



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*  
Area Urbanistica  
*Servizio Urbanistica*

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE  
art. 4 e 33

**Adeguamento al PTCP 2010**

APPROVAZIONE

**NORME e PROCEDURE  
PER GLI INTERVENTI EDILIZI  
NELLE AREE DI PERTINENZA DELLE BSA  
E DEGLI AGGREGATI**

*Adeguate alle deduzioni di cui alla Delibera di C.C. n. 84 / 2015*

TESTO MODIFICATO

Il Responsabile dell'Area  
arch. Massimo Bertone

ottobre 2015

#### **Art. 4 – Criteri per la valutazione di compatibilità degli interventi di trasformazione**

1. La Legge Regionale prescrive che gli strumenti della pianificazione territoriale, e gli atti di governo del territorio siano assoggettati, prima della loro adozione, alla valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010 e s. m. e i.

2. La valutazione di compatibilità paesistica delle trasformazioni previste dai successivi atti di governo del territorio deve essere operata con riferimento al grado di coerenza della trasformazione in oggetto con le prescrizioni e la scheda d'Ambito 15 – Piano di Arezzo e Val di Chiana - del PIT/PPR e del PTC della Provincia di Siena.

3. I programmi aziendali (PMAA) devono verificare che le trasformazioni previste siano sostenibili sotto il profilo paesaggistico, idrogeologico e della difesa del suolo e degli ecosistemi, sono per questo sottoposti alla valutazione di compatibilità delle azioni di trasformazione.

4. I PMAA devono contenere il rilievo degli elementi tipici del paesaggio tradizionale, ovvero le risorse e i beni definiti ai successivi articoli 29 e 30 e dovranno essere accompagnati da una relazione che ne motivi l'inserimento paesistico. In particolare:

- dovranno valutare la compatibilità delle azioni in riferimento agli obiettivi indicati per i Sistemi territoriali, ai successivi articoli 32, 33, 34 e per i sub sistemi di paesaggio, al successivo art. 35 e nel caso in cui gli interventi previsti interessino le aree di pertinenza dei centri urbani o di tutela paesistica degli aggregati, così come definite alla Tav. P08.1, Invarianti strutturali del PS, anche agli obiettivi indicati all'art. L2 del PTC della Provincia di Siena;

- dovranno recepire i *Criteri generali d'intervento nel territorio aperto*, così come definiti al successivo art. 36 e valutare ad una scala di maggior dettaglio gli elementi considerati all'interno di ciascun sub sistema, come descritto dall'art. 37 all'art. 46 del presente P.S.;

- dovranno descrivere l'uso del suolo, la caratterizzazione agraria, gli elementi di pregio, le situazioni di degrado e le criticità presenti, le condizioni di efficacia del sistema scolante qualora gli interventi previsti ne prevedano la modifica o la trasformazione;

- in relazione al precedente punto, i PMAA dovranno prevedere miglioramenti ambientali coerenti e azioni di mitigazione volte al superamento delle criticità e al raggiungimento delle compatibilità con gli elementi di cui al comma 3.

5. Ai fini della valutazione integrata, il Regolamento Urbanistico contiene:

a) per le azioni di trasformazione del territorio direttamente previste dal Regolamento Urbanistico e da esso non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture ed interventi di sostituzione di tessuti insediativi o delle infrastrutture esistenti, la valutazione integrata nel rispetto Titolo II, Capo I della L.R. n° 1/05, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali, agli indirizzi, alle prescrizioni ed alle tutele ivi dettate, nonché agli indirizzi identificati per ogni singola U.T.O.E. La valutazione dovrà essere effettuata sulla base del rapporto ambientale di cui al precedente comma 2 e attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative);

- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale per il sub sistema di paesaggio e l'U.T.O.E. di appartenenza;

- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al Piano Strutturale e di quello dello stesso RU);

- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione (sulla base degli obiettivi generali definiti dal PS) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti,
- valutazione dell'azione, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

b) per la parte del Regolamento Urbanistico in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite strumentazione urbanistica di dettaglio (piani attuativi, piani complessi d'intervento, ecc.), un'apposita disciplina che specifichi i casi in cui si rende necessaria una ulteriore valutazione - inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione - e contenente i criteri di valutazione da tenere presenti, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli indirizzi, alle prescrizioni ed alle tutele ivi dettate, nonché agli indirizzi identificati per ogni singola U.T.O.E.

