seguito di adeguata valutazione di carattere paesaggistico ed ambientale.

Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale, che possono definire ulteriori limitazioni per le aree di appartenenza.

- per gli edifici esistenti con destinazione non agricola in zona rurale, valgono le disposizioni di cui alla prima parte del presente comma, con esclusione degli impianti a terra.

3. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a. gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive, sia agricole, che del settore secondario, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; i pannelli potranno altresì essere ubicati su supporti a fianco degli edifici, esclusivamente quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo di minimizzarne la visibilità. E' ammessa l'installazione degli impianti anche su porzioni di coltivi abbandonati o incolti, ed in questo caso si dovranno sempre prevedere fasce di ambientazione paesaggistica e schermi vegetali per la mitigazione degli impatti visivi.

b. negli edifici per abitazione esistenti, nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione su corpi edilizi minori secondari e poco visibili, posti nel resede a quota inferiore rispetto al corpo principale o a terra, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, nel caso non sia possibile utilizzare le coperture o che questo garantisca un minor impatto nel paesaggio, valutando comunque il corretto inserimento ambientale e privilegiando la collocazione in corrispondenza di segni naturali già presenti sul territorio (siepi, alberature, salti di quota del terreno, ecc.). Negli edifici specialistici e ville e nell'edilizia rurale classificata nelle Classe I e II, dal presente RU, l'installazione di tali impianti non potrà comunque interessare le coperture degli edifici principali.

c. In ambito urbano, è da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando l'opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari e poco visibili, alle seguenti condizioni:

- gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questi complanari. In particolare:

- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, 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 con inclinazione ritenuta ottimale, purché non risultino visibili dal piano stradale sottostante;

- i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- per gli edifici di nuova costruzione o per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto, i pannelli dovranno essere inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;
- 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.

e. Sono consentiti e favoriti gli impianti fotovoltaici negli ambiti estrattivi dismessi nel territorio aperto e nelle aree ex discarica.

4. Per l'installazione di impianti mini eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- si dovrà tener conto dell'impatto visivo rispetto alle aree di maggior pregio, sottoposte a tutela;
- si dovrà favorire lo sviluppo di tali impianti finalizzati alla autoproduzione.

5. La produzione di energia da biomasse è indirizzata verso lo sfruttamento termico di impianti di piccola taglia, che assicurano un più stretto rapporto tra bacino di approvvigionamento e luogo di utilizzo; si dovrà incentivare per questo gli impianti di potenza inferiore ad un megawatt e favorire lo sviluppo della cosiddetta filiera corta, assicurando l'impiego di biomasse prodotte in loco, in particolare:

a) sono sempre ammessi impianti finalizzati all'autoconsumo, sia in ambito urbano che extraurbano;

b) gli impianti connessi e complementari alle attività delle aziende agricole, sono ammessi nel territorio rurale, con esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e delle aree SIC-SIR, come definite dalla normativa di settore;

Sono ammissibili nel territorio rurale impianti a biogas promossi posseduti o gestiti da aziende agricole che in tutto o in parte si appoggiano a terreni in affitto di proprietà di altre aziende locali, le quali dovranno, nel complesso delle superfici vincolate, rispettare la condizione di avere disponibilità di una estensione di terreni tali da poter destinare una quota parte minoritaria delle proprie produzioni agricole per il completo soddisfacimento dei materiali necessari al funzionamento della centrale a biogas stessa.

c) gli impianti non ricompresi nelle suddette categorie sono ammessi nelle aree per la produzione.

6. Per tutti gli impianti la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrate, salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica

7. Per gli impianti soggetti ad autorizzazione unica dovrà essere prevista la stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale e di atto d'obbligo per disciplinare:

- gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
- le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
- le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.

Art. 37 - Componenti per la qualità degli insediamenti

1. Sono componenti essenziali della qualità degli insediamenti, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della L.R. 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d);
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci di cui all'articolo 10, comma 2, lettera b);
- g) i sistemi di informazione al pubblico per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali ad esempio, punti di informazione per il pubblico, mappe urbane collocate nelle zone principali della città, contenenti lo stradario del comune e la localizzazione dei principali servizi.

Art. 38 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi di trasformazione, previsti dal RU, 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 di intervento 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).

2. 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.

3. Nei centri abitati, ai fini della qualità degli insediamenti, si applicano anche le disposizioni per la qualificazione del suolo pubblico e gli interventi di compensazione delle emissioni di CO₂.

Art. 39 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico e a verde, per i quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

Costituiscono componenti del sistema del verde, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) il verde urbano;
- b) il verde di connettività urbana;
- c) il verde attrezzato.

2. Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:

- a) nell'ambito stradale
 - filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità;
 - fasce verdi a protezione di determinati attrezzature, insediamenti o infrastrutture, per l'ambientazione e la riduzione dell'impatto paesaggistico;
 - interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂;
 - parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del RU, vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico;
 - interventi per il rafforzamento delle reti ecologiche, di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione (corsi d'acqua);
 - piazze e giardini pubblici o spazi di relazione, che possono essere caratterizzati anche in senso misto, come piazze giardino ornamentali e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;
 - aree per il gioco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie;
 - parchi urbani;
 - percorsi pedonali e ciclabili, storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano;
 - aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, tavoli da picnic spazi di parcheggio.

Art. 40 – Filari alberati

1. Comprendono i filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, ai percorsi pedonali e/o ciclabili, alle eventuali aree attrezzate per la sosta e il passeggio.

2. I filari alberati, oltre a svolgere funzioni di ombreggiamento e di qualificazione formale del sistema urbano e dello spazio per gli spostamenti pedonali e ciclabili,

concorrono anche a garantire un'importante funzione di riequilibrio ambientale, contribuendo a compensare le emissioni di anidride carbonica.

3. 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.

Art. 41 – Fascia verde

1. 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.

2. La fascia verde favorisce l'abbattimento degli inquinamenti atmosferici, acustici e visuali generati dalle infrastrutture stradali e dalle aree produttive o quelle a maggiore impatto ambientale.

3. 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.

Art. 42 - Compensazione delle emissioni di CO₂: indice di piantumazione.

1. Il RU riconosce la necessità di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra la produzione di ossigeno e quella di anidride carbonica (compensazione delle emissioni di CO₂). **2.** Il RU stabilisce il numero di alberi d'alto fusto da prevedere nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato :

- 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.

Quanto sopra salvo impedimenti oggettivi, a fronte dei quali la piantumazione verrà monetizzata, e con obbligo di cura decennale.

3. Per l'impianto delle alberature possono essere indicati:

- le aree di corredo stradale e gli spazi pubblici in genere;
- le casse di espansione e le aree per la prevenzione del rischio idraulico;
- le aree incolte o degradate, attraverso forme di "concertazione" con i proprietari;

4. Per le aree non direttamente interessate da interventi di trasformazione edilizia o fondiaria potranno essere attivate idonee forme di "concertazione" fra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree per interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale secondo le categorie della manutenzione, del ripristino, del rinfoltimento o del nuovo impianto di strutture vegetazionali. Le modalità compositive di tali sistemazioni nonché la scelta delle specie idonee per ogni diversa situazione saranno oggetto di specifici approfondimenti da parte dell'Amministrazione attraverso la predisposizione di una specifica normativa che regoli i rapporti con i proprietari delle aree; questi potranno essere chiamati a concordare con il Comune anche interventi di rinfoltimento o nuovo impianto vegetazionale tramite specie fornite dall'Amm.ne comunale o da essa stessa eseguiti, restando invece a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.

5. Il Regolamento Edilizio definisce le modalità e la specifica normativa per la regolazione degli interventi.

Art. 43 – Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di attrezzature ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

2. Nelle previsioni di cui al comma 1, si deve tenere conto delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione, che a loro volta dovrebbero sempre esserne dotate.

3. Le attrezzature ecologiche costituiscono una delle componenti dell'arredo urbano. Il Regolamento Edilizio definisce una disciplina finalizzata alla loro qualificazione, orientando le proprie disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

Parte quarta – La tutela della integrità fisica del territorio

Titolo VII – I vincoli, le protezioni e le aree di rispetto

Art. 44 – Il vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle previste dalla L.R. 39/2000, anche se non comprese nella perimetrazione del suddetto R.D. (art. 37 e 38 L.R. 39/2000).
2. Gli interventi su dette aree sono regolati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00 e relativo REGOLAMENTO FORESTALE REGIONALE dell'8 agosto 2003, n. 48 (48/R).
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie è soggetto al nulla osta secondo le procedure dettate dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

Art. 45 – Il vincolo paesaggistico ambientale

1. Il RU, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2000, gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell'Art. 136 e sottoposti a tutela, ai sensi dell'art. 143 e 156 dal PIT della Regione Toscana.
2. Per tali ambiti e comunque sui beni paesaggistici assoggettati alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 le modalità di rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.
3. Non è comunque richiesta l'autorizzazione:
 - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
4. Per quanto riguarda le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, in particolare per la zona circostante il centro abitato di Montepulciano, di cui al D.M 09.06.1959, le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con le motivazioni e gli obiettivi di tutela espressi nel decreto, come recepiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico regionale, nella scheda n° 39 – Val di Chiana, Sezione 4.

Art. 46 – Il vincolo storico artistico

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico, riportati negli elenchi degli edifici vincolati di cui all'Allegato A delle presenti norme e comunque sui beni assoggettati alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004, sono esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro.

3. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

Art. 47 – I boschi

1. Il bosco, Ai sensi dell'art. 1, comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000, è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T 8 agosto 2003 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.

2. Secondo quanto previsto dall'art. 37 L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico. Tale vincolo ricomprende le aree individuate all'interno del D. Lgs. del 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, come foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelle sottoposti a vincolo di rimboschimento.

3. La trasformazione dei boschi, le utilizzazioni forestali ed i relativi atti di pianificazione sono regolati dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

4. 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.

5. Nelle aree boscate è vietata la costruzione di edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario nonché la chiusura di strade, dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo. Sono vietate le recinzioni ad eccezione di quelle funzionali all'allevamento del bestiame ammesso dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione. E' altresì vietato:

- il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale;

- l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche;

- l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

5. Nelle aree boscate, è ammessa la collocazione di manufatti 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, indicando le quantità massime e gli usi consentiti allo scopo di potenziare la fruizione e la tutela delle aree boscate.

6. Sono sottoposti a tutela in tutto il territorio comunale, urbano ed agricolo, le piante non ammalorate a carattere forestale isolate, a gruppi, disposte a filari o costituenti siepi, non ricomprese nei boschi dotate delle caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di P.S. A tale elenco si aggiungono i " Cerri " di diametro superiore i 40 cm.

Art. 48 - Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi ad uso acquedottistico

1. Le caratteristiche idrogeologiche del substrato del territorio comunale sono tali da non permettere lo sviluppo di importanti falde acquifere che possano essere sfruttate per un uso acquedottistico, per questo non si rileva la necessità di adottare particolari misure di salvaguardia.

2. Intorno ai pozzi della rete acquedottistica, utilizzati per l'approvvigionamento idrico, è individuata la zona di rispetto con una superficie circolare di raggio pari a 200 metri, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per un raggio di 10 metri dal punto di captazione è istituita, invece, la zona di tutela assoluta. All'interno della zona di rispetto sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- 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;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- 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.

Art. 49 - La Riserva Naturale ed il Sir del Lago di Montepulciano

1. La Riserva Naturale Provinciale del Lago di Montepulciano ed il SIR Lago di Montepulciano, per la presenza di particolari specie di flora, fauna, ecosistemi naturalisticamente rilevanti, sono sottoposti a particolari discipline di tutela, volte a conservarne l'ambiente e la sua integrità.

2. In particolare, costituiscono norme specifiche di riferimento:

- la legge 6/12/1991 n. 394, "Legge quadro sulle aree protette" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge regionale toscana 11/4/1995 n. 49, "Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette d'interesse locale" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge regionale toscana n. 12/01/1994 n.3 "Recepimento della Legge 11/2/92 n. 157 Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio", in particolare all'art.23 per quanto riguarda l'esercizio venatorio nelle Aree Contigue;
- i programmi regionali per le aree protette di cui all'art.4 della L.R. 49/95;
- le deliberazioni, istitutive delle Riserve Naturali, adottate dai Consigli Provinciali di Grosseto e Siena;
- la Direttiva 92/43/CEE del 21 maggio 1992 "Direttiva del Consiglio relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche".
- la Legge regionale toscana 3/01/2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio";
- regolamento del sistema delle riserve naturali delle province di Grosseto e Siena approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 114 del 27.09.1999.

3. All'interno della Riserva sono ammissibili, previa autorizzazione dell'Ente gestore, solo utilizzazioni produttive tradizionali, ecocompatibili e la realizzazione di infrastrutture indispensabili al conseguimento delle finalità della Riserva.

4. Nelle zone SIR Lago di Montepulciano che non ricadono all'interno della Riserva sono ammissibili, previo studio che ne escluda qualsiasi rischio di incidenza negativa sull'integrità del sito, habitat, flora e fauna prioritari, solo utilizzazioni produttive tradizionali, ecocompatibili.

Art. 50 - Ambiti di reperimento di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)

1. Il RU recepisce l'obiettivo di cui all'art. 36 del PS, per la costituzione di un'area protetta (ANPIL), di concerto con il Comune di Chianciano Terme e la Provincia di Siena, comprendente il colle di Poggiardelli e dei Monti di Sopra e ne perimetra l'ambito di reperimento.

2. Gli Ambiti sono parti omogenee ed estese del territorio che, per caratteristiche naturali, ecologiche e storico ambientali, posseggono i requisiti per essere costituite come parchi o aree naturali protette di interesse locale ai sensi della LR n. 49/95.

3. Obiettivo del RU è la salvaguardia delle caratteristiche degli ambiti territoriali mantenendo inalterati o accrescendo i valori presenti in queste aree. In sede di richiesta di istituzione del Parco o dell'Area Protetta di interesse locale potranno anche essere rivisti in maniera più esatta i confini delle aree in particolare in relazione ai rapporti con gli altri Comuni aderenti.

Art. 51 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua

1. In prossimità dei corsi d'acqua o comunque fino ad un minimo di m 10,00 dal piede dell'argine è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione e di infrastruttura anche a carattere precario, comprese le recinzioni, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti.

2. In tutti i casi in cui sia prevista la demolizione con ricostruzione di edifici posti a distanza inferiore di ml. 10,00 dai corsi d'acqua, si prescrive il rispetto di tale distanza nella successiva ricostruzione, ai sensi del R.D. 523/1904. Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla disposizione di cui al comma 1.

Art. 52 - Aree di rispetto tartufigene

1. All'interno delle aree di interesse tartufigeno si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- non possono essere effettuate operazioni di aratura, uso di fitofarmaci ed in particolare di diserbanti, non è possibile il pascolo del bestiame;
- sono consentite, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, operazioni di taglio delle piante;
- sono consentiti, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, l'uso di mezzi pesanti e le operazioni sugli argini solo in caso di dimostrata necessità per una migliore regimazione delle acque;
- è ammesso il taglio delle piante infestanti e/o non idonee all'habitat tartufigeno;
- non è ammessa la realizzazione di nuove strade (anche temporanee) e/o di recinzioni.

2. Dal confine del perimetro delle aree di interesse tartufigeno deve essere mantenuta una ulteriore fascia di rispetto di ml. 10 all'interno della quale è vietato effettuare operazioni di taglio, disboscamento ed uso di diserbanti. Eventuali interventi di taglio e disboscamento devono essere, comunque, preventivamente sottoposti all'autorizzazione degli organi competenti, tali operazioni non devono, in ogni caso, comportare il danneggiamento della tartufaia.

Art. 53 - Fasce di rispetto della viabilità

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

30 m per le strade extraurbane secondarie tipo C;

20 m per le strade locali tipo F;

10 m per le strade vicinali tipo F.

3. Entro tali aree è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti allo specifico ambito o sistema di cui alle norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.

5. Nella nuova costruzione all'interno dei centri abitati si deve comunque, per ogni tipo di strade, osservare la distanza minima di 5,00 m.

Art. 54 - Fasce di rispetto Ferroviarie

1. Ai sensi del DPR 753 del 11/07/1980 vanno mantenute fasce di rispetto non inferiori a m 30 dalla più vicina rotaia per costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti di qualsiasi specie (Art. 49) ed è altresì vietato rilasciarne i relativi atti abilitativi (Art. 50).

2. Per quanto riguarda la messa a dimora di piante, siepi, muri di cinta e recinzioni di qualunque genere vanno rispettate le distanze di cui all'Art. 52 del succitato decreto.

3. Fermo restando il vincolo dei m 30 per ogni nuova edificazione, i soggetti attuatori potranno chiedere all'autorità competente deroghe per ridurre le fasce fino a m 20 per gli edifici e fino a m 15 per parcheggi, strade e opere di urbanizzazione in genere.

Art. 55 – Aree di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi dell'art. 28 L.166/2002 il vincolo cimiteriale è di ml. 200. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

2. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico all'interno dell'area di rispetto, purché non oltre il limite di 50 metri, il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere della ASL e tenendo conto degli elementi ambientali di pregio:

- gli ampliamenti dei cimiteri esistenti, quando non sia possibile provvedere altrimenti o il cimitero sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, fiumi, dislivelli naturali, ponti, ferrovia;

- l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici;

- la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;

- la realizzazione di nuovi annessi agricoli non superiori a 50 mq, non oltre il limite minimo di 80 metri e previa dimostrazione che non sussista altra possibile ubicazione al di fuori di tale area.

3. All'interno dell'area di rispetto sono comunque ammessi interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, quali:

- l'ampliamento nella percentuale massima del 10 %;
- il cambio di destinazione d'uso;
- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Titolo VIII – Fattibilità geologica e idraulica delle azioni di Piano

Art. 56 - Valutazione della fattibilità geologica degli interventi, con indicazione degli elaborati geologici e geotecnici di supporto alla progettazione

1. In relazione ai tipi di intervento previsti dal presente RU, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che, oltre a soddisfare quanto indicato nel D.M.11/3/88, valuti le diverse problematiche definite nella carta della fattibilità.

2. Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità alle destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio, da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio.

3. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie, il cui impiego può trasformarsi in una limitazione (economica) all'ipotesi di utilizzazione.

4. Inoltre, nell'attuazione del Regolamento Urbanistico, la fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata al rispetto di quanto disposto, nelle norme e nella cartografia, del Piano Stralcio Rischio Idraulico e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, del fiume Tevere e del fiume Ombrone.

5. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità di cui ai successivi articoli.

6. La classe di fattibilità può essere ridefinita, esclusivamente, tramite le procedure di variante che comportano l'acquisizione dei pareri dell'Autorità di Bacino e Uffici del Genio Civile competente. E' comunque possibile, attraverso la produzione di uno studio di dettaglio, redatto secondo i disposti di cui al 26/R e del PTCP di Siena., dettagliare le modalità di superamento delle condizioni di rischio anche con soluzioni diverse da quella prevista dalla relativa scheda di R.U. sempre che queste conducano allo stesso grado di sicurezza. Le prescrizioni contenute nelle schede di fattibilità possono essere integrate e/o modificate attraverso l'acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino competente.

Art. 57 - Fattibilità geomorfologica

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO...	territorio aperto e ambiti urbani			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICO/SISMICA			
	1	2	3	4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco	II/I	II	III	
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni	I	I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni e nuovi modesti carichi	II/I	II	II	
Consistenti ampliamenti e sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione e altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle	II/I	II	III	

fondazioni				
Verde pubblico attrezzato e aree di sosta (AP1 – AA): a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.	I II/I	I II	I III	I
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra; c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, costruzioni accessorie).	I II/I II/I	I II II	I III III	I
Zone destinate a parco fluviale o parco urbano: a) sistemazioni a verde, attrezzature per sport all'aperto e tempo libero; b) per piccoli edifici a servizio.	I II/I	I II	I III	I
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.	II/I	III		
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) realizzate col mantenimento delle attuali quote b) realizzate con sbancamenti fino a 2.5 m c) realizzate con sbancamenti superiori a 2.5 m o in sotterraneo	II/I II/I II/I	II II II	III III III	
Aree a verde privato: a) orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi b) garage, parcheggi pertinenziali, box auto	I II/I	I II	I III	I
Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità principali;	II/I	II	III	
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni (ENEL, impianti telefonia satellitare).	II/I	II	II	
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia), ristrutturazione edilizia con rialzamento della copertura per adeguamenti strutturali e/o funzionali	I	I	II	III
Demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, anche tramite completa demolizione e ricostruzione	II/I	II	III	
Ristrutturazione edilizia con rialzamento di un piano senza aumento di sup. coperta anche mediante demolizione e ricostruzione	II/I	II	III	
Ristrutturazione edilizia per riorganizzazione e ampliamento dei locali accessori	II/I	II	III	
Coltivazioni specializzate	I	I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	II/I	II	III	
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.	II/I	II	III	
Realizzazione di recinti per bestiame: a) senza volumi accessori; b) con volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio)	I II/I	I II	I II	I
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	I	II	III	
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	II/I	III/II	III	

Realizzazione di piccoli impianti sportivi, parcheggi interrati e piscine all'aperto	II/I	II	III	
Depositi GPL	I	I	III/I	
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro	I	II	III	
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	II/I	II	III	
Sottopassi e/o sovrappassi	II/I	II	III	
Acquedotti e/o fognature	I	II	III	
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra;	II/I	III/II	III	
Movimenti terra fino a 50 cm rispetto al piano di campagna.	I	I	I	I

* laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio. In questi casi, è ammessa la produzione apposito studio che dimostri o la possibilità di realizzare opere a carico del privato per la messa in sicurezza dal rischio o che determini con maggiore dettaglio il grado di pericolosità dell'ambito e/o fattibilità dell'intervento.

1. Classe G. 1. - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Nelle aree a cui è stata assegnata questa classe di fattibilità, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, non si prevedono specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

In questi casi, quando si ritenga opportuno, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto può essere ottenuta per mezzo di raccolta di informazioni.

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.

Il progetto deve 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

Le problematiche geomorfologiche 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 e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.. Sotto questo punto di vista 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.

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

4. classe G.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

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 e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.

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 da considerarsi comunque attuabili gli interventi previsti agli artt. 10 e 11 delle NTA del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 58 - Fattibilità sismica

1. Classe S.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

In questi casi 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

Questa classe di fattibilità è attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità media sulle quali non è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

3. Classe S.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Attribuibile a situazioni definibili ad un livello di rischio elevato, come definibile dalle conoscenze evidenziate nella carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale.

