



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n

Montepulciano, 11.12.'23

Alla Commissione Urbanistica

SEDE

Oggetto : Piano Operativo – Revisione delle NTA – Sesto gruppo

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

PREMESSA

Con Delibera di Giunta Comunale n.70 / 2021, è stato dato Avvio al procedimento di variante al Piano Operativo (PO) nel senso della revisione generale alle sue Norme Tecniche di Attuazione (NTA), ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65 / '14.

Con nota prot. n. 12490 / '21, tale Avvio è stato inviato agli enti territoriali ed ai soggetti competenti in materia ambientale.

Con nota prot. n. 21382 / '21, sono pervenuti i contributi di cinque Settori Regionali.

Tali contributi non hanno rilevato problematiche da segnalare, ma hanno sottolineato la necessità, nell'ambito della revisione avviata, di adeguarsi se del caso o almeno non essere in contrasto con una serie di norme di settore indicate (Reg. 5R/2020 su geologia e sismica, Delibere 964 e 1182 / '15 sull'aria , DIR 2010/31/UE sull'energia, L.R. 25 / '98 sui rifiuti, Piano regionale Cave, ecc.).

In continuità con la formulazione delle modifiche ed integrazione delle NTA in esame, raggruppate nelle tre precedenti istruttorie, primo, secondo e terzo gruppo, si è proceduto alla stesura di un “ Sesto gruppo “ di queste, questa volta tutte di derivazione d'ufficio, discendenti, cioè, da valutazioni fatte all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base delle esperienze maturate nella applicazione delle NTA su casi reali e sulla loro capacità di essere efficaci / efficienti / eque oltre che chiare, esaustive,

corrette dal punto di disciplinare, non in contrasto o in contraddizione con altre disposizioni contenute nelle stesse NTA del PO vigente.

CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE NTA di PO

La proposta di Variante qui in esame fa quindi riferimento, quindi, esclusivamente a proposte elaborate dagli uffici tecnici comunali.

Di seguito i contenuti del secondo gruppo di modifiche / integrazioni proposte :

55) **Chiarire**, completandole, le disposizioni relative le Schede d'Intervento.

56) **Ampliare** le disposizioni relative la qualità degli insediamenti negli interventi di trasformazione dall'ambito urbano anche a quello agricolo

57) **Recepire** una richiesta di integrazioni all'articolo dedicato, avanzata dalla Soprintendenza archeologica

58) **Chiarire** le casistiche di realizzazione di piscine a servizio della destinazione turistico ricettiva

59) **Adeguare** le disposizioni circa i cambi di destinazione d'uso in area agricola a quanto già deliberato con DCC n. 60 / 2020

60) **Omogeneizzare** e distinguere una serie di termini simili ma urbanisticamente non equivalenti, relativi strutture leggere per l'ombreggiamento o per il supporto di pannelli fotovoltaici.

61) **Dettagliare** l'uso dei materiali nei centri storici, relativi agli infissi esterni.

62) **Coordinare** gli articoli relativi le dotazioni di parcheggio nel centro storico e le possibilità di monetizzazione.

63) **Adeguare** la norma comunale alle disposizioni regionali, in merito alla installazione di manufatti in assenza di PAPMAA.

64) **Si rileva** una incongruenza nella formulazione delle disposizioni sugli immobili di classe C3, in riferimento al tipo di unità catastale a cui fare riferimento, per determinate tipologie d'intervento.

ISTRUTTORIA

Punto 55

L'art. 90 da disposizioni circa le Schede d'Intervento, che indicano le possibilità di nuova edificazione ammesse dal PO, attraverso interventi convenzionati o sottoposti a Piano attuativo. Il valore prescrittivo o meno nelle indicazioni contenute in tale Schede è esplicitato per la parte testuale ma non per quella grafica, creando incertezze interpretative e operative.

Punto 56

L'art. 92 detta disposizioni relative la qualità degli insediamenti negli interventi diretti o indiretti di trasformazione dall'ambito urbano. In ambito agricolo, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono normati dalle classi di valore di appartenenza, le nuove edificazioni sono specificate dai PAPMAA, mentre resta scoperta dall'attuale formulazione delle NTA, il caso degli interventi indiretti sottoposti a piano di Recupero.

Punto 57

A seguito dell'avvio di procedimento della variante in esame, la Soprintendenza Archeologica ha avanzato una richiesta di integrazione dell'art. 47 “ Zone di interesse archeologico “, aggiungendo specifiche sulle attività delle amministrazioni pubbliche coinvolte nella specifica tutela nel caso di interventi privati e pubblici.

Punto 58

L'art. 63 regola gli ambiti di verde urbano di pertinenza di edifici storici e di verde pubblico di valore. L'attuale formulazione lascia dubbi interpretative se l'ammessa possibilità di realizzazione di piscine pertinenziali sia ammessa alle sole strutture alberghiere o a quelle turistico ricettive in generale, (in cui è ricompreso l'extralberghiero con le caratteristiche della residenza quali Bad and Breakfast, ecc.). Si chiarisce che, trattandosi di aree ambientalmente delicate, la possibilità è limitata agli alberghi.

Punto 59

Con DCC n. 60 / '20 è stato deliberato una correzione di errore materiale relativa il mancato recepimento, nelle NTA di PO, di una osservazione accolta relativa gli edifici artigianali in zona agricola che prevede la possibilità di sostituzione edilizia di tali immobili, il recupero del 105 della loro Se oltre i 450 mq, la condizione che ciò può avvenire solo nel caso di prossimità al tessuto urbano.

