



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n

Montepulciano, 30.05.'23

PEC :

Alla Commissione Urbanistica

SEDE

Oggetto : Piano Operativo – Revisione delle NTA – Quarto gruppo

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

PREMESSA

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

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

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

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

In continuità con la formulazione delle modifiche ed integrazione delle NTA in esame, raggruppate nelle tre precedenti istruttorie, primo, secondo e terzo gruppo, si è proceduto alla stesura di un “ Quarto gruppo “ di queste, questa volta tutte di derivazione d'ufficio, discendenti, cioè, da valutazioni fatte all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base delle esperienze maturate nella applicazione delle NTA

su casi reali e sulla loro capacità di essere efficaci / efficienti / eque oltre che chiare, esaustive, corrette dal punto di disciplinare, non in contrasto o in contraddizione con altre disposizioni contenute nelle stesse NTA del PO vigente.

CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE NTA di PO

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

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

- 33) Dimensionare e specificare gli interventi pertinenziali ammessi per gli edifici di classe C4 e C5.
- 34) Estensione della possibilità di realizzazione di gazebi e pergolati a servizio delle attività commerciali
- 35) Miglioramento della consultabilità delle disposizioni relative le urbanizzazioni nel territorio rurale
- 36) Incremento delle tutele a favore dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua in relazione alle trasformazioni ammesse in fascia di rispetto ambientale
- 37) Riformulazione delle disposizioni generali circa i cambi d'uso in ambito urbano dei manufatti pertinenziali, alla luce della revisione delle NTA di PO in corso
- 38) Ampliare le possibilità di destinazioni ammesse nella città della produzione, semplificando e distinguendo le condizioni di insediamento
- 39) Dettagliare l'estensione ammissibile delle nuove pavimentazioni nelle aree di verde privato.
- 40) Integrare le definizioni della classi di valore degli edifici esistenti con tutte le tipologie previste dalle NTA
- 41) Dettagliare il riferimento dimensionale nel caso degli ampliamenti ammessi per gli edifici di minore valore
- 42) Nelle disposizioni sugli spazi esterni pertinenziali, semplificare i rinvii normativi o procedurali e specificare le tipologie di occupazioni di suolo

ISTRUTTORIA

Punto 33

Per gli edifici di Classe 4 e 5, fra gli altri interventi, è ammessa la possibilità di realizzare, a servizio degli edifici residenziali, nuove autorimesse, cantine volumi accessori ma senza un loro dimensionamento né una dettaglio sugli usi. La gestione delle NTA di PO nel corso degli ultimi tre anni, hanno mostrato limiti in tale impostazione, suggerendo l'opportunità di definirne sia il dimensionamento che gli usi consentiti in modo univoco, facendo riferimento, ed inserendolo nel comma 3 dell'art. 26, ad una possibilità di insediamento sufficiente per due posti auto ed accessori funzionali alla residenzialità per una superficie equivalente cumulabile, solo nei casi che tale condizione non risultasse già soddisfatta da manufatti esistenti.

Punto 34

L'art. 33 delle NTA di PO, regola alcuni manufatti privi di rilevanza urbanistico - edilizia, previsti dalla legislazione regionale. In particolare ammette la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta auto, oltre che a servizio della residenza anche per la destinazione d'uso turistico – ricettiva ed industriale – artigianale. Si propone, fuori dalle zone omogenee A, di estendere tale possibilità anche alla destinazione commerciale, in particolar modo a quella riferita alla ristorazione, per la sua peculiarità di vedere, ordinariamente, picchi di utenza concentrata e permanente nel tempo, diversamente da altri esercizi commerciali caratterizzati da turn over della clientela diffusa e temporanea nel tempo.

Punto 35

Al solo scopo di migliorare la consultabilità delle norme e quindi senza modificarne il contenuto, si propone di spostare il comma 5 dell'art. 44 “ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua “ che dispone le modalità di realizzazione delle aree destinate a parcheggio in area agricola, in coda all'art. 67 “ Disposizioni generali di tutela del territorio rurale “ in quanto posizione del tutto più appropriata e coerente con l'oggetto della norma.

