



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n

Montepulciano, 07.03.'23

PEC :

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

**Oggetto : Piano Operativo – Revisione delle NTA – Secondo 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. ).

L'Amministrazione ha poi ritenuto opportuno procedere ad riordino delle Aree Tecniche ed ad un confronto pubblico con i soggetti interessati ( tecnici operanti nel territorio ) sulla revisione di cui sopra, svolto on line in data 17.11.'22, da cui è scaturito un apposito contributo in forma collettiva, pervenuto con prot. n. 45845 / '22.

Alla luce di tali risultanze, di parte pubblica e di parte privata, si è elaborato un secondo gruppo di modifiche alle norme, che vengono sottoposte all'esame di Commissione.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE NTA di PO

**La proposta** di Variante in esame fa quindi riferimento, sia a proposte elaborate dagli uffici tecnici comunali competenti sia a proposte di parte privata, di cui al precedente paragrafo, rielaborate da tali uffici.

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

11) Estensione delle possibilità di collocazione di pannelli fotovoltaici nelle coperture degli edifici

12) Estensione a classi di valore degli edifici di minore tutela, le possibilità di deroghe alle norme igienico sanitarie già ammesse dalle NTA di PO per gli edifici con classe di valore di maggiore tutela

13) Chiarimenti circa le possibilità di ampliamento degli edifici a destinazione non agricola presenti nel territorio aperto

14) Snellimento delle procedure e delle casistiche di recupero degli edifici con destinazione d'uso agricola

15) Correlazione fra categorie d'intervento oggetto di attuazione e possibilità di usufruire dei premi edificatori previsti dalla NTA in caso di recupero degli edifici di classe di valore a minore tutela

16) Migliore definizione degli ambiti di applicazione degli standards urbanistici comunali

17) Migliore definizione dell'applicazione dello standards a parcheggio nel caso della Città Antica

18) Coordinamento con la L.R. 65 / '14 sui casi degli interventi edilizi minori

19) Ampliamento delle possibilità di realizzazione pertinenze all'interno dei BSA

20) Diversa articolazione dell'ampliamento della funzione residenziale nei centri storici

21) Diminuzione dei casi di interventi sottoposti a Piano Attuativo in ambito agricolo

22) Ampliamento delle modalità di installazione di pannelli fotovoltaici nel territorio aperto

## ISTRUTTORIA

**Punto 11** – Una tematica la cui attualità ed incidenza è cresciuta in maniera esponenziale proprio nel periodo di vigenza del PO ( dal 20.02.'20 ad oggi ) è quella della necessità di diffusione della produzione di energia da fonte rinnovabile. Ad oggi, le NTA di PO escludono dalla possibilità di collocazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici classificati come C3 se precedenti il 1954. Fermo restando che per tali edifici, se collocati nei c.s. del capoluogo e di Valiano, tale limitazione deve permanere per la tutela dei generali valori ambientali locali e che altrettanto devono confermarsi la priorità, per gli altri, di collocazione nei corpi secondari, pertinenze e volumi accessori, si ritiene utile e possibile, verificata l'impossibilità o la mancanza di funzionalità di tali posizionamenti, ammettere una collocazione in copertura, purchè nelle falde non visibili da spazi pubblici, compresi quelli carrabili ( strade o vie )

**Punto 12** – L'attuale formulazione delle NTA di PO, prevedono per la Classe di valore degli edifici C1 ( massima tutela, edifici di pregio storico architettonico ) possibilità di deroghe parziali alle norme igienico – sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, superfici minime dei vani, ecc. tale possibilità di deroga non è contemplata nelle C2, nonostante si tratti anche in questo caso di edifici di significativo valore corrispondenti, secondo la definizione delle norme comunali, a quelli di “ valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio “. Anche per essi, quindi, l'estensione delle possibilità di deroga, potranno permettere di non essere obbligati a trasformazioni / adeguamenti fisici della distribuzione interna, dei prospetti, ecc. che potrebbero incidere sui valori tutelati.