6. Ai fini della valutazione integrata dei piani e programmi di settore di competenza comunale e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi sono integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. La valutazione integrata delle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente comma 5, punto a).

7. I piani attuativi comunque definiti (piani di Lottizzazione, Piani per l'edilizia economica e popolare, Piani per gli insediamenti produttivi, Piani di recupero del patrimonio edilizio, Programmi complessi di riqualificazione insediativi), quando costituiscono varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, sono soggetti alla valutazione integrata, così come stabilito all'art. 12, comma 1 della LR 1/2005 e devono per questo contenere a loro volta uno specifico elaborato così come descritto al comma 6 e redatto con metodologia analoga a quella indicata al precedente comma 5, punto a). In particolare nel caso insistano al di fuori delle aree urbane così come definite dalle successive UTOE di cui alla Tav. P10, assumono gli stessi criteri di compatibilità dei PMAA di cui al comma 3 e dovranno per questo essere accompagnati da una relazione così come definita al comma 4 del presente articolo.

8. Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

## **Art. 33 Principi e regole d'invarianza**

**( omissis )**

- limitare gli interventi di alterazione dell'andamento planoaltimetrico del terreno, di scavo per la realizzazione di canali, laghetti, ecc., per la modifica dei percorsi interpoderali esistenti;
- consentire nuove costruzioni per residenze rurali solo all'interno degli interventi previsti nei PMAA e solo nel caso che non possano essere collocate in altro luogo, al di fuori dell'area di pertinenza dei centri urbani;
- prevedere la tutela e riqualificazione dei fronti e delle visuali verso i centri urbani, anche attraverso interventi di riqualificazione agricola, per la valorizzazione delle frazioni e del Capoluogo.

### *Gli aggregati*

I nuclei minori sparsi, ovvero gli aggregati in prevalenza costituiti da borghi lineari e corti rurali, rappresentano una peculiare forma insediativa del territorio. Tra questi, il borgo di Cervognano e di Ascianello e i tessuti edilizi lungo le strade storiche, oggi quasi completamente ricondotti all'ambiente urbano, di Salcheto, Tre Berte e Fonte al Giunco, mentre conservano l'ambientazione rurale i nuclei di case coloniche di Palazzo Vecchio e dei Granai. La loro presenza struttura la presenza umana diffusa nel territorio, quali nuclei del sistema insediativo, unitamente ai tracciati della viabilità storica, costituendo una stretta relazione con gli assetti agrari delle ville-fattoria.

Sono considerati un valore permanente e sono quindi da attivare processi per la loro valorizzazione. Per questo e per il valore culturale che gli aggregati rivestono all'interno del paesaggio di Montepulciano è di norma esclusa la costruzione o sostituzione degli edifici secondo impianti diversi da quello consolidato. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- negli interventi di recupero privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere segnalati ed evidenziati gli elementi architettonici qualificanti, l'edilizia minore, gli spazi aperti comuni e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche;
- per migliorare la qualità degli insediamenti rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale da risanare;
- prevedere interventi per edifici e spazi aperti di conservazione, ripristino, o adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici, orientati alla riqualificazione e alla riconoscibilità dei nuclei stessi.
- prevedere la possibilità della demolizione di volumi accessori incongrui e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali.