Gli interventi ricadenti in tali aree sono attuabili solo in seguito alla realizzazione di opportune indagini geofisiche per la corretta definizione dell'azione sismica secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 di cui al Reg. Att. art. 62 L.R. 1/05.

In particolare, opportune indagini geofisiche dovranno essere finalizzate alla ricostruzione di eventuali morfologie e strutture tettoniche sepolte, al fine di poter garantire una buona definizione dell'azione sismica. Sotto questo punto di vista 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. 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.

4. Classe S.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

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. 59 - Fattibilità idraulica

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	1	2	3	4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico. Ampliamenti in sola sopraelevazione senza aumento della superficie coperta.	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.	I	I		
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria e superficie coperta.	I	II		
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.	I	II		
Riporti	I	II		
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	I	II		
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	I		
Scavi e sbancamenti.	I	I	I	I

* laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio. In questi casi, è ammessa la produzione apposito studio che dimostri o la possibilità di realizzare opere a carico del privato per la messa in sicurezza dal rischio o che determini con maggiore dettaglio il grado di pericolosità dell'ambito e/o fattibilità dell'intervento.

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	Ambiti urbani			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	1	2	3	4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico. Ampliamenti in sola sopraelevazione senza aumento della superficie coperta.	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.	I	I		
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria e superficie coperta.	I	II		

NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.	I	II		
Riporti	I	II		
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	I	II		
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	I	II	II
Scavi e sbancamenti.	I	I	I	I

* Con il termine attrezzature si intendono elementi mobili accessori per il funzionamento dell'impianto esempio: illuminazione, panchine etc.).

* laddove non è prevista la classe di fattibilità l'intervento non è ammissibile perché necessita di opere di messa in sicurezza dal rischio. In questi casi, è ammessa la produzione apposito studio che dimostri o la possibilità di realizzare opere a carico del privato per la messa in sicurezza dal rischio o che determini con maggiore dettaglio il grado di pericolosità dell'ambito e/o fattibilità dell'intervento.

1. Classe I.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità come ad esempio in caso di aree collinari o montane per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o 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

Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità media per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.

3. Classe I.3. – FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi siano notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali 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 progetti edilizi. In assenza di indicazioni precise riportate nelle schede di fattibilità, non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per le quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni.

4. Classe I.4. – FATTIBILITÀ LIMITATA

Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità molto elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con $Tr \leq 30$ anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorrano contestualmente le condizioni a) e b) di cui al precedente paragrafo.

In questi casi le previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono subordinate alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza già definiti in sede di Regolamento Urbanistico. Sono da considerarsi comunque attuabili gli interventi previsti agli artt. 6 e 7 delle NTA del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del F. Arno. In assenza di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base per la predisposizione della relativa progettazione riportate nelle schede di fattibilità, non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per le quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni.

Si rileva infine che nelle aree che risultano soggette ad inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni, sono consentite solo nuove previsioni per le infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con adeguamento di quelle esistenti, sempre che siano dimostrate le condizioni di sicurezza idraulica compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura. Per quanto riguarda l'edificato esistente, in queste aree sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie e senza aumento del carico urbanistico, scavi e sbancamenti; per le aree libere dagli edifici gli interventi consentiti sono di tipo verde non attrezzato.

5. Nelle aree classificate come a pericolosità idraulica molto elevata, sono consentiti gli interventi previsti dall' art. 2 della L.R. 21 / 2012 e smi.

Art. 60 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico

1. Piano di bacino del fiume Arno

In data 03.10.2005 è entrata in vigore (Gazzetta Ufficiale n. 230 del 2-10-2005) la normativa di PAI che definisce le aree del territorio comunale in classe di pericolosità P.I.4, P.I.3, P.I.2 P.I.1, P.F.4, P.F.3, P.F.2 e P.F.1.

In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale, si precisa che gli stessi risulteranno attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 8, 10, 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico la fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 ("Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico - GU n. 230 del 3/10/2005"), comprese le indicazioni e prescrizioni cui esso dovrà sottendere e la necessità o meno di acquisire per esso parere vincolante da parte della stessa Autorità di bacino del fiume Arno.

L'Amministrazione Comunale di Montepulciano provvederà ad effettuare la verifica di coerenza tra PAI e strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi del secondo comma dell'art. 27 delle norme di attuazione. Le risultanze di tale verifica hanno indicato la necessità di adeguare gli strumenti di governo del territorio tramite l'approfondimento del quadro conoscitivo del PAI (IV comma art. 27).

Questa Amm.ne Comunale attiverà la procedura di approfondimento del quadro conoscitivo del PAI attraverso i criteri individuati dall'art. 27 e art. 32 delle NTA di PAI approvato con DPCM del 6.5.2005.

2. Piano di bacino del fiume Tevere

La presenza di vincoli sovraordinati derivanti dai tematismi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere sono stati verificati ed integrati adeguando a questi le carte di pericolosità geologica ed idraulica sia in scala 1:2.000 che in scala 1:10.000.

3. Piano di Bacino del fiume Ombrone

Il presente Regolamento Urbanistico, come disposto dagli art. 24, 25 e 26 delle Norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone è stato redatto conformemente al regime normativo introdotto a seguito dell'approvazione del succitato piano, avvenuta con la Delibera Consiglio Regionale n°12 del 25.01.2005.

L'Amministrazione Comunale di Montepulciano provvederà ad effettuare la verifica di coerenza tra PAI e strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi del quarto comma dell'art. 24 delle Norme di Piano. Le risultanze di tale verifica hanno indicato la necessità di adeguare gli strumenti di governo del territorio tramite l'approfondimento del quadro conoscitivo del PAI.

Art. 61 - Vulnerabilità degli acquiferi

1. 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..

2. 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, come già disciplinato al precedente art. 48, un'area di tutela assoluta avente raggio della estensione di metri 10 ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200.

- Il Comune rilascerà o negherà l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo dell'opera, previo esame della domanda, dei documenti progettuali e acquisizione del parere dell'Ente gestore della risorsa idrica e per quanto di competenza della A.S.L o A.R.P.A.T. provinciale, ferma restando la possibilità di impartire prescrizioni tecniche o vincoli che si ritengono opportuni, caso per caso. L'inosservanza delle prescrizioni comporterà la revoca dell'autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste da Legge.

- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione alla costruzione e all'uso di qualsiasi opera di captazione per motivi igienici o di interesse pubblico. Il Comune provvede al rilascio o al diniego dell'autorizzazione entro i termini previsti dalle leggi vigenti. Anche in caso di rifacimento di pozzi nelle vicinanze di uno esistente ormai in disuso, dovrà essere seguita la stessa prassi e l'autorizzazione potrà essere concessa o meno a patto della previa chiusura del pozzo esistente.

- 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, ecc.) 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

3. Disciplina delle aree sensibili di classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi

Nelle Aree sensibili di classe 1, dovranno essere escluse tutte le attività in grado di generare o favorire, l'infiltrazione di agenti inquinanti o di diminuire il tempo di percolazione delle acque superficiali in direzione dell'acquifero.

Usi ed attività incompatibili: realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento dei rifiuti di qualsiasi tipo; sono escluse le isole ecologiche, aree di trasferimento ed aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di RSU solo nei casi di comprovata e documentata necessità; centri di raccolta, demolizione o rottamazione, di autoveicoli, di macchine utensili e beni di consumo durevoli, compresi quelli domestici; attività connesse sia alla produzione, l'uso o lo stoccaggio di sostanze pericolose o radioattive; la realizzazione di oleodotti.

In tali aree tutte le acque dei corpi idrici superficiali ricadenti o comunque ad esse connessi devono rientrare in ogni condizione di portata entro i limiti delle caratteristiche qualitative di cui alla Tab. 1/A (classe A3) dell'All. 2 del D.L. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali; i depuratori di reflui urbani ed industriali di nuova installazione devono essere dotati di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, oltre che garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali accorgimenti dovranno essere posti in essere anche nei casi di ristrutturazione od ampliamento dei depuratori esistenti; le pratiche agricole e colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, e devono assumere come riferimento le proposte tecniche ed i disciplinari di produzione predisposti od indicate dalle Autorità, dagli Enti, o dagli Istituti competenti in materia (Autorità di Bacino, AATO, Provincia, ARSIA, ecc.); è da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare quanto previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.L. 152/99.

Fino alla definizione, da parte della Provincia, dell' AATO e dell'Autorità di Bacino, di un'apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n.1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori; i prelievi e la perforazione dei pozzi sono soggetti al rispetto di detta disciplina, e coerentemente a questa il Comune potrà dotarsi di una specifica disciplina regolamentare in materia.

Nelle aree sensibili di classe 1, ed in particolare negli insediamenti urbani ed extraurbani esistenti ricadenti in dette aree, sono adottati misure e provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti: le nuove fognature, eventuali fosse biologiche, impianti di trattamento dei reflui, sono alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili; ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano; come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi e valutazioni, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi ed i contenuti di tutela di cui alla presente disciplina; si prevedono comunque tipologie edilizie e di intervento che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti, e tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale. Tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre sensibilmente i tempi di percolazione dovranno essere soggette a

valutazione di compatibilità (Specifiche valutazioni di cui all'Art.A8, ed Allegato 5 capitolo 2 paragrafo 2.1, delle Norme del PTC).

4. Nelle aree sensibili di classe 2, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

5. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

6. 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, persistenza e bioaccumulabilità, 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.

7. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".

8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.

9. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

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

Parte quinta - Discipline dei Sub sistemi e degli ambiti

Titolo IX – Disciplina dei Sistemi e sub sistemi territoriali

Art. 62 – AP_1 - Subsistema di Montepulciano

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_1 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema di Montepulciano. Quest'ambito, per la presenza di aree sottoposte al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (zona circostante il centro abitato di Montepulciano - D.M.9/06/1959), per la cospicua presenza di BSA e la permanenza della tessitura agraria tradizionale, è fatto oggetto di particolari politiche di tutela e conservazione. In particolare devono essere tutelate le eccezionali visuali panoramiche dal centro storico verso Montefollonico e la Val di Chiana e dalla Chiesa di San Biagio verso Montefollonico.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- l'A.C. assicura nei procedimenti che interessano le aree limitrofe a quelle vincolate, la coerenza con gli obiettivi del vincolo;
- nelle aree di vincolo esterne al centro urbano non è ammessa la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali quali piscine e campi da tennis di cui ai successivi artt. 99 e 100;
- in tutto il sub sistema, per le aziende agricole, è ammessa la realizzazione di nuive residenze rurali solo per lo IAP, mentre non sono ammesse nuove residenze per i coadiuvanti e per i salariati, come prescritto al successivo art. 86;
- nel caso di cambi colturali e anche di limitati interventi di trasformazione dovranno essere considerati la geometria e l'estensione dei campi e gli elementi strutturanti del paesaggio e delle tessiture agrarie di valore (tessuti agrari a maglia fitta);
- in tutta l'area non è consentita la realizzazione di serre fisse o temporanee ed è ammessa solo la manutenzione di quelle esistenti e non altrove localizzabili. Non è comunque consentito il recupero delle volumetrie delle serre, sia per finalità agricole, che non;
- si dovrà garantire la percorribilità pubblica delle strade vicinali individuate come tracciati o percorsi di interesse ambientale ed escursionistico;
- l'adeguamento della viabilità che porta alla prevista zona attrezzata per il campeggio (area ex crossodromo) dovrà comprendere la realizzazione di piste ciclabili da raccordare con il sistema degli itinerari previsto dal regolamento urbanistico; i percorsi ciclabili dovranno seguire tracce di viabilità esistente, anche se dismessa, o correre in prossimità della attuale viabilità, mentre nel caso in cui questo risulti di dimostrata impossibilità, il progetto di realizzazione dei percorsi ciclabili dovrà proporre e valutare possibili alternative.

3. Miglioramenti ambientali prioritari

I miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati:

- alla ricostituzione della rete dei corridoi ecologici con l'impianto di siepi vive, vegetazione non colturale ed olivi lungo le capezzagne, le strade di servizio ed la rete scolante principale. In particolare, per appezzamenti vitati di ampie dimensioni, si considerano miglioramenti ambientali interventi atti a migliorare e ricostituire la rete ecologica o ad incrementare l'efficienza idrogeologica delle sistemazioni, tenendo comunque conto delle esigenze tecniche di lavorazione e di sicurezza degli operatori;

- al mantenimento dei terrazzamenti agrari nella loro piena efficienza, al ripristino delle parti lesionate o dissestate; non è ammessa l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame presenti anche in forma residuale a corona del centro abitato;
- al recupero di oliveti terrazzati abbandonati;
- alle opere di rinaturalizzazione delle aree di fondovalle o lungo i corsi d'acqua e nelle aree caratterizzate da instabilità dei versanti;
- alla formazione di siepi e filari di ambientazione paesaggistica lungo le strade vicinali ad uso pubblico;
- alla riapertura di strade vicinali di valore escursionistico (es. nella zona di Vallepiatta e versante ovest della Collina di Montepulciano);
- a tutelare i valori paesaggistici ed ambientali delle aree di pertinenza degli edifici in zona agricola. L'intorno degli edifici dovrà mantenere caratteri rurali anche nei casi eventuali di deruralizzazioni di poderi, con il recupero delle tessiture agrarie tradizionali dell'olivo e del promiscuo.

Art. 63 – AP_2 - Subsistema delle Crete

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_2, l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema delle Crete, che per la sua esposizione e intervisibilità e per gli elementi caratterizzanti riveste un elevato valore paesaggistico, sia sotto il profilo estetico-percettivo, sia sotto quello naturalistico. Dalla gestione oculata delle trasformazioni in quest'ambito dipende l'integrità delle principali vedute panoramiche dal San Biagio e dal centro di Montepulciano verso Montefollonico.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- l'A.C. assicura nei procedimenti che interessano le aree limitrofe a quelle vincolate, la coerenza con gli obiettivi del vincolo;
- i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che prevedono nuovi volumi edilizi assumono valore di Piano attuativo;
- non è consentito il recupero di grandi volumi di capannoni e stalle per scopi non agricoli o agrituristici;
- non è ammessa l'attività di agriturismo, di cui al successivo Art. 95;
- in tutta l'area non è consentita la realizzazione di serre fisse o temporanee ed è ammessa solo la manutenzione di quelle esistenti e non altrove localizzabili;
- devono essere tutelati i tracciati stradali e i punti di sosta di interesse panoramico;
- dovrà essere garantita la percorribilità pedonale pubblica delle strade vicinali individuate come tracciati o percorsi di interesse ambientale ed escursionistico;
- gli eventuali percorsi ciclabili di interesse pubblico dovranno seguire tracce di viabilità esistente anche se dismessa o correre in prossimità della attuale viabilità. In caso di dimostrata impossibilità il progetto di realizzazione dei percorsi ciclabili dovrà proporre all'amministrazione possibili alternative da valutare;
- non è ammessa la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali quali piscine e campi da tennis di cui ai successivi artt. 99 e 100; a meno di redigere un apposito regolamento per la realizzazione delle piscine per limitarne l'impatto dai molti punti panoramici del centro storico. Il regolamento individua le zone e le condizioni in cui la loro realizzazione è possibile o da escludere;
- in tutto il sub sistema, per le aziende agricole, è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali solo per lo IAP, mentre non sono ammesse nuove residenze per i coadiuvanti e per i salariati, come prescritto al successivo art. 86;

3. Miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA

I miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati:

- alla ricostituzione della rete dei corridoi ecologici con l'impianto di siepi vive, vegetazione non colturale ed olivi lungo le capezzagne, le strade di servizio ed la rete scolante principale. In particolare, per appezzamenti vitati di ampie dimensioni, si considerano miglioramenti ambientali interventi atti a migliorare e ricostituire la rete ecologica o ad incrementare l'efficienza idrogeologica delle sistemazioni, tenendo comunque conto delle esigenze tecniche di lavorazione e di sicurezza degli operatori;
- al recupero di oliveti terrazzati abbandonati;
- al mantenimento, il recupero e il potenziamento della rete ecologica anche per migliorare la qualità complessiva degli agro-ecosistemi;
- alla ricostruzione della tessitura agraria tradizionale con l'impianto, intorno ai poderi, di essenze arboree o arbustive non colturali lungo i fossi, le capezzagne, i confini naturali e il reimpianto di alberi isolati nei campi;
- alla mitigazione dei fenomeni erosivi con le buone pratiche e tecniche agricole, interrompendo gli appezzamenti vitati piantati a rittochino con camperecce, scarpate o siepi, e contrastando l'eccessivo accorpamento dei campi;
- alla costituzione di una rete escursionistica di collegamento del sub sistema all'emergenza del Capoluogo.

Art. 64 – AP_3 - Subsistema di Poggiano e Pianoia

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_3 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema di Poggiano e Pianoia. Spartiacque tra la Valdichiana e la Val d'Orcia, l'ambito si caratterizza per la ridotta presenza di insediamenti e per il grande valore naturalistico.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti prescrizioni:

- non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali sterrate e la loro chiusura;
- non è consentito il recupero dei grandi capannoni, stalle ed annessi agricoli in genere per finalità non agricole fatti salvi progetti di interesse generale per la rivitalizzazione ed il miglioramento dell'offerta turistica con le attività integrative, come previsto al successivo art. 96;
- è vietata la realizzazione di recinzioni impattanti se non strettamente correlate con l'attività zootecnica o con la protezione delle colture della fauna selvatica;
- è vietato eliminare la vegetazione non colturale;
- i vigneti realizzati ex novo e quelli realizzati in sostituzione di vigneti esistenti dovranno essere progettati con a supporto, idonei studi idrogeologici ed agronomici. Nella progettazione dovranno essere evitati appezzamenti continui di estensione superiore ai due ettari e, dove possibile, la disposizione a rittochino.
- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.

3. Miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA

I miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati:

- al recupero delle tessiture agrarie a maglia fitta, dei viali alberati e delle alberature segnaletiche, evitando l'impiego di conifere in prossimità dei poderi e delle ville;
- all'eliminazione delle conifere e sostituzione con piante autoctone;
- alle opere di recupero della viabilità minore e per la valorizzazione dei percorsi escursionistici e naturalistici;

- agli interventi di rinaturalizzazione o ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali;
- alla riduzione della dimensione dei campi, dove tecnicamente possibile, e l'impianto di vegetazione non colturale (siepi vive o piante arboree sparse) con funzione segnaletica e ambientale;
- alla ricostituzione della rete dei corridoi ecologici con l'impianto di siepi vive, vegetazione non colturale ed olivi lungo le capezzagne, le strade di servizio e la rete scolante principale. In particolare, per appezzamenti vitati di ampie dimensioni, si considerano miglioramenti ambientali interventi atti a migliorare e ricostituire la rete ecologica o ad incrementare l'efficienza idrogeologica delle sistemazioni, tenendo comunque conto delle esigenze tecniche di lavorazione e di sicurezza degli operatori;
- al recupero di oliveti terrazzati abbandonati.

Art. 65 – AP_4 - Sub sistema di Poggiardelli

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_4 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema di Poggiardelli. La scarsa antropizzazione ed il grande valore naturalistico caratterizzano l'ambito, mentre richiede particolare cura l'integrazione paesaggistica della Cava di Sant'Albino, assoggettata ad adeguata riqualificazione ambientale. Si prevede il suo recupero e la sua valorizzazione per fini turistico-ricreativi, destinando l'area a funzioni integrate per attività turistico, sportive e per la cura del corpo.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.
- non è consentita la realizzazione di serre fisse o temporanee ed è ammessa solo la manutenzione di quelle esistenti e non altrove localizzabili. Non è comunque consentito il recupero delle volumetrie delle serre, sia per finalità agricole, che non;
- dovrà essere garantita la percorribilità pedonale pubblica delle strade vicinali individuate come tracciati o percorsi di interesse ambientale ed escursionistico;
- si dovrà evitare la recinzione dei resede dei fabbricati, da realizzare se necessaria, con essenze arboree o arbustive con altezza massima 1,5 metri e temporaneamente con rete metallica; le recinzioni non collegate all'esercizio della zootecnia, dovranno essere autorizzate nell'ambito di un progetto complessivo di sistemazione esterna dell'edificio.

3. Miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA

I miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati:

- al recupero delle tessiture agrarie a maglia fitta, dei viali alberati e le delle alberature segnaletiche evitando l'impiego di conifere soprattutto in prossimità di poderi e ville;
- a incentivare il recupero e miglioramento del patrimonio edilizio esistente anche tramite attività integrative dell'agricoltura comunque gestibili dalla famiglia coltivatrice o da piccole strutture impegnate nel turismo ambientale;
- a interventi edilizi ed ambientali tesi al miglioramento e alla riqualificazione del contesto paesistico in prossimità dei poderi (in particolare Fattoria Gelli e circostanti);
- all'eliminazione delle conifere e sostituzione con piante autoctone;
- ad opere di recupero della viabilità minore e per la valorizzazione dei percorsi escursionistici e naturalistici;

- agli interventi di rinaturalizzazione o ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali;
- alla riduzione della dimensione dei campi, dove tecnicamente possibile, e all'impianto di vegetazione non colturale (siepi vive o piante arboree sparse) con funzione ambientale.

Art. 66 – AP_5 - Sub sistema di Sant'Albino

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_5 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema di Sant'Albino. L'ambito assume un'importanza strategica in relazione alle sorgenti termali e per la reversibilità delle attività di cava. Sono qui ricompresi infatti alcune aree a servizio della Cava di Sant'Albino e qui si determinano le criticità dovute al passaggio dei mezzi di trasporto, lungo la SP per Chianciano.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- dovrà essere esclusa ogni previsione non compatibile con la presenza di un acquifero di rilevanza strategica per la tutela e la valorizzazione della risorsa termale;
- evitare la recinzione dei receduti dei fabbricati, da realizzare se necessaria, con essenze arboree o arbustive con altezza massima 1,5 metri e temporaneamente con rete metallica. Le recinzioni non collegate all'esercizio della zootecnia, dovranno essere autorizzate nell'ambito di un progetto complessivo di sistemazione esterna dell'edificio;
- dovrà essere garantita la percorribilità pubblica delle strade vicinali pedonali individuate come tracciati o percorsi di interesse ambientale ed escursionistico;
- gli eventuali percorsi ciclabili di interesse pubblico dovranno seguire tracce di viabilità esistente, anche se dismessa, o correre in prossimità della attuale viabilità. In caso di dimostrata impossibilità, il progetto di realizzazione dei percorsi ciclabili dovrà proporre all'amministrazione possibili alternative da valutare;
- escludere attività ortoflorovivaistiche con impiego di serre fisse a meno di prevedere interventi finanziati col PSR o progetti integrati;
- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.

3. Miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA

Gli interventi saranno tesi a:

- ricostituire frammenti della tessitura agraria originaria ed a recuperare congrui rapporti tra le aree urbane e quelle rurali
- Al recupero delle tessiture agrarie a maglia fitta, dei viali alberati e delle alberature segnaletiche evitando l'impiego di conifere in prossimità dei poderi e delle ville;
- alla sostituzione delle conifere con essenza autoctone sia al Poggio di Totona che in alcune zone periurbane dei piani travertinosi di Sant'Albino.
- alla sistemazione delle aree di pertinenza dei poderi secondo sistemazioni agrarie tradizionali, in particolare prevedendo la ricostituzione dei seminativi arborati a vite e olivo e subordinando le trasformazioni al censimento della rete ecologica e dei valori ambientali.

Art. 67 – AP_6 - Subsistema di Cervognano e Cerraie

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_6 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema di Cervognano e Cerraie. La limitata densità insediativa di quest'ambito orienta le trasformazioni verso il mantenimento della struttura del

paesaggio agrario esistente o della sua riqualificazione dove necessario. La pianificazione comunale limita e controlla (ai sensi dell'art.21, comma 1 della disciplina del PIT) i completamenti e le espansioni edilizie dei centri e aggregati urbani in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- in caso di mutamento di destinazione d'uso o per interventi di ristrutturazione edilizia con frazionamento delle unità immobiliari dovrà essere previsto un progetto di sistemazione esterna degli edifici che mantenga i caratteri rurali dell'area;
- dovrà essere limitata la deviazione e l'asfaltatura della viabilità esistente e contenuta la dispersione degli insediamenti, anche rurali, nel territorio aperto;
- si dovrà evitare la recinzione dei residui dei fabbricati che, se necessaria, sarà realizzata con essenze arboree o arbustive di altezza massima 1,5 metri e solo temporaneamente con rete metallica. Le recinzioni non collegate all'esercizio della zootecnia, dovranno essere autorizzate nell'ambito di un progetto complessivo di sistemazione esterna dell'edificio;
- dovrà essere garantita la percorribilità pedonale pubblica delle strade vicinali individuate come tracciati o percorsi di interesse ambientale ed escursionistico;
- gli eventuali percorsi ciclabili di interesse pubblico saranno progettati tenendo conto della viabilità esistente anche se dismessa;
- le trasformazioni saranno tese a mantenere la connotazione di aggregato rurale di Cervognano, valutando eventuali progetti di riqualificazione generale;
- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.

3. Miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA

I miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati:

- al recupero delle tessiture agrarie a maglia fitta e le delle alberature segnaletiche;
- la ricostituzione della rete dei corridoi ecologici con l'impianto di siepi vive, vegetazione non colturale ed olivi lungo le capezzagne, le strade di servizio ed la rete scolante principale. In particolare, per appezzamenti vitati di ampie dimensioni, si considerano miglioramenti ambientali gli interventi atti a migliorare e ricostituire la rete ecologica o ad incrementare l'efficienza idrogeologica delle sistemazioni, tenendo comunque conto delle esigenze tecniche di lavorazione e di sicurezza degli operatori;
- la ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali dell'olivo e del promiscuo, anche per preservare o migliorare il valore paesaggistico ed ambientale dell'area pertinenziale degli edifici;
- a interventi edilizi ed ambientali tesi al miglioramento e alla riqualificazione del contesto paesistico in prossimità dei poderi (in particolare Fattoria Gelli e circostanti);
- all'eliminazione delle conifere e sostituzione con piante autoctone;
- ad opere di recupero della viabilità minore e per la valorizzazione dei percorsi escursionistici e naturalistici;
- agli interventi di rinaturalizzazione o ricostituzione delle tessiture agrarie tradizionali;
- alla riduzione della dimensione dei campi, dove tecnicamente possibile, e all'impianto di vegetazione non colturale (siepi vive o piante arboree sparse) con funzione segnaletica e ambientale;

- sulla collina di Cervognano si dovranno mantenere o migliorare le tessiture agrarie a maglia fitta esistenti, evitando qualsiasi ulteriore alterazione della morfologia del terreno per accorpare gli appezzamenti;
- nella zona di Cerraie si dovrà migliorare la rete dei corridoi ecologici. La vegetazione non colturale, qui costituita da alberature segnaletiche, boschetti, siepi, dovrà comunque essere mantenuta o aumentata.

Art. 68 – AP_7 - Subsistema della collina insediata

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_7 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema della collina insediata, per l'ingente presenza di centri urbani e insediamenti sparsi. La pianificazione comunale limita e controlla (ai sensi dell'art.21, comma 1 della disciplina del PIT) i completamenti e le espansioni edilizie dei centri e aggregati urbani in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze, che nelle vedute d'insieme.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- in considerazione delle caratteristiche dell'ambito deve essere evitata una ulteriore dispersione nel territorio di nuovi edifici/insediamenti agricoli o residenziali mantenendo un legame con l'edificato esistente per quanto compatibile;
- si dovrà valutare l'impatto degli interventi di deruralizzazione con frazionamento dell'unitarietà dei complessi ex rurali in base alla schedatura e alle dotazioni infrastrutturali.
- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.

3. Miglioramenti ambientali prioritari

Si considerano miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA:

- La ricostituzione della rete dei corridoi ecologici che in alcune zone risulta molto alterata.
- la ricostituzione di tessiture agrarie tradizionali dell'olivo e del promiscuo nel caso di ristrutturazione o deruralizzazione di poderi, mantenendo o recuperando nell'intorno degli edifici, i caratteri del paesaggio agrario tradizionale.
- il reimpianto di oliveti promiscui o specializzati e le sistemazioni con essenze arbustive ed arboree tipiche del paesaggio rurale, nelle aree vocate o nelle pertinenze degli insediamenti rurali.
- la ricostituzione, lungo le strade e la viabilità secondaria, di viali alberati in coerenza col contesto di riferimento (olivi di bordo, olmi, aceri campestri, gelsi, siepi miste, cipressi etc).
- La mitigazione degli effetti paesaggistici del nuovo ospedale di Nottola.

Art. 69 – AP_8 - Subsistema dei colli di Valiano

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_8 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema dei colli di Valiano. La presenza del centro storico di Valiano, di grande valore paesaggistico, ma con una tendenza all'abbandono e all'impoverimento delle dotazioni urbane, fanno quest'ambito oggetto di politiche differenziate di tutela e valorizzazione.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- si dovrà limitare la deviazione e l'asfaltatura della viabilità esistente
- si dovrà contenere la dispersione degli insediamenti, anche rurali nel territorio aperto;

- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.
- si dovrà evitare la recinzione dei resede dei fabbricati, da realizzare se necessaria, con essenze arboree o arbustive con altezza massima 1,5 metri e temporaneamente con rete metallica. Le recinzioni non collegate all'esercizio della zootecnia, dovranno essere autorizzate nell'ambito di un progetto complessivo di sistemazione esterna dell'edificio;
- si dovrà garantire la percorribilità pubblica delle strade vicinali pedonale individuate come tracciati o percorsi di interesse ambientale ed escursionistico;
- progettare eventuali percorsi ciclabili di interesse pubblico seguendo tracce di viabilità esistente anche se dismessa o correre in prossimità della attuale viabilità. In caso di dimostrata impossibilità il progetto di realizzazione dei percorsi ciclabili dovrà proporre, all'amministrazione, possibili alternative da valutare.

3. Miglioramenti ambientali prioritari nei PAPMAA

I miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzati:

- alla ricostituzione della rete dei corridoi ecologici con l'impianto di siepi vive, vegetazione non colturale ed olivi lungo le capezzagne, le strade di servizio ed la rete scolante principale. In particolare, per appezzamenti vitati di ampie dimensioni, si considerano miglioramenti ambientali interventi atti a migliorare e ricostituire la rete ecologica o ad incrementare l'efficienza idrogeologica delle sistemazioni, tenendo comunque conto delle esigenze tecniche di lavorazione e di sicurezza degli operatori;
- al recupero di oliveti terrazzati abbandonati;
- al mantenimento, il recupero e il potenziamento della rete ecologica anche per migliorare la qualità complessiva degli agro-ecosistemi;
- alla ricostruzione intorno ai poderi della tessitura agraria tradizionale, con l'impianto di essenze arboree o arbustive non colturali lungo i fossi, le capezzagne, i confini naturali e il reimpianto di alberi isolati nei campi;
- alla mitigazione dei fenomeni erosivi con le buone pratiche e tecniche agricole, interrompendo, ad esempio, gli appezzamenti vitati piantati a ritocchino con camperecce, scarpate o siepi, e contrastando l'eccessivo accorpamento dei campi;
- nella zona di Valiano si dovrà migliorare la rete dei corridoi ecologici. La vegetazione non colturale, qui costituita da alberature segnaletiche, boschetti, siepi, dovrà comunque essere mantenuta o aumentata.

Art. 70 – AP_9 - Sub sistema della pianura bonificata

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_9 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema della pianura bonificata. Il passaggio di infrastrutture di interesse nazionale, estese zone a pericolosità idraulica media o elevata, il coesistere di manufatti della bonifica di notevole interesse storico e culturale insieme a grandi strutture agricole spesso sottoutilizzate, la possibilità di svolgere attività agricole intensive, sono solo alcune delle criticità della zona di cui si intendono mettere in valore le risorse ambientali, agrarie e storico culturali. Il sub sistema è interessato anche dal progetto di distribuzione irrigua di Monte Doglio, per il quale dovrà essere verificato che eventuali interventi non arrechino pregiudizio alla sua realizzazione e funzionamento.

2. In tutto il sub sistema valgono le seguenti disposizioni:

- le recinzioni dei resede degli edifici, quando possibili, dovranno essere realizzate con semplici reti metalliche non schermate, staccata in legno a pali incrociati e simili, evitando ogni altra tipologia riconducibile ad ambiti urbani.

- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali per i salariati, come prescritto al successivo art. 86, mentre è ammissibile per IAP e coadiuvanti.

3. Miglioramenti ambientali prioritari

Sono miglioramenti ambientali prioritari:

- l'adozione di tecniche agricole sostenibili che favoriscono la varietà delle zone coltivate e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali;
- la ricostruzione della rete dei corridoi ecologici;
- la ricostituzione e manutenzione, lungo le strade e la viabilità secondaria, di viali alberati in coerenza col contesto di riferimento (olmi, aceri campestri, gelsi, siepi miste, ecc.);
- la realizzazione di spazi allagati e altri interventi di miglioramento dell'ambiente in relazione al vicino SIR del Lago di Montepulciano;
- il potenziamento dell'accessibilità dell'area con la realizzazione di piste ciclabili, pedonali e ippovie da integrare con gli itinerari escursionistici e tematici previsti dal piano;
- il miglioramento dei sistemi di trattamento dei reflui degli insediamenti agricoli produttivi e l'applicazione delle norme di buona pratica agricola nell'impiego di fertilizzanti e fitofarmaci;
- gli interventi tesi al risparmio idrico e alla tutela della risorsa.

Art. 71 – AP_10 - Subsistema del lago di Montepulciano

1. Il RU individua nelle tavole in scala 1:10.000 della Disciplina del territorio, Le aree extraurbane, con la sigla AP_10 l'ambito di paesaggio definito dal PS come Subsistema del Lago di Montepulciano. Il Subsistema Lago di Montepulciano, che interessa in prevalenza la Riserva provinciale e l'area SIR, potrà accogliere esclusivamente interventi compatibili e ammissibili dall'Ente Gestore della Riserva Provinciale. La pianificazione comunale persegue gli obiettivi di tutela della "zona di protezione speciale" attraverso l'assunzione delle relative "misure di conservazione" indicate nell'Allegato A della D.G.R. 454/2008. Valgono le seguenti prescrizioni:

2. In tutto il sub sistema valgono i seguenti indirizzi e disposizioni:

- è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali
- si dovrà incentivare la manutenzione e la ricostituzione della rete dei corridoi ecologici, degli spazi allagati ed altri interventi coerenti con gli obiettivi di conservazione del SIR 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.

Titolo X – Disciplina del territorio rurale

Art. 72 – Il territorio rurale: discipline generali

1. Il territorio rurale comprende le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, identificate, nel PS, dal sistema funzionale della produzione agricola, che sono soggette all'applicazione del Capo III della L.R. 1/05 e delle sue successive modifiche e integrazioni e per le quali il presente RU specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.

2. In coerenza con il Piano Strutturale, nel territorio rurale le trasformazioni e le utilizzazioni devono garantire:

- la salvaguardia e tutela ed in alcuni casi il recupero e ripristino, degli elementi significativi dell'ambiente rurale, quali siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, piante da frutto, aceri, ecc.), individui arborei di carattere monumentale, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria attraverso:

- il controllo e la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, in particolare sui vigneti, anche di vecchio impianto;

- la regimazione idraulica e idrogeologica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti, mediante: a) razionali sistemi di drenaggio; b) il corretto orientamento dei filari in rapporto alla pendenza, all'orientamento di versante, alla natura del suolo;

- la manutenzione e il ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi, ecc.);

- gli interventi a tutela degli alberi notevoli in forma di filari o isolati, ecc.;

- il recupero, la protezione e la manutenzione dei boschetti, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa, delle formazioni lineari ovunque collocate;

- la manutenzione della viabilità poderali;

- il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, o dove ammesso la loro sostituzione con opere di pari efficacia nella regimazione delle acque, quando queste non abbiano più un valore paesaggistico e storico-culturale;

3. Per il territorio rurale valgono le seguenti prescrizioni generali:

- nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola è fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali e, più in generale, per attività non legate a quella agricola, ad eccezione di quelle volte alla produzione di energia derivata da fonti rinnovabili;

- per nessun motivo è consentita la realizzazione di nuovi edifici in zone boscate, ad eccezione degli interventi pubblici e di pubblica utilità e di quelli legati alla valorizzazione delle stesse, come centri visita, didattici, ecc..

4. All'interno del territorio rurale, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, 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 con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale ed i ciglionamenti;

- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;

- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;

- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;
- le siepi e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un P.A.P.M.A.A., dovrà essere data dettagliata descrizione, così come prescritto dal precedente art. 18.

5. Nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola è ammessa la ricostruzione di ruderi esclusivamente nel caso di edifici ritenuti di valore (storico-architettonico, storico-testimoniale) e dunque presenti al catasto leopoldino o in altri archivi che ne documentino i caratteri peculiari e dei quali si possa certamente determinare l'originaria consistenza volumetrica, forma e funzione (deducibile sia da elementi strutturali riscontrabili sul posto, sia da documentazione grafica e/o fotografica significativa), nell'effettiva localizzazione della costruzione. La loro ricostruzione dovrà avvenire nella collocazione, nelle forme e secondo modalità tecniche originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalla documentazione reperita. Gli interventi 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. Nei nuovi usi dovrà essere inoltre garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie eco-compatibili.

Art. 73 - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali di pianura e di collina

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli 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
- la forme 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.

2. Il RU, in coerenza con il PS, riconosce tre forme di tessiture agrarie, fitta, media e larga, alle quali corrispondono tre diversi gradi di trasformabilità. In particolare nelle Zone a maglia fitta vige la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni:

- si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione.
- saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

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.

3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal RU, 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 PMAA e tutti gli interventi che riguardano il territorio aperto, 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 PMAA, il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

Art. 74 – Aree di pertinenza dei centri del Sistema urbano provinciale

1. Sono le aree che, sulla base di quanto indicato dal PS, sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani e per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante.

2. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, 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. Per favorire la conduzione dei fondi le funzioni compatibili sono:

- attività agricole in genere e coltivazioni ortive;
- percorsi pubblici attrezzati;
- verde attrezzato per attività ludiche, comunque con l'esclusione della possibilità di nuove costruzioni;
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

4. Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al Titolo IV ed il cambio di destinazione d'uso compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio e la conseguente classificazione di valore architettonico-ambientale di cui al Titolo X.

5. La nuova edificazione è ammessa per gli edifici agricoli, da realizzarsi tramite PAPMAA, previa dimostrazione dell'impossibilità di collocazione diversa, al di fuori dell'area di pertinenza ed ai nuovi annessi e manufatti precari che non richiedono PAPMAA, di cui al successivo art. 89, compatibilmente a quanto disciplinato per i sub sistemi territoriali di paesaggio, di cui al Titolo IX ed in ogni caso a condizione di minimizzare la loro percezione visuale dalle strade, fatta eccezione per quelle poderali.

Art. 75 - Aree di pertinenza degli aggregati

1. Sono aree sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica che, sulla base di quanto indicato dal PS, non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici, alla percezione ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.

2. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, 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, escludendo comunque la possibilità di trasferimento di volumetrie recuperate all'esterno dell'area di pertinenza, è ammessa per gli annessi agricoli da realizzarsi tramite PMAA, con modalità architettoniche congrue al contesto e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i nuovi edifici 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, dovranno fare riferimento a quanto stabilito al successivo Art. 88 - Caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali delle presenti norme.

4. Sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti precari che non richiedono PAPMAA, di cui al successivo art. 89, la collocazione dei quali dovrà essere fatta oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante.

Art. 76 - I beni storico architettonici del territorio aperto e loro pertinenze

1. I BSA e le rispettive aree di pertinenza sono soggetti 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. Per i BSA e per le loro aree di pertinenza, in coerenza con il PS, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati esclusivamente con i criteri del restauro e che esclude di norma, nelle aree di pertinenza, ogni forma di nuova edificazione.

3. E' comunque vietata la nuova costruzione di edifici ad uso abitativo. E' consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, esclusivamente nei casi in cui il BSA sia una villa sede di una azienda agricola, previo adeguate valutazioni e la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA con valore di piano attuativo. Sono altresì consentite piccole attrezzature sportive, piscine che non comportino rilevanti opere di sistemazione del terreno, come specificato al successivo art. 99, ed aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

4. Per intervenire sui beni storico – architettonici e sulle relative aree di pertinenza paesistica è prescritta come condizione d'ammissibilità la valutazione intesa come l'intero procedimento nel quale:

- il proponente illustra ed argomenta l'intervento;

- il Comune, per i programmi aziendali (PAPMAA) e quanto di competenza, verifica l'ammissibilità di quanto proposto ed infine emana gli atti conseguenti.

La valutazione dimostra:

- che l'intervento è necessario e che non è possibile o che non è opportuno localizzarlo altrove;

- che le risorse essenziali sono usate in modo sostenibile, secondo le definizioni della L.R. 1/2005 e nel rispetto dei limiti d'uso delle risorse fissati dal PS;

- che la percezione del bene non è alterata;

- che l'intervento è conforme alla normativa vigente e, per gli interventi sul suolo, si attiene alle direttive e prescrizioni sulla buona condotta dei suoli di cui al successivo art. 80 e 91.

La suddetta valutazione costituisce parte integrante del PAPMAA.

5. Per gli interventi realizzabili senza maturazione di un PAPMAA, l'istanza dovrà, sia per quelli soggetti a Permesso di costruire che a SCIA, essere corredata dalla valutazione di cui al comma precedente

Art. 77 – Classificazione degli edifici

1. Sulla base della schedatura condotta per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, il RU definisce le classi di valore attribuite sulla base delle caratteristiche specifiche e lo stato di conservazione, ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi.

2. Le schede, di cui all'Allegato 1 - Schede del rilievo degli edifici del territorio aperto, costituiscono parte integrante delle presenti norme e definiscono le ulteriori condizioni che si dovranno rispettare per gli interventi sugli edifici e le aree di pertinenza.

3. Le classi di valore attribuite agli edifici nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono:

Classe I: Edifici o complessi di valore architettonico. Corrispondono agli edifici che per conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono riconosciuti "di notevole valore". Sono qui ricompresi anche gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;

Classe II: Edifici di valore tipologico. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, ma comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale; edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico.

Classe III: Edifici di medio valore o alterati: edifici o complessi di edifici, di valore architettonico modesto o alterati rispetto alle caratteristiche originarie.

Alle tre classi di valore seguono poi gli Edifici non classificati, ovvero quelli di valore architettonico e tipologico nullo, così definiti sulla base della schedatura comunque effettuata e che corrispondono agli edifici di recente costruzione privi di valore oppure di impianto storico, ma profondamente o gravemente alterati.

4. Le Tavole della Disciplina del Territorio: le aree extraurbane, evidenziano anche la presenza di edifici, anche di impianto storico, per i quali non è stato possibile effettuare la schedatura e per i quali il RU rimanda a successiva classificazione, effettuata con i criteri sopra esposti, previa specifica schedatura, redatta a seguito della presentazione da parte dell'interessato della seguente documentazione:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- scheda compilata secondo il modello utilizzato dal Comune;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti degli edifici (in formato cartaceo e digitale);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

5. Per la classificazione di edifici non schedati e per l'eventuale nuova classificazione di edifici già schedati, provvederà l'A.C., attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire Delibera di presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale. I tempi per l'esame in Commissione Urbanistica delle richieste di Schedatura degli edifici extraurbani, sono indicati in 60 giorni, salvo diversa programmazione delle attività del Servizio competente.

6. Risultano da schedare:

a) gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, ma non schedati dallo stesso e/o quelli non presenti nella base cartografica utilizzata;

b) gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico;

Non sono comunque da sottoporre a schedatura:

a) gli edifici ed i manufatti privi di titolo abilitativo edilizio;

b) i manufatti ancorché legittimi, con caratteristiche costruttive precarie e incongrue, per i quali valgono le disposizioni del successivo Art. 83.

Art. 78 - Interventi sugli edifici

1. Il RU, sulla base delle classi di valore attribuite nelle schede di cui all'Allegato 1, specifica i tipi di intervento ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, che sono:

Classe I, Edifici o complessi di valore architettonico: tipo d'intervento **re, rc**

Classe II, Edifici di valore tipologico: tipo d'intervento **rc, ri1**

Classe III, Edifici di medio valore o alterati: tipo d'intervento **ri1, ri2**

Quando non diversamente specificato nelle schede, negli edifici di pertinenza e nei locali accessori sono ammessi gli interventi di recupero o riordino specificati nel tipo di intervento attribuito all'edificio principale.

