

# Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

marzo 2024

**Comune di Montalcino**



# Piano Operativo

## progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

ProGeo Engineering s.r.l.

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta, Frassinetti, Sarrica

Valentina Vettori

Maria Rita Cecchini

Arianna Gagliotta

Martina Romeo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Silvio Franceschelli

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessandro Caferi

Responsabile del procedimento: Paolo Giannelli

# Comune di Montalcino



Parte I	DISCIPLINE GENERALI .....	9
Titolo I	Caratteri del Piano .....	9
Art. 1	Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo .....	9
Art. 2	Elaborati costitutivi .....	9
Art. 3	Zone territoriali omogenee .....	9
Art. 4	Rapporto con i Piani di Settore.....	10
Art. 5	Strumenti e modi di attuazione.....	10
Art. 6	Salvaguardie del Piano Operativo.....	11
Titolo II	Usi.....	12
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	12
Art. 8	Residenziale.....	12
Art. 9	Industriale e artigianale.....	13
Art. 10	Commerciale al dettaglio.....	13
Art. 11	Turistico-ricettiva .....	14
Art. 12	Direzionale e di servizio .....	14
Art. 13	Commerciale all'ingrosso e depositi .....	15
Art. 14	Agricola e funzioni connesse.....	15
Art. 15	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.....	15
Art. 16	Mutamento della destinazione d'uso .....	17
Art. 17	Dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale.....	18
Art. 18	Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio.....	19
Art. 19	Rete stradale urbana .....	20
Art. 20	Stazioni di servizio carburanti .....	21
Art. 21	Ferro-ciclovie del Progetto di Paesaggio della Val d'Orcia e delle Crete senesi.....	21
Titolo III	Interventi.....	22
Art. 22	Disciplina degli interventi nel Piano Operativo .....	22
Art. 23	Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	22
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1).....	24
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2).....	24
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3).....	26
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4).....	27
Art. 28	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).....	28
Art. 29	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6).....	29
Art. 30	Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti .....	30
Art. 31	Uso delle FER negli edifici.....	31
Art. 32	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.....	32
Titolo IV	Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi .....	33
Art. 33	Disposizioni generali di sostenibilità.....	33
Art. 34	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale - invarianza idraulica.....	34
Art. 35	Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici.....	35
Art. 36	Parcheggi pubblici.....	36
Art. 37	Formazioni vegetali e specie tipiche .....	37
Art. 38	Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.....	37
Titolo V	Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	39
Art. 39	Normativa di riferimento .....	39
Art. 40	Condizioni di fattibilità degli interventi.....	39
Art. 41	Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	40
Art. 42	Criteri e condizioni di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni .....	41
Art. 43	Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici .....	41
Art. 44	Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici.....	42
Art. 45	Schede di fattibilità .....	43

Art. 46	Tutela del reticolo idrografico.....	43
Art. 47	Piano di Gestione Rischio Alluvioni .....	44
Art. 48	Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI ex bacini regionali toscani.....	44
Titolo VI	Tutele sovraordinate e di carattere generale .....	45
Art. 49	Siti Natura 2000 .....	45
Art. 50	Geositi .....	45
Art. 51	Calanchi e biancane .....	46
Art. 52	Aree estrattive – disposizioni transitorie .....	46
Art. 53	Immobili e aree di notevole interesse pubblico .....	46
Art. 54	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.....	46
Art. 55	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia 47	
Art. 56	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....	48
Art. 57	Riserva naturale Il Bogatto.....	48
Art. 58	Beni immobili e aree archeologiche destinatari di provvedimento di tutela e relative aree di pertinenza paesaggistica .....	48
Art. 59	Rischio archeologico .....	49
Titolo VII	Elementi di rilevanza storico-paesaggistica .....	51
Art. 60	Intorno territoriale dei centri storici.....	51
Art. 61	Ambiti di pertinenza dei nuclei storici (aree di pertinenza degli aggregati) .....	52
Art. 62	Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.....	53
Art. 63	La via Francigena.....	54
Art. 64	Strade bianche .....	54
Art. 65	La vegetazione ripariale.....	55
Art. 66	Aree tartufigene .....	55
Parte II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....	57
Titolo VIII	Territorio urbanizzato.....	57
Art. 67	Articolazione in tessuti delle aree urbane .....	57
Art. 68	Tessuti di antico impianto dei centri principali (U1).....	57
Art. 69	I tessuti storici o storicizzati (U2) .....	59
Art. 70	Le preesistenze rurali (U3).....	59
Art. 71	Tessuti recenti residenziali (U4).....	60
Art. 72	Quartieri recenti unitari (U5).....	60
Art. 73	I tessuti specializzati (U6).....	61
Art. 74	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici .....	61
Titolo IX	Territorio rurale .....	63
Capo I	Caratterizzazione del territorio rurale.....	63
Art. 75	Disposizioni generali di tutela .....	63
Art. 76	Ambiti del territorio rurale.....	65
Art. 77	Il rilievo di Montalcino (R01).....	65
Art. 78	Le colline tra Montalcino e l’Ombrone (R02).....	65
Art. 79	Il versante boscato del Bogatto e dell’Ombrone (R03).....	66
Art. 80	Le pendici collinari dell’Orcia e Ombrone (R04).....	66
Art. 81	I fondivalle dell’Orcia e dell’Ombrone (R05) .....	66
Art. 82	Poggio Civitella e Sant’Angelo in Colle (R06).....	67
Art. 83	Le colline di Sant’Antimo e Castelnuovo dell’Abate (R07) .....	67
Art. 84	Le colline di Torrenieri (R08).....	67
Art. 85	Le crete di San Giovanni d’Asso (R09) .....	68
Art. 86	L’Asso e Lucignano (R10) .....	68
Art. 87	Il poggio di Montisi (R11) .....	69

Capo I	L'insediamento nel territorio rurale .....	69
Art. 88	Interventi sugli edifici nel territorio rurale.....	69
Art. 89	Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale.....	70
Art. 90	Nuclei rurali .....	71
Art. 91	Usi compatibili degli edifici nell'insediamento diffuso.....	71
Art. 92	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici .....	72
Art. 93	Disposizioni specifiche per il frazionamento.....	73
Art. 94	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici .....	74
Art. 95	Impianti sportivi privati (piscine e campi da tennis privati) .....	76
Art. 96	Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici.....	77
Capo II	Interventi al servizio dell'agricoltura e qualità del territorio rurale .....	78
Art. 97	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	78
Art. 98	Interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale .....	80
Art. 99	Criteri per gli interventi su terreni agricoli .....	81
Art. 100	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali.....	82
Art. 101	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.....	83
Art. 102	Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A. ....	85
Art. 103	Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie .....	85
Art. 104	Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. ....	87
Art. 105	Manufatti aziendali temporanei.....	88
Art. 106	Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo .....	88
Art. 107	Agriturismo e ospitalità in spazi aperti.....	89
Art. 108	Manufatti per l'agricoltura amatoriale .....	90
Art. 109	Manufatti amatoriali per equidi.....	92
Art. 110	Manufatti per allevamenti amatoriali e per il ricovero di animali domestici.....	92
Art. 111	Manufatti a supporto dell'attività venatoria .....	94
Art. 112	Manufatti per l'escursionismo.....	96
Art. 113	Recinzioni dei fondi agricoli.....	96
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.	98
Titolo X	Quadro previsionale .....	98
Art. 114	Previsioni quinquennali del Piano Operativo .....	98
Art. 115	Previsioni vigenti (PV) .....	101
Titolo XI	Disposizioni generali per le trasformazioni.....	109
Art. 116	Disposizioni comuni.....	109
Art. 117	Condizioni alle trasformazioni e tutela ambientale.....	110
Art. 118	Aree soggette a vincolo espropriativo e Opere pubbliche .....	111
Art. 119	Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche .....	111





## Parte I DISCIPLINE GENERALI

### Titolo I Caratteri del Piano

#### Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) è l'atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida nei termini di efficacia previsti dalla legge regionale toscana.

#### Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Montalcino è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Progetto;
  - b) Studi geologici, idraulici e sismici;
  - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
  - Relazione illustrativa
  - Disciplina di piano
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Allegato 1 - Aree di trasformazione;
  - Relazione di conformazione al PIT-PPR
  - tavole
    - PO.1 ÷ 6 Carta del rischio archeologico (scala 1:10.000, 6 tavole)
    - PO.1 ÷ 6 Zone territoriali omogenee, DM 1444/68 (scala 1:10.000, 6 tavole)
    - PO.1 ÷ 18 Disciplina del Territorio urbanizzato e dei nuclei rurali (scala 1:2.000, 18 tavole)
    - PO.1 ÷ 6 Disciplina del territorio rurale (scala 1:10.000, 6 tavole)
    - PO.1 Sintesi delle discipline (scala 1:30.000)
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
  - D1 Relazione geologica;
  - D2 Schede di fattibilità album in formato A3;
  - D3 Relazione idraulica;
  - tavole
    - G.1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (1, 2, 3, 4, 5, 6, scala 1:10.000)
    - G.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (1, 2, 3, 4, 5, 6, scala 1:10.000)
    - G.3 Carta della vulnerabilità sismica (1, 2, 3, 4, 5, 6, scala 1:10.000)
    - G.4 Carta della esposizione sismica (1, 2, 3, 4, 5, 6, scala 1:10.000)
    - G.5 Carta delle aree a rischio sismico (1, 2, 3, 4, 5, 6, scala 1:10.000)
4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
  - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica;
  - Studio di Incidenza.

#### Art. 3 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle tavole delle Discipline del territorio in scala 1:2.000 le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M., sono individuate con la sigla della zona posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero.

2. Nelle tavole zone territoriali omogenee (in scala 1.10.000, da 1 a 6), le stesse sono rappresentate mediante campiture cromatiche differenziate nelle tavole.