Punto 60

In più articoli della NTA (art. 32, 33, 65 e 85) vengono utilizzati dei termini simili ma non identici per indicare o strutture leggere o per l'ombreggiamento e/o per il sostegno di pannelli fotovoltaici : pergola, pergola fotovoltaica, tettoia fotovoltaica, tettoia fotovoltaica mono-appoggio, struttura di supporto al fotovoltaico. Tale disordine nelle nomenclature ha effetti anche di tipo procedurale poiché, a seconda della tipologia edilizia di cui sopra, si determina la necessità di presentazione di pratiche edilizie di natura diversa per la loro realizzazione (Cila, Scia, Permesso di Costruire, ecc.). Si provvede, quindi, al riordino ed omogeneizzazione delle terminologie utilizzate, semplificandole ed aggregandole, meglio definendo in particolare la definizione di “pergola”.

Punto 61

L'attuale formulazione delle NTA non definiscono in maniera univoca l'uso dei materiali per gli infissi esterni degli edifici, in particolare l'obbligo dell'uso del legno. Si integra in tal senso per la salvaguardia dei valori architettonici e documentali di tali ambiti, fondanti dal punto di vista identitario e motori di uno dei principali asset economici della comunità.

Punto 62

Gli art. 28 e 29 regolano, rispettivamente, la dotazione di parcheggi pubblici e privati da dover fornire a seconda delle diverse tipologie e ambiti d'intervento. Tali disposizioni si intrecciano in particolar modo in relazione ai casi di cambio d'uso e/o frazionamento nella città antica. Si propone di coordinare tali articoli con specificazione rispetto la destinazione commerciale individuando in maniera univoca gli standards di riferimento.

Punto 63

L'art. 76 delle NTA, detta disposizioni di dettaglio circa l'installazione di manufatti in assenza di PAPMAA, aggiungendo, diversamente da quanto previsto dalla corrispondente norma regionale (art. 70 L.R. 65 / '14), che esse si applicano alla azienda agricole “ dotate delle superfici minime fondiari”. Dalla lettura della norma di riferimento regionale, da una parte si rileva che i comuni possono dettare disposizioni di dettaglio in merito dall'altra che i loro strumenti della pianificazione (nel caso il PO) possono contenere, rispetto ad essa, disposizioni riferite esclusivamente alla tutela ambientale e paesaggistica di immobili ed aree. Le attuali disposizioni non mostrano tale impostazione per cui si propone la loro riformulazione in linea con il dettato della legislazione regionale.

Punto 64

L'art. 23 rileva una incongruenza nella formulazione delle disposizioni sugli immobili di classe C3, in riferimento al tipo di unità catastale a cui fare riferimento, fra immobiliare ed abitativa, nel caso di ampliamenti. Diversamente dalle altre classi di valore, il riferimento in quest'articolo è quella immobiliare invece che quella abitativa, ampliando impropriamente la possibilità di applicazione e di moltiplicazione delle unità catastali a cui applicare il bonus volumetrico a fronte della natura diversificata che possono avere le unità immobiliari, rispetto quelle residenziali.

VALUTAZIONI

Valutando i caratteri della variante che si andrà a formare si ritiene che

la Variante avviata, rispetto le strategie di PS, risulta ad essi coerente, poiché :

- Potenzia le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Promuove il miglioramento ambientale degli insediamenti nel territorio aperto;
- Semplifica le procedure d'intervento senza diminuirne i profili di qualità;
- Migliora la chiarezza del testo delle disposizioni di PO, coordinandole fra loro;
- Introduce tipologie di manufatti pertinenziali di ampio uso con caratteri di elevata compatibilità paesaggistica.

La Variante, per la sua natura e consistenza, non sembra possa influenzare atti di pianificazione sovraordinata. Così come non appaiono interferenze con i piani di settore comunali (Piano del traffico, Piano di classificazione acustica, ecc.)

La Variante, per i punti relativi al caso :

- getta le condizioni per il miglioramento dell'ambiente rurale e/o urbano permettendo la riqualificazione di immobili che per tipologia, materiali, aspetto edilizio, ecc. risultano incongrui con il contesto paesaggistico generale del territorio;
- permette la realizzazione di pertinenze a scopo ricettivo (piscine) di maggiore compatibilità ambientale permettendo al contempo lo sviluppo del settore turistico, aumentandone le attrezzature.

La Variante, per i punti relativi al caso, non determina problemi ambientali ma tende a risolverne alcuni :

- recupero degli annessi agricoli dismessi / dei volumi accessori urbani sottoutilizzati;
- rinnovo del patrimonio edilizio a bassa compatibilità ambientale;
- sviluppo delle attività in un contesto di sostenibilità.

Per la Variante :

sono da escludere elementi di rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

- nelle nuove norme circa il recupero di immobili dismessi, che quindi determinano nuovi insediamenti, dovranno essere garantiti gli stessi standards di gestione dei rifiuti attualmente in azione per casi simili. Nelle nuove attrezzature a servizio della ricettività, si dovrà confermare il divieto di uso di acqua potabile e/o proveniente da acquedotto pubblico.

La presente Variante :

- prevede interventi ben individuati e conclusi, che rilevano limitati elementi di carattere cumulativo con ulteriori impatti (ad esempio quelli già presenti relativi al traffico indotto dalle attività / funzioni derivanti dalla realizzazione degli interventi);
- non risultano allo stato mutati rispetto a quelli già evidenziati nel rapporto ambientale del PS e del PO elementi di rischio per la salute umana o per l'ambiente, se non quelli relativi alla sicurezza del lavoro nei cantieri che realizzeranno gli interventi ammessi;
- in riferimento alle emissioni da gas di scarico veicolare, visto il basso livello di traffico attuale all'interno dell'ambito di riferimento, l'incremento indotto dalla variante è da ritenersi marginale;
- si specifica che tutti gli interventi ammessi dalla variante possono potenzialmente ricadere anche in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

CONCLUSIONI

Alla luce dei paragrafi precedenti, la presente Variante al PO vigente, appare quindi conforme al PS e coerente con la pianificazione sovraordinata.

Per quanto riguarda gli effetti territoriali attesi, la variante ha come obiettivo quello di migliorare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto, di qualificare le attrezzature ricettive, di migliorare la chiarezza e l'efficacia di alcune norme procedurali.