**Punto 13** – Nel territorio rurale del Comune di Montepulciano, come in molti altri Comuni, si sono insediati ( o per assenza all'epoca di normative ostative o per successiva legittimazione a seguito di leggi nazionali speciali nel settore edilizio ) immobili a destinazione non agricola ( produttivo, commerciale, servizi, ecc. ) Per essi il PO non ha previsto una zonizzazione particolare ( che censisse tali insediamenti con corrispondenti zone omogenee ), ma, lasciandoli in zone omogenee “E” di cui al DM 1444 / '68, ne ha regolamentato le trasformazioni possibili, non attribuendo loro la possibilità di addizioni volumetriche ma solo limitati ampliamenti. L'attuale formulazione, però, non appare di lettura lineare, indicando incrementi “ del 5 % del Rapporto di copertura esistente “ senza specificare se si tratti di un aumento assoluto ( ad esempio passando dal 30 al 35 % ) o percentuale ( ad esempio passando dal 30 al 31,5 % ). Appare evidente che in quest'ultimo caso, gli incrementi avrebbero un tale valore frazionario da rendere irrilevante la disposizione stessa. Si propone, quindi, una integrazione testuale nel senso dell'aumento inteso in senso assoluto.

**Punto 14** – Come già previsto nella precedente proposta di modifica delle NTA Punto 3 e per le stesse motivazioni, si ritiene opportuno intervenire su due disposizioni dell'art. 81 comma 1 lettera a) : la prima relativa alla necessità di formazione di un Piano di Recupero nei casi di sostituzione edilizia, apparendo tale piano attuativo utile solo nel caso della ristrutturazione urbanistica; la seconda relativa la limitazione alla “ demolizione e fedele ricostruzione “ nelle aree di pertinenza dei BSA, apparendo tale disposizione addirittura controproducente; in entrambi i casi riferiti agli edifici di

classe C4 e C5 e quindi privi di interesse storico -architettonico o documentale – tipologico e relativamente ad interventi di recupero per finalità agrituristiche.

**Punto 15** – Le NTA di PO prevedono per le classi di valore C3, C4 e C5 ( e quindi privi di interesse storico –architettonico ) possibilità di ampliamento in maniera differenziata e non cumulabile a seconda la classe stessa. Ad ogni classe, inoltre e prioritariamente, è assegnato un ventaglio di interventi ammissibili che si accumulano nel passaggio da una classe all'altra ( in C2 sono ammessi gli interventi previsti esplicitamente per tale classe più quelli della C1, nella C3 sono ammessi gli interventi previsti esplicitamente per tale classe più quelli della C1 e C2, ecc. ). Le attuali norme non chiariscono sufficientemente, però, per le classi C3 e C4, la relazione fra interventi ed ampliamenti annessi. Tale relazione consiste, infatti, nel voler esclusivamente sostenere – incentivare gli interventi “ di maggiore intensità “ ammessi per quella classe. Si tratta di possibilità di ampliamento, quindi, non a caso maggiori man mano che maggiori sono i costi presumibili di interventi edilizi via via sempre più “ radicali “ e che non possono vedersi applicarsi a fronte di semplici interventi di manutenzione o restauro, ma solo a fronte di interventi di ristrutturazione / sostituzione edilizia. Non si tratta, in conclusione, di “ diritti edificatori “, attribuiti dalla parte pubblica ed acquisiti dalla parte privata, “ a priori “ ma solo a fronte di interventi di recupero di massima intensità fra quelle ammessi per la classe di riferimento. A riprova della volontà già contenuta nelle NTA nel senso di cui sopra, si sottolinea che la formulazione utilizzata per la classe C5, fa riferimento esplicito alla possibilità di ampliamento solo nel caso di intervento più “ estremo “ ( sostituzione edilizia ).

**Punto 16** – Il Piano Operativo ( come il precedente Regolamento Urbanistico ) ha assunto parametri degli standards urbanistici, in particolar modo per quelli riferiti ai parcheggi pubblici, con valori superiori di quelli previsti come “ minimi inderogabili “ dal DM 1444 / '68 in materia. Nell'attuale formulazione dell'articolo 28 a riguardo, tali standards vengono riferiti genericamente agli “ interventi indiretti “. Tale dizione può indurre alla loro applicazione non solo per gli interventi sottoposti a preventiva approvazione di Piano attuativo ma anche nell'ambito degli “Interventi Convenzionati” siglati nel PO come “ Schede d'Intervento IC “. Per essi il beneficio pubblico, però, non è quello della realizzazione di generali opere di urbanizzazione a beneficio pubblico, ma mirate opere d'interesse dell'amministrazione comunale, dettagliate volta per volta nelle Schede citate. Si riformula, quindi, l'articolato in tal senso.