#### **Art. 4 Rapporto con i Piani di Settore**

1. Concorrono al governo del territorio, coordinandosi con il presente Piano Operativo, tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:
  - Regolamento Edilizio e relative appendici o allegati (monetizzazione, incentivi edilizia sostenibile, oneri e sanzioni, etc.);
  - Piano Comunale di Protezione Civile;
  - Piano Comunale di Classificazione Acustica;
  - Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA)
  - Piano regolatore Cimiteriale;
  - Piano di classificazione delle strade e dei sentieri;
  - Piano di valorizzazione delle Tartufoie;
  - Piano comunale della telefonia mobile e le telecomunicazioni.
2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Piano Operativo, nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti si relazionano alle previsioni del Piano Operativo ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata. In particolare, i suddetti piani di settore possono meglio specificare le disposizioni di loro competenza e individuare ulteriori fattori ed elementi che sono da intendersi come integrativi di quanto disposto dal PO. Laddove il PO, per determinate fattispecie di ambiti o elementi, individui specifiche tutele o disposizioni, queste devono considerarsi estese anche agli ulteriori elementi che possono essere individuati dai suddetti piani.
3. Per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi utilizzati nelle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 5 Strumenti e modi di attuazione**

1. Il Piano Operativo prescrive le modalità di attuazione degli interventi consentiti con rinvio agli istituti previsti e disciplinati dalla L.R. n. 65/2014 e dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - interventi diretti
  - permessi di costruire convenzionati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvata dall'Amministrazione Comunale e registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, che specifichino gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, etc.);
  - progetti unitari convenzionati, previa elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'Amministrazione Comunale, con correlata convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione urbanistica, etc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore;
  - piani attuativi (PA) di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - progetti di opere pubbliche, secondo la normativa vigente.Le schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle presenti norme indicano le modalità di attuazione degli interventi ammessi nelle Aree di Trasformazione.
2. Nelle aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s), di cui all'art. 15, il PO si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti di iniziativa pubblica, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti. L'edificabilità è determinata in relazione alle specifiche esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

3. Il presente Piano Operativo non contiene previsioni di Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L. 865/1971, o conferme di quelli preesistenti. Eventuali obblighi o vincoli derivanti da convenzioni relative a precedenti P.I.P sono da considerarsi decaduti con il decorso di dieci anni dalla loro approvazione.
4. Nei tessuti di antico impianto dei centri principali (U1), di cui al successivo art. 68, i nuovi interventi che comportino il cambio di destinazione da residenziale a turistico ricettiva per una SE superiore a 1000 mq dovranno prevedere l'impegno (atto d'obbligo o convenzione) del soggetto attuatore di compensare, proporzionalmente agli oneri di urbanizzazione, l'aumento del peso urbanistico che ne deriva mediante la realizzazione diretta o per equivalente monetario di interventi infrastrutturali nel territorio a beneficio della collettività. Identico impegno convenzionale dovrà essere assunto dal soggetto attuatore nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica con destinazione turistico ricettiva nel territorio rurale se superiori a 2000 mq. di SE.

#### **Art. 6 Salvaguardie del Piano Operativo**

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di San Giovanni d'Asso e dal P.R.G. dell'ex Comune di Montalcino vigenti non decadute e non in contrasto con le presenti Norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

## Titolo II Usi

### Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli VIII e IX, Capo II, costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza, degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. A norma di legge, le disposizioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in esso contenuta sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:
  - a) residenziale
  - b) industriale e artigianale
  - c) commerciale al dettaglio
  - d) turistico-ricettiva
  - e) direzionale e di servizio
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi
  - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
  - s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.Tra le categorie funzionali principali sopra elencate, il Piano Operativo individua e distingue la categoria s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, ovvero gli immobili, le aree e i servizi che costituiscono standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/1968; tale categoria è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle presenti Norme, ai Titoli VIII e IX.
3. La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare:
  - le articolazioni in sottocategorie delle categorie funzionali principali o destinazioni d'uso, di cui al precedente comma 2;
  - le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sottocategorie funzionali in determinate parti del territorio;
  - le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
  - i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è eseguito in assenza di opere edilizie.
4. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il presente Titolo II, dal successivo art. 8, all'art. 15, articola le categorie funzionali principali definite dalle vigenti norme regionali individuandone sottocategorie, ovvero destinazioni d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale insediate o insediabili sul territorio comunale, anche con esemplificazioni che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alle destinazioni d'uso indicate secondo il criterio dell'analogia. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari - benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali - purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.

### Art. 8 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
2. Rientrano nella categoria funzionale residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, *cohousing*, residenze speciali quali abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, etc.).
3. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

## **Art. 9 Industriale e artigianale**

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
  - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; attività industriali e manifatturiere in genere, con i rispettivi uffici, laboratori artigiani e imprese e forniture edili, riparazione veicoli e macchinari in genere, officine e carrozzerie, autolavaggi; impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di trasformazione, stoccaggio e conservazione dei prodotti agricoli; impianti fotovoltaici con moduli a terra eccedenti l'autoconsumo, fatti salvi comunque gli impianti per la produzione di energia per comunità energetiche;
  - b2 · attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, con i relativi uffici, esercitate in spazi che, oltre alla produzione, possono contemplare anche la vendita: attività artigianali di produzione diretta di alimenti o di preparazione di pasti e piatti pronti in genere (solo se privi di spazi o locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita), quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili; altre attività artigianali quali lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; laboratori di falegnameria, tappezzerie, sartorie artigianali, vetrerie, corniciai, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili e riparazione di beni ad uso personale o per la casa; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico.
  - b3 · attività estrattive (cave).

In tutto il territorio comunale le attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona appartenenti alla sotto-categoria b2, previo mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, possono essere svolte in locali a destinazione commerciale di tipo c1, esercizi di vicinato, di cui al successivo art. 10.
3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita  $\leq$  300 mq).
4. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del D.lgs. 334 del 17/08/1999 e s.m.i.

## **Art. 10 Commerciale al dettaglio**

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio (c) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale nelle seguenti sottocategorie, in conformità ai contenuti della L.R. 62/2018 (Codice del Commercio) e s.m.i., elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
  - c1 · esercizi di vicinato;
  - c2 · esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
  - c3 · strutture di media superficie di vendita;
  - c4 · impianti per la distribuzione dei carburanti (aree di servizio);

- c5 · esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 27 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (cessionari autoveicoli, motocicli e simili).

Laddove nelle Tavole della Disciplina del territorio il PO indica come ammessa la sottocategoria c1, esercizi di vicinato, deve intendersi ammessa anche la sotto-categoria c2, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, mentre laddove il PO indica come ammessa la sottocategoria c2, questa deve essere intesa come ammessa in via esclusiva.

3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi stanziali, previste in applicazione del successivo art. 17, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme, e quelli di relazione richiesti dalla normativa sovraordinata, come articolati al successivo art. 18 in relazione alle diverse tipologie di esercizi definite dalla legge.

#### **Art. 11 Turistico-ricettiva**

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, come individuate dalle vigenti norme regionali.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale turistico-ricettiva nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
  - d1 · ospitalità alberghiera ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - d2 · ospitalità extra-alberghiera ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - d3 · residence;
  - d4 · campeggi;
  - d5 · aree sosta attrezzate per autocaravan con dotazioni di servizio.

Nel territorio del Comune di Montalcino non sono ammessi i villaggi turistici.

3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non a uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali *SPA* e sale *wellness*, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

#### **Art. 12 Direzionale e di servizio**

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, etc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, etc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, etc.).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
  - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici; cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali; pro-loco, uffici per il lavoro, informa-giovani, servizi per lo spettacolo, *box office*; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
  - e2 · uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionali;
  - e3 · servizi di assistenza (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private);

- e4 · servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il *fitness* e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e *multiplex*, istituti di bellezza (centri integrati con prestazioni professionali), centri benessere;
- e5 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
- e6 · autorimesse e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili.

### **Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi**

1. La categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diverse da quelle commerciali al dettaglio, di cui al precedente art. 10, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo sotto-articola la categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
  - f2 · attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) e i relativi uffici; magazzinaggio, spedizione e logistica; esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino), compresi i rispettivi uffici, senza commercializzazione dei prodotti esposti; depositi di carburanti senza distribuzione al pubblico, depositi di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da attività di demolizione.
3. Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
4. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i..

### **Art. 14 Agricola e funzioni connesse**

1. La categoria funzionale agricola (g) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Gli edifici rurali ad uso abitativo costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
2. Nel territorio rurale, sono considerati fabbricati rurali o unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo.
3. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento/ricovero di animali da cortile esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

### **Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico**

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici, di cui al D.M. 1444/68. Per questo è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico verso le altre categorie funzionali principali, di cui all'art. 7, comma 2, delle presenti Norme.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni. il Piano Operativo individua le seguenti sottocategorie e articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:

- s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile, etc. – ed altre); possono comprendere attività commerciali complementari, quali gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, i *bookshop*, etc., a supporto della principale attività di servizio;
  - s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
  - s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali); possono comprendere attività commerciali complementari, quali gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, *bookshop*, etc., a supporto della principale attività di servizio, che deve comunque essere prevalente;
  - s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
  - s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
  - s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, alloggi volano e comunque con finalità sociali, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, etc.); possono comprendere eventuali unità abitative e attività commerciali complementari, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
  - s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo o del parco e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 20% dell'area complessiva dell'impianto;
  - s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
  - s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
  - s3d · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
- s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura
  - s4a · parcheggi pubblici a raso; nelle tavole del PO l'individuazione di parcheggi pubblici a raso (s4a) all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante;
  - s4b · parcheggi pubblici in struttura.
- s5 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo



funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

- s6 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s7 · stazioni ferroviarie;
- s8 · servizi per l'istruzione superiore;
- s9 · caserme, etc..

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s3a e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, etc.) ed i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile.