Rilevati, non classificati, Edifici di valore nullo: per quelli a destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della LR 1/2005; per quelli a destinazioni d'uso non agricole è consentito il tipo d'intervento **ri3**, così come definito all'art. 20, con ammesse le destinazioni d'uso specificate nel successivo comma 5. Per questi edifici può essere anche ammessa la sostituzione edilizia unicamente attraverso la stesura ed approvazione di relativa scheda di cui all'Allegato 1. Per gli edifici "schedati e non classificati" della UTOE del capoluogo gli interventi consentiti sono quelli di "Manutenzione Ordinaria e/o Straordinaria" fino a loro più dettagliata schedatura, visto il livello di approfondimento del Quadro Conoscitivo prodotto per tale area e in relazione alla sua delicatezza dal punto di vista delle tutele.

Non schedati, Edifici di valore non determinato: oltre a quanto consentito attraverso la redazione di PAPMAA, fino alla presentazione da parte degli interessati della documentazione di cui al precedente Art. 77, comma 4, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria.

Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali diverse disposizioni e/o precisazioni di dettaglio contenute nelle suddette schede di cui alle Tavv. Disciplina del Territorio: le aree extraurbane, in relazione ad ogni singolo intervento.

In area agricola gli ampliamenti funzionali previsti per le categoria d'intervento Ri1, Ri2 ed Ri3 non sono ammessi per gli immobili deruralizzati in attuazione del regolamento urbanistico.

2. Tra gli edifici non classificati ci sono anche quelli destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole, per i quali, salvo diversa specificazione sulle carte della Disciplina del Territorio, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia **ri**, senza frazionamento delle unità immobiliari, con cambio d'uso, ammesso per le destinazioni di cui al successivo comma 5, punto d) ed il possibile uso a fini agricoli, comunque da effettuarsi a seguito di dimostrata necessità aziendale risultante da PAPMAA.

Per gli edifici destinati ad attività specialistiche sono altresì consentiti gli interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume non superiore al volume legittimo esistente, a condizione che sia garantita e dimostrata, tramite adeguata documentazione estesa al contesto di riferimento, la riqualificazione paesaggistica e ambientale dei luoghi.

3. Per gli edifici non schedati valgono i criteri di classificazione di cui al precedente art. 77 ed ogni intervento edilizio è pertanto subordinato alla preventiva o contestuale schedatura e classificazione di valore. Sugli edifici che ne sono privi, nelle more della classificazione, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

4. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà comunque 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, 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.

5. Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con la classe di valore attribuita agli edifici e la destinazione d'uso agricola, che è sempre ammessa. Nel rispetto di tale condizione le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) per gli edifici a destinazione agricola, gli usi consentiti (quali: abitazioni agricole, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, agriturismo) direttamente funzionali allo svolgimento delle attività agricole e i mutamenti di cui all'art. 43 della LR 1/2005, nei limiti posti dalla classificazione di valore del presente RU fatto salvo quanto ammesso al comma 3 dell'art. 84. Diverse destinazioni potranno essere valutate solo attraverso formazione di PdR in variante al R.U.;

Le attività connesse ed integrate di cui all'art. 39 della L.R. 1 / '05 e smi, sono consentite solo se espressamente disciplinate dalla schedatura del fabbricato che verifichi la conformità a tale normativa, anche in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale della trasformazione, rispetto a : incrementi dei carichi urbanistici, necessità di nuove urbanizzazioni, aumenti dei flussi di traffico, dei consumi delle risorse naturali, del suolo e delle emissioni. La loro attribuzione è esclusiva e non determina possibilità di cambi d'uso successivi all'interno della stessa destinazione.

Il riuso degli annessi agricoli per la realizzazione d'abitazioni rurali è consentito ai soggetti aventi requisito di IAP; in questi casi dovrà essere vincolata la destinazione rurale per 20 anni dalla fine dei lavori (come previsto per gli annessi che diventano agriturismi, ai sensi dell'art. 43 comma 2 della L.R. 1 / '05);

b) per gli edifici residenziali ad uso civile, oltre a questo, sono ammesse anche le strutture turistiche extra alberghiere, così come previsto dal vigente regolamento comunale e gli studi per professionisti che operano nel settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale, i servizi sociali, le strutture associative e culturali, senza la possibilità di effettuare servizi di ristorazione e di ospitalità; quando non diversamente specificato nelle schede (Allegato 1), gli edifici di pertinenza ed i locali accessori devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale;

c) per gli edifici di pertinenza alle civili abitazioni, o comunque con uso di rimessa, quando classificati nelle schede dell'Allegato 1, nel rispetto di quanto disciplinato al successivo Art. 84, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse anche le destinazioni d'uso del precedente punto b);

d) per gli edifici a destinazione artigianale e industriale:

- informazione e formazione ambientale;
- studi per professionisti che operano nel settore agricolo, veterinario e della tutela ambientale;
- laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15 e quelli di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e di allevamento;
- attività di servizi per l'agricoltura e manutenzioni ambientali;
- attività di trasformazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, ecc.), anche per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse e simili), quando non effettuate dall'azienda agricola.

e) per gli edifici a destinazione commerciale:

- sono ammesse le destinazioni d'uso del precedente punto d);

f) per gli edifici a destinazione ricettiva alberghiera / extralberghiera:

- sono ammesse le destinazioni d'uso del precedente punto a);
- g) per gli edifici a destinazione direzionale o a servizi:
- sono ammesse le destinazioni d'uso del precedente punto b); la destinazione residenziale è ammessa esclusivamente a fronte della demolizione integrale dei manufatti e ricostruzione delle superfici demolite fino ad un massimo di 150 mq. di SUL.
- h) per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli (deruralizzati):
- se residenze rurali, sono ammesse le destinazioni residenziale civile, ricettiva extralbergiera con le caratteristiche della civile abitazione (lett. a, c. 1, art. 9 NTA di RU), a servizi;
 - se annessi rurali : è ammessa la destinazione dell'immobile non rurale di cui eventualmente sono diventate pertinenze; nel caso di abitazione esclusivamente con uso come SNR, negli altri casi con uso di deposito o rimesse. In assenza dell'immobile principale, sono ammesse le destinazioni di deposito o rimesse pertinenziali al fondo.

6. Il cambio d'uso sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo è consentito per gli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiarie minime superiori a quelle previste nel Piano Territoriale di Coordinamento; tali edifici dovranno essere computati ai fini del dimensionamento del presente RU.

7. 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.

Art. 79 – Discipline riguardanti i caratteri degli edifici

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti 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. 80.

2. Per gli edifici non rurali si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale presenti; nel recupero si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. 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.

In tutto il territorio rurale non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento nelle aperture;
- intonaci in malta di cemento;
- tinteggiature di colore bianco o similare dovendosi privilegiare le tonalità delle terre o comunque intonate con l'ambiente rurale;
- canne fumarie in cemento o materiale analogo;
- terrazze a tasca;
- coperture piane se non per limitate porzioni;
- nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e

intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice.

- gradini in cemento rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti;
- negli edifici tradizionali, fino al tipo di intervento **ri1**, aventi destinazione d'uso residenziale, per uso agriturismo e per quello turistico extralberghiero, si raccomanda l'uso di infissi in legno; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con le i caratteri degli edifici e quelli imitanti il legno, mentre non sono consentiti infissi color alluminio, ottone o comunque di colore contrastante con il contesto tradizionale;
- persiane in alluminio anodizzato verniciato e sportelli ;
- avvolgibili e rotolanti.
- i balconi, tranne che per elementi contestualizzati all'ambiente rurale circostante

3. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, si prescrive:

- negli edifici di valore architettonico sottoposti al tipo di intervento rc, a prescindere dalla loro età, i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale. E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio; Per situazioni architettoniche particolari, su giudizio dell' Ufficio Tecnico Comunale, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri fumé o a specchio;

- tali infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine. Sono comunque vietati gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro;

- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio 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.

4. In tutti gli edifici classificati I, II e III, con relative pertinenze ed accessori, deve essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici significativi quali portici, balconi, cornici e marcapiano, logge, elementi angolari in mattoni o in pietra, le torri e le colombaie, gli archi, ecc. e per la sostituzione e il ripristino delle parti si dovrà fare ricorso alle tecniche costruttive e materiali originali.

Art. 80 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici

1. Con aree di pertinenza il RU individua genericamente l'area circostante i fabbricati, senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 45 della LR 1/05 e sue modifiche e integrazioni. Sono pertanto inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili, sia 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. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto 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 originarie, le alberature di corredo pregiate (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, ecc.), compreso le pergole ed i filari di vite maritata.

4. È esclusivamente ammesso l'impianto di specie arboree e arbustive proprie del contesto locale (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti), con particolare esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale.

5. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e 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. In particolare si prescrive:

- negli edifici classificati, il mantenimento delle sistemazioni tradizionali del verde, escludendo comunque, nei casi in cui non vi siano, l'inserimento di marciapiedi in adiacenza agli edifici di classe I e II.

- nelle nuove sistemazioni le pavimentazioni dovranno di norma essere limitate alle parti strettamente necessarie, in corrispondenza degli spazi d'accesso e dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici. Si dovrà comunque garantire la massima permeabilità;

- non è consentita la formazione di piazzali di servizio (aie e corti rurali funzionali allo svolgimento di attività diversa da quelle residenziali) che determini alterazioni significative del profilo e dell'andamento altimetrico del terreno, intendendo per questo movimenti di terra con modifiche di quota superiori a 0,50 nel sistema di paesaggio di pianura e di 1 ml negli altri sistemi di collina; movimenti superiori e comunque fino ad un massimo di ml 1,5, sono ammissibili solo per aree di limitata estensione all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, sulla base di adeguata motivazione tecnica;

- nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque, dovrà altresì essere limitata l'impermeabilizzazione 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, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale. Potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo *opus incertum* con materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido), in modo da garantire la massima permeabilità del terreno; sono da evitare anche sistemazioni e forme di arredo mutuati da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);

- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche se 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;

- gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovrà essere posta ad un'altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermata e orientata 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;

- i cavi della rete elettrica e telefonica, e qualsiasi altro tipo di conduttura, dovranno essere interrati o in traccia nelle murature e dovranno essere razionalizzati i percorsi a vista; non devono comparire sulle facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

6. In queste aree, per gli edifici nei quali è ammesso il tipo di intervento **ri1**, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali, **ri2** ed **ri3**, sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale alle abitazioni principali ed è pertanto consentito realizzare portici o tettoie insieme a quelle eventualmente esistenti, purché non riducano le superfici minime permeabili (25% della Sf) e non abbiano una dimensione superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio principale.

7. Nelle aree circostanti i fabbricati è sempre 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 garantire la permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste tettoie mono-appoggio, leggere, in ferro o legno, ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro, senza pavimentazioni e senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali, i teli permeabili ombreggianti e gli impianti vegetali), con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o in genere, con superficie massima di mq 25 per le case unifamiliari e, nei casi di edifici plurifamiliari, di mq 18 mq per ciascuna unità abitativa, fino ad un numero massimo di tre, per la destinazione residenziale e fino ad un numero massimo di 5, per le strutture agrituristiche e ricettive ed una altezza massima in gronda di m 2,20; la copertura, di norma permeabile, può essere resa impermeabile esclusivamente mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici. Tali strutture non sono computate ai fini della SUL e non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate.

Gazebo, uno per unità abitativa, rurale o civile, con gli stessi parametri disposti per gli ambiti urbani e per le strutture ricettive, rurali o no, fino ad un massimo di 50 mq complessivi realizzabili anche in più strutture separate. Le pergole sono comunque ammesse.

8. In tutto il sistema funzionale della produzione agricola è sempre vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione.

Art. 81 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati

1. Ad eccezione di quanto realizzabile a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), per i locali interrati degli edifici di abitazione nel territorio rurale il RU detta le seguenti prescrizioni:

- è consentita, al di sotto degli edifici, la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e con superficie massima pari a quella della originaria superficie coperta dell'edificio, maggiorata del 30 %, esclusi porticati, pergolati e altri manufatti secondari addossati e non inclusi nel corpo principale; l'eventuale scannafosso e non potrà essere accessibile dall'interno del fabbricato;

- è consentita la realizzazione di un livello interrato in adiacenza o nelle immediate vicinanze, fino ad un massimo di 10 ml di distanza e fino ad un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio come sopra.

- La comunicazione dovrà avvenire dall'interno dell'edificio principale e può essere ammissibile dall'esterno solo nel caso in cui non comporti la realizzazioni di rampe carrabili o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

- I locali interrati così ottenuti hanno destinazione d'uso accessoria e non creano incremento della Sul rispetto alle dimensione minime dei nuovi alloggi mediante trasformazione del patrimonio edilizio esistente .

- le opzioni di cui sopra non sono cumulabili.

2. Nel territorio rurale extraurbano non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122, che sono riferiti alle aree urbane; negli ambiti pianeggianti e di fondovalle ed in tutti i casi in cui si renderebbe necessaria la realizzazione di una rampa di accesso non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, mentre la realizzazione delle autorimesse interrate o seminterrate è ammessa solo ed esclusivamente nel caso in cui, 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 superiori a 0,50 ml e che la scarpata interessata dal dislivello abbia inclinazione non inferiore a 45°.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche ed è altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici. Tali volumi devono essere localizzati preferibilmente entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. E' fatto salvo quanto disposto riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

4. Gli annessi agricoli aziendali e gli annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi, di cui ai successivi articoli, possono configurarsi in tutto o in parte come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento di tali locali deve essere comunque commisurato alle esigenze produttive dell'azienda e computato nella documentazione tecnico – agronomica di corredo al programma aziendale (PAPMAA). Nell'esecuzione delle opere si dovrà assecondare l'orografia del sito, limitando qualsiasi alterazione del profilo morfologico dei terreni anche in relazione alla viabilità di accesso ed agli spazi di manovra.

Art. 82 - Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi comunque riconducibili all'attività agricola. In tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti e deve essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

2. Nel territorio rurale è consentita la recinzione del solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare, a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, ecc.), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

3. Sono per questo ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:

a) per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi a coltivazioni agricole e ad allevamenti, per la difesa delle produzioni, sono esclusivamente ammesse recinzioni a pali di legno e rete metallica o altri materiali compatibili con il contesto, da concordarsi con l'UTC, o a palizzata di legno. L'altezza delle recinzioni di questo tipo non potrà superare ml. 1,80 e non sono ammessi eventuali cordonati in c.l.s.. I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati in pali di legno.

b) le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con i criteri del restauro, senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

c) per la recinzione dei resede e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante PAPMAA, sono ammesse:

- siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligata e comunque di forme non geometriche. Sono consentite anche eventuali reti o barriere di protezione, da porre internamente, così da essere comunque schermate da tali siepi;

- recinzioni in muratura, solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, o altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti; eventuali muri di contenimento di c.l.s. dovranno essere rivestiti in pietra con spessore non inferiore a 10 cm o in mattoni facciavista; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate.

4. 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 di cui all'art. 29 delle presenti norme e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancellotti, serrature, sbarre, ecc.), in corrispondenza delle strade poderali.

5. L'eventuale cancello di accesso alle pertinenze degli edifici dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata, faccia vista, pietra e/o mattoni, o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2.20 ml. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura di forme curvilinee in pianta.

6. La richiesta di autorizzazione a realizzare opere di recinzione dovrà essere accompagnata 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. 83 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

1. I manufatti costituiti da superfici accessorie non di pertinenza agli edifici principali, quali piccoli depositi, annessi, ecc., realizzati con materiali ed elementi precari e/o impropri o che comunque presentino elementi di degrado e di incoerenza, ubicati all'interno delle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della 765/67, o comunque legittimati attraverso regolari Atti comunali, possono essere sostituiti sullo stesso sedime con costruzioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali di pari superficie, ferma restando la destinazione d'uso esistente.

2. I manufatti di cui al comma 1, potranno altresì essere ricollocati ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto unitario ed organico, che dimostri il miglioramento qualitativo complessivo nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti.

3. Per questi interventi di sostituzione a parità di superficie e che non potranno mutare la destinazione d'uso, si applicano gli stessi criteri, edilizi, procedurali e di fattibilità, previsti per gli annessi che non richiedono PAPMAA, di cui ai successivi art. 89 e art. 90: tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui ai suddetti articoli.

Art. 84 - Edifici che cambiano destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti

1. Gli edifici che, nel rispetto della disciplina del PIT ed in coerenza con la tutela del patrimonio paesaggistico, oltre che a quanto prescritto nelle schede di cui

all'Allegato 1 delle presenti NTA, cambiano destinazione d'uso, da quella agricola a quella residenziale, dovranno essere collegati a pertinenze minime di mq. 2.000 di terreno e mantenere adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed a servizio dell'abitazione. Eventuali pertinenze di poco inferiori dovranno essere adeguatamente motivate, come può essere, ad esempio, per resede storicamente definiti.

2. L'individuazione dell'area di 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;
- della configurazione del reticolo idrografico
- della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

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.

3. Il cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile è sempre ammissibile, mentre le possibilità di frazionamento e riuso dovranno considerare l'integrità materiale e formale e la consistenza dell'edificio e tenere conto del processo storico della sua formazione, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica. In particolare:

a) per gli edifici unitari sincronici o unitari diacronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario o in più fasi pervenendo comunque ad un assetto tipologico e architettonico unitario) le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive principali originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra, questi potranno essere riutilizzati o come nuova unità abitativa purché avente superficie utile - Su, non inferiore a mq 70 o come integrazione dell'abitazione, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici a servizio, come più avanti specificato;

b) nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali corrispondenti alle fasi significative di crescita, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani. Anche in questo caso la Su delle unità abitative non potrà comunque essere inferiore a mq 70.

In entrambi i casi una porzione del piano terra non inferiore a 25 mq di superficie utile per ciascuna unità immobiliare dovrà comunque essere mantenuta ad uso di rimessa, cantina o deposito, salvo la presenza nel lotto fondiario di altri rustici di dimensioni adeguate da adibire ad annessi di servizio.

4. per il cambio di destinazione da agricola ad abitazione civile, è necessario:

- che ciascuna nuova unità abitativa originata abbia comunque una superficie non inferiore a 70 mq di Superficie utile (Su) e mantenere locali accessori e/o autorimessa per una superficie non inferiore a mq. 25,00.

- che l'annesso non costituisca pertinenza e volume secondario di unità abitative già esistenti, nel qual caso si dovrà dimostrare il mantenimento, per ciascuna unità abitativa risultante, delle superfici minime accessorie prescritte (25 mq).

- che la porzione da vincolare a pertinenza sia collocata esclusivamente al piano terra, con accesso diretto dall'esterno. L'utilizzo dovrà essere accessorio e pertinenziale all'abitazione come garage, locali di sgombero, depositi, cantine e ripostigli. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge e l'atto d'obbligo dovrà avere durata decennale e contenere l'impegno a:

- non richiedere il cambio di destinazione d'uso,

- non utilizzare i locali in modo improprio,
- non alienare separatamente l'unità abitativa dai locali accessori e pertinenziali.

Non saranno consentiti ulteriori volumi o manufatti, anche temporanei, per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi.

5. I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

6. 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.

Art. 85 – Interventi sugli edifici esistenti a destinazione d'uso agricola che non necessitano di piano aziendale

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi funzionali alle attività agricole di cui alla LR 1/05 e s.m.i..

2. Salvo che per gli edifici di valore di cui all'Allegato 1 (Classe I e II) (per i quali prevalgono le discipline lì contenute), sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia , comprendente trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, con un'altezza massima non superiore a quella del fabbricato principale ed interventi di sostituzione edilizia.

3. Per gli edifici già esistenti all'entrata in vigore della LR 64/95 ed in riferimento all'art. 43 della LR 1/2005, sono consentiti i seguenti ampliamenti una tantum:

- per le residenze rurali aventi sul non superiore a 150, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc, purché non compresi negli edifici di valore, di cui all'Allegato 1 (Classe I e II). Sono ammessi inoltre gli adeguamenti igienico-sanitari e gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche attraverso il recupero e/o la traslazione con accorpamento agli edifici principali di volumetrie accessorie esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici stessi.

- per gli annessi agricoli sono ammessi inoltre ampliamenti del 10% del volume fino ad un massimo di 300 mc.

Art. 86 - Nuovi edifici e annessi rurali

1. I nuovi edifici rurali possono essere distinti in due categorie principali:

a) Nuovi edifici rurali, realizzabili a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA, ovvero:

- nuovi annessi rurali strumentali alla coltivazione di fondi agricoli condotti da Imprenditori Agricoli;

- nuove abitazioni rurali per Imprenditori Agricoli Professionali o salariati agricoli dediti alla coltivazione di fondi agricoli.

b) Piccoli annessi e manufatti precari per i quali non è richiesto il PAPMAA.

2. Il Regolamento Urbanistico, laddove consentiti in riferimento ai sub sistemi di paesaggio e coerentemente alle discipline delle invariati strutturali, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti di cui al precedente comma.

3. In tutto il territorio comunale di Montepulciano non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali per salariati.

Art. 87 – Realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite PAPMAA: condizioni

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'Imprenditore agricolo, che conduce un fondo dotato delle superfici fondiarie minime, previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti e atti di governo del territorio, può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuovi annessi e/o di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.

2. Il PAPMAA deve essere presentato anche per gli interventi sotto elencati riferiti al patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso agricola, fatte salve le più restrittive limitazioni dettate dagli atti di governo del territorio e dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Allegato 1. Sono consentiti così, previa approvazione del PAPMAA:

- a) le ristrutturazioni urbanistiche;
- b) i trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie oltre il 10% delle volumetrie esistenti oppure superiori a 600 mc;
- c) gli ampliamenti volumetrici di oltre il 10% delle volumetrie esistenti o comunque superiori a 300 mc;
- d) il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumento o atti di governo del territorio.

3. Il PAPMAA dovrà prevedere miglioramenti ambientali coerenti con l'analisi delle risorse e con gli obiettivi di conservazione, miglioramento e riqualificazione di cui al precedente Titolo VII e VIII.

La relazione sui miglioramenti ambientali dovrà contenere il computo metrico dei medesimi, redatto da tecnico abilitato in materie agricole e ambientali al fine di definire gli importi per la realizzazione delle opere e per la manutenzione nel periodo di validità del programma. Sulla base degli obiettivi prestazionali dei Sistemi e sub sistemi territoriali, così come definiti dal PS, è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere all'azienda interventi di miglioramento ambientale diversi da quelli proposti.