**Punto 17** – Il rispetto dell'applicazione degli standards a parcheggio nel centro storico, ha profili di criticità. Per far fronte a ciò, è stato assunto il principio di monetizzazione dello standards nel caso di impossibilità nel reperimento degli spazi necessari. La regolamentazione comunale è stata deliberata con atto di Consiglio nel 2010 e le NTA di PO non ne fanno esplicito riferimento. Tale testo, d'altronde, non risulta coordinato con lo sviluppo successivo della legislazione in materia urbanistica – edilizia e della pianificazione comunale. Nelle more della riformulazione, ai sensi dell'art. 5 delle NTA di PO, si provvede ad introdurre una disposizione di dettaglio per il centro storico.

**Punto 18** – L’art. 33 delle NTA dispone sulle opere prive di rilevanza urbanistico edilizia, senza un diretto e preciso riferimento al corrispondente articolato della L.R. 65 / ’14. Le disposizioni di dettaglio in esso contenute, che riguardano solo alcuni dei casi previsti dalla legislazione regionale, posso indurre a pensare che le sole opere di questa tipologia ammesse dal PO, siano quelle regolamentate in e dettaglio. Si ritiene opportuno riformulare l’articolo per fare chiarezza su ciò.

**Punto 19** – L’articolo 53 delle NTA di PO, regola gli interventi all’interno delle Aree di pertinenza dei BSA. Fra esse la possibilità di realizzazione delle piscine. L’attuale formulazione esclude quelle pertinenziali alle residenze, ammettendo solo quelle funzionali alla ricettività. Tale restrizione non sembra ineludibile, in ragione sia del fatto che non è il numero ma la corretta modalità di inserimento che risulta determinante nella tutela dei valori delle BSA sia del fatto che, per regolamento comunale, quelle residenziali hanno dimensioni massime fino ad una metà di quelle a servizio turistico.

**Punto 20** – Nel centro storico del capoluogo ( in generale, nei centri storici censiti dal PO in tutto il territorio comunale come “ Parti della Città antica “ ) la tematica circa la difesa e lo sviluppo della residenzialità, rappresenta un tema sensibile. Infatti, la riduzione di questa funzione nel c.s., è a detrimento della sua vitalità a favore della sua museificazione e/o riduzione a “ parco turistico “. Per opporsi a questo è opportuno, quindi, immettere disposizioni che permettano, nel rispetto dei valori presenti nell’area di riferimento, un suo regolato sviluppo. In questo ambito, un tema è quello della trasformazione dei piani terra. L’attuale formulazione è apparsa, nella sua concreta applicazione nel periodo di vigenza del PO, in parte eccessivamente restrittiva ( lì dove ad esempio mette sullo stesso piano piani terra e piano seminterrati ) in parte non lineare ( lì dove ad esempio non ammette l’uso a garages dei fondi a piano terra ma neanche l’uso dei garages esistenti come residenziali ), ecc. Si ritiene opportuno una riformulazione più organica ed aperta delle relative disposizioni.

**Punto 21** – La L.R. 65 / ’14 ( così come la precedente L.R. 1 / ’05 ) dispone di prevedere a livello locale, i casi in cui i PAPMAA assumono valore di Piano attuativo. L’attuale formulazione, relativa all’art. 70 delle NTA di PO, è apparsa, nella sua concreta applicazione nel periodo di vigenza del PO, eccessivamente restrittiva, sottoponendo a PUA, casistiche di intervento la cui sensibilità non appare del tutto coerente con l’aggravio procedimentale connaturato a quelle di approvazione di un Piano attuativo né con la natura “ pianificatoria “ di tale tipo di atti di governo del territorio. Si ritiene possibile, quindi, pur nel rispetto dello scopo del disposto regionale, procedere ad una diminuzione delle casistiche in esame.

