



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n

Montepulciano, 09.11.'23

Alla Commissione Urbanistica

SEDE

Oggetto : Piano Operativo – Revisione delle NTA – Quinto 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 “ Quinto 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 displinare, 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 :

- 43) **Rendere congruenti** le disposizioni coordinandole fra di loro, relative alla realizzazione di piani interrati e seminterrati;
- 44) **Dimensionare** le nuove superfici destinate ad uso vendita e degustazione nelle aziende agricole e definire le attività integrative;
- 45) **Dimensionare ed uniformare** le disposizioni relative varie tipologie di manufatti ad uso agricolo che non necessitano di PAPMAA;
- 46) **Uniformare** le altezze previste per i manufatti per l'agricoltura amatoriale, rispetto alla loro estensione;
- 47) **Ampliare** le disposizioni circa la compatibilità ambientale dei nuovi manufatti in area agricola;
- 48) **Rendere coerente** le possibilità di ampliamento degli edifici a destinazione agricola nei casi di loro recupero e cambio d'uso;
- 49) **Sottoporre** a procedure adeguate il controllo dei recuperi degli edifici storici di maggior pregio presenti nel territorio agricolo;
- 50) **Definire** con maggiore chiarezza e con coordinamento fra i vari articoli, caratteri e utilizzi della " aree di pertinenza ";
- 51) **Regolamentare** con maggiore coerenza le opere di miglioramento ambientale connesse a quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola;
- 52) **Riequilibrare** il rapporto fra intensità delle opere di recupero degli edifici esistenti di origine rurale ed interventi di riqualificazione anche attraverso demolizioni di manufatti incongrui.
- 53) **Ampliare** il ventaglio di materiali ammessi in opere minori in territorio agricolo;
- 54) **Ampliare** gli ambiti di tutela della vegetazione emergente di particolare valore.

ISTRUTTORIA

Punto 43

Le NTA in più articoli (72 e 86) regolamenta la realizzazione di piani interrati e seminterrati in zona agricola. Alcuni aspetti (estensione fuori o dentro la sagoma, modalità di accesso, ecc.) si intrecciano fra loro non presentandosi sempre del tutto congruenti. Si ritiene di dover provvedere ad una loro omogeneizzazione nel senso di uniformare maggiormente, vista la similarità dei casi, le disposizioni ad essi relative.

Punto 44

L'art. 73 comma 2, ammette la realizzazione (a favore della aziende agricoli, in territorio rurale e senza PAPMAA), uffici, locali di vendita, degustazione, escludendo quelli per attività integrative, ma senza definirle. Mentre per gli uffici viene dato un criterio di dimensionamento, lo stesso non viene indicato per gli altri due usi. Si ritiene necessario procedere alla definizione di tali criteri e dettagliare cosa si intenda per attività integrative .

Punto 45

I manufatti ad uso agricolo che non necessitano di PAPMAA di cui all'art. 76 commi 2,3 e 4, discendono dalle disposizioni di cui all'art. 70 della L.R. 65 / '14 e del DPGR 63/R/'16, che dispone che gli stessi siano realizzabili nel rispetto anche di “ eventuali condizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunali”. Alla luce di tale possibilità si ritiene opportuno procedere per tutti e tre uniformare e coordinare le indicazioni circa dimensioni, tipologie, ecc.

Punto 46

Per i manufatti agricoli ad uso amatoriale, sono attualmente previste due altezze massime ammissibili a seconda della loro estensione. Tale distinzione non appare né necessaria né funzionale. Si ritiene di dover uniformare tale limite, riportandolo alle misure indicate dalla normativa in materia edilizia come distinguenti gli usi ammissibili.

Punto 47

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti in territorio rurale, le NTA dettano disposizioni per assicurare la qualità insediativa di tali interventi. L'art. 80 del caso, rimanda a solo uno dei due articoli precedenti che danno tale tipo di indicazioni, (art. 73) si prevede quindi di integrare tale disposizione con l'aggiunta del riferimento all'altro articolo (art. 74).