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.
4. Gli interventi di adeguamento degli spazi, attrezzature e servizi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, sono sempre consentiti, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti dalle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3. Gli ampliamenti sono invece correlati e proporzionati alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori in relazione ai diversi servizi offerti, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia. Il progetto degli interventi di adeguamento o di ampliamento di spazi, attrezzature e servizi pubblici, laddove interessi edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 e t3, dovrà essere corredato da una relazione storico-critica, come indicato al successivo art. 23, comma 3, che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.
5. Negli spazi attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, etc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.
6. Gli immobili che costituiscono le sedi dei Quartieri di Montalcino (Borghetto, Pianello, Ruga e Travaglio) e delle Contrade di Montisi (San Martino, Castello, Piazza e Torre), sono da considerare con destinazione d'uso vincolata ad attrezzature di interesse comune (s2), sia che siano di proprietà, che in locazione o comodato. Il PO individua come attrezzature di interesse comune (s2) anche gli edifici e i complessi edilizi che sono sedi dei circoli e delle associazioni con più di 20 anni di attività; in tali edifici e complessi edilizi sono ammesse anche le funzioni da considerare compatibili, quali la residenza (a) e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (c2), nei limiti del 40% della Superficie Edificata o edificabile (SE) esistente.

#### **Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 99, comma 4, della LR 65/2014, è quella prevalente in termini di superficie utile (SU).
2. In generale, le destinazioni d'uso ammesse all'interno del territorio urbanizzato sono quelle comprese nell'ambito o tessuto urbano di appartenenza, di cui al successivo Titolo VIII, mentre per il territorio rurale si deve fare riferimento al Titolo IX, Capo II delle presenti Norme, in relazione alla destinazione d'uso in atto e al tipo di disciplina di intervento attribuita dal piano.
3. Quando nelle Tavole di progetto del PO oltre al riferimento all'ambito urbano o rurale di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sottocategoria (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero), questa deve essere intesa come funzione ammessa in

via esclusiva. Laddove il PO indica solo la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sottocategorie ad essa riconducibili.

4. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente (SU), i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali principali, di cui al precedente art. 7, comma 2, con le seguenti eccezioni:
  - ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate le categorie industriale e artigianale di tipo b1 e commerciale all'ingrosso e depositi (f);
  - ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i..
5. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti sotto categorie funzionali:
  - da c.3 a c.1, c.2 e viceversa;
  - da c4 a c.1, c.2, c.3 e viceversa;
  - da una all'altra sotto categoria della categoria direzionale e di servizio (e), fatta eccezione che da e1 a e2 e viceversa, in quanto attività assimilabili;
6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e nel caso in cui la nuova destinazione sia ammessa dal Piano Operativo in riferimento al tessuto urbano di appartenenza o a quanto stabilito in relazione alla destinazione d'uso in atto e al tipo di disciplina di intervento al successivo Titolo IX, Capo II per il territorio rurale.
7. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è consentito solo nel caso in cui sia possibile procedere all'adeguamento o al reperimento delle dotazioni a standard richieste nella misura e secondo le modalità prescritte agli artt. 17 e 35 delle presenti Norme: nel caso in cui si determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo nel caso in cui siano eseguiti contestualmente gli adeguamenti o reperimenti delle dotazioni a standard richieste.
8. Fatte salve le limitazioni alla localizzazione di alcune destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme, non comportano corresponsione di oneri i passaggi, senza opere edilizie, dall'una all'altra categoria funzionale, che non determinino incremento di carico urbanistico. Resta ferma la disciplina di esenzione per le opere equiparate a servizi pubblici.
9. La destinazione d'uso attuale di un immobile o di una unità immobiliare è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.

#### **Art. 17 Dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto – ai sensi dell'art. 41 *sexies* della legge 17/08/1942, n. 1150, come modificata dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 – in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - a) nuova edificazione;
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
  - d) addizione volumetrica a edifici esistenti con incremento di Superficie edificabile o edificata (SE).Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile oggetto d'intervento, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale, nelle quantità stabilite al successivo comma 3, è prescritto in tutto il territorio comunale anche in relazione ai seguenti interventi:
  - a) *incremento del numero delle unità immobiliari residenziali*: in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento: nel rapporto tra n° posti auto e SE residenziali si esclude dal conteggio l'unità immobiliare derivata con la superficie edificata SE maggiore e in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante;

- b) *modifica della destinazione d'uso*: il mutamento della destinazione d'uso non comporta il reperimento di dotazioni aggiuntive, sulla base dei rapporti minimi di cui al successivo comma, ma resta necessario la verifica della sussistenza del rapporto tra parcheggi e volume virtuale (VV) non inferiore a 10 mq/100 mc. Per il mutamento di destinazione d'uso di edifici industriali o artigianali realizzati anteriormente all'entrata in vigore della legge 24.03.1989 n. 122, non è comunque richiesto il reperimento delle dotazioni aggiuntive di parcheggio di cui al presente articolo.
3. Fermo restando che per gli interventi di cui al comma 1 le superfici minime di parcheggio per la sosta stanziale devono risultare non inferiori a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi:
- per la categoria funzionale residenziale, mq 35/mq 100 di SE, con minimo un posto auto per ogni alloggio previsto;
  - per la categoria funzionale industriale e artigianale, con esclusione delle attività artigianali di servizio b2 e commerciale all'ingrosso e deposito, un posto auto ogni 100 mq di SE;
  - per la categoria funzionale commerciale al dettaglio e artigianale di servizio b2 un posto auto ogni 80 mq di SE;
  - per la categoria funzionale turistico ricettiva, due posti auto ogni 100 mq di SE;
  - per la categoria funzionale direzionale e servizi privati, tre posti auto ogni 100 mq di SE.
- La superficie convenzionale dedicata al parcheggio stanziale è la somma di due superfici, stallo e spazio di manovra, quantificabili in un totale massimo di 25 mq. per ciascun posto auto.
4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati all'interno dell'area di intervento.
5. Nei casi di frazionamento e/o mutamento della destinazione d'uso possono essere computate quali parcheggi stanziali aree poste entro un raggio di 500 ml. esclusivamente se della stessa proprietà e a condizione che siano assoggettate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento o che cambiano la destinazione d'uso.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento degli spazi di parcheggio non risulti oggettivamente possibile (dovrà essere dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte) o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive, è possibile monetizzare le dotazioni minime di parcheggio di cui al precedente comma 2, secondo le modalità previste dal "REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DELLE AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI". I corrispettivi delle monetizzazioni sono stabiliti nel Regolamento richiamato e periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

#### **Art. 18 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio**

1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti, il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:
- nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.
2. Il reperimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione è altresì prescritto nel caso di:
- *mutamento della destinazione d'uso* di unità immobiliari o edifici esistenti con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
  - *ampliamento della superficie di vendita di esercizi e attività esistenti* con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
3. Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, che non devono osservare i limiti dimensionali degli esercizi commerciali al dettaglio, sono comunque da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente a quelli: ai fini del calcolo, di cui alle vigenti norme regionali, si assume

al posto della superficie di vendita il parametro della superficie di somministrazione, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela.

4. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione – da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale, di cui al precedente art. 17 – sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
  - delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
  - della superficie di vendita.Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste dalle vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, di cui al DPGR 23/R/2020 e previste al Titolo VIII delle presenti Norme, ove si tratti dell'introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è sempre opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare e in caso di mutamento di destinazione d'uso **e riuso** finalizzato all'introduzione di attività commerciali di vicinato e di media superficie di vendita in edifici industriali ed artigianali esistenti.
5. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
6. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree costituite in più parti e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio. Nei parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere.
7. Le aree del parcheggio di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

#### **Art. 19 Rete stradale urbana**

1. Il P.O. individua le sedi stradali urbane (M), appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi (anche pedonali) di distribuzione interna ai sistemi insediativi e definita quale rete stradale urbana.
2. Sulle aree per sedi stradali, di cui al comma 1, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Piano Operativo;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
  - attrezzature e arredi per la raccolta dei rifiuti;
  - canalizzazioni, attrezzature e infrastrutture tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, telefonia, rifiuti, ...) e quant'altro necessario alla gestione della viabilità e a servizio della collettività con funzione pubblica.
3. Sugli spazi pubblici accessori e più in generale sulle aree scoperte non utilizzate per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.). Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche in scala 1:2.000 del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione dell'opera.

## **Art. 20 Stazioni di servizio carburanti**

1. Nuove stazioni di servizio e impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità principale, così come individuata dalle tavole di progetto del PO e, nell'ambito del territorio urbanizzato, esclusivamente nell'ambito U6 (aree produttive), nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.
2. Nelle stazioni di servizio sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
  - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
  - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 150 mq.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui al precedente art. 17 e nel caso di attività di commercio al dettaglio e di somministrazione alimenti e bevande dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione, di cui al precedente art. 18.
3. Nei progetti di adeguamento delle stazioni di servizio carburanti esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali. L'ampliamento massimo consentito complessivamente ed *una tantum*, comprendente quindi anche le attività complementari, di cui al precedente comma 2, è pari a 60 mq della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente.
4. Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire inoltre servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico.
5. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.
6. Per le eventuali unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso direzionale e di servizio, si applica la disciplina di intervento t4, senza la possibilità di frazionamento e di addizioni volumetriche.