**Punto 22** – Un'altra tematica la cui attualità ed incidenza e crescita in maniera esponenziale proprio nel periodo di vigenza del PO ( dal 20.02.'20 ad oggi ) è quella della diffusione della produzione di energia da fonte rinnovabile. In particolare l’art. 85, fra le altre disposizioni che contiene, prevede, nel territorio rurale, la schermatura delle auto in sosta solo con manufatti privi di rilevanza edilizia. Diversamente da quanto disposto nell’ambito urbano ( art. 65 comma 7 ) non è possibile , quindi, che

tali strutture diventino l'occasione per essere di supporto alla installazione di pannelli fotovoltaici per la creazione di energia elettrica. Nell'ottica della necessaria diffusione di tale tecnologia, si ritiene ampliare la sua collocazione in tal senso anche nel territorio aperto.

## 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 il 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 11

### 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 nell'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. **Verificata l'impossibilità o la mancanza di funzionalità di tali posizionamenti, è ammessa una collocazione in copertura, purché nelle falde non visibili da spazi pubblici, compresi quelli carrabili ( strade o vie ). Tale possibilità non è consentita nei centri storici del capoluogo e di Valiano.**
4. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a servizio degli edifici si dovranno rispettare i seguenti criteri:
  - a) è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità.  
Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa preferibilmente complanari, in particolare:
    - negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dalla sagoma dell'edificio;
    - per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 20 cm e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
    - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero



edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;

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

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

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

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

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.

## PUNTO 12

### 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 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 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 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 l'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. **Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico- sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali della legge e delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal presente piano.**

## PUNTO 13

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

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:
  - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
  - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
  - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
  - le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime
  - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
  - gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.
3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4\*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:
  - a) la sovrapposizione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
    - 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
    - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.Tali sovrapposizioni sono consentite purché non modifichino la tipologia del tetto e riguardino l'intera copertura dell'edificio;
  - b) negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e 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; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto:

- per gli edifici posti nel territorio rurale, le addizioni potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità;
- per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze. In caso di addizioni volumetriche non si possono realizzare gli interventi pertinenziali e viceversa.
- c) All'interno dei centri urbani, per gli edifici ad un solo piano abitabile fuori terra, è ammessa la sopraelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50, e nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;
  - l'intervento deve comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;

Gli interventi di addizione di cui alle lettere a), b) e c) sono alternativi agli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

4. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche sono consentite le seguenti addizioni volumetriche, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:
- per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso ad *attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista* (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
  - per gli edifici con destinazione d'uso ad *attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi* localizzati nelle aree urbane è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml. Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:
    - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
    - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
    - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE
  - per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento ~~del 5%~~ **di cinque punti percentuali** del Rapporto di Copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di eventuali interventi di addizione volumetrica gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche.

## PUNTO 14

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

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

a) per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, osservando comunque i limiti

d'intervento attribuiti dal presente P.O. se nelle 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:
  - i materiali, i colori, le coperture, gli elementi di finitura e le tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale: colori tenui riferiti ai colori della terra nella gamma dal calce all'ocra, la muratura in pietra a vista o in mattoni di recupero o invecchiati, le coperture a falde con inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica), il manto in coppi e tegole di recupero o invecchiati, gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di persiane o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;
  - ~~in caso di annessi ricadenti all'interno di Aree di Pertinenza paesistica 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

1 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 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;
  - 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 15

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

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:
  - la modifica alle strutture di fondazione;
  - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
  - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;
  - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
  - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:
  - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;
  - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
  - all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente;

- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
  - il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.
4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
- negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
  - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle 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 esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione **complessiva** dell'organismo edilizio, **di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo**, il cui fine **è potrà essere** anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.