Punto 48

L'art. 81, nel regolare i cambi d'uso ammessi in zona agricola, da indicazioni anche sulla eventuale possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, in riferimento alla loro classe di valore assegnata (C1, C2 ... C5). Tali indicazioni non risultano però del tutto congruenti con tali valori. Inoltre, come per altri casi esaminati nei punti precedenti e quindi in continuità di modifica con essi, viene introdotto un aggravio procedurale nelle opere di recupero anche al di sotto della Ristrutturazione Urbanistica, attraverso l'obbligo dell'uso del Piano di Recupero.

Punto 49

Nel controllo dei recuperi degli edifici storici (e delle loro aree di pertinenza) di maggior pregio presenti nel territorio agricolo, le NTA dispongono l'obbligo di uno strumento non appropriato allo scopo, che è quello del PAPMAA, i cui casi di applicazione sono dettati dalla norma regionale e si ritiene non possano essere integrati da una disposizione comunale. Si provvede quindi a definire uno strumento più congruo (Piano di Recupero) che permetta all'Amministrazione locale la verifica circa la qualità degli interventi del caso, soprattutto nella loro generalità relativa il rapporto fra il recupero gli edifici e quello degli spazi liberi esterni ad essi.

Punto 50

Il Piano Operativo ha definito per ognuno degli insediamenti (isolati o di compendio) in territorio aperto una specifica area di pertinenza. In più casi (definizione delle sistemazioni esterne, collocazione di manufatti privi di rilevanza urbanistico – edilizia, ecc.) tali aree sono essenziali per la definizione delle relative pratiche edilizie, La loro definizione e le loro possibilità di trasformazione non sono del tutto esplicitate dalle NTA attuali all'art. 85.

Punto 51

I tipi di opere di miglioramento ambientale che le aziende devono realizzare quando prevedono delle trasformazioni del suolo per diverse coltivazioni e/o insediamento di nuovi edifici, sono indicate, con un elenco non esaustivo, dalle norme regionali. Il Comune ha per prassi un ulteriore elenco di opere riconoscibili quali “miglioramenti ambientali “, che da oltre 25 anni vengono indicate in fase di approvazione dei PAPMAA e che sono riportati nelle NTA, ma in posizione tale da non facilitarne la consultazione. Si provvede a riorganizzare il testo a favore della sua leggibilità.

Punto 52

L'art. 84, nell'indicare gli interventi di miglioramento qualitativo degli edifici e dell'insediamento nel suo complesso in caso di opere di recupero degli stessi non gradua questi due elementi (recupero / migliorie) in maniera equilibrata. Si provvede a determinare in maniera esplicita tale rapporto.

Punto 53

Per alcuni tipi di interventi minori, le NTA restringono inutilmente il ventaglio dei materiali ammissibili. Si provvede alla loro integrazione, mantenendo il profilo di qualità delle previsioni originarie.

Punto 54

Le NTA articolano nel dettaglio le tutele relative alla vegetazione di pregio o particolare interesse. Si ritiene utile che tale norma (art. 89) venga estesa a tutto il territorio (non solo rurale, quindi, ma anche urbano) in ragione della circostanza che anche in tale ambito urbano, si riscontrano ancora lacerti di territorio naturale o piante isolate meritevoli di tutela.