Tali miglioramenti devono essere commisurati e correlabili all'entità degli interventi edilizi e dei miglioramenti fondiari proposti, che dovranno essere quantificati tramite computo metrico redatto da tecnici abilitati.

4. Miglioramenti fondiari. Qualora la realizzazione delle strutture sia collegata a miglioramenti fondiari non ancora eseguiti, questi dovranno essere quantificati tramite apposito computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato per la determinazione delle garanzie.

I Miglioramenti Fondiari e Miglioramenti Ambientali non eseguiti e vincolanti ai fini del PAPMAA, adeguatamente quantificati, dovranno essere garantiti tramite atto d'obbligo e apposita fideiussione da svincolare, a cura dell'Amministrazione Comunale, a miglioramenti effettuati.

5. Oltre ai contenuti previsti dalla normativa di riferimento e quanto sopra evidenziato, qualora il Programma Aziendale assuma il valore di piano attuativo, esso dovrà essere sottoposto a Valutazione integrata degli interventi ai sensi della normativa vigente e con riferimento particolare all'uso di risorse essenziali. La valutazione integrata degli interventi, oltre a quanto già indicato per la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio deve esaminare e valutare le alternative di localizzazione dell'intervento, in termini tecnici e socio economici ed avrà un livello di approfondimento adeguato agli interventi proposti.

6. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli, fuori dai programmi aziendali, a titolo di compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento del titolo abitativo, su tutti i terreni risultanti, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, annessi agricoli e manufatti precari, per i dieci anni successivi al frazionamento.

Il divieto non si applica nel caso in cui non siano superati i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, così come stabiliti dal PTC della

Provincia di Siena, o dagli atti ad esso correlati, in sede di determinazione dei parametri di cui all'art. 51 c.2 lettera e) Legge 1/2005. Le stesse disposizioni si applicano anche agli affitti di fondo rustico per tutta la loro durata, fino a un massimo di 10 anni.

Le limitazioni e i vincoli di cui al comma precedente non si applicano nel caso di:

- Trasferimenti in sede di permuta o aggiustamenti di confine
- Trasferimenti divenuti obbligatori per l'applicazione di norme comunitarie o nazionali
- Risoluzione di contratti di mezzadria o altri contratti agrari
- Estinzione di enfiteusi o servitù prediali
- Procedure espropriative
- Successioni ereditarie
- Divisioni ereditarie quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29.4.1995
- Cessazione per raggiunti limiti di età di Imprenditori agricoli professionali

Costituiscono aggiustamento di confine aumenti o diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali variazioni di superficie devono essere contenute entro il 5% della superficie aziendale e non eccedere i due ettari di superficie agricola utilizzata.

7. Garanzie e condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi. Per gli interventi ammissibili a seguito dell'approvazione del PAPMAA e prima del rilascio dei titoli abilitativi, è necessaria la stipula di un atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a:

- vincolare i futuri edifici alle superfici fondiarie che ne hanno determinato il dimensionamento impegnandosi a non frazionare l'azienda per tutta la durata del Programma;
- effettuare gli interventi previsti dal programma in relazione ai quali è stata chiesta la realizzazione dei nuovi edifici rurali e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora previsti e conformi alla normativa di RU;
- mantenere in produzione delle superfici agrarie;
- effettuare i miglioramenti ambientali come approvati dall'amministrazione comunale;
- mantenere la destinazione d'uso agricola dei nuovi annessi rurali escludendo il cambio di destinazione d'uso;
- assoggettarsi alle sanzioni ed alle penali in caso di inadempimento degli impegni. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore immobiliare determinato dalla inadempienza del soggetto.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamenti volumetrici realizzati tramite PAPMAA, l'atto d'obbligo o convenzione hanno gli stessi contenuti previsti per la nuova edilizia rurale autorizzata tramite PAPMAA.

Per interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso (da agricola e funzioni connesse a residenziale, turistico ricettiva, commerciale, direzionale etc.) il richiedente si impegna a:

- effettuare i miglioramenti ambientali come approvati dall'Amministrazione Comunale;
- destinare agli edifici che mutano la destinazione d'uso un'area di pertinenza prioritariamente individuata ed approvata dal Comune di Montepulciano.

8. Garanzia fidejussoria per gli interventi di miglioramento ambientale e agricoli se essenziali ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. E' obbligatoria la sottoscrizione di una fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di miglioramento ambientale e, nel caso di nuova edificazione, dei miglioramenti fondiari non ancora eseguiti, se questi hanno determinato il dimensionamento dei nuovi edifici rurali o degli ampliamenti richiesti.

Art. 88 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali

1. La collocazione di nuovi edifici ammissibili, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, dei servizi ecc., dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme ed adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue:

- si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti, tanto che movimenti di terra con modifiche di quota superiori a un metro, comporteranno per i PMAA la necessità di contenuti e valore di piano attuativo;

- si privilegerà l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore e nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza e della tessitura agraria. In particolare si dovrà prevedere:

a) nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;

b) nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari.

- si dovrà considerare prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti. Eventuali nuove strade di accesso non potranno fare uso di cementi e asfalti.

2. Le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche riferibili agli edifici ed ai manufatti tradizionali, ovvero:

- 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;

- 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 PAPMAA a piano attuativo;

- 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 1,00;

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture; 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%. Non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono sempre 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 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 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 seminterrate 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;

- 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;

- 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;

- 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 integgiature di colore bianco o similare 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 PAPMAA ed ha valore prescrittivi;

- non sono ammesse coperture piane se non per limitate porzioni.

3. Nei casi di progetti innovativi dal punto di vista formale e/o tecnologico, organicamente orientati verso l'architettura contemporanea, la valutazione compatibilità con il contesto di riferimento dovrà essere effettuata dalla Commissione Urbanistica, con parere vincolante.

Art. 89 – Nuovi annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA

1. Nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola è consentita la realizzazione delle seguenti categorie di annessi e manufatti non soggetti alla presentazione di programma aziendale, per i quali si dettano caratteristiche e dimensioni, anche in relazione alle superfici fondiarie, in particolare:

Categoria 1 - La costruzione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di cui all'art. 41, comma 5 - 7, della LR 1/2005 e s.m.i., ovvero gli annessi necessari per le piccole produzioni agricole, non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla normativa vigente. In tutto il territorio comunale, in considerazione delle caratteristiche delle aziende sono ammissibili le seguenti tipologie di annessi:

- rimesse macchine e attrezzature agricole
- magazzino presidi chimici
- piccole strutture di stoccaggio o trasformazione
- tettoie e parate

La realizzazione di tali annessi è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

a. 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;

b. che le aziende abbiano e s'impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime risultanti da asseveramento tecnico o dalle risultanze della Banca dati regionale alla data dell'istanza:

- colture orto-floro vivaistiche:	4.000 mq
- vigneto e frutteto:	15.000 mq
- oliveto:	20.000 mq
- colture ortive o promiscue:	15.000 mq
- seminativi:	30.000 mq
- bosco	150.000 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.

I requisiti sopra indicati sono asseverati alla presentazione dell'istanza da tecnico abilitato o certificati dal richiedente, gli impegni sono oggetto di atto unilaterale d'obbligo, di durata ventennale, che preveda esplicitamente il divieto di frazionamento aziendale e il vincolo di destinazione d'uso dei nuovi annessi agricoli.

Per realizzare nuovi annessi agricoli commisurati e funzionali alla gestione dei terreni condotti, le aziende agricole dotate delle superfici sopraindicate potranno proporre un PROGRAMMA DI GESTIONE AGRICOLA (PGA). Il PGA viene istruito direttamente dal Comune ed è composto dagli stessi elaborati previsti per il PAPMAA.

Categoria 2 - La costruzione di nuovi annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41, comma 7, della LR 1/2005 e s.m.i., non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;

f) allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile, e la realizzazione è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:

a. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro iva per attività agricole;

b. che 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 la presentazione della domanda.

Per questi casi si possono realizzare annessi della superficie massima di comunque commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda ed in particolare:

- per le stalle per allevamenti di cavalli (riproduzione e/o macellazione) max. 15 mq/cavallo;

- per i casi di cui alla lettera b) max 35 mq di Sul;

- per l'esercizio dell'attività cinotecnica il parametro dimensionale di riferimento è di 10 mq/cane, con una proporzione di 6 mq coperti e 4 per tettoie o parate, da realizzarsi con strutture leggere e rimovibili, comunque con esclusione della muratura e dei telai in c.a. con altezza massima fino a 2,20.

Categoria 3 - L'installazione di manufatti precari, ai sensi dell'art. 41, comma 8, della LR 1/2005 e s.m.i., per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, è subordinata alle seguenti condizioni:

a. che le aziende agricole siano iscritte alla CCIAA e al registro iva per attività agricole;

b. 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;

c. che abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

- vigneto e frutteto:	4000 mq
- oliveto:	5.000 mq
- colture ortive o legnose promiscue	5.000 mq
- seminativi:	20.000 mq

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si 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.

Queste aziende possono realizzare manufatti della superficie massima di **25 mq di sul**, purché utilizzati e mantenuti per un periodo non superiore a due anni, eventualmente reiterabile per ulteriori due anni. Ove le esigenze dell'azienda perdurino, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione dell'istanza e verifica di sussistenza dei requisiti, possono essere mantenuti per un ulteriore biennio.

La comunicazione, che deve essere presentata con le modalità e i contenuti di cui al Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III L.R. 1/2005, deve contenere l'impegno alla rimozione del manufatto anche in caso di risoluzione anticipata di eventuali contratti di affitto.

Categoria 4 - La costruzione di nuovi annessi agricoli necessari per l'agricoltura amatoriale, ai sensi dell'art. 41, della LR 1/2005 e s.m.i., da realizzare esclusivamente su terreni di proprietà, in legno o in muratura in mattoni o pietra, e senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, è subordinata alle seguenti condizioni:

a. che i soggetti abilitati all'installazione di tali annessi siano i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali;

b. che le aree di trasformazione siano all'esterno delle aree di pertinenza delle BSA e delle tessiture agrarie a maglia fitta;

c. che i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiarie minime:

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| - vigneto specializzato e frutteto: | 1.500 mq |
| - oliveto, promiscuo e orto: | 2.000 mq |
| - seminativi: | 3.000 mq |

In questi casi si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, di max. 20 mq di Sul.

Qualora l'impegno arrivi alle seguenti superfici fondiarie minime:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - vigneto specializzato e frutteto: | 5.000mq |
| - oliveto, promiscuo e orto: | 5.000mq |
| - seminativi: | 15.000 mq |

si potrà realizzare un annesso, con le caratteristiche più avanti specificate, di max. 35 mq di Sul.

Tali superfici dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 metri in linea d'aria.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si 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

In questi casi si possono realizzare una tantum manufatti della superficie massima indicata, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- altezza massima all'imposta del tetto non superiore a m 2.40;
- lunghezza massima dei lati m 10.00;
- distanza minima dai confini m 10.00 (non sono ammissibile deroghe);
- distanza minima dalle strade come da Codice della Strada;
- distanza minima da pareti finestrate m 10.00;
- distanza minima da pareti non finestrate m 5.00;
- le superfici massime consentite tengono conto anche di edifici, o parti di essi, interrati o seminterrati, che concorrono alla loro determinazione;
- la copertura dovrà essere di tipo a capanna, con manto in laterizio o materiali con forma e colorazione simile e avere un'inclinazione di falda non superiore al 30 %; la sporgenza della gronda non potrà superare i 50 cm; è consentita altresì la copertura con solaio piano, ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o - nel caso di volumetria interrata o seminterrata - quando il solaio costituisca piano praticabile;
- gli annessi dovranno avere finiture esterne in legno trattato con vernici impregnanti al naturale, oppure in mattoni o pietra a faccia vista, oppure intonacate e tinteggiate secondo colori neutri terrosi, da concordare con l'UTC;
- gli accessi dovranno essere limitati ad una porta di ingresso, anche carrabile, di larghezza minima di 2 ml;
- le eventuali finestre dovranno avere altezza minima del davanzale, misurato dalla quota del pavimento finito interno, di ml 1,60, ed essere di colorazione naturale, marrone, verde o tipo legno;
- l'eventuale marciapiede intorno all'edificio dovrà avere larghezza massima di un metro ed essere pavimentato in cotto, finitura tipo pietra e simili;
- non potranno essere realizzati tramezzi e/o servizi igienici.

Categoria 5 - L'installazione di "Tunnel per fieno", per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, è subordinata alle seguenti condizioni:

- Solo ricoperti da teli verdi / grigi / ocra scuro con esclusione del bianco o similare;

- Aperti ai due estremi, senza alcun tipo di chiusura;
- Solo centinati, con profilo interamente curvilineo e quindi privo di tratti rettilinei;
- Non stabilmente infissi al suolo, semplicemente ancorati, privi di platea o pavimentazione interna;
- Di altezza massima 6,00 m. e lunghezza massima 50 m.;
- In numero e dimensione adeguate alla produzione;
- Obbligo di rimozione in caso di cessazione attività di produzione di fieno o in caso di risoluzione anticipata di eventuali contratti d'affitto.

I "Tunnel per fieno" sono considerati come installazione di manufatti precari, ai sensi dell'art. 41, comma 8, della LR 1/2005 e s.m.i., per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole e per questi si applicano i criteri e le condizioni, ad esclusione della superficie massima, di cui alla precedente Categoria 3.

2. Per le Categorie 1, 2 e 4, sono previste Sanzioni amministrative in caso di risoluzione anticipata dell'affitto.

Art. 90 – Criteri di inserimento e documentazione per annessi che non richiedono PAPMAA

1. La realizzazione e l'installazione degli annessi e manufatti di cui al precedente Art. 89 esclusi quelli di cui alla Categoria 3, deve comunque rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- i terreni interessati non devono derivare da trasferimento parziale di fondi dalla data di adozione del PS o comprendere particelle già impiegate per il raggiungimento della superficie fondiaria minima;

- le aree di trasformazione devono essere all'esterno delle aree di pertinenza paesistica dei BSA e che non interessare tessuti agrari a maglia fitta;

- l'intervento deve utilizzare infrastrutture esistenti e non deve comportare sensibili modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con le preesistenze ed il paesaggio, evitando la rimozione di eventuali alberature esistenti;

- nella localizzazione dei manufatti si dovrà favorire l'aggregazione agli edifici già presenti e disponendoli sul terreno nel rispetto della morfologia dello stesso. In particolare:

- gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti evitando l'apertura di nuovi percorsi;
- la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini;

- è vietata la formazione di piazzali, recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere e consistenti opere di variazione delle quote naturali del terreno; è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare;

- nel fondo non devono essere presenti altri annessi agricoli; la loro realizzazione è subordinata alla demolizione di manufatti precari e/o incongrui eventualmente presente nei fondi: nella misura consentita dall'art. 89 se minore, o pari ad essa, se di misura maggiore.

- non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi, autonomi;

- gli annessi e manufatti non devono avere impianti, ad eccezione che per quello elettrico, né dotazioni, che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o

temporaneo; in nessun caso sarà ammissibile il loro recupero per finalità abitative o per destinazioni diverse da quella agricola;

- non sono consentiti ulteriori volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici;

- gli annessi e manufatti non possono essere ampliati, essere oggetto di sanatoria per usi e durate diverse da quelle autorizzate, costituire volume conteggiato negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di riorganizzazione del patrimonio edilizio aziendale, richiesta a qualsiasi titolo e quale che sia la destinazione d'uso di progetto.

2. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo per gli annessi e manufatti di cui al comma 1 è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo. In tale documentazione sono indicate:

a) la sussistenza delle superfici fondiarie minime che concorrono al dimensionamento dell'annesso;

b) la necessità della realizzazione dell'annesso, in relazione all'attività agricola prevista;

c) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;

c) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al presente regolamento urbanistico, nonché alle altre disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

Il rilascio del titolo abilitativo dell'annesso agricolo è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o Convenzione ventennali, da registrare e trascrivere, che impegna il richiedente a non recedere dall'affitto, a non frazionare l'azienda, a mantenere in produzioni le superfici fondiarie che hanno concorso alla realizzazione dell'annesso ed alla rimozione dell'annesso in caso di risoluzione anticipata dell'affitto o di cessazione dell'attività agricola. Tale annesso non potrà comunque mutare destinazione d'uso.

3. Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione e sostituzione dei piccoli annessi legittimati già esistenti, così da poterli accorpate in un'unica struttura all'interno del fondo, così come disciplinato al precedente Art. 83.

Art. 91 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei PAPMAA, per le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel sistema funzionale, a norma del presente Regolamento Urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui ai seguenti commi del presente articolo.

2. Devono essere perseguiti tutti quegli interventi volti alla manutenzione e salvaguardia delle trame e delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli elementi qualificanti il paesaggio, in alcuni casi prevedendo anche la loro ricostituzione.

3. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

4. Nel sistema è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. Il RU riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed

ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

6. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

7. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

8. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

Art. 92 - Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, per i quali si rinvia all'Art. 88, 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. Gli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali di cui al presente articolo sono assimilati agli annessi di Categoria 4, di cui al precedente art. 89 e a cui si devono considerare alternativi: la richiesta dell'uno, effettuata in ogni caso con i contenuti e le modalità dell' art. 90, implica la rinuncia dell'altro fino al decadere della validità dei relativi atti d'obbligo. L'annesso per ricovero dei cavalli, inoltre, non può essere cumulato con gli ampliamenti a tantum previsti per gli annessi agricoli all'art. 85 delle presenti N.T.A. fino al decadere della validità dell'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 e quanto disposto all'art. 132 delle presenti NTA.

Art. 93 - Maneggi realizzati dalle aziende agricole

1. 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 fondiarie superiori al 50% dei minimi di cui all'art. 2 del regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005 emanato con DPGR 9 febbraio 2007 n.5/R, 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 ai Titoli VII, IX e X delle presenti norme ed ai contenuti della scheda 19 del PIT.

2. 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%.

3. 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.

4. I maneggi dovranno osservare i criteri localizzativi di cui all'art. 90 e sono comunque esclusi nelle:

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

Art. 94 - Agriturismo

1. Fatte salve le disposizioni della L.R. 30/2003 e successive modificazioni, integrate dal presente articolo, le attrezzature per l'agriturismo possono essere realizzate esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. L'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agrituristico (compresi i servizi di supporto) di edifici esistenti aventi idonee caratteristiche e di ex annessi è ammessa secondo le disposizioni di legge con le seguenti prescrizioni:

a) se gli edifici presentano caratteri di interesse storico-testimoniale o storico-architettonico o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero, da effettuarsi con interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Per gli ex annessi è ammesso un incremento della Sul interna, senza aumento di volume, fino ad un massimo del 50%;

b) se gli edifici sono privi di interesse storico-testimoniale o storico-architettonico possono essere sostituiti, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, fino a parità di superficie utile lorda, attraverso un progetto complessivo che descriva adeguatamente l'intero contesto di intervento, nel rispetto di quanto disposto al precedente art. 58 - Caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali - e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i materiali, i colori, le coperture, gli elementi di finitura e le tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale: colori tenui riferiti ai colori della terra nella gamma dal calce all'ocra, la muratura in pietra a vista o in mattoni di recupero o invecchiati, le coperture a falde con inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica), il manto in coppi e tegole di recupero o invecchiati, gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di persiane o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;

- in caso di annessi ricadenti all'interno di Aree di Pertinenza paesistica la sostituzione è ammessa esclusivamente se effettuata nella stessa collocazione.

3. Non sono ammessi nuovi volumi a supporto della destinazione principale, i locali accessori e le destinazioni di servizio vanno ritrovate all'interno dei volumi esistenti o sostituiti.

4. Tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'uso agrituristico, sono vincolati a non modificare la destinazione d'uso agricola per un tempo non inferiore a vent'anni dalla loro realizzazione.

5. Per il solo IAP, nel caso in cui non abbia la possibilità di recuperare edifici esistenti per la realizzazione della propria prima abitazione rurale, si potrà

realizzare una nuova unità abitativa, quando ammessa alle altre condizioni del presente RU, con i criteri di cui all'art. 88, senza dover rinunciare all'attività agrituristica già in essere nel patrimonio edilizio esistente.

6. In tutto il territorio comunale non è consentito superare il limite massimo di ospitalità agrituristica pari a 40 posti letto per ogni azienda agricola.

Art. 95 - Agricampeggio - Ospitalità in spazi aperti

1. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, il presente R.U. stabilisce che l'ospitalità stagionale in spazi aperti, quale integrazione del reddito agricolo aziendale, è ammissibile a condizione che le aree interessate siano al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA e del sub sistema delle Crete.

2. Le aree destinate all'ospitalità in spazi aperti, nelle quali comunque non sono consentite le aree sosta camper e roulotte, ma massimo 8 piazzole per tende, devono utilizzare le infrastrutture esistenti ed il loro utilizzo non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con il paesaggio, anche con schermature vegetali coerenti con il contesto rurale tradizionale, evitando comunque la rimozione delle eventuali alberature esistenti. Inoltre verrà prescritta in fase di rilascio dei relativi titoli autorizzativi la verifica di fattibilità paesaggistica, ai sensi della scheda di paesaggio n. 19 del PIT.

3. Tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari ed il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie ed altri locali tecnici), non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. I limiti dimensionali per tale attività sono definiti all'art.13 della L.R. 30/2003 e successive modifiche ed integrazioni, mentre i requisiti per l'ospitalità in spazi aperti sono fissati dall'art. 27 del regolamento n. 46/2004 e successive modifiche ed integrazioni di attuazione della suddetta legge.

Art. 96 – Attività connesse e integrative per la fruizione del territorio rurale

1. Sono attività connesse, le funzioni ed i settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione del territorio, ivi comprese le attività di produzione, trasformazione e distribuzione agroalimentare (compreso l'autoconsumo e le coltivazioni autoctone) o altre attività ad essa correlate, per funzionalità o filiera

2. Sono attività integrative, compatibili con il territorio rurale di Montepulciano, tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse territoriali legate a nuovi modelli di sviluppo e strettamente correlate ai valori di ruralità e ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi del territorio rurale nel suo complesso.