Punto 36

L'attuale formulazione dell'articolo 44, esclude la possibilità di realizzazione di nuove residenza rurali in fascia di rispetto ambientale dei corpi idrici tutelati. Si ritiene di dover estendere anche agli annessi rurali permanenti tale esclusione, sia per

la loro dimensione, che può essere anche significativamente più estesa delle residenze, sia per la tutela delle attività produttive, il tutto anche alla luce dei cambiamenti climatici in corso, agli effetti indotti manifestatisi di recente in alcune zone d'Italia, cambiamenti di cui l'evoluzione delle norme urbanistiche non possono no tenere conto.

In generale si ritiene opportuno, inoltre, nonostante l'evidenza dell'oggetto dell'articolo stesso, di specificare nei singoli commi quando la singola disposizione è relativa alle fasce di rispetto ambientale.

Punto 37

Nella revisione in corso delle NTA di PO più volte ci si è soffermati sulla regolamentazione della realizzazione, recupero ed uso degli edifici pertinenziali. Si ritiene opportuno quindi riformulare radicalmente, nel senso della sua semplificazione, il comma 4 dell'art. 57 di carattere generale e dalla formulazione non del tutto limpida, rinviando agli specifici articoli di NTA di dettaglio già presenti in tema di pertinenze e in più punti integrati e modificati dalla revisione citata

Punto 38

L'attuale limitazione, all'interno della destinazione commerciale al dettaglio, ammessa in via generale, alle grandi esposizioni ed a quelle unite all'ingrosso, appare incongrua con la funzione trattata, poco chiara nella sua motivazione e negli effetti negativi che vorrebbe evitare. Se ne propone la semplificazione

Punto 39

Similmente a quanto già indicato nell'articolo 63 Spazi verdi storici e di valore, anche per le aree a verde privato di cui all'art. 64 della NTA si ritiene opportuno specificare, per la loro tutela a salvaguardia ambientale, il limite massimo che le nuove pavimentazioni possono sviluppare, sia per non essere ad eccessivo detrimento della permeabilità dei suoli, sia per non stravolgere il significato di spazio aperto naturale o naturalizzato che hanno le aree di verde privato, sia per non far perdere il loro ruolo ecologico microambientale.

Punto 40

L'art. 25 relativo gli edifici di classe c4, riporta disposizioni anche per la sottoclasse c4*. Tale sottoclasse non trova corrispondenza nelle definizioni delle classi di valore

di cui all'art. 19, creando problemi di gestione nella schedatura degli edifici sia nella fase di attribuzione di valori ad edifici non ancora censiti, sia nella fase di valutazione delle richieste di modifica delle classi assegnate. Si ritiene quindi opportuno di introdurre una loro esplicita definizione.

Punto 41

La premialità per gli interventi di sostituzione edilizia ammessi è ora riferita ad un “ incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale “. La formulazione da una parte non appare del tutto chiara, dall'altra può essere foriera di applicazioni incongrue. Infatti è evidente (ma non è indicato esplicitamente) che la premialità non può che riferirsi all'edificio su cui viene svolto l'intervento e non ad un eventuale “ edificio principale “ esistente nell'area di pertinenza (in riferimento al caso della presenza di più edifici residenziali di entità, caratteri, stato di conservazione, ecc. diversi)

Punto 42

Coerentemente con il metodo di stesure delle NTA in generale, che ha voluto eliminare il più possibile rinvii a specifiche norme sovracomunali, citate per commi ed articoli, così come a ridondanti riferimenti procedurali non di competenza dell'ente, si ritiene di poter utilmente procedere ad una semplificazione del testo dell'art. 65 introducendo una indicazione più chiara ed esplicita del contenuto del dispositivo del caso e nel contempo specificare meglio le tipologie di occupazione di suolo, evitando genericità o incompletezze nelle indicazioni date.