## **Art. 21 Ferro-ciclovie del Progetto di Paesaggio della Val d'Orcia e delle Crete senesi**

1. L'obiettivo generale del Progetto di Paesaggio denominato "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete senesi" è quello di sviluppare un progetto complessivo finalizzato a valorizzare e coniugare gli aspetti paesaggistici, storico-culturali, turistici, ambientali ed economici dei territori dei comuni coinvolti, attraverso la messa in rete dei vari percorsi in un sistema unico che integri le diverse modalità di fruizione, pedonale, ciclabile e ferroviaria con i luoghi attraversati.
2. Ai fini del comma 1 e per favorire lo sviluppo di una nuova offerta turistica - orientata alla fruizione lenta del territorio - le stazioni ferroviarie della via ferrata storica, Asciano-Monte Antico, quelle di San Giovanni d'Asso, Torrenieri, Monte Amiata scalo e Sant'Angelo scalo, indicate dalle tavole del PO con la sigla s7, oltre ad essere attrezzate per garantire il servizio turistico "Treno Natura", potranno essere sedi di associazioni e ospitare eventi culturali, spazi museali, attività commerciali (quali vetrine del territorio) e anche, nei binari non più utilizzati, materiale rotabile con funzioni integrate di ospitalità e ristoro.
3. Allo scopo di favorire la riqualificazione dei territori attraversati, valorizzando i binari della linea non più utilizzati o raramente utilizzati, si potrà arricchire la rete di mobilità sostenibile, favorendo la fruizione di paesaggi ricchi di storia e bellezze naturali.
4. Per la rete stradale e le opere connesse devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama territoriale esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivo delle aree panoramiche e di quelle soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la migliore armonizzazione delle opere con il contesto rurale attraversato.

### **Titolo III Interventi**

#### **Art. 22 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo, attraverso l'articolazione dei tipi di disciplina degli interventi, di cui al presente Titolo, regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente. I tipi di disciplina, come definiti nei successivi articoli, stabiliscono il limite massimo dell'intervento edilizio ammesso per il patrimonio edilizio esistente, come stabilito attraverso la classificazione di valore, effettuata anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione.
2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia nazionale e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole di progetto del PO alla scala 1:2.000 del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali riportano i tipi della disciplina di intervento per la "gestione degli insediamenti esistenti" attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero). Questa rappresentazione vale anche per edifici e complessi edilizi per i quali il PO ammette una specifica destinazione d'uso nelle Tavole di progetto del PO alla scala 1:10.000 del territorio rurale, mentre per gli altri edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale il tipo di disciplina di intervento è indicato attraverso il colore corrispondente. Il PO indica anche, con la lettera R, gli edifici e manufatti di valore testimoniale parzialmente diruti, per i quali si applica la disciplina di intervento t3, ma per i quali possono ricorrere le condizioni generali di ripristino di cui al successivo art. 96. Per gli edifici nel territorio rurale non identificati da colore, si intendono ammessi gli interventi fino alla disciplina t5, alle condizioni definite al Capo II del Titolo IX delle presenti Norme, secondo la destinazione d'uso esistente. Fanno eccezione gli eventuali edifici già presenti al volo GAI del 1954 e quelli a destinazione d'uso residenziale, per i quali, laddove le tavole del PO non riportino alcun colore, si dovrà comunque osservare la disciplina di intervento t3.
4. Le tavole delle Discipline del territorio del PO individuano altresì le aree interessate da progetti in corso di attuazione, indicati con la sigla PV. Una volta ultimati, gli edifici risultanti da tali progetti sono da considerare sottoposti alla disciplina di intervento di tipo t4, senza la possibilità di ampliamenti, frazionamenti e mutamento di destinazione d'uso.
5. Gli interventi di "trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio", come definiti dalla legge regionale, sono individuati nelle tavole delle Discipline del territorio del PO da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III e all'Allegato 1 delle presenti Norme.

#### **Art. 23 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale. I tipi di disciplina d'intervento stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), della L.R. 65/14, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. Nel caso di edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1, t2 e t3 gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive e materiali originari o comunque compatibili. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi a tali edifici, fatta eccezione che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – che comunque sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio – devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

- notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- analisi dello stato attuale con individuazione:
  - o della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - o degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - o degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
  - o delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Inoltre, gli edifici e i complessi con disciplina di intervento t1, t2 e t3 ricadenti all'interno degli ambiti tutelati con specifico provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui al successivo art. 53 – e compresi negli elenchi redatti ai sensi della L.R. n. 59/1980, oltre a quelli *classificati come A1, A2, A3 e A3\* nel censimento degli immobili del territorio extraurbano ad integrazione degli elenchi redatti ai sensi della LR 10/79 Art.1 e della LR 59/80, art. 7* del previgente PRG del Comune di Montalcino, approvato con deliberazione C.C. n. 41/2000, come aggiornato dal presente PO –, sono individuati tra i *“complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale”*, per i quali si applica il regime di tutela di cui all'art. 136, comma 1, lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (più avanti detto semplicemente Codice).

Le discipline di intervento t1, t2 e t3 devono essere osservate anche nell'ambito degli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale), di cui al successivo art. 93. Tuttavia, per gli edifici con disciplina di intervento t3, qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, sono ammessi anche gli ampliamenti di cui all'art. 71, comma 1 bis e 2 e quelli di addizione volumetrica di cui all'art. 72, comma 1, lettera *bis*, della LR 65/2014, da effettuarsi mediante Programma Aziendale.

4. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni del presente piano, si definisce area di pertinenza lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituente spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio principale o del complesso di edifici. L'area di pertinenza corrisponde in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale.

#### **Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)**

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 29 dello stesso decreto che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2),
2. L'intervento di tipo 1, previo giudizio storico-critico e conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., deve rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche e dovrà utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida. Tale intervento può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Tali opere possono prevedere:
  - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino di parti alterate (restauro o ripristino dei fronti esterni e interni e degli ambienti interni, ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente mancanti, conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale, conservazione o ripristino degli spazi liberi pertinenziali quali corti, orti, giardini);
  - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota di murature portanti, solai e volte, scale, tetti;
  - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle precedenti indicazioni;
  - interventi sulle strutture interne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratteristici;
  - eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica ed architettonica.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale.

3. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico.
4. Ai sensi dell'art. 138, comma 3, della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

#### **Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)**

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico, individuati sulla base del riconoscimento critico effettuato dagli strumenti territoriali e urbanistici previgenti, dal PS e dallo stesso PO. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio.
2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento di tipo 2 non devono comportare:
  - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si



rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;

- alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al successivo comma 3, lett. a);
- modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
- inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali, mentre l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- modifiche ai prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e più in generale a quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio e per il mantenimento della coerenza prospettica storica, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;
- tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di nuove scale esterne, di balconi e di terrazze.

3. La disciplina di intervento t2, alle condizioni indicate, consente:

- a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, etc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,50 ml., che non deve determinare alcuna modifica delle quote di imposta delle aperture;
- b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 30;
- c) l'introduzione di soppalchi e relative scale – anche comportante aumento della superficie utile –, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere; l'altezza utile dell'ambiente sottostante non dovrà essere inferiore a ml. 2,40;
- d) limitate modifiche alle aperture sui prospetti secondari, compreso le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, documentate sulla base di adeguata documentazione storica;
- e) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla

consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

- f) la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del DPGR 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte e limitatamente agli ambiti urbani U1 e U2.
- g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

- 4. Sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.
- 5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3, della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

#### **Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)**

- 1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia dell'interesse storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 25, comma 1, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi disciplinati ai successivi commi.
- 2. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, la disciplina di intervento t3 consente:
  - a) la sostituzione dei solai e loro rifacimento; l'eventuale modesto spostamento delle quote dei solai non deve determinare in alcun modo la necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, compreso il caso di edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura; tale possibilità è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
  - b) modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, etc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
  - c) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che in ogni caso non

vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto – per i quali non sono consentite – comunque da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari;

- d) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture "a salto di gatto", mentre non è consentito invece nel caso di porticati e tettoie;
  - e) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di due per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
  - f) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza a parità di superficie coperta e ad un solo piano, altezza max. in gronda non superiore a 2,20 ml. e altezza media inferiore a 2,70, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso;
  - g) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato, per una superficie non superiore al 30% della stessa.
3. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio, oltre che per necessità statiche, è consentito per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici in ambito urbano; al piano terra sono per questo ammesse anche lievi modifiche alle aperture sul fronte strada e gli spazi pubblici, purché non vengano alterate l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture e garantito il mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici degli elementi costitutivi, comunque da sottoporre al parere della commissione comunale di paesaggio.

#### **Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)**

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, così come definita dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali alle condizioni e alle limitazioni dettate dai successivi commi.
2. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente:
  - a) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE – all'interno della sagoma esistente;
  - b) modifiche alle facciate, compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche comportante aumento di SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori esterni; nelle facciate sono sempre consentiti gli isolamenti termici esterni (intonaci isolanti e a cappotto), finalizzati al risparmio energetico;
  - c) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza comunque configurate;
  - d) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;

- e) solo per gli edifici residenziali, la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, alle condizioni del successivo comma 4;
  - f) la realizzazione di volumi tecnici fuori terra.
  - g) gli interventi di demolizione parziale o totale con fedele ricostruzione di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali; tali interventi devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.
3. La disciplina t4 consente altresì, solo all'interno del territorio urbanizzato, per i fabbricati plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, le addizioni volumetriche una tantum, comprensive anche di eventuali volumi accessori, volte a migliorare l'utilizzo dell'immobile, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente, o volume edificabile (o edificato) - VE - equivalente, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento; tali interventi di addizione, dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà e potranno anche interessare le altezze degli edifici.
4. Oltre alla demolizione e ricostruzione dei volumi pertinenziali esistenti consentiti con la disciplina t3, la disciplina di intervento t4 consente la realizzazione di volumi accessori aggiuntivi - finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio con funzione accessoria alla residenza - fino al raggiungimento al massimo del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale, che comunque non deve superare 90 mc. I suddetti interventi pertinenziali, come definiti dalla L.R. 65/2014 e s.m. e i., possono anche comprendere la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento o la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale. Gli interventi pertinenziali possono generare esclusivamente nuove costruzioni accessorie (SA) a servizio dell'edificio principale, non determinanti incremento di carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente. Non è pertanto consentito un utilizzo diverso da quello pertinenziale ai volumi accessori realizzati in applicazione del presente piano.
5. I volumi accessori ~~aggiuntivi~~ di cui al precedente comma 4, realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, una altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituiscono pertinenze, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.
6. In presenza di terrazze o lastrici solari aventi una superficie superiore a 30 mq è ammessa la realizzazione di tettoie e similari totalmente prive di tamponamenti, per una superficie massima pari a 1/3 della superficie complessiva degli stessi.