3. Il RU ammette lo sviluppo delle attività di turismo rurale e l'impianto di attività integrative di fruizione del territorio rurale, negli immobili ad uso zootecnico dismessi alla data del 31 dicembre del 2001 ed esclusivamente se privi di interesse storicoarchitettonico o ambientale di pregio, collegati comunque ad una attività agricola, pur non legate alle superfici minime fondiari.

4. Le trasformazioni di questi edifici, per le attività integrative per la fruizione del territorio rurale, saranno possibili solo a seguito di specifica schedatura, verifica di sostenibilità rispetto ai requisiti, direttive e prescrizioni del PIT ed a seguito di adeguate valutazioni della compatibilità paesaggistica ed ambientale degli interventi previsti.

5. A seguito delle verifiche di cui ai precedenti commi, in ragione della funzionalità strategica, sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, considerando gli aspetti paesaggistici propri di ogni localizzazione, nella scheda di ciascun immobile si dovrà indicare la percentuale di superfici utili lorde recuperabili, le destinazioni ammissibili di cui ai successivi punti a) e b), i criteri di inserimento paesaggistico e di sistemazione delle pertinenze.

6. Per gli edifici ed alle condizioni di cui ai commi dal 3 al 5, sono ammessi i seguenti interventi:

a) di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica per le attività integrative dell'attività agricola di seguito elencate:

- attività di servizio per il turismo ambientale ed escursionistico con limitata possibilità di ricettività in camere, fino a 9 posti letto esclusivamente nei sub sistemi delle Crete, di Poggiano e Pianola e di Poggiardelli;
- degustazione dei prodotti tipici "al banco" e sempre che non configurino attività di ristorazione;
- informazione e formazione ambientale;
- studi per professionisti;
- laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15 e quelli di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e di allevamento;
- attività di servizi per l'agricoltura e manutenzioni ambientali;
- attività di trasformazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, ecc.), anche per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse e simili);

b) di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia per attività di:

- case vacanze, di cui alla L.R. Toscana N. 42 del 23-03-2000 e successive modificazioni, con vincolo di utilizzo ventennale e di gestione unitaria, eventualmente integrato con attività di ristorazione esclusivamente se rivolta agli ospiti delle stesse.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia saranno orientati al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale e per questo la progettazione dovrà includere le sistemazioni esterne, gli accessi e tutte le opere d'infrastrutturazione necessarie. Il recupero potrà essere effettuato con i seguenti limiti massimi di recupero di superficie utile lorda (Sul):

- 80% per i primi 200 mq
- 60% fino a 1.000 mq;
- 20% oltre i 1.000 mq;

sempre con l'obbligo della demolizione della restante parte. Per superfici superiori a 200 mq è sempre obbligatoria la redazione del Piano di Recupero. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le gli annessi e le abitazioni rurali.

7. Per gli edifici specialistici industriali ed artigianali sono ammessi gli interventi dei precedenti commi ed alle stesse condizioni, tranne che per l'obbligo di avvenuta dismissione al 31.12.'01 " poiché la disciplina attuale mescola categorie d'intervento e destinazioni di articoli diversi, mentre questo regola i soli casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e sostituzione edilizia.

Art. 97 - Aree per attività turistico-ricettive nel territorio rurale

1. La ricettività alberghiera in ambiente rurale, oltre che negli immobili già autorizzati alla data di adozione del Regolamento urbanistico, vista la compatibilità con i caratteri storici architettonici degli edifici, può essere svolta esclusivamente attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente costituito da:

- 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.

La realizzazione di nuove strutture turistico ricettive all'interno dei suddetti edifici dovrà comunque verificare il dimensionamento massimo ammissibile per il RU.

2. Tutti gli interventi devono tenere conto della specifica schedatura effettuata sugli edifici, essere compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico ed evitare alterazioni della morfologia dei luoghi, tanto che il recupero per la destinazione ricettiva degli edifici di cui al precedente comma è subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso anche alla corrispondente area di pertinenza di cui al precedente art. 65.

3. Gli interventi devono mantenere gli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici, in particolare si dovrà conservare o ripristinare l'impianto architettonico e distributivo storicizzato e gli spazi aperti di diretta pertinenza. L'eventuale nuovo 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, rispettando l'andamento naturale del terreno e le eventuali alberature di pregio, nel rispetto dei caratteri storici, tipologici e formali e nel rispetto del contesto paesistico-ambientale esistente.

Art. 98 - Aree per campeggio

1. Le aree destinate a campeggi, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 23 marzo 2000 n. 42 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", sono perimetrare ed individuate nelle Tavv. "Disciplina del territorio: le aree extraurbane", in scala 1:10.000. L'area per la quale si prevede la realizzazione di un campeggio per tende è quella di un ex crossodromo e per la quale la fattibilità e la sostenibilità degli interventi è verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 ed alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT.

2. Il R.U., in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, individua un'area destinata alla realizzazione di un campeggio, integrato ad attività sportivo-ricreative. All'interno dell'area sono ammesse le funzioni di campeggio e relativi servizi generali ed eventuali aree gioco e strutture sportive connesse. La realizzazione di tale intervento 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.

3. Particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni vegetazionali prevedendo comunque opere a basso impatto e la mitigazione degli interventi. In particolare:

- le piazzole devono essere collocate nelle radure e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare;

- è consentita la formazione di max. 150 piazzole per tende; in non più del 40 per cento delle piazzole previste, e comunque non oltre il numero di 50, è consentita l'installazione di strutture o case mobili temporaneamente ancorate al suolo, per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata, allestite dal titolare o gestore e messe a disposizione degli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Tali strutture possono avere la superficie massima di 27 mq di Sul ciascuna, altezza di 3,00 ml, devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità, devono essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente in legno, semplicemente appoggiate ed ancorate a terra: la loro collocazione dovrà essere orientata a minimizzarne la visibilità nel paesaggio, anche accoppiandole e comunque concentrandole negli ambiti meno esposti e dotandoli di una adeguata dotazione di vegetazionale. Non è ammesso l'uso di mutature e telai in c.a.;

- gli stessi criteri dovranno essere utilizzati per la realizzazione dei volumi di servizio. I depositi, le lavanderie, ecc., dovranno essere collocati in posizione interrata e/o seminterrata e comunque in posizione nascosta o non percepibile dalla viabilità. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, ecc., dovranno anch'essi essere realizzati con materiali leggeri (rame, legno, ecc.) con l'attenzione a mimetizzarne quanto più possibile la presenza nell'ambiente circostante;

- eventuali parcheggi, comunque alberati, devono essere ben schermati da vegetazione tipica presente nei luoghi, anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio;

- gli spazi esterni sono pavimentati con materiali sciolti e/o comunque permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo tradizionale, riferibile al contesto (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale e con movimenti di terra contenuti.

Art. 99 - Piscine pertinenziali

1. Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali o turistico-ricettivi è consentita la realizzazione, di una piscina, ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico e con esclusione delle aree contemporaneamente soggette a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 e ricadenti nel Sub sistema delle Crete. Fatto salvo questo:

a) ad eccezione del Sub sistema della pianura bonificata, è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrato. Non sono consentiti sensibili livellamenti e riporti, il bordo della piscina non dovrà discostarsi di oltre 50 cm dalla quota originale del terreno.

b) 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.

2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre 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 e s.m.i., pertanto:

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 loro valutazione 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 piscina dovrà essere localizzata in ambito di pertinenza ed in chiaro rapporto con l'immobile e comunque non a distanza maggiore di ml. 50,00. Solo nel caso che si dimostri di miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore. Inoltre:

- la piscina nelle zone a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e per le strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro fino a ml 8 x 16; potrà avere dimensioni d'ingombro superiori, fino a ml. 10 x 20, solo nel caso che risulti a servizio di almeno sei alloggi o strutture turistico—ricettive poste in zone non vincolate: tali ultime strutture potranno prevedere in aggiunta una piscina di profondità massima di 0,80 ml. avente una superficie massima di mq 20;

- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, escludendo il colore azzurro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto;

- il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato, non potrà superare l'altezza di ml 2,00 ed avere una superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e alla loro accessibilità. E' esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea o sbancamenti superiori a 0,50 ml di altezza;

La pavimentazione dell'area circostante dovrà essere realizzata in cotto o in pietra naturale locale e non potrà superare una larghezza di ml. 1,50. Tale larghezza può essere superiore solamente su un lato, nel caso di piscine a servizio di attività turistico-ricettive;

Le piscine dovranno 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;

Dovranno essere realizzate, a secondo della presenza o meno di paesaggio aperto, schermature e piantumazioni utilizzando specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili. Pertanto, la DIA, o l'attestazione di conformità, è subordinata alla presentazione di documentazione fotografica anche panoramica, del rilievo altimetrico e planivolumetrico, dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree dell'impianto;

Per l'alimentazione della piscina, è necessario che sia dimostrato l'approvvigionamento idrico autonomo che sia sufficiente e continuo al fine di non produrre ulteriore carico all'acquedotto pubblico;

Lo svuotamento della piscina non potrà avvenire prima di almeno trenta giorni dopo l'ultima cloratura, al fine di garantire il rispetto dei parametri di cui alla tab. 3 all 5 al D.Lgs n 152 del 11.5.1999 voce "cloro residuo "; tale rispetto dovrà essere confermato con apposita dichiarazione redatta da Direttore Lavori e controfirmata dal richiedente, contestualmente alla comunicazione di fine lavori;

Per la realizzazione delle piscine, dei servizi collegati e dei volumi tecnici, vanno prioritariamente recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, strutture esistenti dismesse.

4. In caso di resede di proprietà condominiale, non è consentita la realizzazione di più di una piscina. La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca non dovrà superare mq. 100 e un volume d'acqua di mc. 200 se riferite alla residenza; di mq 130 se a servizio di strutture turistico ricettive e di mq 200 nei casi in cui quest'ultime superino i sei alloggi ed in questi casi la profondità media non dovrà superare i 1,8 ml. La forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

- la vasca dovrà essere collocata nella pertinenza dell'edificio esistente; ove questo non sia possibile, per dimensioni e caratteristiche della stessa, o per la particolare conformazione del terreno, è consentita una diversa collocazione purché contigua ad altri eventuali manufatti edilizi, in modo da realizzare un insieme edificato organico e integrato, tenendo conto delle condizioni planoaltimetriche del luogo, delle complessive sistemazioni delle aree circostanti e degli allineamenti arborei.

- le pavimentazioni esterne dovranno avere una larghezza massima di ml. 1, realizzate in pietra locale o cotto, o legno; è possibile un aumento dell'area pavimentata fino alla profondità massima complessiva di ml. 3 in corrispondenza di uno dei lati minori.

- il rivestimento del fondo e delle pareti della piscina dovrà essere di colore omogeneo neutro, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo l'uso di resine o vernici lucide e riflettenti;

- il rivestimento del fondo e delle pareti della piscina dovrà essere di colore omogeneo neutro, oppure compreso nelle tonalità del sabbia, verde, escludendo l'uso di resine o vernici lucide e riflettenti;
 - sono vietati elementi in cls. nelle parti esterne o comunque visibili;
 - l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabbeccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.
5. Per quanto non esplicitato dal presente articolo, si rimanda alla L.R. n. 8 / '06.

Art. 100 - Campi da tennis

1. 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.
2. I nuovi campi da tennis devono essere realizzati con superfici permeabili, in terra battuta o in erba, evitando l'impiego di cemento e di materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml. 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.
3. Non sono in nessun caso consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi;

Art. 101 - Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia.
2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nelle zone circostanti le aste fluviali. Nelle stesse zone degli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di nuova realizzazione, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale. Sono comunque consentiti gli interventi di razionalizzazione e miglioramento, anche ai fini della riduzione degli impatti paesaggistici, delle reti per il trasporto dell'energia.
3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, preferibilmente interrati. Si dovrà comunque:
 - localizzarli nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente rurale e alla immagine paesaggistica complessiva;
 - evitare che vengano localizzati in posizione visivamente dominante ed è vietato esporli lungo i crinali.
4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la

messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate. La collocazione di nuove antenne per la telefonia mobile dovranno rispettare quanto disciplinato dal vigente piano comunale delle stazioni radiobase.

5. In tutto il territorio rurale, eccettuati, i boschi in genere, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate.

Art. 102 - Percorsi vicinali ed interpoderali

1. In coerenza con il piano strutturale, i sentieri, i percorsi privati poderali e pubblici vicinali costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

2. Devono essere tutelate, 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.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. 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.

3. I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

4. Le variazioni non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;
- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; è vietata l'asfaltatura delle strade bianche e sono consentiti esclusivamente interventi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private, attraverso l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

6. Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

7. E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano: in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica

Titolo XI – Disciplina degli ambiti urbanizzati

Art. 103 - Suddivisione del territorio comunale urbanizzato

1. Negli articoli seguenti, in conformità agli obiettivi, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale ed alla suddivisione del territorio comunale in ambiti urbanizzati, sono stabilite le discipline per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia degli stessi.

2. Ogni ambito urbanizzato risultante dalla cartografia del Regolamento Urbanistico, presenta caratteristiche ed esigenze di trasformazione differenti, che sono state classificate e regolamentate sulla base delle disposizioni del Piano Strutturale. In applicazione degli indirizzi delle Norme del Piano Strutturale, il RU di Montepulciano è articolato nei seguenti ambiti:

- CA - la città antica;
- CC - le parti della città consolidata;
- CN - le parti della città nuova;
- CP - le aree della produzione
- NM - i nuclei minori (aggregati)

Per i suddetti ambiti, il presente regolamento, detta le norme generali e puntuali valide all'interno dei rispettivi perimetri.

3. Per ciascun ambito in cui sono articolati gli ambiti urbanizzati, sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso, che fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle loro relative articolazioni così come definito al precedente art. 15 e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di loro pertinenza.

4. Il R.U., nella relativa cartografia, individua anche gli edifici e le aree destinate esclusivamente a specifiche destinazioni d'uso, sia esistenti, che di progetto.

5. All'interno degli ambiti di cui al comma 2 possono essere incluse anche aree a maglia fitta, di cui al precedente art. 73. Il RU, in coerenza con il PTC ed il PS, assume la tessitura agraria a maglia fitta come risorsa essenziale, con valore di invariante strutturale, le cui prestazioni devono essere assicurate nel tempo e quindi la sottopone a tutela anche ai fini dei nuovi assetti edilizi ed urbanistici.

Art. 104 – La città antica

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. Sono qui ricompresi gli immobili, i complessi edilizi gli spazi aperti identificati anche nelle invarianti strutturali di cui all'Art. 33 del P.S..

2. La disciplina urbanistica della città antica fa proprie e rimanda alle disposizioni della variante all'art. 24 del PRG, definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio n. 49 del 30.06.08 e successivamente modificata con delibera di approvazione del C.C. n. 89 del 24.11.08. L'ambito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457, corrisponde alle zone territoriali omogenee "A", nel quale, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su), minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;

- la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali e sempre che gli alloggi risultino con una Su non inferiore a mq. 50, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, o per

annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, anche al piano terra, senza aumentare il numero delle abitazioni;

- 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 su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

- nelle abitazioni esistenti sono inoltre consentite le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000 e s.m.i. (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca); nella UTOE di Montepulciano sono consentite le sole residenze d'epoca mentre sono escluse le altre strutture ricettive extralberghiere;

commerciale di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05); ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio con vendita diretta), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

turistico-ricettive: si intendono gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere e le dipendenze, così come definite dalla LR42/2000 e s.m.i.;

direzionali private: si intendono gli uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale;

servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

parcheggi e autorimesse a servizio delle attività ammesse.

3. Gli edifici e gli spazi aperti possono essere interessati da diverse categorie d'intervento, in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse e secondo i criteri progettuali specificati ai successivi articoli. Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi sia degli spazi scoperti dovranno essere conservate, o ripristinate, a seconda del diverso grado di trasformazione degli elementi fisici originari.

All'interno dell'ambito, in caso di ristrutturazione non sono consentiti:

- la formazione di tettoie di qualsiasi tipo e balconi; i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

- i rialzamenti dei sottotetti;

- la trasformazione in autorimesse di vani abitabili posti al piano terra.

4. Sono altresì 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. 105 – 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.

2. Nell'ambito della città consolidata, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici dal presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni:

residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

- la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali e sempre che gli alloggi risultino con una Su non inferiore a mq. 50, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, anche al piano terra, senza aumentare il numero delle abitazioni;

- 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 su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano private, anche di tipo condominiale;

- nelle abitazioni esistenti sono inoltre consentite le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000 e s.m.i. (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca);

commerciale di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05): ai piani terra degli edifici è sempre consentita, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio). Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra a meno che non riguardino edifici a destinazione non residenziale;

artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

turistico-ricettive: si intendono gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere e le dipendenze, così come definite dalla LR42/2000 e s.m.i.;

direzionali private: si intendono gli uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale;

servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

parcheggi e autorimesse a servizio delle attività ammesse.

3. All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione:

- gli oggetti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario; è consentita la modifica degli oggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre non è consentita la realizzazione di nuove scale esterne; le tettoie di limitate dimensioni potranno essere ammesse nelle forme e nei materiali appropriati all'edificio esistente, mentre i balconi sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica ad esclusione delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici;

- non sono comunque consentiti i rialzamenti dei sottotetti, mentre sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali, come disciplinati dalla LR 5/2010 e s.m.i., come ampliamento delle unità abitative esistenti, che non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

4. Negli interventi di sostituzione edilizia (se) degli edifici ad uso non residenziale, con mutamento di destinazione d'uso a residenziale, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare la superficie utile lorda (Sul) esistente.

Art. 106 – Le parti della città nuova

1. Sono parti del territorio urbanizzato di formazione recente, parzialmente o totalmente edificate, sostanzialmente prive di ordinamenti morfologici e di una coerente struttura dello spazio pubblico. In queste aree pur a prevalente

destinazione residenziale, sono presenti ambiti a destinazione produttiva, di tipo artigianale e industriale, e attività commerciali e direzionali.

2. Nelle parti della città nuova sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziali: in ogni fabbricato, nel caso di ristrutturazione, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. Per ogni fabbricato di nuova costruzione, ad esclusione degli interventi messi in atto dagli enti pubblici, il numero massimo di unità immobiliari residenziali che potranno essere realizzate deve essere calcolato per una dimensione media di 70 mq di sul per alloggio. Tali interventi potranno includere anche alloggi inferiori ai 70 mq di Su, ma comunque superiori a 50 di Su, purché non aumenti il numero totale previsto.

- il passaggio alla funzione residenziale non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

commerciali di vicinato e pubblici esercizi (fino a 250 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05)

medie strutture commerciali di vendita, nei limiti del successivo art. 141

depositi, magazzini all'ingrosso, fino alla superficie di mq. 800

artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

turistico-ricettive: si intendono gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere e le dipendenze, così come definite dalla LR42/2000 e s.m.i.;

direzionali private: si intendono gli uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale;

servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

caserme

parcheggi e autorimesse a servizio delle attività ammesse.

3. All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione:

- non è consentita la realizzazione di nuove scale di accesso esterne e di balconi sulle facciate direttamente prospicienti strade e spazi pubblici;

- sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziale, come disciplinati dalla L.R. 5/7/2010 ed smi, come ampliamento delle unità abitative esistenti, che non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

4. Negli interventi di sostituzione edilizia (se) degli edifici ad uso non residenziale, con mutamento di destinazione d'uso a residenziale, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare la superficie utile lorda (Sul) esistente.

Art. 107 – Le aree della produzione

1. Sono aree edificate o inedificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, che talvolta includono anche la presenza di piccole quote di residenza. Per la modalità con cui si sono formate, le aree della produzione presentano i caratteri degli insediamenti specializzati, per lo più risultanti da piani attuativi.

2. Negli edifici identificati con la sigla **la**, oltre alle attività produttive artigianali e industriali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi, magazzini
- commercio all'ingrosso

- medie strutture commerciali di vendita non alimentari e per una quantità non superiore al 30% delle sul esistenti

- commerciale atipico e pubblici esercizi

3. Nelle nuove edificazioni non sono consentiti nuovi alloggi, mentre per quelli esistenti alla data di adozione del RU sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia **ri1**, senza aumento delle unità immobiliari.

4. Il RU promuove il trasferimento nelle aree per la produzione delle attività artigianali e industriali presenti nel territorio extraurbano. Nel caso del loro trasferimento nelle aree per la produzione, infatti, si potrà attribuire il premio del 20% in più di tutti i parametri edilizi, a condizione che l'immobile in area extraurbana venga riutilizzato ai fini agricoli, tramite PAPMAA, o venga demolito.

5. Per interventi con cambio di destinazione d'uso per Sul superiore a mq. 250, è prescritta la redazione di uno specifico PA.

Art. 108 – I nuclei minori (aggregati)

1. Sono così definiti insediamenti che assumono caratteri tra di loro molto diversi, dagli aggregati lineari lungo strada, ai nuclei isolati o aggregati di case coloniche, ulteriormente differenziati per i diversi rapporti con la morfologia del luogo e con il paesaggio. Sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.

2. Negli aggregati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;

commerciale di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05): ai piani terra degli edifici nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è sempre consentita l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio). Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra;

artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

turistico-ricettive: si intendono gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere e le dipendenze, così come definite dalla LR42/2000 e s.m.i.;

direzionali private: si intendono gli uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale;

servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

agricole, connesse ed integrative, limitatamente a quanto previsto all'art. 70.

3. L'attività ricettiva di affittacamere, bed and breakfast o case vacanza è consentita esclusivamente negli edifici residenziali esistenti. Non è consentita la trasformazione degli edifici esistenti in alberghi o residence. E' ammessa, per i locali posti al piano terra, la destinazione per pubblici esercizi, con la limitazione a 30 posti per le attività di ristorazione.

4. Visti i caratteri spiccatamente rurali degli aggregati di Cervognano, Ascianello e de I Granai, gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare quanto previsto al precedente art. 79 ed inoltre:

- è prescritto l'utilizzo, per le parti intonacate, di intonaco a base di calce nella gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; è prescritto, in alternativa, l'uso, come materiali di rivestimento, della pietra locale o del mattone facciavista;

- il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole di recupero o di tipo invecchiato;
- non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e gli interventi sulla copertura, se a falde, devono essere realizzati evitando di introdurre altri elementi non tradizionali nella composizione del tetto;
- gli infissi dovranno mantenere forme e dimensioni tradizionali, ed essere privi di serrande o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;
- i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature.