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 33

Art. 26 Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico e dunque possono generare esclusivamente nuove superfici non residenziali (snr). Non è pertanto consentita diversa destinazione d'uso da quella accessoria agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.
2. Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo e da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge. Sono opere pertinenziali esterne anche piscine, campi da tennis e simili piccole attrezzature che non si configurano quali strutture sportive ma quali meri accessori dell'attività principale dal punto di vista commerciale e dell'edificio o complesso principale, nonché dal punto di vista della morfologia e delle tipologie edilizie.
3. Per gli edifici residenziali per i quali il P.O. indica le classi c4 e c5, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi pertinenziali, nei limiti stabiliti al comma 1 e che devono comunque realizzati separati dall'edificio principale:
 - autorimesse pertinenziali, **per un massimo di 35 mq di SE;**
 - cantine e volumi accessori **alla residenzialità in genere, per un massimo di 35 mq di SE;**che comportino la realizzazione di una nuova volumetria **fuori terra e solo nei casi che tali funzioni non risultassero già soddisfatte in ugual misura da manufatti o locali esistenti.**
4. Gli interventi pertinenziali di cui al presente articolo devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione o visivamente poco esposta, evitando di impegnare vedute panoramiche.

Punto 34

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

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento ai tipi d'intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati **referiti alla residenza**, 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.;

- **nel caso di attività commerciali riferite alla ristorazione, nella misura di 5,00 x 2,50 ml per ogni 4 posti 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.

Punto 35

Art. 44 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR e sono ammessi a condizione che:
 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi;
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
5. ~~Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.~~
6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali, né altri edifici a carattere permanente, ad eccezione degli annessi rurali.
8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
9. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare gli indirizzi previsti dalla Rete ecologica regionale dal PIT-PPR e, per i corpi idrici, con le misure del DGR 1223/2015.

Art. 67 Disposizioni generali di tutela del territorio rurale

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale si dovranno seguire i seguenti indirizzi specifici definiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale:
 - garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:
 - la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante;
 - la massima copertura del suolo;
 - la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici;
 - una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica.
2. Al fine di preservare gli importanti valori ambientali e paesistici rappresentati dalle emergenze geomorfologiche e naturalistiche dei calanchi, delle crete e delle biancane, garantire azioni e programmi volti a evitare le attività di rimodellamento morfologico e messa a coltura, o di trasformazione in altra destinazione.
3. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale favorire:
 - il mantenimento dei tessuti a oliveto e degli altri coltivi d'impronta tradizionale che costituiscono un'unità morfologica e percettiva con gli elementi del sistema insediativo storico rurale;
 - la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico.
4. Al fine di valorizzare e riqualificare la struttura insediativa storica caratteristica delle Leopoldine della Val di Chiana, il presente piano operativo recepisce integralmente le disposizioni dello studio di fattibilità "Leopoldine in Val di Chiana", con valore di progetto di paesaggio.
5. Nei tessuti interessati da riconversioni in colture specializzate di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria, è indicato:
 - interrompere le pendenze più lunghe al fine di contenere i fenomeni erosivi;
 - equipaggiare la maglia agraria di una rete di infrastrutturazione paesaggistica articolata e continua, data dal sistema della viabilità di servizio e dal corredo vegetazionale, e da siepi e zone tampone rispetto al reticolo idrografico. Tale indirizzo risulta prioritario negli agroecosistemi aventi funzioni residuali di connettività ecologica tra nuclei e matrici forestali, individuati nella carta della rete ecologica del PIT/PPR come "Diretrici di connettività da riqualificare".
6. Prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.
7. Al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare:
 - l'aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell'area come zona vulnerabile da nitrati);
 - il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico;
 - l'impianto di nuclei boscati di latifoglie autoctone di collegamento tra nuclei forestali relittuali.
8. Al fine di preservare i valori naturalistici del territorio di pianura e fondovalle è opportuno favorire la tutela e valorizzazione delle relittuali aree di interesse naturalistico, con particolare

riferimento al Lago di Montepulciano, perseguire azioni volte:

- al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree agricole circostanti e dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque;
- alla riduzione dei carichi inquinanti provenienti dalle aree contigue (soprattutto di origine agricola) e dei processi di interrimento degli ecosistemi lacustri e palustri;
- alla riduzione degli impatti legati alla presenza di specie aliene invasive.