#### **Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)**

- 1. La disciplina di intervento di tipo 5 consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi di ristrutturazione ricostruttiva, fino alla demolizione e ricostruzione comunque configurata e le addizioni volumetriche di edifici esistenti, oltre che quelli di sostituzione edilizia per gli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.
- 2. La disciplina di intervento di tipo 5, oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione dei fabbricati comunque configurata, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi nel territorio urbanizzato possono essere effettuati all'interno del lotto urbanistico di riferimento, mentre nel territorio rurale all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio preesistente, come definita al precedente art. 23, comma 5; i nuovi edifici devono mantenere un'altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito, salvo i casi di specifiche e motivate esigenze da illustrare in fase

di progetto e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;

3. La disciplina di intervento di tipo 5, per gli edifici con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di adozione del PO, consente anche:
  - a) gli interventi di sostituzione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione comunque configurata, con contestuale aumento di volume, che possono comportare l'incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; tali interventi nel territorio urbanizzato possono essere effettuati all'interno del lotto urbanistico di riferimento, mentre nel territorio rurale nell'area di pertinenza dell'edificio preesistente; i nuovi edifici devono mantenere un'altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito, salvo i casi di specifiche e motivate esigenze da illustrare in fase di progetto e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico.
  - b) per gli edifici unifamiliari, bifamiliari, oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi, addizioni volumetriche all'esterno della sagoma esistente fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO; l'altezza massima (Hmax) di tali ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio esistente verso spazi liberi pertinenti, con il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge;
  - c) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,20 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
    - 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
    - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Gli interventi a), b) e c) sopra elencati sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati, così come non sono cumulabili con quelli di addizione volumetrica consentiti dal tipo di intervento t4, di cui al precedente art. 27, comma 3.

4. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche la disciplina di intervento di tipo 5, oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente le seguenti addizioni volumetriche:
  - a) per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi di addizione volumetrica finalizzati alle attività economiche già esistenti con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti;
  - b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale ed artigianali sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi con un'altezza massima di 10,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti; tali interventi sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 31, comma 5.
5. Negli interventi di demolizione con ricostruzione devono essere preferibilmente utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile e in ogni caso si dovranno garantire prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

#### **Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)**

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) è riferita esclusivamente agli edifici specialistici esistenti a destinazione industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi posti all'interno del territorio urbanizzato e consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, anche gli interventi di sostituzione edilizia, come definiti dalle norme regionali.
2. La disciplina di intervento di tipo 6 consente, per gli edifici di cui al precedente comma 1, in alternativa agli interventi di addizione volumetrica consentiti dalla disciplina di intervento t5, gli interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata, eseguiti con contestuale incremento di volume che

possono comportare l'aumento della SE originaria ed il raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 40% e un'altezza massima di 10,50 ml., comunque a condizione che l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso; tali interventi sono consentiti a condizione che sia altresì 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, migliorative rispetto ai parametri di legge.

3. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), consente anche, limitatamente agli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

#### **Art. 30 Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti**

1. Il P.O. persegue il contenimento dei consumi energetici degli edifici e promuove l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni del P.I.T./P.P.R. e del P.T.C.P. di Siena e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali e comunque purché siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un loro corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.
2. Oltre agli edifici con disciplina di intervento t1, destinatari di provvedimento di tutela, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, anche gli edifici con disciplina t2 e t3 sono considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico e testimoniale e pertanto negli interventi di recupero che li interessano dovranno essere mantenuti gli allineamenti e le pendenze delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali. In particolare, per gli edifici a cui sono attribuite le discipline d'intervento t2 e t3 è prescritto che nella manutenzione del manto originario si debbano sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per tali edifici, laddove si intervenga a questo scopo si prescrive, salvo cause ostative da documentare, di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito di 0,15 ml., alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria, preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi di coibentazione e ventilazione non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.
3. Negli edifici e complessi edilizi con disciplina d'intervento t1 e t2 non sono consentiti gli isolamenti a cappotto esterni e gli intonaci isolanti, ritenuti incongrui e irrispettosi del valore storico-architettonico del manufatto e sono in ogni caso da escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa (evitando nel caso l'uso di guide).
4. Negli edifici e complessi edilizi a cui il PO attribuisce le discipline d'intervento t3 collocati all'interno del territorio urbanizzato è consentito realizzare intonaci isolanti e isolamenti a cappotto esterno solo sulle facciate secondarie degli edifici, ovvero quelle non prospicienti strade e aree pubbliche e solo qualora si documenti che non si tratti di pareti con una immagine consolidata con muratura a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle stesse (decori, cornici, lesene, intonaci e tinteggiature originarie, etc.); In ogni caso, è sempre fatta salva la specifica valutazione sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento della Commissione Comunale per il Paesaggio e sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela, la specifica valutazione della Soprintendenza. Tali interventi non sono comunque consentiti negli edifici con disciplina t3 nel territorio rurale, dove gli interventi per il risparmio energetico dovranno essere sempre realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi di valore storico-documentale, privilegiando soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori coibenti a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.
5. La realizzazione di serre solari - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali - è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'orientamento, che a seconda della località può variare tra sud-est e sud-ovest
- assenza di importanti ombreggiamenti dovuti a edifici e/o piante
- la larghezza non dovrà essere superiore a 1,50 ml.
- la superficie vetrata deve essere prevalente rispetto alla superficie totale della serra
- presenza di schermatura estiva dai raggi solari;
- superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale in particolar modo nel periodo estivo;
- non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione e non deve configurarsi come locale di abitazione e/o luogo di lavoro al fine di usufruire delle agevolazioni previste per i sistemi solari passivi.

Il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dall'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

### **Art. 31 Uso delle FER negli edifici**

1. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve rispettare le regole e gli indirizzi definiti dal Piano Operativo in relazione alle specifiche caratteristiche del contesto. Tali disposizioni sono riferite agli impianti finalizzati alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ovvero quelli utili ad integrare o soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici.
2. Per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli impianti solari termici e fotovoltaici, con le eccezioni riferite agli edifici classificati dal P.O. nelle come t1, t2; per tali edifici gli impianti solari non sono consentiti sulla copertura dell'edificio principale, ma dovranno essere posti nei corpi edilizi secondari più bassi o a terra, purché nei limiti di 3 KW o della superficie massima di 10 mq, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica. In tutti i casi, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il PIT/PPR, è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro o del nucleo storico. Per la tutela e la salvaguardia dei valori storico testimoniali e dei caratteri architettonici dell'insieme, gli impianti solari termici e fotovoltaici non sono pertanto consentiti nell'ambito dei tessuti di antico impianto dei centri principali U1 e - viste le caratteristiche del territorio - nei versanti collinari più direttamente esposti dagli stessi, oltre che nei nuclei storici (o aggregati), i cui ambiti di pertinenza sono disciplinati al successivo art. 61, compresi i nuclei rurali, di cui al successivo art. 90.
3. L'installazione dei pannelli fotovoltaici dovrà privilegiare ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo, anche mediante l'utilizzo di pannelli colorati e mitiganti rispetto l'ambiente circostante. Per l'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici si dovranno inoltre osservare le seguenti condizioni:
  - nelle aree di pertinenza dei BSA, di cui all'art. 62, ovunque ricadano, non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari sul bene generatore e comunque in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso;
  - in generale, negli edifici esistenti con disciplina di intervento t3 è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto; ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori o se si documenta l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie, sono ammesse soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri storici e con il valore storico-documentale degli stessi edifici, ovvero:
    - o nel territorio rurale l'installazione dovrà avvenire a terra nelle sole pertinenze (adiacenti ai fabbricati esistenti), adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica. In questa fattispecie a terra è ammessa l'installazione solo ed esclusivamente per l'autoconsumo;

- o all'interno del territorio urbanizzato, all'esterno dei tessuti di antico impianto dei centri principali U1 e dei nuclei storici (o aggregati), dove non è consentita, l'installazione potrà avvenire esclusivamente nelle falde non prospicienti gli spazi pubblici della copertura dell'edificio principale, in modo completamente integrato, con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con il manto di copertura;
  - negli altri edifici esistenti, con disciplina d'intervento t4 e t5, con copertura a falda inclinata, è preferibile laddove possibile la totale integrazione architettonica – come nel caso di contestuale ristrutturazione della copertura –, i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che gli facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; in ogni caso i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non sporgano oltre 0,30 ml. dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; è altresì consentita su terrazze e lastrici solari la realizzazione di pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo), fino ad una dimensione massima non superiore al 40% del terrazzo, fatta eccezione per le terrazze inferiori a 20 mq, per le quali è sempre consentita l'installazione di pergole fotovoltaiche fino ad un massimo di 10 mq.
  - per gli edifici di nuova costruzione, nella sostituzione edilizia e nella demolizione con ricostruzione, i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto agli edifici esistenti.
4. Negli edifici specialistici con superficie coperta superiore a 500 mq. a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi e direzionale e di servizio, la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico e per l'utilizzo dell'energia solare nella misura prevista dalla legge nei seguenti casi:
- demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia degli edifici;
  - ampliamento degli edifici;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova edificazione.

**Art. 32 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.
2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:
  - a) gazebo e pergolati – strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; sono ammessi solo due pergolati per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
  - b) piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, in legno – strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo – con ingombro massimo di 8,00 mq. per resede e altezza utile di 2,20 ml.;
  - c) piscine gonfiabili e piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale e scoperte, di superficie non superiore a 20 mq.
3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.