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 43

Art. 72 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. Nel sub - sistema del lago di Montepulciano è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali. Sono consentiti interventi di nuova edificazione di abitazioni rurali solo per lo IAP e quindi con esclusione di coadiuvanti e salariati, nei seguenti ambiti:
 - Sub sistema delle Crete
 - Sub sistema di MontepulcianoNegli altri sub- sistemi è ammessa la nuova edificazione di abitazioni rurali solo per lo IAP e coadiuvanti e quindi con esclusione dei salariati.
3. Ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessari, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A.
4. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali e osservare le seguenti prescrizioni;
 - la superficie edificabile (SE) delle nuove abitazioni rurali avrà il limite massimo di mq 150,00 ciascuna; le eventuali autorimesse al piano terra, non potranno superare la superficie di 25 mq per ogni nuova unità abitativa;
 - le abitazioni rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre m 1,20;
 - eventuali scale esterne sono ammesse esclusivamente se limitate ad una per ogni edificio e di tipo tradizionale (appoggiata a terra, sottoscala chiuso da muro, ecc.); le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%. Sono comunque consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;
 - non sono consentiti i terrazzi a tasca, i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici con pilastri e parapetti in cemento armato e le scale esterne in aggetto. Eventuali portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio, e se separati o aggettanti dovranno essere integrati per forma e materiali agli edifici principali e per questo, avere forme semplici ed essere realizzati con materiali coerenti all'insieme;
 - i loggiati e porticati, le limonaie ed anche eventuali strutture in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e per stabilire l'eventuale assoggettamento del P.A.P.M.A.A. a piano attuativo;
 - dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, 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;
 - il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo;
 - i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il contesto ed il paesaggio: le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo;

- sono vietate le tinteggiature di colore bianco o simile dovendosi privilegiare le tonalità delle terre o comunque intonate con l'ambiente rurale;
- nei nuovi interventi, i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;
- per le superfici accessorie o pertinenziali al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi ed i manufatti esistenti;
- il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme P.A.P.M.A.A. ed ha valore prescrittivi;
- i locali disposti ad un eventuale livello ~~totalmente interrato~~ dovranno **avere** ~~essere compresi~~ **entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna;** l'accesso ~~diretto~~ **esterno** al piano ~~interrato o seminterrato~~ è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe **impattanti**.

Art. 86 Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali degli edifici di abitazione nel territorio rurale è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni, tra loro non cumulabili:
 - la realizzazione di cantine e locali ~~totalmente interrati~~ **o seminterrati**, non destinati alla presenza continuativa di persone e con altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml. - comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio, esclusi porticati, pergolati ed altri manufatti secondari addossati e non inclusi nel corpo principale, ~~maggiorata~~ incrementabile fino ad un massimo del 30% di tale superficie **e solo dopo il suo esaurimento con accesso interno;** l'eventuale scannafosso non potrà essere accessibile dall'interno del fabbricato **e non verrà computato nella percentuale di cui sopra;**
 - la realizzazione di un locale interrato in adiacenza all'edificio esistente o ad una distanza non superiore i 10 ml di una superficie **edificabile** massima al 30% della superficie coperta dell'edificio principale esistente;
 - la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate alle condizioni di cui al successivo comma.

L'accesso esterno al piano ~~interrato o seminterrato~~ è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la modifica del profilo originario del suolo o la realizzazione di rampe, ovvero in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti, comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi.

E' possibile la destinazione in tutto o in parte ad autorimessa dei piani seminterrati solo nel caso in cui il percorso di accesso all'autorimessa, anche in rampa, non necessiti di movimenti di terra significativi, cioè superiori 1,00 ml e che, a causa di eventuali dislivelli dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, la scarpata interessata da tale dislivello abbia inclinazione superiore a 45°.

2. Nel territorio rurale non si applicano i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i., che sono riferiti esclusivamente ai centri abitati; ~~non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, fatta eccezione solo ed esclusivamente nel caso in cui - se ammesso dal tipo di intervento previsto - , a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, superiori a 0,50 ml e che la scarpata interessata dal dislivello abbia inclinazione non inferiore a 45°, né tantomeno di rampe.~~
3. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

4. Punto 44

Art. 73 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali per la struttura portante e per il tamponamento dell'edificio, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Si devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo (es. legno); le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrato o seminterrato o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati e linguaggi innovativi; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, ecc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità;
 - le cantine parzialmente o totalmente interrate devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;
 - non è ammessa la realizzazione di parate e strutture coperte temporanee, necessarie alla lavorazione, senza il necessario titolo autorizzativo. Qualora tali strutture siano fisse esse concorrono alla determinazione della volumetria complessiva richiesta o autorizzata e per stabilire l'eventuale assoggettamento a piano attuativo;
 - è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, **ognuno per un massimo di 100 mq di SE ed** esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole (**esclusa quella agrituristica**), **che non abbiano cioè attinenza diretta con le attività produttive svolte dalla azienda stessa (ad esempio Corsi di formazione)**.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere specie arboree idonee, quali quelle esemplificate al successivo art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

Punto 45

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

1. Alle aziende agricole dotate delle superfici fondiarie minime è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell'azienda.

Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:

- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
- b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
- c) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).

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

In particolare tali manufatti dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti.

Le Tipologie ammesse sono quelle relative ai manufatti prefabbricati leggeri **quali quelli previsti dal DPGR 63/R/2016, in particolare ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera g) sono assimilati ai manufatti prefabbricati piccoli manufatti in legno progettati ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno - progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli" in legno** o metallici non riflettenti con le pareti tinteggiate con colori adeguati al contesto.

3. **I manufatti aziendali temporanei come al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni** (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015) hanno le medesime caratteristiche di quelli descritti al comma precedente, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali e rimossi alla dismissione dell'attività. **L'installazione di tali manufatti è consentita alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 2 dello stesso Regolamento 63/R.** Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa.

Le Tipologie ammesse sono quelle relative ai manufatti prefabbricati leggeri quelli previsti dal DPGR 63/R/2016, in particolare ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera g) sono assimilati ai manufatti prefabbricati piccoli manufatti in legno progettati ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno - progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli" o prefabbricati leggeri metallici non riflettenti, in entrambi i casi di dimensioni massime pari a 80 mq di SE ed in misura massima di uno per azienda, con esclusione di tali indicazioni in caso di installazione di serre.

4. **I manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo** (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015) possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. **L'installazione di tali manufatti è consentita alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3 dello stesso Regolamento 63/R.** Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale. **Tali manufatti potranno avere dimensioni massime pari a 40 mq di SE ed essere in misura massima di uno per azienda, con esclusione di tali indicazioni in caso di installazione di serre.** ~~In particolare i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno ove compatibile con la funzionalità del manufatto ed ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno - progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli", mentre~~

La realizzazione di serre fisse è ammessa limitatamente al sistemi di paesaggio della pianura bonificata.

~~Rientrano tra questi manufatti quelli previsti dal DPGR 63/R/2016, in particolare ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera g) sono assimilati ai manufatti prefabbricati piccoli manufatti in legno progettati ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno - progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli" o prefabbricati leggeri metallici non riflettenti, in entrambi i casi di dimensioni massime pari a 40 mq di SE ed in misura massima di uno per azienda.~~

La realizzazione di strutture a tunnel è subordinata alle seguenti condizioni:

- che abbiano teli di copertura verdi / grigi / ocra scuro con esclusione del bianco o similare;
- che siano lasciati aperti ai due estremi, senza alcun tipo di chiusura;
- che mantengano un profilo interamente curvilineo e quindi privo di tratti rettilinei;
- che siano semplicemente ancorati, privi di platea o pavimentazione interna;
- che abbiano un'altezza massima di 6,00 m. e lunghezza massima di 30 m.
- che ci sia un impegno ad obbligo di rimozione in caso di cessazione attività di produzione di fieno o in caso di risoluzione anticipata di eventuali contratti d'affitto.

5. Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.
6. Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente in legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

Punto 46

Art. 77 Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici è consentita alle condizioni di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R e a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.
2. Per l'installazione del manufatto dovrà essere sottoscritto impegno a:
 - non alienare separatamente dal fondo il manufatto richiesto;
 - conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
 - demolire il manufatto e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti ed al cessare dell'attività agricola.

La disponibilità delle superfici fondiarie da mantenere in produzione e degli animali deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole.