Data la natura e l'entità degli interventi regolati, che riguarda più significativamente le attività di recupero edilizio, si valuta l'aumento del traffico, della produzione di rifiuti urbani e di consumo di risorse idriche, indotti da essi, come gestibile all'interno di ordinari provvedimenti di urbanizzazione ed attraverso realizzabili opere di mitigazione.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA DI PO

Vedi allegato.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

Punto 55

Art. 90 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono indicate nelle tavole del P.O. con un perimetro tratteggiato di colore blu per gli Interventi Convenzionati (IC) e di colore viola per i Piani Attuativi e disciplinate nell'Allegato 1 – Le aree di trasformazione delle presenti Norme.
2. Ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal presente P.O. è definito da una scheda normativa nell'Allegato 1 – Aree di trasformazione, delle presenti Norme. Le disposizioni quantitative e le disposizioni sulle aree o opere da cedere contenute nelle schede hanno valore prescrittivo.

La parte grafica di tali Schede, hanno invece valore indicativo. Soluzioni diverse nella distribuzione delle aree d'uso, delle aree a standards, della rete distributiva e delle eventuali fasce di mitigazione in esse indicate, possono essere proposte ed approvate se ne venga accertata dalla Amministrazione Comunale la valenza equivalente o migliorativa dal punto di vista funzionale, qualitativo o degli impatti.

3. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree di trasformazione (PA o IC) non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione, da attuarsi in conformità e con le procedure previste dalla normativa vigente e la successiva cessione all'Amministrazione Comunale, sono a totale carico dei privati proponenti che possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
4. Le tavole del P.O. identificano con la sigla PAV anche le aree di trasformazione oggetto di interventi convenzionati o piani attuativi vigenti o approvati per i quali si rimanda alle previsioni contenute negli atti comunali convenzionati, entro i relativi termini di efficacia. Le tavole del P.O. identificano altresì con la sigla PAC le aree di trasformazione che sono state oggetto di piani attuativi convenzionati, per i quali sono scaduti i termini di efficacia, ma che per il fatto di aver già viste completate e cedute le opere di urbanizzazione convenzionate, possono essere portati a termine nei modi e nelle quantità previste dagli stessi piani.

Punto 56

Art. 92 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, diretti e indiretti, in tutti gli ambiti urbanizzati come definiti dal P.O. e per quelli sottoposti a piano di Recupero nel territorio agricolo, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. E' per questo richiesto che i progetti documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

2. In aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, definiti e prescritti dalle presenti norme, i parametri di carattere qualitativo, che devono essere valutati negli interventi di trasformazione sono:

a) qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e delle relazioni tra il medesimo e la struttura dell'ambito nella quale l'intervento si inserisce o si relaziona;

b) qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità (caratteristiche e corredo delle strade, tipologia delle altre reti) e dall'efficienza (sezioni, pendenza, dispositivi per la mitigazione degli effetti del traffico per le strade, distribuzione e dotazione di parcheggi, capacità e prestazioni delle altre reti) delle infrastrutture che servono l'area o che ci si propone di realizzare a servizio dell'area medesima o dell'intorno;

c) qualità degli spazi pubblici e di uso collettivo, rappresentata dalla qualità degli spazi pubblici (le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che tali spazi sono chiamati ad assolvere) di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;

d) qualità architettonica, rappresentata dalla cura e completezza degli elaborati presentati, dal processo seguito per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, dalle tecniche costruttive e dai materiali proposti, dalla coerenza intrinseca al progetto e quella con il contesto dell'intervento;

e) qualità ecologica e sostenibilità, rappresentata dal livello di rispondenza agli indirizzi in materia di edilizia sostenibile di cui al presente titolo;

f) qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare e dal rispetto delle stesse condizioni ambientali date dal contesto (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc.). Andranno inoltre rispettati i "criteri Ambientali Minimi" di cui al DA 11.10.2017.

3. Nei casi di progetti innovativi dal punto di vista formale e/o tecnologico, organicamente orientati verso l'architettura contemporanea, la valutazione di compatibilità con il contesto di riferimento dovrà essere effettuata dalla Commissione Urbanistica, con parere vincolante.

4. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il P.O. prescrive il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare, in corrispondenza di tutti i lavori di manutenzione straordinaria che di norma vengono effettuati con appalti, si prescrive:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade di proprietà comunale;
- collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale, per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, raccordati mediante raccordi altimetrici;

- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al lordo dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza, ogni volta che la modifica non si riveli incompatibile con le esigenze della circolazione veicolare;
- spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza minima netta per il transito dei pedoni di 0,90 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito (0,90 m);
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute sia a lapidi o chiusini di manufatti interrati o ad interazioni con strutture di proprietà pubbliche o private adiacenti;
- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali;
- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni, al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.

5. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono soggetti:

a) all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua, che tali cisterne dovranno raccogliere, dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq. - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente; - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

b) a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti; - in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione; - la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione verificata attraverso apposita relazione tecnica allegata al progetto; - nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni; - i sistemi di trattamento dei reflui dovranno obbligatoriamente riferirsi ai "trattamenti appropriati" individuati dal DPGRT 46 / R / 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana; - gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con elementi verdi quali: - filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata. Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 m dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 m. potranno essere impiantati più filari paralleli, fino a configurare una fascia verde. Le specie utilizzate dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde; - fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti. Per fascia o barriera verde si intende una fascia mista, o arborata ad alta densità di impianto, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale. La loro realizzazione dovrà essere composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, mentre lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 m. Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili. Per favorire l'abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra: - nei lotti privati oggetto di nuova edificazione, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto nella misura di 1 alb./100 mq di SE, a compensazione delle emissioni di CO₂; - laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e

distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

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

- prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli minimi di legge, cioè superiori al 25% della Superficie Fondiaria; - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - limitare le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti; - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile; - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'incremento di consumo di suolo e di superfici impermeabilizzate, assicurando comunque adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio; - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; 98 - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - adottare una corretta esposizione degli edifici.