## Titolo IV Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi

### Art. 33 Disposizioni generali di sostenibilità

1. Il Piano Operativo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale, allo scopo di migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare il paesaggio.
2. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti dal P.O. devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. Per questo è richiesto che i progetti contengano espressi obiettivi di sostenibilità da perseguire e documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i requisiti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono inoltre soggetti:
  - all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile;
  - all'adozione di misure finalizzate al miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - a potenziare le aree verdi permeabili e le biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera;
  - a perseguire il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili;
  - a predisporre una rete di illuminazione che tuteli tutte le aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;
  - a rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, dalle antenne per la telecomunicazione e delle stazioni radio base per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative;
  - a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.Oltre alla riduzione del consumo di suolo, il PO persegue la riduzione del consumo delle risorse e della riduzione dei rifiuti prodotti nell'ambito delle attività urbanistico-edilizie. Per questo gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione devono anche documentare le soluzioni adottate alla riduzione dei rifiuti prodotti, con particolare riferimento al flusso dei rifiuti da costruzione e demolizione.
4. È facoltà del Comune, esclusivamente per i soli edifici con destinazione d'uso residenziale – tra i quali sono esclusi quelli adibiti a locazione turistica, *B&B* e similari –, disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile. A tale scopo, il Comune, mediante apposito regolamento, adeguato ai sensi del comma 4, dell'art. 217 della L.R. 65/2014, anche integrato al Regolamento Edilizio comunale, per l'edilizia residenziale definisce:
  - l'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione degli incentivi;
  - il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi economici ed urbanistici;
  - il procedimento di controllo e verifica dei requisiti;
  - la modalità per la certificazione e la durata della garanzia fideiussoria di cui all'art. 221 della L.R. 65/2014;
  - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni regolamentari, gli incentivi economici, che sono da prevedere nel rispetto delle linee guida regionali, non trovano applicazione.
5. Gli interventi di edilizia sostenibile, anche ai sensi delle vigenti norme regionali, comprendono: la regolazione bioclimatica degli edifici; il mantenimento o il recupero della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici nelle modalità consentite dalla legge; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso

del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

#### **Art. 34 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale – invarianza idraulica**

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente comportanti sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione o addizione volumetrica con incremento di superficie coperta (SC) o derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire le seguenti condizioni:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile – come definita dalle vigenti norme regionali – pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno la metà – cioè almeno il 15% della Superficie Fondiaria – dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione (fatta eccezione per la ghiaia), sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e all'erosione e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrato che ritardino la cessione verso i recapiti;
  - nel territorio rurale ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti all'interno della pertinenza dove si attua l'intervento o dell'area eventualmente destinata a piazzale e comunque sempre evitando lo sversamento diretto e non regimato su strade ed infrastrutture pubbliche; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.
3. Tutti gli interventi sugli spazi scoperti e sui resede di pertinenza degli edifici dovranno osservare le seguenti disposizioni:
  - la realizzazione di parcheggi scoperti deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque meteoriche;
  - la realizzazione dei parcheggi pubblici a raso, di cui al successivo art. 36 e dei parcheggi di relazione, di cui al precedente art. 18, deve garantire una adeguata dotazione di alberi ad alto fusto per l'ombreggiamento e la riduzione del fenomeno "isola di calore estivo" e per la compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
  - i nuovi spazi scoperti, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
  - I parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno tuttavia essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.
4. Per i nuovi comparti edificatori i Piani Attuativi e gli Interventi da Convenzionare e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura. Si dovrà comunque contenere

l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), volti a scongiurare deflussi potenzialmente dannosi e la portata di detti strumenti di gestione deve essere definita da apposito calcolo e dimensionamento idraulico che tenga conto dello stato dei luoghi e dei punti di deflusso.

#### **Art. 35 Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici**

1. Parchi e giardini pubblici sono connotati dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione. In tali aree costituenti verde pubblico, si possono comunque prevedere anche aree per il gioco e per lo sport, aree per la sosta, aree per i cani, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, etc.), nonché servizi igienici e chioschi.
2. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente, con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
3. In tali aree si dovrà:
  - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area e migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
  - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
  - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
  - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
  - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;
  - assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storicizzati di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.
4. Si dovranno inoltre rispettare ove possibile i seguenti requisiti e criteri:
  - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale, etc.;
  - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi in particolare in prossimità degli arredi;
  - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
  - coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio, e con i suoi elementi consolidati considerando nella scelta vegetale e degli arredi lo spazio a disposizione e l'integrazione con gli elementi esistenti;
  - al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
  - scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
  - privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;

- nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva.

### Art. 36 Parcheggi pubblici

1. Le dotazioni di parcheggi pubblico o d'uso pubblico richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e cambio della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, relativamente alla dotazione dei parcheggi pubblici, non devono essere inferiori a:

- residenza	3,5 mq/100 mc
- industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi	20 mq/100 mq SE
- attività commerciali al dettaglio	40 mq/100 mq SE
- attività turistico-ricettive	40 mq/100 mq SE
- attività direzionali e di servizio	40 mq/100 mq SE

Ai fini esclusivi del presente piano si considera aumento di carico urbanistico quando il nuovo uso e/o le nuove superfici comportino l'aumento della quantità di parcheggi richiesta, calcolata con i parametri sopra indicati (la differenza positiva risultante tra le superfici a parcheggio calcolate per la destinazione d'uso prevista e quelle per l'uso in atto). Nel caso in cui la superficie a parcheggio pubblico dovuta a seguito del calcolo suddetto non raggiunga la dimensione minima di 25 mq., si dovranno versare gli oneri aggiuntivi (monetizzazione) previsti in alternativa alla cessione delle aree, da effettuare con modalità previste dal "REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DELLE AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI".

2. Il reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico di cui al precedente comma non è comunque richiesto nel caso di interventi di mutamento di destinazione d'uso finalizzati all'introduzione di attività commerciali di vicinato e di media superficie di vendita in edifici industriali ed artigianali esistenti.
3. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a 25 mq. – misura che include stallo di sosta e spazio di manovra –, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq. di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. Per la verifica delle dotazioni richieste non potranno essere computate eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%.
4. Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la permeabilità delle aree nella misura maggiore possibile, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.
5. I parcheggi pubblici a raso dovranno pertanto rispettare i seguenti requisiti:
  - per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di legge prevista;
  - per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la permeabilità delle aree nella misura maggiore possibile, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", anche attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.
  - per i parcheggi di superficie non inferiore a 240 mq., ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, dovrà essere prevista una dotazione di alberature idonee e compatibili con lo stato dei luoghi sia dal punto di vista paesaggistico che forestale, nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio;
  - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali – *rain garden*;

- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, salvo i casi in cui si richieda espressamente una pavimentazione impermeabile, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

#### **Art. 37 Formazioni vegetali e specie tipiche**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico negli interventi consentiti dal PO si deve fare riferimento alle formazioni vegetali e alle specie tipiche. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.
3. Nella ristrutturazione di alberature urbane esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata.
4. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono tipiche degli ambienti agricoli, naturali e seminaturali 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*), e ontano nero (*Alnus glutinosa*).
5. Nella progettazione si suggerisce di evitare la banalizzazione del disegno con esteso impianto di cipressi e specie non coerenti con il contesto rurale. È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia* e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.
6. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*) lentaggine (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*).
7. Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi non è consentito l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum* e *Photinia*, oltre alle specie aliene segnalate.

#### **Art. 38 Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
2. In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono considerati prioritari:

- per i percorsi e gli spazi pedonali: la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;
  - per il superamento dei dislivelli: l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
  - per ambienti ed arredi interni: l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
  - per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
  - per i locali igienici: l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
  - per i posti auto riservati: l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
  - per le fermate del trasporto pubblico: l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).
3. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), dando priorità a:
- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
  - gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.
4. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti – ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, si dovrà comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve impossibilità tecniche o particolari tutele storiche.
5. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

## **Titolo V Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

### **Art. 39 Normativa di riferimento**

1. Nel Piano Operativo sono recepite le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:
  - DPGR 5/R del 30.01.2020;
  - L.R. 41/2018;
  - D. Lgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
  - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena;
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
  - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) ex bacini regionali toscani (Ombrone);
  - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici).
  - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA).

### **Art. 40 Condizioni di fattibilità degli interventi**

1. La fattibilità degli interventi previsti e/o ammessi dal Piano Operativo è espressa sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sui contenuti del Piano Strutturale.
2. I criteri, condizionamenti e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sono riportati in estratti in formato A3, in coerenza con le relative tavole urbanistiche, accanto alla scheda di fattibilità che riassume le prescrizioni i vincoli e condizionamenti per l'attuazione dell'intervento.
3. Le schede relative agli interventi previsti nel Piano Operativo, riportano la collocazione di ciascun intervento in esame per estratto cartografico con le indicazioni riguardanti il perimetro delle zone oggetto di pianificazione e relativi "ambiti di trasformazione", la sigla identificativa del comparto oggetto della "scheda" oltre alle attribuzioni delle classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica dell'intervento.
4. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici sono stati individuati nell'ambito del Piano Strutturale (Microzonazione Sismica MS1 e MS2), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica sui centri abitati maggiori.
5. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici sono stati individuati sulla base delle pericolosità del quadro conoscitivo, individuata nell'ambito della redazione degli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale.
6. Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità, nelle schede viene richiamato il documento D3 Relazione Idraulica.
7. I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti alla disciplina di cui alla Parte 5 delle presenti norme, devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più severa o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.
8. Per gli interventi che trovano attuazione attraverso gli strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione specifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, etc.). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.
9. Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

10. Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 3 aspetti: geologico, idraulico e sismico.