3. La Superficie Coperta massima realizzabile in relazione alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione accorpata è definita con riferimento al tipo di coltivazione secondo i seguenti parametri:

Uso del suolo	SC massima 20 mq.
Orti irrigui	0,1 ettari
Vigneti e frutteti specializzati	0,1 ettari
Oliveti specializzati	0,3 ettari
Seminativi	0,8 ettari
Boschi, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	3 ettari
Castagneto da frutto, arboricoltura e tartufaie	1,5 ettari

Per fondi agricoli con diverso ordinamento la superficie fondiaria minima da mantenere in produzione si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti colturali ottenuti dividendo la superficie di terreno in produzione per ogni qualità colturale e la superficie minima indicata.

Per fondi agricoli che superano l'unità di la superficie fondiaria minima come somma dei quozienti colturali sopra definiti per ogni decimo di quoziente in aumento (1/10) la dimensione dell'annesso può essere ampliata in ragione di un metro quadrato di superficie coperta fino ad un massimo di 40 mq.

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie Agricola minima	Superficie Coperta massima
Api	15 arnie	0,15 ettari	20 mq
Avicoli	12	0,15 ettari	20 mq
Conigli	4 riproduttori	0,15 ettari	20 mq
Ovini/caprini	fino a 5 capi	0,1 ettaro/capo adulto	20 mq
Suini	2 capi adulti	0,5 ettari	20 mq
Equini	fino a 2 capi	0,5 ettari	30 mq

4. Per il ricovero degli animali domestici, la Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

Tali manufatti dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dal confine di proprietà e una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non potranno essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente

5. Le strutture previste al comma 3 si possono cumulare con quelle previste al comma 4 fino a un massimo di 70 mq
6. I manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
 - altezza misurata in gronda non superiore a **2,40 ml.** per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq, ~~2,50 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 30 mq,~~
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
 - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
 - rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica.
7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 85.

Punto 47

Art. 80 Interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato per le aziende agricole al successivo comma 2, deve sempre osservare i limiti stabiliti dalla classe indicata dalle Tavole di P.O..
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole si dovrà:
 - per gli edifici a cui il P.O. attribuisce le classi c1, c2 e c3, i limiti alle opere ed agli interventi stabiliti agli art. 21, 22 e 23, di cui al precedente Titolo III, dovranno essere osservati anche dalle aziende agricole, sia nell'ambito degli interventi degli interventi diretti, che nell'ambito di quelli previsti dai P.A.P.M.A.A.;
 - per gli edifici a destinazione d'uso agricola in classe c4, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso, alle aziende agricole sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
 - qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad una classe, equiparandoli agli edifici in c4, si intendono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Nel caso di demolizione e ricostruzione si devono osservare integralmente i criteri insediativi e le caratteristiche per i nuovi edifici e manufatti rurali di cui all'art. 73 e 74 delle presenti Norme.

3. I P.A.P.M.A.A. devono osservare i limiti stabiliti per le classi c1, c2 e c3, come specificato al precedente comma. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola in classe c4 e sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, anche in assenza di piano aziendale sono sempre consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Punto 48 e Punto 49

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 agricolo**, 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, (**classe c4 e c5**) possono, essere demoliti e ricostruiti, e **a secondo i casi**, 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 e c5 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). **In tale caso è ammesso un incremento della SE interna, fino ad un massimo del 50%;**
 - 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.~~ **Piano di Recupero** che individui la non strumentalità degli immobili oggetto dell'intervento, **le regole di insediamento di cui agli artt. 73, 74 e 82, la definizione delle sistemazioni esterne, delle urbanizzazioni primarie e della viabilità.**

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 50

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~~ **area di pertinenza**), 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 **aree di pertinenza** 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. **Esse sono le aree già sottratte alla conduzione agricola e che possono essere oggetto di sistemazioni superficiali, tracciamento percorsi, collocazioni di arredi, di manufatti privi di rilevanza urbanistico – edilizia, ecc.**
2. Per gli interventi ~~sugli spazi aperti~~ **nelle aree di pertinenza** 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~~ **nelle aree di pertinenza** 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 condotta dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
5. Nelle **aree di pertinenza** 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. 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 di pertinenza 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.