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

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

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

- il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui all'art. 5; - il procedimento di controllo e verifica dei requisiti; - la modalità per la certificazione e la durata della garanzia fideiussoria di cui all'art. 221 della LR 65/2014; - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti. Il Regolamento comunale dovrà altresì regolare l'impiego di materiali appropriati e sostenibili per le persone o per l'ambiente, anche in riferimento al proprio ciclo di vita e dovrà contenere indicazioni relativamente alle corrispondenti tecniche costruttive.

Punto 57

Art. 47 Zone di interesse archeologico

1. La zona “Fontegrande ad Acquaviva” (SI0027 e SI0034), impianto termale di età romana, e la “zona comprendente un insediamento (probabilmente un santuario) in località Poggio di Totona” (cod. SI 08)” sono individuati come zone di interesse archeologico ai sensi dell’art. 142 comma 1, lettera m) del Codice.

2. Nelle zone di interesse archeologico di cui al primo comma si devono osservare discipline di cui all’art. 15 dell’Allegato 8B del PIT-PPR e Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche. Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Nelle zone di interesse archeologico Fontegrande ad Acquaviva e nella zona in località Poggio di Totona:

- ogni intervento, oltre a tutelare la consistenza materiale e la leggibilità del patrimonio archeologico, comprese le aree di sedime, dovrà salvaguardare l’integrità dei con visivi verso i siti e da questi verso il paesaggio circostante e riqualificare le situazioni dove siano presenti elementi di disturbo;

- il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ecc.)

- ove non diversamente localizzabili - dovrà essere pianificato e razionalizzato al fine di evitare/minimizzare l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, e supporti vari dal design accurato; 49

- gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca, romana e tardo antica sono ammessi a condizione che siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale, sia mantenuto l’assetto figurativo delle aree a margine e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica;

3. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell’assetto ambientale e paesaggistico, è comunque condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

A questo scopo il Comune provvederà a dotarsi di una Carta del Rischio Archeologico da elaborare sulla base delle Linee Guida – indicazioni metodologiche per l’adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana (SAPAP Siena, Grosseto, Arezzo e Politecnico di Milano). In attesa della redazione della suddetta Carta nelle aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm. è soggetto al preventivo parere da parte della competente Soprintendenza **che potrà dettare prescrizioni e motivatamente richiedere l’esecuzione di indagini archeologiche preventive o l’assistenza in corso d’opera.**

4. Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (impianto termale di età imperiale romana in località Acquaviva) restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

5. I lavori pubblici o d'interesse pubblico sono sottoposti alle procedure di cui all'art. 25 del d.lgs 50/2016 e smi, in ottemperanza alle " Linee Guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e l'individuazione di procedimenti semplificati" approvate con DPCM del 14 febbraio 2022 e pubblicate in Gazzetta Ufficiale in medesima data.

Punto 58

Art. 63 Spazi verdi urbani di pertinenza a edifici storici (ps) e verde pubblico di valore (Svv)

1. Il PO individua le aree libere, non interessate dall'edificazione, comprese nelle aree urbanizzate, che risultano essere pertinenza di edifici storici. Sono le pertinenze dei complessi edilizi di valore storico o testimoniale, classificati dal P.O. fino alla classe c3. Gli spazi individuati quali verde pubblico di valore (Svv) sono il giardino di Poggiofanti e il giardino della Fortezza di Montepulciano, per i quali si deve conservare il loro valore simbolico e l'elevato pregio paesaggistico e per la tutela dei quali, oltre a quanto specificato per i giardini pubblici in genere (Sv), si dovrà conservare l'impianto storico del disegno di suolo e le specie vegetali aventi valore storico;

2. Le pertinenze storiche (ps) e il verde pubblico di valore (Svv) - possono essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e pertanto:

- devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti; deve essere previsto il restauro e il ripristino delle pavimentazioni e del verde quando significativi, per epoca storica e qualità architettonica;

- non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le eventuali nuove pavimentazioni, anche permeabili, non possono superare il 20% della superficie; tali pavimentazioni non sono consentite in asfalto e devono comunque dimostrare la compatibilità e la coerenza con gli assetti storici e storicizzati;

- le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate; gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e reintegrati negli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; tali impianti devono essere sottoposti a parere dell'ufficio Ambiente comunale e, se del caso, devono conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico; 64

- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio; la loro sistemazione e la viabilità di accesso deve dimostrare la coerenza con i valori ed il contesto storico-ambientale.

3. Per gli spazi verdi urbani – ps – eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; eventuali nuove recinzioni solo se dettate da motivi di sicurezza, potranno essere realizzate con forma e disegno semplice in ferro o legno verniciato, nei modi tradizionali e muretto di sostegno in pietra o mattoni faccia vista o intonacati oppure con siepi vive nelle specie arbustive tipiche; la recinzione potrà avere altezza massima di ml. 1,80; non sono consentite le serre fisse -e

4. I giardini degli edifici storici, quali ville, palazzi e case di valore storico devono conservare la propria originaria funzione a servizio della residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici di cui sono a servizio. In particolare nei giardini storici devono essere tutelati:

- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini e la continuità percettiva con gli edifici storici;

- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;

- i percorsi, il disegno di suolo e le opere di sistemazione esterna storicizzate;

- le opere e gli elementi decorativi tradizionali.