9. Al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della Val di Chiana:

- limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole causate da grandi fasci infrastrutturali;
- preservare, ove possibile, gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
- tutelare la leggibilità del sistema insediativo storico anche promuovendo interventi di recupero e valorizzazione delle ville granducali legati alla regimazione idraulica (quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse...);
- salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere.

Il P.O. prescrive, in particolare, il recepimento di tali indirizzi nell'ambito di formazione dei P.A.P.M.A.A., nell'ambito del progetto di miglioramento ambientale che dovrà attenersi alle disposizioni di cui al DGR 1223/2015.

10. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
- i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- la viabilità storica, compreso quella campestre ed i sentieri;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;

- le siepi arboreo arbustive, i viali e nuclei arborati e le alberature segnaletiche.

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

11. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

12. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione, sono vietate le attività di depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

13. In tutto il territorio rurale si dovrà:

- contenere la dispersione degli insediamenti, anche a destinazione non agricola;
- limitare la deviazione e l'asfaltatura delle strade vicinali o poderali sterrate;
- evitare l'eliminazione della vegetazione isolata non colturale a meno di compensazioni di equivalente impatto ambientale;

- evitare la recinzione del resede dei fabbricati, da realizzare se necessaria sulla base di oggettive motivazioni, con essenze arboree o arbustive di altezza massima 1,5 ml e temporanee rete metalliche o staccionate con pali in legno incrociati, evitando ogni altra tipologia riconducibile ad ambiti urbani;
14. In particolare, con riferimento ai sub sistemi di paesaggio individuati dal PS:
- nei sub - sistemi di Montepulciano e delle Crete non è ammessa la realizzazione di serre fisse o temporanee, né l'attività di agricampeggio;
 - nelle aree di notevole interesse pubblico soggette a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2006) ricadenti nel sub sistema delle Crete e quello di Montepulciano non è ammessa la realizzazione degli impianti sportivi pertinenziali all'aperto di cui al successivo art. 87;
 - nel sub-sistema del lago di Montepulciano, si dovrà evitare il drenaggio del Lago a causa dei prelievi idrici per fini agricole o altri, in quanto verrebbe messo a repentaglio il canneto e la tipica flora e fauna delle zone umide; si dovranno adottare tutte le misure per il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee.
15. Per gli interventi relativi gli Impianti a rete e puntuali nel territorio rurale:
- sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, tranne che nelle zone circostanti le aste fluviali. In queste ultime zone, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale;
 - gli impianti a rete di cui all'alinea precedente, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, preferibilmente interrati. Si dovranno comunque localizzarli nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile all'ambiente rurale e alla immagine paesaggistica con divieto espresso di disporli lungo i crinali;
 - Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate. La collocazione di nuove antenne per la telefonia mobile dovrà rispettare quanto disciplinato dal vigente piano comunale delle stazioni radiobase;
 - In tutto il territorio rurale, eccettuati i boschi ed i corridoi ecologici, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici ad uso privato quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Tali cabine elettriche devono avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri, essere tinteggiati con tonalità tendenti alle terre di Siena e mascherati con specie vegetali autoctone.
16. **Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture lastricate.**

Punto 36

Art. 44 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1 Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR e sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi;
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
3. Gli interventi di trasformazione, **ricadenti nelle fasce di cui al comma 1**, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
4. Le opere e gli interventi, **ricadenti nelle fasce di cui al comma 1**, relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali, né altri edifici a carattere permanente, ~~ad eccezione degli~~ **compresi gli** annessi rurali, **ricadenti nelle fasce di cui al comma 1**.
8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

9. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare gli indirizzi previsti dalla Rete ecologica regionale dal PIT-PPR e, per i corpi idrici, con le misure del DGR 1223/2015

Punto 37

Art. 57 Gli ambiti urbani

1. Il PS, sulla base delle diverse caratteristiche, ha classificato il territorio urbanizzato in diversi ambiti, così definiti:
 - la città antica
 - le parti della città consolidata
 - le parti della città nuova
 - le aree della produzione
 - i nuclei minori
2. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del P.O. o nella disciplina di aree specifiche e, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
3. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:
 - le aree riservate alla circolazione pedonale, non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
 - le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi di pavimentazione o interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia.
4. ~~In ambito urbano, gli edifici pertinenziali ad edifici residenziali esistenti o altri edifici di rimessa con dimensioni e caratteristiche adeguate, che raggiungano le superfici minime richieste dall'ambito di appartenenza, possono mutare la destinazione d'uso, da quella accessoria (snr), verso quelle consentite nello stesso ambito urbano, tra quelli di cui al comma 1, purché attraverso interventi limitati alla demolizione e ricostruzione in sagoma dello stesso volume esistente e comunque nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.~~
- 4 Negli ambiti urbani di cui al comma 1, esclusa la città antica a cui si rimanda per la pianificazione e le discipline di dettaglio, gli edifici pertinenziali possono mutare la destinazione d'uso da quella accessoria (snr) verso quelle consentite nello stesso ambito urbano purchè attraverso interventi di riqualificazione adeguati allo stato di degrado dell'immobile, nei limiti della classe di valore assegnata e delle specifiche disposizioni sulle pertinenze previste dalle presenti norme, fatto salvo il mantenimento di una dotazione minima di 25 mq di snr a servizio delle funzioni insediate di cui si è pertinenza.

Punto 38

Art. 61 Le aree della produzione

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

inserire gli insediamenti nel paesaggio, a rendere più gradevoli esteticamente gli ambienti di vita;

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

Punto 39

Art. 64 Aree a verde privato (Vr)

1. Il P.O. individua le aree libere, non interessate dall'edificazione, comprese nelle aree urbanizzate.
2. Le aree a verde privato sono elementi costitutivi della qualità degli insediamenti urbani e rappresentano pertanto aree nelle quali sono previste azioni mirate:
 - alla loro riqualificazione e miglioramento della dotazione arborea e arbustiva; le formazioni arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate devono essere preservate;
 - alla costituzione di orti urbani destinati all'autoconsumo nonché a scopi ricreativi, sociali e hobbistici;
 - alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti; gli oliveti e le eventuali sistemazioni tradizionali, con sistemazioni idraulico-agrarie di interesse ambientale e paesaggistico, devono essere mantenute e ripristinate.
3. All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata; nel caso siano presenti oliveti consolidati o sistemazioni unitarie e alberature di alto fusto o piante ornamentali di pregio, tali impianti si devono mantenere e reintegrare in esemplari mancanti, morti o ammalorati, **le eventuali nuove pavimentazioni, anche permeabili, non possono superare il 20% della superficie.**
4. Non è ammessa la trasformazione in giardini di tipo urbano nei casi in cui le aree a verde privato siano a contatto con il territorio aperto e mantengano caratteristiche di ruralità, affinché contribuiscano a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale. In tali aree sono ammessi i soli interventi privi di rilevanza urbanistico - edilizia, individuati dalla normativa regionale.