5. In tutti gli aggregati è sempre ammesso, indipendentemente dai tipi di intervento, il riordino delle degli eventuali volumi secondari legittimi presenti nel lotto di pertinenza, con interventi sostituzione edilizia delle superfici non residenziali, senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 109 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)

1. Il R.U. individua nella relativa cartografia gli ambiti e le aree destinate alle attività economiche, esistenti e di progetto. In particolare vengono definite e indicate:

- **Ia** - le aree per attività industriali ed artigianali;
- **Tr** - le aree per strutture turistico- ricettive e pubblici esercizi di ristorazioni;
- **Tc** - le aree per attività commerciali;
- **Td** - le aree per attività direzionali;

2. Sugli edifici esistenti a cui il RU attribuisce specifiche destinazioni d'uso, sulla base della classificazione ad essi attribuita, sono ammessi interventi diretti attraverso cui la superficie utile lorda destinata ad attività economiche non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Tali variazioni sono quelle comprese nel ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse all'interno della parte urbana di appartenenza fra quelle elencate al comma 2 dell'art. 103. Per le sole zone CP – D - R, la percentuale di cui sopra è portata al 25 % , in ragione del carattere residenziale dell'area.

3. Nel caso delle residenze già presenti all'interno delle aree destinate ad attività economiche, sono ammessi gli stessi tipi di intervento delle aree di riferimento.

4. Nella sola UTOE di S. Albino, in relazione alle dinamiche della ricettività del Comune di Chianciano e dell'epoca di costruzione degli stessi – anni '60 / '70 - per le strutture alberghiere, con attività dimessa prima del 30.06.'13, sono consentiti cambi d'uso come sopra, fino al 100% della propria SUL.

Art. 110 - Aree di sosta attrezzate per camper

1. All'interno di tali aree è previsto un minimo di cinque ed un massimo di cinquanta piazzole destinate alla sosta di turisti provvisti di mezzo di pernottamento autonomo (camper, autocaravan, ecc.).

2. Le Aree di sosta devono essere dotate dei servizi, delle attrezzature e degli impianti complementari previsti dall'Allegato "G" del regolamento di attuazione della L.R. 42/2000 n.18/R.

3. Il R.U. individua un'area di sosta attrezzata per camper a Sant'Albino, nella Tav. 17 Disciplina del territorio: le aree urbane, in scala 1: 2.000:

4. All'interno dell'area suddetta è ammesso l'insediamento delle seguenti attrezzature:

- attrezzature, servizi ed impianti a servizio dell'attività turistico ricettiva (reception, servizi igienici, docce, lavatoi, ecc.).
- strutture commerciali di ristoro (bar, spaccio alimentari, ecc.).

- strutture per lo sport ed il tempo libero (piscina)
- verde attrezzato.

E' consentito a tal fine l'ampliamento delle volumetrie di servizio presenti nell'area nel limite del 10% della SUL esistente, da realizzarsi con strutture in legno a carattere non permanente in continuità con l'esistente. E' vietata la costruzione di nuove strutture in muratura e la realizzazione di opere murarie in genere (scale, muretti, ecc.).

Art. 111 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità

1. Come già definito al precedente art. 25, comma 1, lettera c), si prescrive che ogni intervento di trasformazione dei terreni deve limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Il RU, inoltre, stabilisce la percentuale di suolo permeabile (indice di permeabilità), che deve essere garantita negli spazi aperti, all'interno dei tessuti edificati, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica e all'interno delle aree di nuovo impianto:

- tale indice non potrà essere inferiore al 35% negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di nuovo impianto; le acque meteoriche non devono essere convogliate altrove mediante canalizzazioni e si prescrive altresì che si utilizzino sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti.

- in presenza di situazioni documentate, che impediscano il mantenimento della permeabilità dei suoli secondo le quantità sopra specificate, è prescritto il mantenimento di una quantità minima di suolo permeabile pari al 25%, mentre per le parti in eccedenza a tale valore si dovrà comunque garantire la raccolta e il rilascio differenziato delle acque meteoriche, ricorrendo a modalità e materiali che ne consentano l'infiltrazione e la ritenzione.

2. Tutti gli spazi urbani scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, . Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abilitativi.

Art. 112 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani, sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo, anche ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e nel rispetto delle presenti norme, di cui ai precedenti artt. 39 e 42, inoltre:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, 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, la maggiore superficie permeabile prevista fino al 35% dalle presenti norme 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.

Art. 113 - Aree a verde privato, manufatti pertinenziali esterni e recinzioni

1. Sono definite aree a verde privato quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione di dettaglio rilevata dagli elaborati grafici di RU o dalle presenti norme, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici.

2. Le aree a verde privato, nel loro stato di giardino o di orto, devono essere mantenute decorosamente e sono per questo vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo, anche quelli per i materiali eccedenti i fabbisogni familiari (legna, carbone, ecc.).

3. In queste aree sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale alle abitazioni principali ed è pertanto consentito realizzare portici o tettoie, posti auto coperti con strutture mono - appoggio come quelle di cui al comma 6 dell'art. 80, purché non riducano le superfici minime permeabili (25 % della Sf) e non abbiano una dimensione superiore al 20 % della superficie coperta dell'edificio principale. E' consentita la realizzazione di tettoie sulle terrazze degli edifici esistenti, non ricompresi nelle invariati strutturali.

Sono inoltre ammessi posti auto scoperti, nel solo rispetto delle superfici permeabili di cui prima . Le eventuali aree destinate a parcheggio potranno essere rifinite esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili. E' altresì consentito l'uso di pavimentazioni con elementi filtranti, purché sia garantita la superficie permeabile piantumabile minima richiesta (25% della Sf) per il lotto fondiario.

4. In tutti gli ambiti urbani è ammessa la realizzazione di piccole strutture 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. 80, comma 2, lettera d, della L.R. 1 / 2005, salvo acquisizione autorizzazione paesaggistica se del caso. Per le attività di ristorazione sono ammessi gazebo o tettoie di altezza massima 3,00 ml, di grandezza pari a 1 mq per posto esistente nella struttura.

Per le attività ricettive, sono ammessi gazebo o tettoie di altezza massima 3,00 ml, di grandezza pari a 1 mq per posto letto esistente nella struttura.

5. Il sistema di illuminazione delle pertinenze 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 sempre opportunamente schermati verso l'alto.

6. E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e turistico ricettivo e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati e purché vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili al 25% della Sf. La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca non dovrà superare mq 60; la profondità media non dovrà superare i ml 1,8. La forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo

di minimizzare i movimenti di terra, mentre non si danno restrizioni per colori e rivestimenti;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

7. Nelle aree a verde privato, nei manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e/o condonati, è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia ri1. Il progetto unitario d'insieme per la sistemazione delle aree di pertinenza dovrà dimostrare il miglioramento dell'assetto architettonico ed estetico della progettazione proposta.

8. In tutto il sistema, per ciò che riguarda le nuove recinzioni o per la manutenzione e 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 mattoni a faccia vista o intonacata o 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 siepi.

Titolo XII – Sistema della mobilità

Art. 114 – Articolazione del sistema della mobilità

1. Nel Sistema sono compresi i tracciati esistenti e quelli previsti da parte di altri enti o dal presente Regolamento Urbanistico. Il R.U. assume gli obiettivi e la gerarchia principale delle reti stradali indicata dal piano strutturale, specificando la funzione e le caratteristiche della rete locale, attribuendo particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative, pedonali e ciclabili. Il sistema della mobilità è articolato in due sub sistemi:

- sub sistema stradale, destinato alla viabilità meccanizzata;
- sub sistema pedonale e ciclabile, destinato alla viabilità non meccanizzata.

2. Ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, costituiscono componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità:

- a. le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico;
- b. le infrastrutture per l'organizzazione della sosta;
- c. le infrastrutture a servizio dei pedoni;
- d. le infrastrutture per la mobilità ciclistica.

Art. 115 - Classificazione della rete stradale

1. Il R.U. recepisce la classificazione della rete stradale effettuata dal PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano) sulla base della funzione attribuita e riferita alla configurazione e rifunzionalizzazione della rete conseguente alla realizzazione della variante alla ex SS326.

2. La rete stradale urbana del Comune di Montepulciano, in riferimento ai centri abitati, è così classificata:

STRADE INTERQUARTIERE (E1)

Località Salcheto - Tre Berte: tratte urbane dell'ex SS454 (via Pozzolese) e dell'ex SS326 (a Nord dell'innesto con la precedente)

STRADE DI QUARTIERE (E2)

Località Montepulciano: tratta urbana dell'ex SS146 (strada per Pienza/strada per Chianciano), viale I Maggio, viale Calamandrei

Località Sant'Albino: via delle Terme Nord, via delle Terme Sud

Località Valiano: via Lauretana Nord, via Lauretana Sud

STRADE INTERZONALI PRIMARIE (F1)

Località Montepulciano: via Bernabei, via delle Terme, nuovo collegamento autostazione-via dell'Oriolo, via della Spinetta (ad Ovest di via Galimberti), via Galimberti (a Nord di via Parri), nuovo collegamento tra via Bernabei e via Galimberti

Località Abbadia: via della Costituzione, via Il Giugno, via della Resistenza

Località Gracciano: via Toscana, via Lazio

Località Stazione di Montepulciano: via Umbria, via di Nottola, via Genova, via Milano, via Modena, via Messina, nuovo collegamento tra via Milano ed il nuovo svincolo autostradale sulla A1, via Firenze, p.za Europa, via Asti, via Cagliari, via Rovisci

Località Acquaviva: via Senese, via F.lli Braschi, via de' Mori, via San Vittorino, via del Santo

Località Salcheto: tratta urbana dell'ex SS146 (a Sud dell'innesto dell'ex SS454)

Località Tre Berte: tratta urbana dell'ex SS146

STRADE INTERZONALI SECONDARIE (F2)

Località Montepulciano: via di Oriolo, via di San Pietro, via dei Filosofi

Località Sant'Albino: via dei Pini, via del Pelago, nuovo collegamento fra via dei Pini e via delle Terme Sud

Località Gracciano: via Umbria

Località Stazione di Montepulciano: via Como, via Cuneo (tra via Como e via Asti)

Località Acquaviva: nuovo collegamento tra via del Santo e via Senese (ramo Est e ramo Ovest)

STRADE INTERZONALI COMPLEMENTARI (F3)

Località Montepulciano: via Coppelli, via Galimberti (a Sud di via Parri).

Tutte le altre strade comunali, interne ai centri abitati, assumono la classificazione di STRADE LOCALI (F4).

3. Alle categorie di cui al comma 2 si aggiungono, per il territorio di Montepulciano, quelle relative alla viabilità extraurbana, ed in particolare le classi A (autostrade) e C (strade extraurbane secondarie).

Art. 116 - E1 Strade interquartiere

1. Le funzioni delle strade di attraversamento (strade interquartiere classe E1) sono quelle di soddisfare, oltre agli spostamenti più a lunga distanza interni al centro abitato, anche le relazioni con origine e destinazione esterne al centro abitato e i movimenti di scambio fra il territorio extraurbano e quello urbano. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade destinate a servire gli insediamenti principali urbani e di quartiere (servizi, attrezzature, ecc.), che spesso rappresentano la continuità nell'urbano dei percorsi extraurbani di livello secondario. Sono strade ad unica carreggiata, con almeno due corsie e dotate di marciapiedi, nelle quali sono ammesse tutte le categorie di traffico.

2. Gli interventi, sia per i nuovi tratti che per l'adeguamento di quelli esistenti, dovranno tendere a realizzare una sezione stradale costante costituita da una carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine laterali e dovranno, nei tratti urbani, tenere conto della mobilità alternativa, pedonale e ciclabile. Si dovranno per questo coordinare gli accessi alle proprietà laterali e organizzare gli attraversamenti. Nei tratti extraurbani gli interventi dovranno tenere conto della funzione turistica, nonché della particolare rilevanza paesaggistica dei tracciati. Si dovranno per questo coordinare la segnaletica turistica e i supporti informativi e didattici e potranno essere previste aree di sosta e belvedere nei punti panoramici.

3. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate e marciapiedi se urbana, eventualmente se extraurbana.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti se coordinati.

Soluzioni consentite per le aree di servizio e sosta veicoli: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate.

Fasce di rispetto dal confine stradali: per le nuove costruzioni in ambito urbano le distanze minime dal confine stradale sono quelle disciplinate dall'art. 53, mentre nei tratti extraurbani le distanze non dovranno essere inferiori di 30 m. Per i muri di cinta non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

4. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, per le strade interquartiere deve essere pari a ml 3,00. Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, che dovrà essere compresa tra 0,5 e 1,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno.

Art. 117 - E2 Strade di quartiere

1. Le strade urbane di quartiere (classe E2) svolgono funzione di collegamento tra settori e quartieri limitrofi, o tra zone estreme di un medesimo quartiere. Sono identificate come strade al servizio della residenza e delle funzioni urbane, tali da supportare la funzione e il ruolo assunto all'interno del quartiere, che dovranno essere sistemate con accorgimenti ispirati al principio della sicurezza stradale, di una razionale gestione della mobilità, della qualità urbana, della protezione dell'ambiente e del risparmio energetico. L'adeguamento della rete esistente potrà prevedere interventi su tutti gli elementi di corredo, dall'illuminazione alle banchine, agli arredi e alle aree di pertinenza e di parcheggio. Il carattere urbano di queste strade consente l'incrocio e con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

2. Gli interventi, sia per i nuovi tratti che per l'adeguamento di quelli esistenti, dovranno tendere a realizzare una sezione stradale costante ad unica carreggiata, con almeno due corsie e dotata di marciapiedi. Lungo le strade di quartiere sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa la sosta veicolare, purché esterna alla carreggiata. I tracciati potranno essere affiancati da piste ciclabili.

3. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate con marciapiedi.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli: sono consentite aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate.

Fasce di rispetto dal confine stradale: per le nuove costruzioni in ambito urbano o extraurbano le distanze minime dal confine stradale sono quelle disciplinate dall'art. 53 .

4. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, per le strade interquartiere deve essere pari a ml 3,00. Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, che dovrà essere compresa tra 0,5 e 1,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno.

Art. 118 - Strade interzonali F1 ed F2

1. Le strade urbane interzonali F1 ed F2, con funzione intermedia tra le strade interquartiere e quelle locali, servono il traffico interno alle diverse zone urbane distribuendo il traffico dalla rete di livello superiore a quella locale. Sono ammesse tutte le componenti di traffico e generalmente la sosta è consentita.

2. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico, banchine pavimentate e marciapiedi.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde e mini-rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate, o a lato parallele e inclinate.

Fasce di rispetto dal confine stradale: per le nuove costruzioni in ambito urbano o extraurbano le distanze minime dal confine stradale sono quelle disciplinate dall'art. 53.

3. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, deve essere pari a:

- 2,75 ml per le strade locali interzonali primarie (cat.F1). Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, di 0,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno;

- 2,50 ml per le strade interzonalie secondarie (cat.F2). Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, di 0,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere preferibilmente la misura di 2 m ciascuno.

Art. 119 - Strade interzonalie F3 e strade locali F4

1. Comprendono tutti gli altri assi viari, e sono a servizio preminente degli spostamenti pedonali e delle fasi iniziali e finali degli spostamenti veicolari generati e/o attratti dagli insediamenti ubicati lungo esse. In tali strade, di norma, non è consentita la circolazione dei mezzi pubblici.

2. Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata opportunamente sistemata con accorgimenti ispirati al principio della sicurezza stradale, una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico, banchine pavimentate e marciapiedi.

Intersezioni: con incroci a raso, anche rialzati o rotonde e mini-rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli: sono consentite tutte le soluzioni.

Fasce di rispetto dal confine stradale: per le nuove costruzioni in ambito urbano o extraurbano le distanze minime dal confine stradale sono quelle disciplinate dall'art. 53 .

3. La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, per le strade locali (cat. F3), deve essere pari a ml 2,25. Le corsie possono essere prive di banchina, o dotate di banchine pavimentate con diversi materiali, dovendo privilegiare la percorribilità pedonale e la dimensione dei marciapiedi.

Art. 120 - Altri aspetti prestazionali

1. Gli interventi su strade esistenti vanno eseguiti adeguando alle presenti norme, per quanto possibile, le caratteristiche geometriche delle stesse. La transizione fra tratti adeguati e tratti in cui l'adeguamento sarà ritenuto non possibile dovrà essere convenientemente risolta ad evitare l'introduzione di ulteriori situazioni di pericolosità.

2. Le strade, anche laddove appartenenti alla medesima categoria, non possono tuttavia essere tutte di uguale concezione e le funzioni di traffico (scorrimento, distribuzione, manovra, sosta) ed urbane (circolazione pedonale, attività commerciali e di relazione, ecc.), debbono trovare soluzioni progettuali specifiche. Elemento essenziale della ricerca di tali soluzioni è quello di affiancare al linguaggio giuridico della segnaletica, quello fisico dei messaggi propri dell'architettura e dell'arredo.

3. Nella rete stradale, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche. Possono essere realizzati ulteriori parcheggi pubblici, rispetto a quelli espressamente indicati nelle Tavv. "Disciplina del Territorio", in fregio alle strade esistenti, entro le relative fasce di rispetto. Le aree di parcheggio a raso dovranno preferibilmente essere realizzati in materiale permeabile e si dovrà comunque tenere conto di quanto prescritto nei diversi sistemi territoriali e ambiti urbani.

4. Sugli elementi della rete viaria aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi esclusivamente gli interventi stabiliti dagli atti assunti con Regione Toscana e Provincia di Siena ed indicati nel PS. I nuovi interventi sulla viabilità dovranno essere realizzati come indicato dalle Tavole in scala 1:2.000. In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche non sostanziali ai

tracciati in relazione al maggiore dettaglio conoscitivo mantenendo invariati i recapiti.

Art. 121 - Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti (Tm)

1. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti sul territorio comunale sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici.
2. Sugli impianti esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento.
3. 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. 122 - La rete dei percorsi pedonali e ciclabili

1. La protezione della mobilità non motorizzata, pedonale e ciclabile, costituisce uno degli obiettivi fondamentali del piano strutturale di Montepulciano. Il R.U., data la particolare struttura morfologica del territorio, promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana, quale alternativa per la connessione fra le diverse parti del territorio comunale e per la salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici.

2. Il R.U. classifica la rete per la mobilità non motorizzata in:

a. Itinerari pedonali

b. Itinerari ciclabili

3. I percorsi pedonali o ciclabili di progetto, appositamente individuati nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici e sono concepiti come una rete interconnessa e dovranno essere progettati in modo tale da garantire al pedone e al ciclista un uso sicuro e confortevole.

4. Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione e la previsione di possibili accessi.

5. Gli interventi di protezione e sostegno della mobilità ciclopedonale debbono derivare dal perseguimento di condizioni generali di circolazione, che possano essere ritenute «amichevoli» rispetto ai pedoni ed ai ciclisti, anche attraverso la realizzazione di interventi di moderazione del traffico lungo gli assi stradali di distribuzione urbana. Gli itinerari caratterizzati dalla presenza di flussi di traffico più intensi (strade urbane interquartiere, di quartiere e strade locali interzonali) per questo non prevedono interventi specifici di protezione e/o separazione delle diverse categorie di traffico.

Art. 123 - Gli itinerari pedonali

1. Per itinerario pedonale, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Urbanistico, si intende ogni percorso utilizzabile dai pedoni, comunque configurato, sia all'interno che all'esterno della carreggiata stradale.

2. Criteri generali di progettazione.

La progettazione degli spazi ad uso pubblico, aperti alla circolazione pedonale, deve garantire la riconoscibilità, la continuità e la sicurezza degli itinerari pedonali. Generalmente, all'interno delle aree urbane la superficie dei percorsi dovrà essere in materiale antisdrucchiolevole, regolare e compatta e comunque costituita da materiali diversi dalle sedi stradali, mentre nelle aree extraurbane, le aree verdi e di verde pubblico dovrà essere preferibilmente in materiale permeabile, oppure in legno, tartan, pietra, terra stabilizzata, o tipo glorit, terra battuta, ghiaia.

3. Abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, all'interno dei principali spazi pubblici urbani deve essere collocato almeno un percorso accessibile in grado di consentire l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Ove necessario, tali percorsi dovranno includere impianti di sollevamento.

Per la mobilità pedonale si dovrà prevedere poi il completamento dei marciapiedi e la protezione degli attraversamenti pedonali, collocati lungo la viabilità principale, che saranno progettati con le caratteristiche sopra indicate, secondo la normativa vigente in materia. Per quanto concerne i marciapiedi ed i percorsi pedonali protetti, la loro continuità dovrà essere comunque assicurata almeno su un lato della carreggiata.

Art. 124 - Gli itinerari ciclabili

1. Per itinerario ciclabile, a norma dell'art. 1 D.M. 30 novembre 1999, n.557, si intende un percorso stradale utilizzabile dai ciclisti, costituito da piste ciclabili o ciclopedonali, ovvero da corsie ciclabili ricavate sulla carreggiata stradale, od anche (art. 4) da percorsi promiscui con i veicoli a motore.

2. Criteri generali di progettazione.

A norma dell'art. 2 D.M. 30 novembre 1999, n.557, la progettazione degli itinerari ciclabili deve puntare alla loro attrattività, continuità e riconoscibilità, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri tra i capisaldi frequentati dall'utenza ciclistica. Per la loro realizzazione si dovrà avere cura di ridurre al massimo l'uso di terreni coltivati, privilegiando l'utilizzo di strade pubbliche e locali o terreni adiacenti. In fase di progettazione si dovrà prevedere l'utilizzo di opportune pavimentazioni prive di rugosità, tombini, cunette o dossi e tali da permettere una differenziazione visiva dal sistema viabilistico principale. Potranno essere previste aree di sosta attrezzate.

3. Percorsi promiscui

A norma dell'art. 4, comma 4 D.M. 557/99, gli standard funzionali relativi alla realizzazione delle piste ciclabili non si applicano ai percorsi promiscui, identificati per dare continuità ai corrispondenti itinerari. Gli eventuali interventi di protezione, realizzati su tali percorsi, non ricadono nella fattispecie della corsia ciclabile.

4. Percorrenza contromano.

Lungo i percorsi promiscui, collocati lungo strade interzonal primarie (cat. F1), secondarie (cat. F2) e locali (cat. F3), con limite di velocità non superiore a 40 km/h, è ammessa, dietro predisposizione di idonea segnaletica verticale, la percorrenza ciclabile contromano.