All'interno di tali aree è vietata la nuova edificazione, ad eccezione che per le strutture alberghiere, dove sono consentite eventuali piscine interrate, che devono osservare le seguenti prescrizioni:

- le piscine debbono essere inserite correttamente nel contesto e non sono consentiti interventi di modellazione del suolo; dovranno essere mantenute le formazioni arboree di pregio quale le siepi, i filari di alberi e gli alberi isolati di specie tradizionali e comunque dovranno essere ridotti al minimo gli abbattimenti di alberi nel loro complesso; dovranno essere mantenuti i tracciati dei vialetti e tutti gli elementi tradizionali eventualmente presenti;

- la vasca dovrà obbligatoriamente avere pianta rettangolare, una superficie massima di ~~32 mq~~ ed una profondità media non superiore a ml 1,50; nel caso di usi turistici la piscina potrà raggiungere i 60 mq ed una profondità media di ml 1,60;

- intorno alle piscine non sono consentite nuove pavimentazioni o marciapiedi; al fine di proteggere la vasca, può essere realizzato un muro girovasca di altezza non superiore a 40 cm e realizzata con materiali e rivestimento tradizionali, preferibilmente in pietra arenaria grigia;

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

5. Esclusivamente nel giardino di Poggiofanti – identificato come Svv – per la fruizione pubblica dei luoghi, è consentita la realizzazione di un manufatto (chiosco) ad uso di bar della dimensione massima di 60 mq di superficie coperta.

Punto 59

Art. 81 Destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Montepulciano valgono le seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, osservando comunque i limiti 83 d'intervento attribuiti dal presente P.O. se nelle classi c1, c2 e c3, anche nell'ambito dei P.A.P.M.A.A.; l'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agrituristico (compresi i servizi di supporto) di edifici esistenti aventi idonee caratteristiche e di ex annessi è ammessa secondo le disposizioni di legge con le seguenti prescrizioni:

- se gli edifici presentano caratteri di interesse storico architettonico o documentale (classe c1, c2 e c3 di valore documentale e tipologico - paesistico), gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero con gli interventi ammessi dal presente piano. Per gli ex annessi agricoli è ammesso un incremento della SE interna, fino ad un massimo del 50%;
- se gli edifici sono privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, possono essere demoliti e ricostruiti, anche con diversa collocazione nell'area di intervento, fino a parità di superficie edificata o edificabile (SE), previa redazione di Piano di Recupero, nel rispetto di quanto disposto al precedente Art. 74 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali e con le seguenti ulteriori prescrizioni: o 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; o in caso di annessi ricadenti all'interno di Aree di Pertinenza paesistica dei BSA è ammessa esclusivamente la demolizione e fedele ricostruzione. Non sono ammessi nuovi volumi a supporto dell'attività agrituristica, i locali accessori e di servizio sono consentiti esclusivamente all'interno dei volumi esistenti, ristrutturati o sostituiti.

b) per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali compatibili; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, salvo quando eventualmente specificato diversamente nelle Tavole di P.O.; per gli edifici pertinenziali alla residenza (snr), esistenti alla data di adozione del PO, è ammesso il recupero a fini residenziali, ricettivo extra alberghiero anche con unità immobiliari separate, subordinato alla realizzazione di miglioramenti ambientali complessivi dell'area fondiaria e dell'insieme delle pertinenze che vi insistono e purché non si riducano le superfici minime dei locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori richieste dalle presenti Norme, al successivo art. 82, comma 5;

c) per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le altre attività di servizio, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); per gli alloggi di tipo agrituristico, laddove scaduti i termini del vincolo alla destinazione d'uso, in coerenza con quanto disciplinato al precedente punto a) sono ammesse i seguenti usi:

- se gli edifici presentano caratteri di interesse storico architettonico o documentale (classe c1, c2 e c3), è possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 82 e senza possibilità di ampliamento; sono inoltre ammesse le altre attività di

servizio, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);

- se gli edifici sono recenti e privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, sono ammesse le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale, i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri) e gli altri usi di cui alla successiva lettera e) e le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;

d) per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa, magazzino o simile in classe c1, c2 e c3 di valore documentale e tipologico - paesistico, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse la residenza e le destinazioni d'uso di cui alla precedente lettera b);

e) per gli edifici strumentali agricoli (annessi) o comunque con uso di rimessa e deposito privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico – equiparati alla classe c4 dal PO – non ricadenti nei casi di cui al successivo comma 2, è consentito il mutamento di destinazione d'uso per attività di servizio 84 all'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);

f) per le Ville presenti nel territorio rurale, elencate al successivo comma 2, al fine di mantenere l'unitarietà degli spazi e per i valori che rappresentano, oltre all'uso agricolo e quello residenziale sono consentite le destinazioni d'uso turistico ricettive (alberghi, RTA, residence), ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e quelle direzionali e di servizio, quali le strutture di servizi di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;

g) per gli edifici destinati ad attività artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale, anche non classificati, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014; nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale, potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione fino ad un massimo di 450 mq di SE. Eventuali superfici eccedenti tale limite non potranno essere ricostruite o diversamente recuperate.

Nel caso in cui edifici così destinati insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale o siano a ridosso del tessuto urbano potranno mutare destinazione d'uso verso quelle ammissibili per i casi di cui alla precedente lettera b), attraverso interventi di sostituzione edilizia fino ad un massimo di 450 mq di SE, senza ampliamento e recupero del 10% della SE esistente oltre i 450 mq, sempre a fronte della demolizione integrale del manufatto oggetto di cambio d'uso.

h) per gli edifici destinati ad attività turistico-ricettive è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa approvazione di specifico Piano di Recupero, per le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale.

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

3. Le Ville di cui al precedente comma, lettera f) sono: - Villa Buonviaggio; - Villa Bianca; - Villa Bossona; - Villa Buschetti; - Villa Fiorelli; - Villa Grazianella; - Villa Poggiano; - Poggio Alla Sala; - Villa Svetoni; - Torrione della Fila; - Fattoria Le Capezzine. Il loro recupero a fini turistico-ricettivi è consentito alle seguenti condizioni: - alla redazione di un progetto unitario, esteso anche alla corrispondente area di riferimento; - nel caso di complessi ed edifici appartenenti ad aziende agricole, alla approvazione preliminare di un P.A.P.M.A.A. che individui la non strumentalità degli immobili oggetto dell'intervento.