Punto 51

Art. 82 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.
2. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri, precari o fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.
3. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali rustici minori, stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.
4. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una SE media non inferiore a 70 mq.
5. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare devono essere previsti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 25 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.
6. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione - comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio - che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.
7. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita ~~di volta in volta~~ l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
9. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per ~~i~~ ~~resede~~ **le aree** di pertinenza

dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 85 e dovranno essere realizzati i miglioramenti ambientali complessivi dell'area di pertinenza e dell'insieme delle pertinenze esistenti in essa, di cui all'art. 71, nel caso di recupero di Snr relative la destinazione d'uso residenziale.

10. ~~Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:~~

- ~~- garantire la sistemazione idraulico agraria del fondo;~~
- ~~- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;~~
- ~~- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;~~
- ~~- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo arbustive e gli oliveti tradizionali;~~
- ~~- conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;~~
- ~~- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;~~
- ~~- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola;~~
- ~~- realizzare miglioramenti ambientali complessivi dell'area di competenza e dell'insieme delle pertinenze esistenti in essa, nel caso di recupero di Snr pertinenti alla destinazione d'uso residenziale.~~

Art. 71 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:

- mantenere la coltivazione del fondo agricolo
- mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario e del territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
- rimettere a coltura i campi abbandonati anche per fini faunistici;
- impiegare tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi a delimitazione dei fondi agricoli;
- evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore e comunque entro i limiti previsti dalla normativa vigente per la salvaguardia dei fondi dai grossi predatori, purché senza impedimento del transito per altre specie animali;
- realizzare eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
- ripristinare gli eventuali luoghi degradati;
- impiegare dove possibile metodi di produzione biologica, valorizzare gli ecosistemi e le emergenze floro-faunistiche, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;
- adottare specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;
- adottare specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);
- provvedere al corretto smaltimento dei reflui, realizzando strutture di stoccaggio dove necessario, e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;

- ricostruzione e potenziamento dei corridoi ecologici,
 - sostituzione delle conifere con piante autoctone;
 - recupero o riapertura della viabilità minore con valore escursionistico anche con funzionalità ciclabile.
2. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., sono considerati miglioramenti ambientali prioritari quelli indicati nella disciplina dei sottosistemi e ambiti e il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali e quelli indicati dal DGR 1223/2015.
 3. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.
 4. **Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:**
 - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
 - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
 - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
 - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
 - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

Punto 52 e Punto 53

Art. 84 Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti di valore storico architettonico e documentale, quindi fino alla classe c3, dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e **nelle aree** di pertinenza, così come indicato al successivo art. 85.
2. Negli interventi di recupero **degli edifici c4 e c5**, si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.
3. Negli interventi edilizi **di recupero, per tutte le classi**, si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
 - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
 - parapetti in cemento armato a vista;
 - intonaci in malta di cemento;
 - persiane in alluminio anodizzato verniciato;
 - avvolgibili e rotolanti;
 - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo;
 - vetri a specchio e materiali metallici riflettenti.

Solo nel caso di edilizia produttiva industriale / artigianale, si potrà procedere al mantenimento o replicazione degli elementi di cui sopra, per la continuità formale degli stessi.

4. Un'unica scala esterna, se consentita dalla categoria di intervento prevista o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento. È comunque da escludere l'utilizzo di gradini rivestiti in marmo.
5. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere ove possibile a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata, **o in rame o ferro battuto**; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