Punto 40

Art. 19 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Sulla base dei caratteri morfo-tipologici, architettonici ed urbanistici, nonché al valore storico culturale, paesaggistico o testimoniale, il P.O. di Montepulciano - ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 - classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze.
2. Il P.O. di Montepulciano attribuisce le classi di valore, corrispondenti a:
 - Classe I (c1): Edifici storici di pregio storico architettonico. Corrispondono agli edifici "di notevole valore", ovvero gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04, nonché altri edifici che per stato di conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono comunque riconosciuti di valore;
 - Classe II (c2): Edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di significativo valore storico e architettonico, che mantengono un elevato grado di integrità o con singoli elementi architettonici di pregio, che pur non riconosciuti di interesse storico o artistico sono meritevoli di una particolare tutela da parte del piano;
 - Classe III (c3): Edifici di valore documentale tipologico - paesistico: edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Rientrano in questa classe anche edifici relativamente recenti che per la loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta. Sono altresì in classe c3 senza possibilità di ampliamenti anche edifici recenti a carattere unitario o quelli esito di progetti unitari (es. Piani Attuativi), così come i nuovi edifici realizzati a seguito dell'attuazione del RU e del presente PO;
 - Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione - realizzati dopo il 1954 - oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale. **La Classe IV* (c4*) è riferita a quegli edifici che oltre ad avere le caratteristiche della classe c4 si trovano in un insediamento saturo, un tessuto edilizio ad elevata densità, con limitati spazi aperti liberi pertinenziali;**
 - Classe V (c5): Edifici di valore documentale nullo: edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali alle attività agricole recenti (annessi e accessori), o tipologicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi specialistici, commerciali, artigianali e magazzini di valore documentale nullo.
Qualora gli edifici e complessi edilizi siano costituiti da più corpi di fabbrica, con caratteri ed epoche di costruzione diversi fra loro, è possibile l'assegnazione di classi di valore differenziate per ogni singola parte.
3. Il P.O. di Montepulciano attraverso le classi di cui ai precedenti commi, regola le opere ammissibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e per le relative pertinenze. Attraverso le classi, come definite nei successivi articoli, il P.O. stabilisce il limite massimo delle opere e degli interventi con cui si può modificare il patrimonio edilizio esistente. L'ammissibilità di opere e interventi definiti per una classe di edifici comporta l'ammissibilità delle opere e degli interventi di minore entità definiti per le classi che la precedono nell'elenco di cui al comma 2.
4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti all'interno degli ambiti urbanizzati, le Tavole

del P.O. in scala 1:1.000 per il centro storico e 1:2.000 per i restanti ambiti, riportano la classificazione per la gestione degli insediamenti esistenti attraverso perimetrazione dell'area e sigla di colore nero (la sigla della classe è posizionata in basso a sinistra rispetto alla croce), con riferimento allo specifico ambito di appartenenza (con la sigla corrispondente posta in alto a sinistra) ed in relazione alla zona territoriale omogenea (con la lettera posta in alto a destra). Qualora nel quadrante in basso a destra non sia riportata alcuna sigla, si intendono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nell'ambito di appartenenza, mentre nel caso in cui sia indicata la sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come ammessa in via esclusiva.

5. Per gli edifici, manufatti e i complessi nel territorio rurale, corrispondente alle zone E del D.M. 1.444, le Tavole del P.O. in scala 1:10.000, riportano la classe attribuita ed eventualmente, se del caso, la destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente alla classe di valore, trattandosi per lo più di edifici strumentali agricoli o ex agricoli (annessi e accessori) o comunque capanni e magazzini, si intendono ammessi tutti gli interventi della classe c4, alle condizioni definite al Capo III del Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso in atto. Qualora invece, per errore, tali edifici senza classificazione risultino edifici abitativi, residenziali o rurali o annessi di valore testimoniale, fino alla attribuzione loro di una classe di valore, da effettuarsi con le modalità di cui al successivo comma 7, sono ammessi esclusivamente gli interventi fino alla classe di valore c3, senza cambio di destinazione d'uso.
6. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché a seguito di apposita verifica essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente alle classi definite dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.
7. La ridefinizione delle classi di valore per gli edifici nel territorio rurale è ammessa sulla base di richiesta da parte degli interessati attraverso la presentazione di una apposita schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Regolamento Urbanistico approvato nel 2011. La classificazione di edifici non schedati e l'eventuale nuova classificazione di edifici già schedati, è effettuata dal Comune, attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire Delibera di presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale. Le attribuzioni dovranno seguire i seguenti criteri:
 - per edifici e complessi di valore architettonico, classe di valore c1 e c2
 - per edifici di valore tipologico, classe di valore c2 e c3
 - per edifici di medio valore o alterati, classe di valore c3 e c4
 - per edifici di valore nullo, classe di valore c4 e c5