4. Nel caso di interventi di recupero per destinazione d'uso turistico-ricettiva sono compatibili anche i seguenti usi: - gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche; - gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

Punto 60

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

1. Il P.O. persegue il contenimento dei consumi energetici degli edifici e promuove l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni del P.I.T./P.P.R. e del P.T.C.P. di Siena e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali e comunque purché siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un loro corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.

2. Nel Comune di Montepulciano, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano, per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli impianti solari termici e fotovoltaici, con le eccezioni riferite agli edifici classificati dal P.O. nelle classi c1, c2, per i quali tali impianti non sono consentiti sulla copertura dell'edificio principale, ma dovranno essere posti nei corpi edilizi secondari più bassi ~~o a terra~~, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica. In tutti i casi, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il PIT/PPR, è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro o del nucleo storico. Impianti solari termici e fotovoltaici non sono pertanto consentiti dell'ambito della città antica.

3. L'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili e le disposizioni di cui all'art. 11 del D.lgs. 28/2011 e s. m. e i. non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.; non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del D.lgs. 28/2011 e s. m. e i., agli edifici classificati c1, c2, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico, artistico o documentale. Fatta eccezione per gli edifici recenti, unitari e no, per gli edifici c3 di impianto storico con caratteri e tipologie tradizionali l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici è consentita esclusivamente nei corpi edilizi secondari più bassi meglio se nelle pertinenze e nei volumi accessori **o a terra, nel caso di indisponibilità degli stessi, senza l'utilizzo di tettoie fotovoltaiche, alle condizioni di cui al comma seguente.**

4. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a servizio degli edifici **di classe di valore C4 e C5** si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a) è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità **o a terra, nel caso di indisponibilità degli stessi, anche con l'utilizzo di tettoie fotovoltaiche, alle condizioni di cui al comma seguente.**

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

- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dalla sagoma dell'edificio;
- per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 20 cm e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i

pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;

· in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;

· negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

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

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

5. L'insediamento di nuovi impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili che comportino emissioni in atmosfera sono ammessi solo nelle aree produttive e altrove solo se in assetto co-generativo.

6. Per quanto non specificato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile.

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

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento ai tipi d'intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni generali di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i., ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano le seguenti prescrizioni:

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

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

c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi ~~mobili~~ **leggeri** per ombreggiamento (**teli**, tende avvolgibili e simili); ~~sia~~ gli elementi portanti ~~sia~~ ~~gli~~ ~~elementi~~ ~~di~~ ~~connessione~~ ~~orizzontale~~ ~~devono~~ ~~essere~~ ~~realizzati~~ ~~con~~ ~~materiali~~ ~~leggeri~~, quali legno o metallo e di sezione **minima necessaria** ~~necessariamente modesta~~, **per le pergole gli elementi di connessione orizzontale** dovranno essere costituiti da fili d'acciaio, dovendo portare esclusivamente il peso ~~proprio~~ **delle piante rampicanti o incannicciati**; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 16 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita anche: - nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, nella misura di 5,00x2,50 ml. per

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

d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera; devono essere appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie lorda massima di 6 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima in gronda di 2,20 ml., 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; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.; tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle distanze da Codice Civile;

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

f) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici principali fino alla classe c2 e c3 nel caso di edifici storici con caratteri e tipologie tradizionali;

g) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici fino alla classe c3, nei prospetti prospicienti gli spazi pubblici, mentre per le attività commerciali ed artigianali di servizio si rimanda ai relativi regolamenti comunali.

2. È comunque sempre prescritto:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

- il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

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

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del P.O., costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.

2. Negli interventi che prevedono nuova edificazione a destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale, dovrà essere rispettato l'indice di piantumazione complessivo di un albero d'alto fusto ogni 70 mq di SE per i piani attuativi 150 mq di SE 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 SE.

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

4. Ad esclusione che per le aree di pertinenza con sistemazioni storiche o tradizionali degli edifici o complessi nelle classi c1 e c2 ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti. La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni: - la superficie della vasca non dovrà superare 60 mq., per le strutture private e 120 mq per le strutture ricettive; la profondità media non dovrà superare 1,60 ml.; - la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare o curvilinea regolare, ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; - il rivestimento della vasca, da realizzare in materiali non riflettenti, dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia; - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi; - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, 66 elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

6. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati

metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

7. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti urbanizzati sono sempre ammesse le opere e i manufatti che non hanno rilevanza edilizia, di cui all'art. 33 delle presenti Norme. In queste aree laddove consentiti in relazione alla classe dell'edificio principale, sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale ed è pertanto consentito realizzare portici o tettoie, **anche fotovoltaiche**, posti auto coperti con strutture mono – appoggio, ~~anche con copertura fotovoltaica~~, 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 invarianti strutturali. Per le attività di ristorazione e per le attività ricettive, sono ammessi pergole o tettoie di altezza massima 3,00 ml di grandezza fino al 25 % degli spazi pertinenziali scoperti disponibili e comunque per un massimo di mq 150, nel rispetto dei rapporti di permeabilità vigenti. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 136, comma 1, lettera h) della l.r. 65 / 2014, salvo acquisizione autorizzazione paesaggistica se prevista.

8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

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

1. Nelle Tavole del P.O., con una linea di colore arancio si individua l'area circostante i fabbricati (resede), senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo sono inclusi le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

3. Non è consentito intervenire sugli spazi aperti degli edifici esistenti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale.

4. Negli interventi pertinenziali nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione;

- sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,20 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare anche sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);

- i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

6. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative. Al fine di schermare le auto in sosta sono consentiti esclusivamente manufatti privi di rilevanza edilizia, **quali ad esempio pergole**. Per le attività di ristorazione e per le attività ricettive, sono ammessi gazebo o tettoie di altezza massima 3,00 ml di grandezza fino al 25 % degli spazi pertinenziali scoperti disponibili e comunque per un massimo di mq 150, nel rispetto dei rapporti di permeabilità vigenti.