#### **Art. 41 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

1. I criteri di fattibilità geologica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità geologica. L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è avvenuta in conformità con le definizioni di cui al punto C.1) dell'allegato A del DPGR 5R/2020.

2. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4.*

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 del richiamato allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata alla verifica del non aggravio delle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche realizzate in funzione della rilevanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono esser tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3.*

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità, da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza ed eventuali relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.



Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2.*

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018), nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, incrementi di superficie coperta e/o di volume, ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1.*

Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

#### **Art. 42 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni**

1. I criteri di fattibilità idraulica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità idraulica, subordinatamente alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
2. Le perimetrazioni delle aree a pericolosità d'alluvione sono state eseguite sulla base dei risultati delle modellazioni descritte nella relazione idraulica di supporto al Piano Strutturale, nel seguente modo (art. 2 LR 41/2018):
  - aree a pericolosità d'alluvione frequente (per  $Tr \leq 30$  anni) - P3
  - aree a pericolosità d'alluvione poco frequente ( $30 < Tr \leq 200$  anni) - P2
  - aree a pericolosità d'alluvione rara o di estrema intensità ( $200 < Tr \leq 500$  anni) - P1
3. Nella tabella seguente sono correlate le definizioni fra le classi di pericolosità in funzione degli eventi alluvionali e le relative discipline di Piano di Gestione Rischio Alluvioni, L.R.41/2018 e DPGR 5R, con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e descrittiva, nei vari disposti normativi di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.
4. L'attuazione degli interventi è sempre subordinata alle prescrizioni contenute nella L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio da alluvioni...", ancorché al rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
5. *Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.*  
Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.
6. *Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni.*  
Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

#### **Art. 43 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. I criteri di fattibilità sismica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità sismica.
2. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica S4.

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, etc.), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" – FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito al paragrafo 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. La fattibilità degli interventi che interessano la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente; gli incrementi di superficie coperta e/o di volume; l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

3. Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.
4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3.  
Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.
5. Fattibilità S3 |altri interventi. Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (classe di pericolosità S3), la fattibilità degli interventi che interessano:
  - la nuova costruzione;
  - la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
  - gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
  - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;è subordinata agli esiti di adeguate indagini geognostiche e analisi geotecniche, finalizzate alle verifiche di sicurezza agli stati limite di esercizio (SLE).
6. Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.
7. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2 e S2\*.  
Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.  
Fattibilità S2\*. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici e mutamenti di destinazione verso la residenza o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento nelle aree classificate S2\*, caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 hz, è subordinata nella fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. Tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.
8. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1.* Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

#### **Art. 44 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici**

1. I criteri di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.

## 2. *Opere interratoe.*

Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multipiano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi, etc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa, che prevedano una modellazione idrogeologica a fronte delle potenziali modifiche alle dinamiche di flusso correlabili alle configurazioni dello stato *ante operam*, di cantiere e *post operam*. Al verificarsi di situazioni di significative interferenze si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

### **Art. 45 Schede di fattibilità**

1. I criteri, condizionamenti e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sono riportati in estratti in formato A3, in coerenza con le relative tavole urbanistiche.
2. Per ciascuna nuova previsione urbanistica è redatta una scheda con denominazione e localizzazione dell'intervento, nella quale vengono riassunte le salvaguardie idrogeologiche, le classi di pericolosità e le considerazioni ed i criteri di attuazione dell'intervento.  
Tali criteri di fattibilità sono, insieme alla scheda norma, parte integrante della disciplina di piano.
3. Gli elaborati cartografici contenenti le relative schede sono stati redatti in modo da avere una visione sinottica di tutti gli aspetti concorrenti alla definizione delle condizioni di attuazione degli interventi, in particolare tutti gli interventi sono riportati negli estratti dei tematismi (geologia, geomorfologia, ...e pericolosità distinte per i vari fattori). Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità, nelle schede viene richiamato il documento D3-Relazione Idraulica.
4. Le attuazioni delle prescrizioni geologiche sismiche e idrauliche così come richiamate ai commi 3.2, 3.3, 3.5 e 3.6 del D.P.G.R. 5/R possono essere demandate alla fase di piano attuativo o in sua assenza, alla fase di supporto al progetto edilizio o progetto per approvazione di opera pubblica.
5. Per le condizioni di attuazione degli interventi e pertanto la fattibilità degli stessi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà provvedere, in fase di redazione del supporto al progetto edilizio da parte dei professionisti progettisti, al momento della presentazioni della documentazione per l'ottenimento del "titolo edilizio e/o atto di assenso", in relazione alla casistica dettagliata ai paragrafi 3.2, 3.3, 3.5 e 3.6 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020, in forma desunta dal confronto con le assegnate classi di pericolosità di cui alle cartografie di Piano Strutturale.  
Lo stesso dicasi per le condizioni di attuazione degli interventi non localizzati nel presente PO.
6. A fini del rilascio degli atti di assenso, in relazione agli interventi per cui non si sia provveduto con la relativa scheda di fattibilità (previsioni arealmente individuate dal PO), comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, per le aree ricadenti in classificazione di pericolosità geologica e sismica elevata e molto elevata (G4, G3, S4 e S3) e per le aree a pericolosità da alluvioni frequenti e poco frequenti, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso.
7. Tutti gli interventi risultano soggetti all'applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Ombrone e Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - PAI frane e PGRA).

### **Art. 46 Tutela del reticolo idrografico**

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento del Piano Operativo, sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale 55/2023.
2. Nelle aree comprendenti le due fasce di rispetto di legge previste, dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PS nella tavola SI.5, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art.3 della LR 41/2018, fermo restando le attività di gestione forestale per la manutenzione dello stesso reticolo e la valorizzazione, salvaguardia, coltivazione e produzione tartufigena ed agricola, sempre nel rispetto delle norme sovraordinate.

#### **Art. 47 Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

1. All'interno dell'area di studio sono state ridefinite le condizioni di pericolosità idraulica per P2 – pericolosità media e P3 – pericolosità elevata alla luce dei nuovi studi idraulici; in tali aree l'Amministrazione Regionale competente, acquisiti gli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale del Comune di Montalcino, procederà all'aggiornamento delle mappe del PGRA.
2. Al di fuori dell'area di studio per le condizioni di pericolosità idraulica per P2 – pericolosità media e P3 – pericolosità elevata non si prevedono modifiche al PGRA, che quindi sarà mantenuto come quello vigente.
3. Per quanto riguarda le aree P1 – pericolosità bassa, in generale è sempre stato mantenuto lo strato informativo del PGRA vigente. All'interno dell'area di studio sono stati comunque condotti alcuni minimi aggiustamenti su base morfologica e/o storico inventariale, alla luce dell'esito dei nuovi studi idraulici.
4. Con specifico riferimento all'area di Sant'Angelo Scalo gli studi idraulici di supporto al PS hanno acquisito il più recente aggiornamento del PGRA, fatto salvo alcune modifiche in termini di pericolosità idraulica nelle aree contermini al T. Spagnola, da ricondursi alla realizzazione di un nuovo attraversamento sulla SP117.
5. Si ricorda che nell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo, la pericolosità idraulica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

#### **Art. 48 Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI ex bacini regionali toscani**

1. In data 13.01.2020 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.9 il comunicato dell'adozione del “ Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica ” relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana ed in data 17.01.2020 ha comunicato agli enti interessati l'avvio della fase di consultazione e adempimenti da parte dei Comuni in merito alla fase di osservazione.
2. L'amministrazione comunale di Montalcino ha in corso la richiesta di adeguamento al PAI vigente artt. 27 e 32 e osservazione al Progetto di Piano, art.15 disciplina progetto di piano con trasmissione degli elaborati con prot. N.0017141/2022 del 02/09/2022.
3. In data 17/08/2023 si sono conclusi i sopralluoghi sul territorio con i dirigenti dell'ADBIDAS, al fine di confermare la proposta della nuova geomorfologia e pericolosità geologica avanzata dall'amministrazione comunale tramite approfondimento del quadro conoscitivo.
4. In data 30/10/2023 (prot.N.0021078/2023) è stata inviata dall'amministrazione comunale all'ADBIDAS, l'integrazione al procedimento contenente i risultati emersi dalla conclusione dei suddetti sopralluoghi.
5. Pertanto, la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica risulteranno, al termine del procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale, completamente condivise ed adeguate agli Strumenti di Piano Sovraordinati.
6. Nell'attuazione del nuovo Strumento Urbanistico Generale, la pericolosità geologica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore.

## **Titolo VI Tutele sovraordinate e di carattere generale**

### **Art. 49 Siti Natura 2000**

1. Nel territorio di Montalcino ricadono parti di Siti Natura 2000 Classificati Zona Speciale di Conservazione (ZSC) o Zona di Protezione Speciale (ZPS). In particolare il territorio comunale è interessato dalla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Basso Merse (IT5190007), della ZSC – ZPS Natura 2000 Monte Oliveto Maggiore e Crete di Asciano (IT5190005). Inoltre è presente un Sito di Interesse regionale (SIR) SIR IT5190102 Basso corso del Fiume Orcia.
2. Per le aree di cui al comma 1 si confermano le discipline generali dettate dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 147/2009/CE (Uccelli), D.P.R. 357/1997 e dai relativi dispositivi di attuazione. A livello regionale tali discipline sono ricomprese nella Legge regionale 30/2015 e s.m.i. e nei dispositivi di attuazione, tra cui la D.G.R. n. 1223/2015 per le misure di conservazione dei SIC ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione). Si dovranno altresì recepire le disposizioni provenienti dai Piani di Gestione dei Siti tra cui quelli adottati con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25 del 23/06/2015, laddove più stringenti.
3. Per limitare l'impatto su habitat e specie tutelati, si dovrà agire in conformità alla disciplina di riferimento, come disposto dai piani di gestione per i diversi siti.
4. Qualsiasi piano, progetto o intervento che interessa in tutto o in parte siti della Rete Natura 2000 e anche qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente all'esterno dei siti, ma che può avere effetti o produrre incidenze significative su di essi, deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza, secondo quanto disposto dalla L.R. 30/2015 e dai suoi dispositivi di attuazione. Sono fatti salvi i casi di esclusione e le fattispecie oggetto di pre-valutazione esplicitamente richiamati dalla sopra detta normativa regionale;
5. Nella presentazione di piani e progetti, inclusi i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), è opportuno introdurre, se pertinenti, gli interventi di miglioramento ambientale per la salvaguardia e il miglioramento di specie ed habitat tutelati nei Siti Natura 2000.
6. Specifiche indicazioni di tutela, salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario o di cui al Capo III della L.R. 30/2015, dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ricadenti in tutto o in parte nei Siti Natura 2000 di cui al presente articolo.
7. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate e dal Piano di Gestione.