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

8. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme e all'Allegato 1 delle stesse - Le aree di trasformazione. Gli edifici che saranno realizzati dopo l'adozione del presente P.O. assumono la classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori e c4 nel territorio rurale per le nuove edificazioni avvenute a seguito di programma aziendale. Assumono la classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori anche gli edifici ricostruiti a seguito di sostituzione edilizia e quelli ampliati in applicazione delle presenti Norme.

Punto 41

Art. 27 Interventi ammessi per gli edifici c5

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c5 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi, oltre a quanto già indicato per la classe c4, possono prevedere la sostituzione edilizia degli edifici esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia consentiti per la classe c5 non sono cumulabili con quelli di addizione volumetrica già definiti per le classi c3 e c4.
2. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito l'incremento della propria SE fino ad un massimo del 35% ~~di quella originaria riferita all'edificio principale,~~ purché sia garantito:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere i seguenti parametri:
 - a) per la climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica deve essere di almeno del 50% rispetto al valore indicato nell'Allegato C, tabella 1.3 del Dlsg 192/2005;
 - b) per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica deve essere inferiore a 30 chilowattora per mq per anno;
 - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
 - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE e, nel caso di destinazione d'uso residenziale, almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

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

3. Per gli edifici e manufatti nel territorio rurale, attraverso idonea documentazione, deve essere sempre valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, attraverso specifiche valutazioni di coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT regionale.
4. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di sostituzione edilizia gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche.

Punto 42

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

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenti sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del P.O., costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.
2. Negli interventi che prevedono nuova edificazione a destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale, dovrà essere rispettato l'indice di piantumazione complessivo di un albero d'alto fusto ogni 70 mq di SE per i piani attuativi 150 mq di SE per gli interventi diretti, in entrambi i casi nei lotti fondiari di riferimento. Tali valori vengono dimezzati nel caso delle altre destinazioni d'uso.
 - negli interventi diretti convenzionati, l'Amministrazione potrà indicare, in sede di relativo convenzionamento oltre le previsioni di cui alla relativa Scheda d'intervento, aree dove realizzare nuove piantumazioni nella misura massima di un albero d'alto fusto ogni 25 mq di SE.
3. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
 - in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

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

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

e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

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

5. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
6. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
7. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti urbanizzati sono sempre ammesse le opere e i manufatti che non hanno rilevanza edilizia, di cui all'art. 33 delle presenti Norme. In queste aree laddove consentiti in relazione alla classe dell'edificio principale, sono consentiti gli interventi di carattere pertinenziale ed è pertanto consentito realizzare portici o tettoie, posti auto coperti con strutture mono - appoggio, anche con copertura fotovoltaica, purché non riducano le superfici minime permeabili (>25 % della Sf) e non abbiano una dimensione superiore al 20 % della superficie coperta dell'edificio principale. E' consentita la realizzazione di tettoie sulle terrazze degli edifici esistenti, non ricompresi nelle invariati strutturali. Per le attività di ristorazione e per le attività ricettive, sono ammessi pergole o tettoie di altezza massima 3,00 ml di grandezza fino al 25 % degli spazi pertinenziali scoperti disponibili e comunque per un massimo di mq 150, nel rispetto dei rapporti di permeabilità vigenti. ~~Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 136, comma 1, lettera h) della l.r. 65 / 2014, salve acquisizione autorizzazione paesaggistica se prevista.~~ L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire con semplici ancoraggi al suolo e senza opere murarie.
8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito **di materiali edili o merci** e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