7. Eventuali aree destinate a parcheggio, ~~coperte o meno con pergole o tettoie~~, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

8. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un recede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;

- sono consentite recinzioni in rete metallica e paletti di sostegno metallici o in legno, con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;

- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

9. Negli Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale, è ammessa la realizzazione di giardini pubblici, d'interesse pubblico o botanici, solo se convenzionati con il Comune per la loro fruizione collettiva.

10. Nelle aree circostanti i fabbricati a destinazione non rurale (industriale e artigianale, commerciale, turistico ricettiva, ecc.), sono ammesse sistemazioni esterne superficiali per la creazione di piazzali, piattaforme, ecc., purché funzionali a tali diverse destinazioni d'uso.

11. Per il sostegno di pannelli fotovoltaici, sono ammesse tettoie fotovoltaiche solo alle condizioni di cui all'art. 65 delle presenti norme e secondo i parametri del precedente comma 6.

Punto 61

Art. 22 Interventi ammessi per gli edifici c2

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c2 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono essere volti al riuso e alla rifunzionalizzazione, anche attraverso una diversa distribuzione delle singole unità immobiliari, a condizione che siano rispettati nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture, gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, sistema strutturale, tipo di distribuzione funzionale, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde, grigliati in laterizio, paramenti murari.

2. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare gli spazi delle attività terziarie ai piani terra di edifici urbani o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio.

3. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c2, sono altresì consentiti i seguenti interventi:

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

§ il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura; sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto;

§ l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;

§ la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;

§ il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;

§ la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato, scale, ecc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni: - che eventuali nuovi solai, soppalchi e scale siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario, mentre i locali su cui insistono risultare con un'altezza residua non inferiore a m. 2,40; - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non modifichi, né interessi travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;

§ la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto.

4. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano indica la classe c2 valgono le seguenti prescrizioni:

a. strutture orizzontali - Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive dei solai interni, salvo la possibilità di ripristino dei caratteri originari coerenti con la storicità dell'edificio. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la

formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento.

b. strutture verticali - Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali. La realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio; non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza.

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

d. strutture di copertura - Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia 22 originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e piastrelle in cotto). Non sono ammessi terrazzi a tasca, abbaini, ecc. Dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi ed embrici).

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

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

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

h. infissi esterni - Gli infissi devono essere **in legno ed** impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari, è ammessa la formazione di infissi in materiale adeguato ai caratteri dell'edificio, sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti. Non è consentita la chiusura di tettoie,

logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro.

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

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

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

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

5. Anche gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici e complessi edilizi in classe c2 dovranno rispettare le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente comma 4.

Art. 58 Città antica

1. Sono le parti del territorio urbanizzato di matrice antica, che hanno conservato in tutto o in parte, l'impianto urbanistico ed i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti. Sono i nuclei "generatori" dell'insediamento, presenti nel capoluogo ed a Valiano, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria e che si caratterizzano anche per la presenza di edifici di grande valore storico e architettonico.

2. Nella città antica, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:

- residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra, nella salvaguardia dei valori architettonici esistenti ed è altresì proibito trasformare locali posti al piano terreno ad uso di garage ed autorimessa in vani computabili come utili abitabili; l'uso ai fini abitativi dei locali sottotetto, fermo restando la necessità che siano rispettati i requisiti igienico sanitari è ammissibile solo in ampliamento della pertinente abitazione e non finalizzata alla creazione di nuove unità immobiliari; non sono consentite le attività ricettive extralberghiere, case vacanza, affittacamere e b&b nel centro storico del Capoluogo, mentre negli edifici e 59 complessi edilizi di particolare pregio storico-architettonico assoggettati ai vincoli previsti sono sempre consentite le Residenze d'epoca, così come disciplinate dalle disposizioni regionali;

- artigianale artistica e di servizio: nei locali a piano terra è consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; nelle aree individuate come di interesse artigianale, in particolare, è ammessa una destinazione separata delle strutture ipogee ad uso magazzini ed esposizione. Tali ambienti non potranno subire trasformazioni planivolumetriche e dei collegamenti verticali. Nelle aree di interesse commerciale/artigianale e in quelle di interesse artigianale, i locali a piano terra che si aprono o che comunque hanno accesso diretto o tramite atrio da tali aree, potranno essere adibiti ad esercizi dove si potranno svolgere attività commerciali e artigianali di questo tipo; nelle aree di interesse artigianale,

- commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

- commerciale al dettaglio: è consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; in particolare, all'interno dell'asse principale e più precisamente nel tratto compreso tra Porta al Prato e Via dell'Opio nel Corso, fino all'incrocio con Via del Teatro, al fine di salvaguardare la rete commerciale esistente costituita dall'insieme degli esercizi di vicinato e dalle attività artigianali, è ammessa l'attivazione di esercizi di

somministrazione di alimenti e bevande solo in quei locali dove, al 30 giugno del 2008, non risultino attivati esercizi di vicinato o attività artigianali. E' comunque ammissibile l'estensione di attività di somministrazione alimenti e bevande in locali adiacenti all'attività stessa, anche se occupati da altri esercizi commerciali o attività artigianali, a condizione che non aumenti il numero di attività;

- turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

- direzionali e di servizio private: è consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15;

- agricola, ed attività connesse: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;

- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali, didattiche, espositive e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

3. I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici (quali paramenti, finiture e materiali degli infissi e degli elementi decorativi esterni, nella loro sostanza e non solo nel loro aspetto esteriore) e degli spazi aperti.

4. All'interno della città antica, non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; eventuali balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario.

5. All'interno della città antica sono consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

Punto 62

Art. 29 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale, **fatto salvo quanto indicato al successivo comma 5**, in relazione all'incremento di carico urbanistico, così come definito dalla Parte I dell'Allegato A – Definizioni tecniche di riferimento – al Regolamento n. 64/R del novembre 2013, derivante dai seguenti interventi:

- nuova edificazione; - -
- ristrutturazione urbanistica; - -
- sostituzione edilizia; - -
- addizioni volumetriche e altri interventi comportanti incremento di Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 25 mq.; -
- mutamento di destinazione d'uso, ove comportante incremento di carico urbanistico;
- altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari.