Punto 54

Art. 89 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. Sono specie tipiche delle aree di pertinenza di aggregati e beni storico architettonici del territorio rurale il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.
3. Sono tipiche le seguenti specie arboree : acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), robinia (*Robinia pseudoacacia*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*). È comunque da escludere l'impiego di *Ailanthus altissima*.
4. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*). Per le siepi è comunque da escludere l'impiego di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.*
5. Sono sottoposti a tutela in tutto il territorio comunale, le piante forestali isolate, a gruppi o a filari non ricompresi nei boschi ed al di fuori dei centri urbani, costituiti da uno o più specie di quelle di cui al comma precedente ai precedenti commi 2, 3 e 4 e di diametro superiore i 10 cm. Non è ammissibile l'eliminazione di arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori se non per indispensabili e comprovati motivi e solo a fronte di autorizzazione comunale assoggettata a interventi compensativi.
6. Sono sottoposti a tutela in tutto il territorio comunale, le piante forestali isolate, a gruppi, a filari o costituenti siepi, non ricomprese nei boschi e situate al di fuori dei centri urbani, che rivestono carattere di monumentalità, eccezionalità o peculiarità (determinabile in base a specie, età e dimensione della pianta o particolare ubicazione), dotate delle seguenti caratteristiche:
 - a) diametro maggiore di 40 centimetri per:
Quercus sp. pl. Querce
Fagus sylvatica L. faggio *Acer sp.pl.*
aceri Tilia sp.pl. tigli *Ulmus sp.pl.*
olmi
Fraxinus excelsior L. frassino
maggiore Pinus pinea L. pino
domestico Castanea sativa Mill.
Castagno
 - b) diametro maggiore di 30 centimetri per:
Cupressus sempervirens L. cipresso comune
 - c) diametro maggiore di 10 centimetri per:
Taxus baccata L. tasso.

Sono altresì tutelate le singole piante, siepi, filari o altre formazioni forestali che non presentano

le dimensioni, la densità o la copertura del suolo del bosco, specificamente individuate, per tipologia e localizzazione, dalla comunità montana e dalla Provincia.

7. ~~I boschi~~ **I raggruppamenti vegetali o le piante isolate** di specie esotiche o comunque improprie, ~~dovrebbero~~ **dovranno** essere oggetto di piani o progetti di rinaturalizzazione, per la loro graduale sostituzione con la componente autoctona, **nel caso di interventi relativi le sistemazioni esterne degli edifici.**
8. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.
9. Nelle aree boscate in località il Cerro in frazione Acquaviva nella disponibilità del Comune, è ammessa la collocazione di più manufatti in legno o altri materiali adatti al contesto, per una SUL massima complessiva di 250 mq e h max. 3,00 ml, funzionali allo svolgimento di attività ludico - didattiche - ricreative, solo da parte pubblica o soggetti d'interesse pubblico nello svolgimento delle loro funzioni, attraverso apposita convenzione, che indichi le quantità ammesse e gli usi consentiti allo scopo di potenziare la fruizione e la tutela delle aree boscate. Tali collocazioni:
 - nel caso di decadenza o revoca dei comodati d'uso a favore del Comune e/o nel caso di cessazione della cadenza annuale della manifestazione cui fanno riferimento, dovranno essere rimosse, non avendo carattere di permanenza;
 - non dovranno modificare la vegetazione forestale né incidere in maniera significativa sul consumo di suolo.
 - per localizzazione e perimetrazione dell'area d'intervento, dovranno avvenire in accordo con la Soprintendenza e comunque dovrà essere in zona di margine del bosco;
 - per tipologia e materiali dei manufatti, dovranno essere in linea con i caratteri dell'area e perseguire obiettivi di qualità;
 - i 250 mq di SE complessiva massima ammissibile potranno essere collocati esclusivamente attraverso più manufatti di SE non superiore i 100 mq ciascuno
 - dovranno essere eseguiti sotto la diretta sorveglianza di un archeologo, relativamente ai lavori di movimentazione terra;
 - dovranno risultare coerenti con gli obiettivi di gestione delle Discipline del Piano di gestione del rischio alluvioni PGRA;
 - dovranno garantire il mantenimento dei valori paesaggistici dei luoghi anche tramite l'uso di soluzioni formali, materiali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
 - dovranno essere limitate alla sola porzione di terreno già utilizzata per gli stessi scopi evitando opere di impermeabilizzazione dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi;
 - non dovranno interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