### *Aree di pertinenza degli aggregati*

Le aree di pertinenza degli aggregati, insieme alle aree di pertinenza dei BSA, sono i capisaldi della rete paesaggistica di interesse provinciale. Individuate in relazione al valore intrinseco della struttura edilizia, in rapporto al paesaggio circostante, alla loro localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne, sono aree sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio.

Queste aree non possono essere distrutte ovvero modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Il PS per questo, per gli aggregati di seguito elencati e la corrispondente area di pertinenza, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante o, viceversa, per la presenza di significative alterazioni del tessuto edilizio originario e la non significativa rilevanza del rapporto di integrazione con l'intorno paesaggistico e dei caratteri architettonici presenti, definisce le seguenti discipline in ordine alla classificazione svolta.

Per i seguenti aggregati:

1. Pal.zo Vecchio: aggregato di case coloniche.
2. Ascianello: aggregato di case coloniche; chiesa, parrocchia 1833 (SS. Vincenzo e Anastasio); Villa 8/900 con giardino.
3. I Granai: aggregato di case coloniche.

Il RU preciserà una disciplina di tutela conservativa, che escluda la nuova edificazione, salvo eventuali edifici agricoli, solo se ammissibili con PMAA e non situabili altrove, in tutti i casi previo specifiche valutazioni di compatibilità, così come definite all'art. 4, commi 3 e 4 del PS.

Per i seguenti aggregati:

1. F.te al Giunco: aggregato lineare lungo strada.
2. Salcheto: aggregato lineare lungo strada.
3. Cervognano: aggregato lineare lungo strada; chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Andrea).
4. Tre Berte: aggregato lineare lungo strada.

Il RU preciserà una disciplina di eventuale crescita secondo linee e direzioni coerenti con l'impianto urbanistico (in contiguità con i tessuti esistenti, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali), comunque finalizzata al riordino e alla compiutezza del margine urbano e la costruzione di eventuali edifici agricoli, solo se ammissibili con PMAA. In particolare, visto il carattere di centro di riferimento per il contesto rurale di tali aggregati, la nuova residenza rurale, anche al fine di limitare ogni forma di dispersione insediativa, deve prioritariamente essere realizzata in completamento degli stessi;

- negli aggregati e nelle loro aree di pertinenza, così come descritte alla Tav. P06, non sono consentiti interventi o sistemazioni che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale, mentre i caratteri e le modalità costruttive di manufatti di qualsiasi tipo (recinzioni, muri di contenimento, opere infrastrutturali, pavimentazioni esterne, ecc.), dovrà essere opportunamente e specificatamente disciplinata, anche mediante strumenti tecnici di dettaglio (guide, abachi, ecc.);

- nelle aree di pertinenza non è consentita la collocazione di impianti per il trasporto dell'energia e di elettrodotti aerei.

*Il centro storico di Montepulciano*

Il centro storico di Montepulciano, così come rappresentato nella Tav. P07, comprende la città all'interno delle mura e anche le più recenti edificazioni e gli spazi vuoti dell'immediato intorno che, con i loro caratteri urbanistici contribuiscono all'istituzione di giusti rapporti tra le parti della città e alla corretta percezione e identificazione dei suoi valori storici e del paesaggio circostante.

Rappresenta un esempio di organico rapporto tra geomorfologia del sito e città costruita. Di tipico impianto medievale, è riuscito ad esprimere tuttavia uno straordinario grado di flessibilità e duttilità tale da consentire, soprattutto nel XV e XVI, l'inserimento di un vero e proprio nuovo sistema di edifici rinascimentali, tutti di grande qualità architettonica che ancora ne caratterizzano l'ambiente. Questo scenario e la permanenza dei caratteri del centro storico sono un valore che deve essere attivamente mantenuto, recuperando e valorizzando le sue qualità.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere una specifica disciplina che, anche sulla base della documentazione prodotta per il QC del presente PS, costituita da schede relative agli edifici, ai contesti urbani e agli spazi scoperti, favorisca:

### **( omissis )**

alla sua appartenenza a circuiti tematici. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

Nel territorio collinare non è consentita la realizzazione di nuovi tracciati stradali, mentre è da recuperare, nella configurazione attuale o in quella da ripristinarsi in base alla documentazione storica, la rete degli sentieri poderali e percorsi esistenti, che collegano le valli e le colline nelle quali si conforma il territorio.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- azioni che tendano a conservare e valorizzare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati, garantendone la fruizione pubblica;
- azioni non solo di manutenzione, con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali o compatibili, per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e per la realizzazione di piazzole di sosta o per lo scambio degli autoveicoli, che consentano la migliore fruizione dei beni storici architettonici, paesaggistici e ambientali;
- l'allargamento eventuale delle sezioni stradali, quando consentito, dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente sezione prevalente per il migliore inserimento paesaggistico, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di eventuali manufatti tradizionali.

#### *I beni storico architettonici e loro pertinenze*

I beni storico architettonici (BSA) e le loro pertinenze, seppur ricompresi in ambito urbano, così come riportati nella Tav. P07, costituiti dalle ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini, rappresentano una delle componenti fondamentali del sistema insediativo senese.

Il PS, per il ruolo da questi assunto durante tutta l'evoluzione storica del territorio, riconosce loro il carattere di invarianti strutturali e gli attribuisce il valore di patrimonio collettivo da tutelare. Gli immobili e le relative aree di pertinenza sono sottoposte a particolare normativa di tutela paesaggistica al fine di mantenere il contesto figurativo agricolo ed ambientale. Queste aree ed edifici pertanto non possono essere distrutti o modificati in modo che sia arrecato pregiudizio ai riconosciuti valori architettonici e

paesaggistici, se non per ripristinare parti perdute e documentate o comunque per reintrodurre elementi tradizionali, consoni alle caratteristiche originarie del contesto.

Ogni progetto di trasformazione che interessi le pertinenze dei BSA, in quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, deve essere concertato con la Provincia di Siena, alla quale è affidata la loro tutela.

Nelle aree di pertinenza dei BSA è di norma vietata la nuova edificazione, tuttavia il Comune, di concerto con la Provincia, esclusivamente nei casi in cui questa sia proposta in sede di PAPMAA, valuta l'effetto non dannoso dell'eventuale intervento nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.14, comma 6 del PTCP vigente.

Il RU potrà altresì individuare quali altri interventi diretti potranno essere consentiti, disciplinando specificatamente le condizioni e le caratteristiche, precisando i contenuti della documentazione da allegare alle richieste di interventi edilizi sugli edifici e le suddette pertinenze.

Non è consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti aerei in corrispondenza dei suddetti elementi, così come rappresentati alla Tav. P06, Invarianti strutturali.

#### *Altri beni storici extraurbani*

Il PS conferma gli edifici di valore individuati dallo strumento urbanistico generale previgente. Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- svolgere adeguate analisi e valutazioni di dettaglio del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio aperto, effettuate tramite schedatura dei complessi edilizi, riportante l'individuazione nel territorio attraverso le diverse cartografie reperibili, a partire dal Catasto Lorenese e contenente la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e la destinazione d'uso attuale, accertando la presenza di eventuali elementi significativi, ai fini di giungere ad una classificazione del valore del patrimonio architettonico diffuso;

- specificare e dettagliare i tipi d'intervento e i modi d'uso ammessi in ciascun edificio in oggetto, sulla base della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, per assicurare il rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

- disciplinare le modalità per la realizzazione di eventuali opere esterne o le trasformazioni relative all'area di pertinenza definita in quella sede, quali recinzioni, muretti e impianti vegetazionali, per assicurare il corretto inserimento nell'intorno figurativo e paesaggistico .

L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici legati all'agricoltura, è da considerare un valore peculiare, fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto dell'evoluzione urbana.