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

- per la nuova edificazione, la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia in misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SUL;
- per la ristrutturazione edilizia con incremento di SUL nella misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE aggiunta e comunque nella misura minima di un posto auto ogni 25 mq. di SE;
- per il mutamento di destinazione d'uso, ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, un posto auto per ogni unità immobiliare prevista;
- per altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3,5 mq. di SE e comunque in misura non inferiore a:
 - in caso di destinazione d'uso residenziale un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;
 - in caso di destinazione d'uso direzionale, commerciale al dettaglio e di servizio tre posti auto ogni 100 mq. di SE;
 - in caso di destinazione d'uso industriale e artigianale oppure commerciale all'ingrosso e depositi un posto auto ogni 100 mq. di SUL;
 - in caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva, due posti auto ogni 100 mq. di SE.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta, in rapporto alla SE complessiva. Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree limitrofe, non gravate da standard pubblici o privati, entro un 29 raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto; i nuovi parcheggi non devono ridurre i parcheggi esistenti come calcolati al momento di realizzazione dei fabbricati stessi. 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. ~~Esclusivamente nel caso di interventi comportanti aumento delle unità immobiliari e nella città antica, anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione,~~ **Nella città antica, nel caso di interventi che determinano incremento di carico urbanistico**, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti

neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento sarà possibile monetizzare gli oneri relativi sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali e con le procedure previste da apposito regolamento comunale. **In specifico, per la destinazione commerciale, per questa parte di città, vale quanto indicato al successivo art. 30, in quanto norma di dettaglio.**

Art. 30 Criteri per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio

1. Le attività commerciali al dettaglio, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto delle norme e discipline vigenti in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale o in altri in cui, per la relativa destinazione, siano specificatamente previste le funzioni commerciali e che abbiano altresì:

- accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
- disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico;
- compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta. In particolare l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita dovrà essere valutato in relazione al grado di congestione delle infrastrutture stradali esistenti, ad eventuali adeguamenti infrastrutturali, al livello delle emissioni inquinanti ed alla presenza di aree da preservare ai fini dell'equilibrio ecologico e paesaggistico.

2. Per le nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, dovrà essere garantita, oltre al rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68, laddove richiesti dalle presenti Norme, la dotazione minima di parcheggi previsti dal D.P.G.R. 01/04/2009 n. 15/R e s.m.i.. 3. Le UTOE e gli ambiti individuati dal PS, di cui al successivo Titoli VII, Capo I, costituiscono il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali da rispettare;
- della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;
- del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio;
- della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- della dotazione di parcheggi di relazione.

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

- **nella città antica**, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo, mentre si dovrà comunque osservare quanto specificato al successivo art. 58, comma ~~3~~ **2** ;
- **nell'UTOE di Montepulciano**, all'interno dell'ambito della città consolidata:
 - gli esercizi di vicinato, per i quali la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;

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

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

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

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

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

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

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

Punto 63

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

1. Alle aziende agricole ~~dotate delle superfici fondiarie minime~~ è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non possono mutare la destinazione d'uso agricolo e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell'azienda. Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:
 - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
 - c) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).

2. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) sono semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. L'installazione di tali manufatti è consentita alle condizioni di cui all'art. 1 del Regolamento 63/R, mentre per un periodo superiore (Art. 70, comma 3 lett. a) si devono osservare le condizioni e le modalità di cui all'art. 2 dello stesso Regolamento 63/R, nonché l'obbligo di collocarli comunque in posizioni che ne limitino il più possibile la visibilità (in prossimità di edifici o nuclei esistenti o al limite di aree boscate o impluvi collinari, ecc.). Alla comunicazione indirizzata al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, le effettive esigenze temporanee dell'azienda e le soluzioni alternative allo scadere dei due anni. Le Tipologie ammesse sono quelle relative ai manufatti prefabbricati leggeri in legno o metallici non riflettenti con le pareti tinteggiate con colori adeguati al contesto.

3. I manufatti aziendali temporanei come al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015) hanno le medesime caratteristiche di quelli descritti al comma precedente, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali e rimossi alla dismissione dell'attività. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa.

4. I manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015) possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale. In particolare i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi

al manuale ARSIA “Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”, mentre la realizzazione di serre fisse è ammessa limitatamente ai sistemi di paesaggio della pianura bonificata. Rientrano tra questi manufatti quelli previsti dal DPGR 63/R/2016, in particolare ai sensi dell’art.3 comma 1 lettera g) sono assimilati ai manufatti prefabbricati piccoli manufatti in legno progettati ispirandosi al manuale ARSIA “Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli” o prefabbricati leggeri metallici non riflettenti, in entrambi i casi di dimensioni massime pari a 40 mq di SE ed in misura massima di uno per azienda. La realizzazione di strutture a tunnel è subordinata alle seguenti condizioni: - che abbiano teli di copertura verdi / grigi / ocra scuro con esclusione del bianco o similare; - che siano lasciati aperti ai due estremi, senza alcun tipo di chiusura; - che mantengano un profilo interamente curvilineo e quindi privo di tratti rettilinei; - che siano semplicemente ancorati, privi di platea o pavimentazione interna; - che abbiano un’altezza massima di 6,00 m. e lunghezza massima di 30 m. - che ci sia un impegno ad obbligo di rimozione in caso di cessazione attività di produzione di fieno o in caso di risoluzione anticipata di eventuali contratti d’affitto.

5. Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L’articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.

6. Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente in legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

Punto 64

Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

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

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

3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3: § la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio; 24 § gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.; § all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente; § la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia; § il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.

4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE: - negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti; - negli edifici

recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale. 6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.