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

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:
  - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
  - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
  - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
  - le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge

- o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime
  - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
  - gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.
3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4\*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:
- a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
- 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
  - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.
- Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia del tetto e riguardino l'intera copertura dell'edificio;
- d) negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e essere comunque l'esito di una riqualificazione **complessiva dell'organismo edilizio, di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo**, il cui fine **è potrà essere** anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
- Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto:
- per gli edifici posti nel territorio rurale, le addizioni potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità;
  - per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze. In caso di addizioni volumetriche non si possono realizzare gli interventi pertinenziali e viceversa.
- e) All'interno dei centri urbani, per gli edifici ad un solo piano abitabile fuori terra, è ammessa la sopraelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50, e nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta;
  - l'intervento deve comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
- Gli interventi di addizione di cui alle lettere a), b) e c) sono alternativi agli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

4. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche sono consentite le seguenti addizioni volumetriche, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:
- per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso ad *attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso* mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
  - per gli edifici con destinazione d'uso ad *attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi* localizzati nelle aree urbane è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml. Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:
    - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
    - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
    - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE
  - per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento del 5% del Rapporto di Copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di eventuali interventi di addizione volumetrica gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche.

## PUNTO 16

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

1. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico in ambito urbano per gli interventi indiretti ~~sottoposti a formazione di Piano Attuativo di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia e comunque di aumento di carico urbanistico,~~ non devono essere inferiori a:

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

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

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

## PUNTO 17

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

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione all'incremento di carico urbanistico, così come definito dalla Parte I dell'Allegato A - Definizioni tecniche di riferimento - al Regolamento n. 64/R del novembre 2013, derivante dai seguenti interventi:
  - *nuova edificazione;*
  - *ristrutturazione urbanistica;*
  - *sostituzione edilizia;*
  - *addizioni volumetriche e altri interventi* comportanti incremento di Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 25 mq.;
  - *mutamento di destinazione d'uso, ove comportante incremento di carico urbanistico;*
  - altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari.
2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:
  - per la *nuova edificazione*, la *ristrutturazione urbanistica* e la *sostituzione edilizia* in misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SUL;
  - per la *ristrutturazione edilizia* con incremento di SUL nella misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di 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 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-~~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, 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~~, della DCC n. 53 / 2010.

6. Nella città antica, nel caso di cui al comma precedente, valgono le seguenti disposizioni:
- la proposta di monetizzazione dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire e preliminarmente a qualunque altro titolo autorizzativo edilizio;
  - è possibile la monetizzazione, anche parziale, fino ad un massimo di 75 mq di standards;
  - il corrispettivo economico da versare all'Amministrazione comunale è pari a 100 euro / mq di standards monetizzato.



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

1. **Fatto salvo il recepimento dinamico da parte delle presenti norme delle per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia per come individuate dalla legislazione nazionale e regionale in materia e** fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento ai tipi d'intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni generali di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i., ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano le seguenti prescrizioni:

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

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

c) *gazebo e pergolati* - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 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. 53 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici**

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

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

- nuovi annessi e manufatti di cui al successivo art. 73, la collocazione dei quali dovrà essere fatta oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante. Annessi e manufatti di cui agli artt. 75, 76 e 77 non sono in ogni caso ammessi nelle aree di pertinenza dei BSA.
  - demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei BSA, con i criteri localizzativi del presente articolo e con assoggettamento del P.A.P.M.A.A. alle procedure e contenuti di Piano Attuativo ed esame da parte della Commissione Provinciale per i BSA.
4. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati o complessi edilizi, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, il presente PO prescrive il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo. Sono altresì esclusi il loro frazionamento e la separazione fisica tra edifici e spazi aperti limitrofi, tale da alterare il rapporto storicamente consolidato tra questi.
  5. Nelle pertinenze dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e da punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi vengono inseriti, è ammessa la realizzazione di:

- piscine pertinenziali ~~di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche~~, alle condizioni di cui al successivo art. 84; ~~sono escluse le piscine ad uso privato residenziale~~;
- pergolati e gazebo da giardino;
- l'installazione di serre temporanee o stagionali realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- le addizioni funzionali e volumetriche ammesse dal Regolamento Urbanistico a seconda della categoria d'intervento assegnate da esso e gli ampliamenti volumetrici ammessi dalla legislazione regionale.