Elementi caratterizzanti il paesaggio dell'intero territorio comunale, sono per questo da recuperare e restaurare con il mantenimento, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*  
Area Urbanistica  
*Servizio Urbanistica*

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
art. 19, 75 e 76

**Adeguamento al PTCP 2010**

APPROVAZIONE

**NORME e PROCEDURE  
PER GLI INTERVENTI EDILIZI  
NELLE AREE DI PERTINENZA DELLE BSA  
E DEGLI AGGREGATI**

*Adeguate alle deduzioni di cui alla Delibera di C.C. n. 84 / 2015*

TESTO MODIFICATO

Il Responsabile dell' Area  
arch. Massimo Bertone

ottobre 2015

## **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 ) e quelli ricadenti nelle aree di pertinenza dei BSA.

**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.

## **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, è ammessa nei casi espressamente previsti, individuati dalle tavole del RU e per gli edifici agricoli da realizzarsi tramite PMAA, con modalità architettoniche congrue al contesto e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente.

**4.** La nuova edificazione dovrà osservare le ulteriori seguenti prescrizioni:

- negli interventi dovranno essere tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
- le aree interessate dall'intervento devono essere servite da viabilità esistente;
- si dovrà considerare il rapporto edificio/strada, definito dalla particolare dislocazione dei volumi, dai principali allineamenti planimetrici e dai rapporti di relazione tra gli spazi (recinzioni, distacchi dal filo stradale, ecc.):
- nell'inserimento dei nuovi volumi deve essere rispettato il rapporto esistente tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandoli in più manufatti, preferibilmente realizzati in contiguità e comunque secondo un assetto planimetrico che limiti l'uso di suolo;
- si dovrà rispettare la morfologia del suolo, evitando interventi di sbancamento significativi o modificazioni sensibili agli assetti dei luoghi;
- i progetti dovranno ricercare la massima integrazione con il paesaggio, usando tecnologie e materiali appropriati.

**5.** Nell'ambito dei PAPMAA, al fine di contenere la dispersione degli insediamenti, anche rurali, nel territorio comunale, la nuova residenza rurale deve prioritariamente essere realizzata in completamento degli aggregati, nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del PTCP di Siena ed inoltre:

- i nuovi annessi agricoli, accertata l'impossibilità o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'Area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
- gli interventi di nuova edificazione a fini agricoli, dovranno fare riferimento a quanto stabilito al successivo Art. 88 - Caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali delle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati 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.

**6.** Laddove siano presenti edifici o manufatti sotto utilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi di interesse, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.

**7.** Sia nella manutenzione delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, che nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni, sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni o altre separazioni fisiche che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi. In particolare si prescrive:

- l'eventuale impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere limitata a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;
- le superfici di usura delle strade di accesso, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi, dovranno essere pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale;
- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale;
- gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovrà essere posta ad una 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.

**8.** Nelle Aree di pertinenza degli aggregati articolo sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SUL anche all'interno delle stesse aree di pertinenza;
- le recinzioni alle condizioni del presente articolo e purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- le piscine, consentite solo interrate e relativi locali tecnici, anch'essi interrati per impianti tecnologici;
- i pergolati e gazebo da giardino;
- le pensiline fotovoltaiche a protezione di eventuali posti auto, di cui al successivo art. 80, comma 4;
- l'installazione di serre temporanee o stagionali realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

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

**1.** I beni storico architettonici (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.** Le pertinenze dei BSA, in quanto assimilate alle emergenze paesaggistiche dal PTC della Provincia di Siena, sono disciplinate dal presente RU coerentemente ai criteri di cui all'art. 13.14, comma 6 dello stesso PTC.

**3.** Nelle pertinenza dei BSA è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, a condizione che, attraverso un PAPMAA, da assoggettare alle procedure e contenuti di Piano Attuativo, si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite

comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri:

- devono essere utilizzate le infrastrutture esistenti;
- in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo;
- si deve mantenere un equilibrio dimensionale dei volumi, che devono a loro volta essere riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- la collocazione dei nuovi edifici dev'essere palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; in particolare, la collocazione dovrà avvenire in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso.