5. Piste ciclabili.

Al fine di subordinare l'obbligo di circolazione sulle piste ciclabili (vedi comma 9 art.182 D.Lgs. 285/92), la denominazione di corsia o pista ciclabile è subordinata all'effettivo rispetto degli standard prescritti dal D.M. 557/99.

Dimensionamento.

A norma dell'art. 7 D.M. 30 novembre 1999, n.557, la larghezza standard della corsia ciclabile è pari a m 1,50; tale larghezza è riducibile a m 1,25 nel caso in cui si tratti di due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia.

Parte sesta – La gestione

Titolo XIII – Le UTOE ed il dimensionamento del RU

Art. 125 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale, per la definizione dell'entità delle trasformazioni fisiche e funzionali, ha previsto sette Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.:

- 1) U.T.O.E. "Montepulciano"
- 2) U.T.O.E. "S. Albino"
- 3) U.T.O.E. "Abbadia"
- 4) U.T.O.E. "Acquaviva"
- 5) U.T.O.E. "Gracciano"
- 6) U.T.O.E. "Stazione"
- 7) U.T.O.E. "Valiano"

2. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. provvede inoltre a delineare e definire:

- le dimensioni massime insediabili, in relazione alle funzioni principali;
- il perimetro dei centri abitati;
- le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;
- le aree sottoposte obbligatoriamente a progettazione unitaria (P.A. o I.C.).

3. In relazione al disposto del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05, gli interventi di trasformazione ed i conseguenti vincoli espropriativi sono dimensionati nel R.U., in riferimento alle U.T.O.E., per il quinquennio successivo alla sua approvazione; pertanto il diritto ad edificare assume efficacia solo per gli ambiti interessati da trasformazione appositamente individuati nel presente R.U..

Art. 126 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U. individua come standard per abitante il volume e la Superficie utile lorda. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano si assume la previsione di 120 mc ad abitante, equivalente a 40 mq di Sul, così come indicato dal PS.

2. In attuazione ai disposti della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione 3R, sono state prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale le quantità di Sul residenziali, produttive, commerciali per le medie superfici, direzionali ed i posti letto per le attività turistico ricettive, da attuare nel quadro previsionale strategico quinquennale del presente Regolamento urbanistico.

3. Nella tabella seguente si evidenziano le quantità utilizzate ed il saldo residuo dal dimensionamento del PS per ogni funzione principale di cui all'art. 7 dello stesso regolamento; le tabelle danno conto anche dei trasferimenti del 10% da un Utoe all'altra:

1 - UTOE Montepulciano

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	29.320 mq	23.137 mq	6.714 mq

produttivo	14.000	5.495	8.505
direzionale	3.000	2.800	200
medie superfici	3.500	3.220	280
posti letto turistico	100	40	60

2 - UTOE Sant'Albino

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	11.240 mq	7.585 mq	3.655 mq
produttivo	5.000 mq	2.500 mq	2.500 mq
direzionale	-	-	-
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	40 p/l	40 p/l	-

3 - UTOE Abbadia

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	5.760+844+ 2.560 mq*	8.902 mq	262 mq
produttivo	-	-	-
direzionale	2.000	2.000	-
medie superfici	1.000	1.000	-
posti letto turistico	-	-	-

* 10+10% dimensionamento PS trasferiti da UTOE 5 - Gracciano e 6 - Stazione

4 - UTOE Acquaviva

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	24.040 mq	23.512 mq	406 mq
produttivo	9.000	8.950	50
direzionale	1.000	500	500
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	40 da recupero	-	40 da recupero

5 - UTOE Gracciano

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	8.440 – 844 * mq	2.311 mq	5.285 mq
produttivo	2.000	-	2.000
direzionale	500	100	400
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	-	-	-

* 10% dimensionamento PS trasferiti a UTOE 3 - Abbadia

6 - UTOE Stazione

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	25.600 – 2.560*mq	13.775 mq	9.265 mq
produttivo	37.000	35.370	1.630
direzionale	3.000	2.380	620
medie superfici	1.500	400	1.100
posti letto turistico	40	40	-

* 10% dimensionamento PS trasferiti a UTOE 3 - Abbadia

7 - UTOE Valiano

Funzione principale	Sul max PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	7.880 mq	6.536 mq	mq 1.344
produttivo	-	-	-
direzionale	500	212	88
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	-	-	-

4. Ogni anno, in concomitanza del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, si provvederà a produrre un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

Art. 127 - Aree soggette a progettazione unitaria ed alla disciplina della perequazione

1. Gli strumenti di attuazione PA e IC sono riferiti ad aree per le quali è necessaria una progettazione unitaria o coordinata e per le quali il RU prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione.

2. Il RU, nelle schede dei PA e IC, individua la zona che sarà concretamente interessata dalla edificazione delle volumetrie determinate dal dimensionamento, dove cioè saranno concentrate le potenzialità edificatorie ed individua le ulteriori zone interessate alla realizzazione degli standard urbanistici, alle dotazioni infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico e/o agli interventi di natura ambientale.

3. Il RU stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di tali aree, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive; i diritti edificatori, gli oneri e gli obblighi di cui al comma 1, sono per questo ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:

a) il 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione; ove alcune aree siano interessate da vincoli derivanti da norme sovraordinate che ne dispongano l'inedificabilità, la superficie si computa al 50% di quella reale;

b) il 65% in proporzione della rendita catastale dei beni di proprietà rispetto alle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dal PA o IC; le rendite degli edifici esistenti sono computate solo nei casi in cui ne sia prevista la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa proporzionalmente alla parte da demolire o da cedere.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri di cui sopra.

4. Nelle aree PA ed IC, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella stessa misura proporzionale:

a) le quantità di Sul relative alle singole funzioni previste;

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il RU prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;

c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;

d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;

e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il RU prescrive come condizione obbligatoria

5. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree soggette a progettazione unitaria (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, secondo le disposizioni dell'art. 127 comma 5 della L.R. 01/05, 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.

6. In sede di elaborazione del progetto unitario, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a PA e IC, non coincida con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore (es. pertinenze, recinzioni, fossi, confini catastali e di proprietà, ecc.), lo stesso progetto può meglio precisare il proprio confine di riferimento senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

7. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio subordinati a progetti unitari, dovranno indicare gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.

8. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

Art. 128 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da Piani attuativi (PA)

1. Gli ambiti assoggettati a Piano Attuativo, contrassegnati dalle lettere **PA**, sono individuati, dal presente R.U. in riferimento a ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare mediante un numero progressivo.

2. Ad ogni ambito corrisponde una scheda, che reca le direttive da rispettare nella definizione del Piano Attuativo e che costituisce parte integrante delle presenti norme. Le schede riportano quali sono gli elementi da considerarsi prescrittivi per i Piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito ad un intero ambito, pur potendo indicare parti da realizzare in differenti fasi temporali, come Unità Minime di Intervento (UMI).

3. Le tavole della "Disciplina del Territorio – Le aree urbane", confermano le trasformazioni ammissibili dai Piani attuativi vigenti prima dell'approvazione del Piano Strutturale, contrassegnati dalle lettere **PAV** (Piani Attuativi Vigenti) e riportati in elenco all'Allegato 3 delle presenti norme, che possono anche essere variati sempre secondo le norme di attuazione ed i parametri riferiti agli stessi Piani attuativi, senza che questo costituisca variazione al presente RU.

4. Le tavole della "Disciplina del Territorio – Le aree urbane", confermano le trasformazioni ammissibili dai Piani attuativi presentati prima dell'adozione del

presente RU, contrassegnati dalle lettere **PAP** (Piani Attuativi Presentati) riportati in elenco all'Allegato 3 delle presenti norme, che devono adeguarsi agli standard delle presenti norme di attuazione e che potranno essere variati, nel rispetto del dimensionamento a loro attribuito, senza che questo costituisca variazione al RU.

Art. 129 – Ambiti unitari soggetti ad attuazione convenzionata (IC)

1. Gli ambiti soggetti ad intervento diretto convenzionato, contrassegnati dalle lettere **IC**, sono individuati, dal presente R.U. in riferimento a ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare mediante un numero progressivo.

2. Ogni intervento convenzionato è definito attraverso una scheda normativa. Le disposizioni e gli indirizzi contenuti nella scheda normativa sono tassative. Le previsioni della scheda possono subire modifiche a condizione che le stesse non incidano sui criteri insediativi resi espliciti dalla scheda, non eludano la finalità perseguita, non riducano la consistenza delle aree a standard e non incrementino il carico insediativo previsto in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

3. Per ogni intervento deve essere obbligatoriamente prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune e fino alla sua approvazione, sugli eventuali edifici esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Art. 130 - Perimetro centri abitati

1. Il RU, nelle Tavv. "Disciplina del territorio: le aree urbane", individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi del secondo comma, lettera b) dell'art. 55 della LR 1/05 e per gli effetti dell'art. 17 della L. 765/67 e dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/92 e s.m.i..

2. Si considerano centri abitati tutte le aree del territorio interne al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

I centri abitati, identificati all'interno del territorio comunale, sono i seguenti:

Montepulciano (capoluogo comunale), ad inclusione delle espansioni urbane Nord (Palazzolo) e Sud (Totona, San Biagio);

Sant'Albino;

Abbadia;

Acquaviva (ad inclusione di Case Nuove);

Gracciano;

Montepulciano stazione;

Valiano;

Cervignano;

Salcheto;

Tre Berte;

I numerosi abitati minori, presenti all'interno del territorio comunale, sono definiti invece come nuclei abitati.

3. All'interno dei centri abitati, le aree agricole intercluse, oltre a rispettare quanto previsto per l'ambito urbano di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti. Fino alla comunicazione di inizio lavori conseguente al rilascio dei permessi di costruire tali aree devono essere tenute pulite e in buono stato di

manutenzione da parte dei proprietari, evitando la crescita di vegetazione infestante, il deposito e/o l'abbandono di materiali.

Titolo XIV – Disciplina delle attrezzature di servizio

Art. 131 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Negli elaborati cartografici del RU, con lettera S, sono individuate le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, corrispondenti alle ZONE "F" del D.M. 1444/68, che regola le quantità fra servizi, attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili, nell'ambito del territorio comunale. Sulle tavole del RU sono indicate, con specifica simbologia, le funzioni previste su ciascuna area o edificio, nelle articolazioni di cui al precedente Art.9, lettera f). Il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra non comporta variante al RU, ma deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. In tali aree il RU si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

3. In tali aree gli interventi ammessi sono di norma 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.. Per gli interventi relativi a strutture esistenti, fatto salvo la specifica normativa contenuta nel presente Titolo, sono ammessi i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente, relativamente all'ambito urbano entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati, con le limitazioni poste a tutela degli edifici schedati.

4. In base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01, costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio le aree indicate nelle tavole - *Disciplina del territorio: le aree urbane* - con un apposito simbolo e riservate alla nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. La realizzazione delle nuove attrezzature, che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, può essere effettuata:

- dal comune o da altri enti pubblici;

- da parte dei soggetti privati 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. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

6. Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità sono :

- l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera pubblica;

- l'approvazione di uno strumento urbanistico anche di settore o attuativo a seguito di conferenza di servizi o perfezionamento di un accordo di programma.

7. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate, sul bene vincolato, opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

8. Il Consiglio Comunale può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi pubblici sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

9. Eventuali variazioni della destinazione d'uso vincolante a standard attribuita dal regolamento urbanistico, ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello

Stato, o di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.

Art. 132 – Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

1. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sanitario, sociale e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

2. Nel territorio comunale sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni *onlus*;
- attrezzature sportive di quartiere;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi;
- associazioni sportive equestri.

3. Potranno inoltre essere consentiti interventi ulteriori a quanto già esistente, per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento e le modalità di gestione del servizio nell'interesse comune. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione con la quale si impegnino a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e della modalità dell'uso pubblico.

4. Gli interventi per queste specifiche attività sono generalmente quelli ammessi dal RU, ed indicati nella cartografia. Agli scopi del precedente comma 3, per quanto riguarda fabbricati esistenti con caratteristiche tipologiche e/o dimensionali non rispondenti alle attività di servizio che dovranno accogliere, o comunque non adeguati alle esigenze dei servizi afferenti, sono consentiti il cambio di destinazione d'uso a servizi di uso pubblico e aumenti delle Sul non superiori al 20% di quelle legittime esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 50% e di un'altezza massima (Hmax) di 7,50 ml, sempre fatte salve le limitazioni sugli edifici schedati. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi che prevedono aumenti di Sul superiori al 20% sono comunque subordinati alla redazione di un P.d.R..

5. Per le Associazioni sportive equestri di cui al comma 2, non è necessaria la preventiva indicazione nella cartografia di RU e gli interventi di cui ai commi precedenti potranno esclusivamente essere attuati dopo 10 anni dalla realizzazione originaria dei ricoveri animali

Art. 133 - Aree per l'istruzione

1. Il RU individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico, corrispondenti alle aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68, all'art. 3. L'Amministrazione Comunale potrà comunque

utilizzare per attività scolastiche anche edifici esistenti che non siano compresi in tali aree.

2. Nelle aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici scolastici.

3. Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite. Valgono sempre le prescrizioni riferite al sistema d'appartenenza e dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica. L'edificazione delle strutture edilizie potrà comunque avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione organica dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda (Sul).

Art. 134 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

2. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia.

3. In tali aree sono consentiti interventi volti all'ampliamento o alla nuova realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi. Gli interventi sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.A..

Art. 135 - Verde pubblico

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, attualmente destinate o che il R.U. destina a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.

2. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. In tali aree dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, 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.

3. 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.

Art. 136 - Verde sportivo

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, pubbliche e private, indicate come VS, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico. All'interno di queste è consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, tribune, ecc. e anche di attrezzature di svago e ristoro.
2. Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ampliamento delle attività sportive esistenti, subordinando quest'ultimo ad un P.A. o I.C. che comprenda l'intera area.
3. Le aree di nuova previsione sono oggetto di Piani Particolareggiati o di progetti unitari, che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza, il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto e gli spazi idonei per i parcheggi. È previsto il convenzionamento con gli operatori privati.
4. Le aree destinate al verde sportivo devono, laddove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili.

Art. 137 – Parcheggi pubblici

1. Le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile e sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico. La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva, mentre l'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli stessi elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.
2. La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la massima permeabilità delle aree, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.
 - tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette, nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.
 - gli spazi di accesso e di manovra potranno avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (grigliato erboso, terre stabilizzate, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.). Le acque di pioggia non infiltrate nel terreno dovranno essere raccolte e convogliate in aree con superficie permeabile, ovvero ritenute, anche temporaneamente, evitando il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua.
 - gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero ogni 80 mq di parcheggio.
 - per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Art. 138 – Aree per attrezzature cimiteriali

1. Sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura. Di tali zone fanno parte le relative zone di rispetto così come indicate nelle tavole di R.U.

2. In dette aree, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche interventi di adeguamento e di ampliamento, non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

3. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

Sono altresì ammessi, ove consentiti dalle norme, e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole;
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

Fatta eccezione per i chioschi come specificati al successivo comma, nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento della Sul.

4. 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.

Art. 139 – Fruibilità dei servizi

1. Negli ambiti urbani deve essere data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione della rete infrastrutturale e della sosta previste dal presente RU, per garantire la piena fruibilità delle funzioni pubbliche e/o di uso pubblico.

2. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.

3. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono edifici scolastici, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di percorsi pedonali protetti che garantiscano l'accessibilità pedonale agli edifici stessi, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

4. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di prevedere l'accessibilità pedonale e in particolare, per le strade che interessano i servizi scolastici, la realizzazione di percorsi pedonali protetti, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

5. Nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dei servizi scolastici, devono

essere garantite:

- l'assenza di barriere architettoniche;
- l'accessibilità con percorsi pedonali protetti;

- la dotazione di uno spazio scoperto di pertinenza;
- la centralità dei servizi scolastici rispetto ai raggi di gravitazione.

6. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso in un momento determinato (fabbriche, supermercati, in corrispondenza dei turni d'entrata e d'uscita dei lavoratori) sono subordinati alla stima dell'influenza di tale necessità di accesso sulle dinamiche di traffico (tempi e volumi), nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari per ridurre l'impatto sull'ora di punta, quali la differenziazione degli orari di inizio e fine dell'attività lavorativa, rispetto agli orari prevalenti delle attività della zona nonché, la promozione presso i lavoratori di forme di mobilità alternativa all'auto privata.

7. Nelle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso (supermercati e altri spazi, pubblici e privati di richiamo per la popolazione) è fatto obbligo di prevedere per l'utenza la possibilità di accesso con mezzi diversi dall'auto privata.

8. Nell'ambito delle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione come supermercati, grandi centri commerciali e altri spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione, dovranno essere individuate aree da destinare all'attivazione di punti telematici per l'erogazione di servizi pubblici.

Art. 140 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. Le trasformazioni fisiche relative ad edifici, con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, di non adeguata accessibilità, sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche.

2. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il R.U. 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, così come indicato al precedente art. 123, comma 3;
- 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.

3. Entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base del censimento eseguito, l'Amministrazione Comunale nel redigere i programmi

pluriennali delle opere pubbliche dovrà inserire il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, prioritariamente per gli edifici pubblici e per i percorsi con maggiore affluenza.

4. Il censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e la determinazione degli interventi necessari per il loro superamento dovranno essere aggiornati almeno ogni cinque anni.

Titolo XV – Disciplina del commercio

Art. 141 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali

1. Le attività commerciali, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto di ogni norma e disciplina vigente 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, 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, con particolare riguardo al centro storico.

In particolare l'insediamento di nuove medie strutture di vendita dovrà essere valutato in relazione ad eventuali adeguamenti infrastrutturali, al grado di congestione delle infrastrutture stradali, al livello delle emissioni inquinanti ed alla presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico-paesaggistico.

2. Nell'ambito di tali previsioni, in funzione della consistenza, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, nel territorio comunale possono essere collocate le seguenti tipologie di esercizi di vendita in sede fissa, previsti dalla legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita

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, sono generalmente ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito al precedente art. 11, (Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento), soddisfi altresì i seguenti rapporti, in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

a. esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1 mq / 1 mq di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita (fino a 1500 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1,5 mq / 1 mq di superficie di vendita oltre a 1 mq / 1 mq di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita aperte al pubblico;

Le medie strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l'organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell'accessibilità degli esercizi commerciali, dovranno essere definite dal "Regolamento comunale per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa".

3. Le UTOE, articolate a loro volta in ambiti territoriali omogenei anche ai fini delle vigenti norme e discipline statali e regionali in materia di disciplina delle attività commerciali in sede fissa, costituisce il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali;
- 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 nella misura minima degli standard prescritti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 e successive modificazioni e integrazioni per tutte le tipologie di esercizio.

4. All'interno di ciascun ambito, individuato in ragione delle caratteristiche ambientali, storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, fermo restando le prescrizioni di cui all'Art.11- Standard relativi alla destinazione d'uso, 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** sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati, per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente piano, relativi al parcheggio di relazione; per quanto riguarda la sosta stanziale si applicano i criteri dell'art. 19 comma 4 delle presenti NTA;

- nelle parti **della città consolidata**, con l'eccezione dell'ambito incluso nell'UTOE di Montepulciano, sono ammessi:

- a) gli esercizi di vicinato, per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente piano, relativi al parcheggio di relazione; per quanto riguarda la sosta stanziale si applicano i criteri dell'Art. 11, comma 4, delle presenti NTA;

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali di media superficie dovrà osservare le seguenti disposizioni:

- i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1 mq ogni 10 mc, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. (cfr. art. 7 delle presenti NTA);

- i parcheggi per la sosta di relazione, realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia o di nuova edificazione: 1,00 mq/mq di superficie di vendita, reperibili 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 parti della città consolidata della frazione di Valiano è ammesso l'insediamento di medie strutture, alimentari e non, con superfici di vendita non superiori a 500 mq/esercizio.

- nelle **parti della città consolidata** interne all'UTOE di Montepulciano è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e di medie strutture, alimentari e non, con superfici di vendita non superiori a 1500 mq/esercizio.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci.

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, esclusivamente per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, potranno essere reperite, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie.

parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi commerciali di vicinato realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione

urbanistica, di demolizione/ricostruzione. 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: esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita; per le medie strutture si dovranno reperire in forma autonoma, in aree specificatamente destinate e come specificato ai successivi commi 6, 7 e 8: 1,50 mq/mq di superficie di vendita, incrementati di 1 mq/mq in presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma, quali punti di ristoro e/o luoghi di svago;

- nelle parti **della città nuova** è ammesso l'insediamento di:

a) nuovi esercizi di vicinato

b) medie strutture di vendita, alimentari e non, purché con superfici di vendita non superiori a 500 mq/esercizio, ad eccezione delle UTOE di Montepulciano, dove il limite dimensionale per le medie strutture di vendita può arrivare a 1.500 mq di superficie di vendita e di Stazione, dove si potranno raggiungere gli 800 mq.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1 mq ogni 10 mc, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. (cfr. art. 7 delle presenti NTA);

i parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi commerciali realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, di demolizione/ricostruzione 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. Per gli esercizi di vicinato si dovranno garantire: 1,00 mq/mq di superficie di vendita; per le medie strutture: 1,50 mq/mq di superficie di vendita, incrementati di 1 mq/mq in presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma, quali punti di ristoro e/o luoghi di svago;

- nelle **aree della produzione**, oltre a quanto previsto nella città nuova ai punti a) e b), è anche ammesso l'insediamento di:

attività di vendita all'ingrosso e, fermo restando il divieto di esercizio congiunto di vendita al dettaglio e all'ingrosso negli stessi locali, ne è consentito l'esercizio, in conformità a quanto previsto dal regolamento regionale n. 5 del 3.05.2000, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

- * macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- * materiale elettrico;
- * colori e vernici, carte da parati;
- * ferramenta ed utensileria;
- * articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- * articoli per riscaldamento
- * strumenti scientifici e di misura;
- * macchine per ufficio;
- * auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- * combustibili;
- * materiali per l'edilizia;
- * legnami.

Le imprese artigiane ed industriali possono vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le disposizioni già definite per le parti della città nuova.

5. 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, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, 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

6. 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 alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

7. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, come specificati al precedente art. 17, senza sovrapposizioni.

8. Le medie strutture di vendita debbono altresì assicurare la realizzazione di un'adeguata area di carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico, e posta fuori dalle strade pubbliche. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 1.500 mq. sia raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso.

9. 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.