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

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

- esaminare adeguatamente il contesto di riferimento e le caratteristiche del bene storico architettonico di riferimento, che devono essere adeguatamente documentate nei loro peculiari elementi costitutivi (assetti agrari, foto aerea, sistemazioni del suolo, pavimentazioni, decorazioni e caratteri architettonici); si dovranno altresì verificare le visuali principali dalla viabilità e da eventuali punti di osservazione privilegiati, e considerare i rapporti e la gerarchia tra gli edifici esistenti (es. podere, annessi e loro relazioni spaziali e dimensionali);
- nella scelta delle aree da trasformare, devono privilegiare quelle che appaiono compromesse o che, a loro volta, abbiano perduto i caratteri originari, proponendo comunque soluzioni che possano ricucire o ristabilire adeguati rapporti tra gli elementi esistenti e con il contesto rurale e limitare il consumo di suolo agricolo;
- adottare tecniche e materiali che siano quanto più possibile adeguati al contesto sopra descritto, per il raggiungimento della massima integrazione degli interventi previsti, proponendo al contempo, a questo scopo, adeguate sistemazioni ambientali; i progetti degli interventi dovranno essere conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini, al fine di garantire il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito;
- proporre interventi di valorizzazione, di recupero o di manutenzione dei peculiari elementi costitutivi di valore ambientale (strade bianche, terrazzamenti e ciglionamenti, manufatti minori di valore testimoniale);
- essere corredato da documentazione fotografica dalla breve, media e lunga distanza da e verso il BSA e da sezioni territoriali e *skyline* adeguate all'entità dell'intervento ed all'andamento morfologico dei suoli.

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

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

## PUNTO 20

### 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 annettere ~~alla residenza alle unità immobiliari, limitrofe o ai piani superiori, a destinazione d'uso residenziale,~~ spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ~~ai piani terra e~~ 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, ~~ma~~ nella salvaguardia dei valori architettonici esistenti ~~ed mentre 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 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 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 21

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

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente o dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014
2. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - nuova edificazione di una o più abitazioni rurali per un volume complessivo uguale o superiore i 600 mc;
  - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali per un volume complessivo uguale o superiore i 600 mc;
  - nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali per un volume complessivo uguale o superiore a 3.000 mc fuori terra o 4.000 mc di volume compreso interrati o seminterrati;
  - ~~nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali nelle aree di pertinenza dei BSA;~~
  - ~~sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.~~
3. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale anche censiti da Enti pubblici territoriali;
  - viabilità rurale esistente;
  - nuclei arborati;
  - boschi e tipologie forestali;
  - aree tartufigene;
  - emergenze faunistiche.
4. Il P.A.P.M.A.A. censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o ex lege, aree di pertinenza individuate dal P.T.C.P. di Siena, SIR...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle salvaguardia delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità del territorio di riferimento come definiti dal P.S., dal P.T.C.P. e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico.
5. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.

6. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
7. Le opere di miglioramento ambientale previste nei P.A.P.M.A.A. dovranno attenersi alle disposizioni del DGR 1223/2015.



### **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.
5. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative. Al fine di schermare le auto in sosta sono consentiti esclusivamente manufatti privi di rilevanza edilizia. **Nel caso in cui tali schermature siano utilizzate per il supporto di pannelli fotovoltaici, se non posizionabili nelle coperture degli edifici esistenti e solo fino al raggiungimento complessivo ( coperture - schermature ) della produzione per autoconsumo, sono ammesse strutture mono - appoggio, purché non riducano le superfici**

minime permeabili (>25 % della Sf) e non abbiano una dimensione superiore al 20 % della superficie coperta dell'edificio principale. 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.

6. Eventuali aree destinate a parcheggio, coperte o meno con pergole o tettoie, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
7. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
  - sono consentite recinzioni in rete metallica 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.
8. Negli Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale, è ammessa la realizzazione di giardini pubblici, d'interesse pubblico o botanici, solo se convenzionati con il Comune per la loro fruizione collettiva.
9. 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. **In tali aree sono ammesse la realizzazione di tettoie per il supporto in copertura di pannelli fotovoltaici, se non posizionabili nelle coperture degli edifici produttivi esistenti e solo fino al raggiungimento complessivo ( coperture – tettoie ) della produzione per autoconsumo.**