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

Sono sottoposti a PAPMAA ed esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA :

- nuovi annessi e manufatti di cui al successivo art. 89 categoria 1, la collocazione dei quali dovrà essere fatta oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante. Annessi e manufatti delle altre categorie dell'art. 89 non sono in ogni caso ammessi nelle aree di pertinenza dei BSA.
- demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei BSA, con i criteri localizzativi del presente articolo e con assoggettamento del PAPMAA, in questo caso, alle procedure e contenuti di Piano Attuativo ed esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.

**3.** Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati o complessi edilizi, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, il presente RU prescrive il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo. Sono altresì esclusi il loro frazionamento e la separazione fisica tra edifici e spazi aperti limitrofi, tale da alterare il rapporto storicamente consolidato tra questi.

**4.** Nelle pertinenze dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e da punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi vengono inseriti, è ammessa la realizzazione di:

- piscine pertinenziali di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 99; sono escluse le piscine ad uso privato residenziale;
- pergolati e gazebo da giardino;
- pensiline fotovoltaiche a protezione di eventuali posti auto, di cui al successivo art. 80, comma 4;
- l'installazione di serre temporanee o stagionali realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- le addizioni funzionali e volumetriche ammesse dal Regolamento Urbanistico a seconda della categoria d'intervento assegnate da esso e gli ampliamenti volumetrici ammessi dalla legislazione regionale.

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

**5.** Ogni eventuale progetto che interessi tali aree deve essere attentamente valutato dal Comune sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.) e per questo dovrà:

- esaminare adeguatamente il contesto di riferimento e le caratteristiche del bene storico architettonico di riferimento, che devono essere adeguatamente documentate nei loro peculiari elementi costitutivi (assetto agrari, foto aerea, sistemazioni del suolo, pavimentazioni, decorazioni e caratteri architettonici); si dovranno altresì verificare le visuali principali dalla viabilità e da eventuali punti di osservazione privilegiati, e considerare i rapporti e la gerarchia tra gli edifici esistenti (es. podere, annessi e loro relazioni spaziali e dimensionali);

- nella scelta delle aree da trasformare, devono privilegiare quelle che appaiono compromesse o che, a loro volta, abbiano perduto i caratteri originari, proponendo comunque soluzioni che possano ricucire o ristabilire adeguati rapporti tra gli elementi esistenti e con il contesto rurale e limitare il consumo di suolo agricolo;

- adottare tecniche e materiali che siano quanto più possibile adeguati al contesto sopra descritto, per il raggiungimento della massima integrazione degli interventi previsti, proponendo al contempo, a questo scopo, adeguate sistemazioni ambientali; i progetti degli interventi dovranno essere conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini, al fine di garantire il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito;

- proporre interventi di valorizzazione, di recupero o di manutenzione dei peculiari elementi costitutivi di valore ambientale (strade bianche, terrazzamenti e ciglionamenti, manufatti minori di valore testimoniale);

- essere corredato da documentazione fotografica dalla breve, media e lunga distanza da e verso il BSA e da sezioni territoriali e skyline adeguate all'entità dell'intervento ed all'andamento morfologico dei suoli.

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

**6.** Per gli edifici in zona agricola con destinazione non agricola, ricadenti nelle aree di pertinenza dei BSA, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento :

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 3, di cui al comma 5 dell'art. 20;

- le addizioni funzionali, a seconda della destinazione d'uso, previsti nel citato c. 5 art. 20.

Quest'ultimo intervento, sarà sottoposto ad esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.

- la sostituzione edilizia, di cui al comma 2 dell'art. 21.

Tale intervento è assoggettato alle procedure e contenuti di Piano Attuativo ed esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.