### **Art. 50 Geositi**

1. I geositi sono costituiti da particolari emergenze della struttura idro-geomorfologica, quali le sorgenti, le grotte e le altre emergenze geologiche, che danno luogo a forme naturali del territorio che, per la loro particolare significatività, rappresentano elementi di rilevante valore ambientale e paesaggistico.
2. Le aree che comprendono i geositi devono essere tutelate e sono per questo vietati:
  - la realizzazione di qualsivoglia manufatto ad eccezione degli annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi tramite Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale e solo nel caso in cui all'interno delle aree individuate come geotopi sia già presente il centro aziendale agricolo; non sono in ogni caso ammesse nuove residenze rurali;
  - l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati per motivi di ricerca e di studio da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
  - l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale.
3. Interventi di valorizzazione per il godimento collettivo delle aree interessate da geotopi consistenti in sentieristica di accesso e relativa segnaletica possono essere realizzati nel rispetto della conservazione del valore ecologico e del corretto inserimento paesaggistico.

#### **Art. 51 Calanchi e biancane**

1. I calanchi e le biancane, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti, sono soggetti a tutela integrale, che non consente alcun tipo di trasformazione, sia edilizia che colturale, né morfologica. In particolare:
  - non è consentito il sotterramento delle forme morfologiche tramite aratura e/o seppellimento;
  - non è consentito effettuare lavorazioni agrarie in una fascia di 5 ml. di larghezza calcolata a partire dall'orlo esterno della formazione;
  - non sono consentiti lo spianamento e la trasformazione in seminativi;
  - è vietata qualsiasi forma di utilizzazione della vegetazione forestale insediatasi naturalmente, in quanto avente funzione protettiva e idrogeologica; gli unici tagli consentiti sono quelli fitosanitari a carico delle sole piante morte, deperienti e secche, allo scopo di ridurre il rischio di incendi e sono altresì consentite le attività volte allo sviluppo, conservazione e coltivazione delle tartufoie;
  - sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico, ove non in contrasto con eventuali aspetti naturalistici e paesaggistici e quelle volte alla conservazione di tali aspetti.
2. Nel caso in cui le azioni erosive minaccino opere ed infrastrutture, gli interventi tesi alla mitigazione dei processi erosivi dovranno essere valutati alla luce anche di specifici studi di compatibilità ambientale e paesaggistica.

#### **Art. 52 Aree estrattive – disposizioni transitorie**

1. Nel territorio di Montalcino nelle tavole di progetto di P.O. sono perimetrare le aree destinate ad attività estrattive, identificate anche con la sigla b3, che corrispondono agli ambiti già oggetto di autorizzazione.
2. In attesa dell'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC) approvato con D.C.R.T. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 – Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PRC.

#### **Art. 53 Immobili e aree di notevole interesse pubblico**

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:
  - *Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino* (D.M. 16/01/1974 – G.U. n. 5 del 1974 – Codice ministeriale 90532);
  - *Zona circostante l'Abbazia di S. Antimo, sita nel territorio del comune di Montalcino* (D.M. 23/05/1973 – G.U. 14 del 1973b – Codice ministeriale 90531).
2. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone di cui al comma 1, le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, elaborato 3B, Sezione 4, del PIT-PPR.

#### **Art. 54 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**

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi 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;
  - 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, ove possibile in base al tipo di attività esercitata, 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.
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.

#### **Art. 55 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia**

1. Gli interventi di trasformazione, fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria, con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche;
  - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
2. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
3. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, 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.

4. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico (con particolare riferimento alle aree protette o i siti natura 2000 interessati dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico).

**Art. 56 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento**

1. Nei territori coperti da foreste e boschi sono ammessi solo interventi che:
  - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza e la sentieristica). Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi, compresi gli appostamenti temporanei di caccia, purchè non determinino la trasformazione permanente del bosco e fatti salvi i servizi pubblici e di pubblica utilità. Sono ammessi altresì i manufatti, le strutture e infrastrutture per il contrasto degli incendi boschivi anche previste dal Piano AIB antincendi boschivi.
3. Ad eccezione degli interventi di rilevante interesse pubblico, anche per il contrasto degli incendi boschivi, le aree boscate sono inedificabili laddove sia necessaria la trasformazione permanente del bosco, sia per l'apertura di nuova viabilità, salvo quella prevista per l'attività silvo-culturale e per l'accesso a fondi interclusi, sia per l'installazione dei manufatti.

**Art. 57 Riserva naturale Il Bogatto**

1. Nella riserva naturale regionale Il Bogatto non sono ammessi interventi di alcun tipo che possano compromettere in modo significativo i valori paesaggistici.
2. Il PO tutela gli scenari, i coni visuali i panorami e tutti gli aspetti che contribuiscono alla conservazione dei valori e al perseguimento degli obiettivi del PIT/PPR. Non è per questo ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica che non siano indispensabili per la sicurezza stradale.
3. Resta fermo quanto disposto dal Regolamento Riserva approvato con D.C.P. n. 114 del 27/09/1999.

**Art. 58 Beni immobili e aree archeologiche destinatari di provvedimento di tutela e relative aree di pertinenza paesaggistica**

1. Le tavole del PO identificano con il proprio nome specifico i beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali) e il loro intorno territoriale definito dal PS, come previsto ai sensi dell'art. 4, comma 2 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Le aree archeologiche presenti nel territorio del Comune di Montalcino sottoposte alle disposizioni di cui all'art. 13 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. corrispondono all'area posta in località Poggio della Civitella, denominata "*Area archeologica di Poggio Civitella*", con codice ARCHEO 322 e identificativo 90520140344 e all'area posta in località La Sesta, denominata "*Villa Romana*", con codice ARCHEO 335 e identificativo 90520140357. Fermo restando quanto disposto dalla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in tali zone eventuali attrezzature, impianti e strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione, devono essere esito di una progettazione unitaria, fondata su principi di integrazione



paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la migliore valorizzazione del contesto paesaggistico.

3. Per le aree di pertinenza paesaggistica, ovvero gli intorni territoriali dei beni di cui al comma 1, i Programmi Aziendali e gli eventuali interventi diretti, quando ammessi dal presente PO, comunque previa valutazione degli interventi da parte della Commissione comunale per il paesaggio, dovranno:
  - prevedere sistemazioni ambientali qualificate, rispettose dei caratteri tradizionali del contesto e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali esistenti, anche residuali e aumentandone semmai l'equipaggiamento vegetale (siepi, filari, alberi isolati, etc.);
  - per l'introduzione di specie vegetali, tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
  - tutelare e mantenere la viabilità minore, le sistemazioni del suolo, la rete scolante, i manufatti minori tradizionali, garantendo la piena fruizione del paesaggio;
  - evitare o limitare l'uso di recinzioni finalizzate alla difesa delle colture e degli allevamenti e alla tutela della pubblica incolumità, le quali non dovranno comunque introdurre caratteri impropri al contesto rurale circostante e definire soluzioni coerenti anche per il sistema delle pertinenze degli edifici rurali eventualmente presenti;
  - evitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.
4. Nelle aree di pertinenza paesaggistica dei beni immobili destinatari di provvedimento di tutela non è consentita la realizzazione o l'installazione di:
  - impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso;
  - il trasferimento da ambiti esterni all'area di pertinenza di volumetrie già esistenti a destinazione agricola;
  - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari, di cui al successivo art. art.103;
  - ulteriori manufatti aziendali realizzabili senza Programma Aziendale, di cui alla DPGR n. 63/R, art. 3, disciplinati al successivo art.104;
  - agricampeggi e aree agrisosta camper, di cui all'art. 107, comma 3;
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale e per gli allevamenti amatoriali, di cui ai successivi artt. 108, 109 e 110 e i manufatti a supporto dell'attività venatoria e per l'escursionismo, di cui ai successivi artt. 111 e 112;
  - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi esistenti, disciplinate al successivo art. 94, mentre, nel rispetto delle condizioni del successivo art. 113, sono consentite quelle dei fondi strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

#### **Art. 59 Rischio archeologico**

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
2. Con riferimento alla Carta del potenziale archeologico e allo Schedario delle evidenze archeologiche del PS, che individua e articola i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni ancora inedite o parzialmente edite secondo la consistenza del rinvenimento, il grado di conoscenza e l'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento, il Piano Operativo suddivide il territorio secondo i cinque gradi di rilevanza del potenziale. Alle zone corrispondenti a tale articolazione, rappresentate nella Carta del rischio archeologico, si applica quanto di seguito indicato:
  - Per il grado 1 e 2 (basso) non sono richiesti comportamenti particolari, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004) e degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, che prescrive che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

- Per il grado 3 (medio) per ogni intervento di movimentazione di terra ed escavazioni dovrà essere data comunicazione di inizio dei lavori al Settore archeologico della Soprintendenza competente affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.  
Le attività di sorveglianza archeologica, i cui costi sono interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza competente preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza competente, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Dovranno inoltre essere comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo, l'effettivo inizio lavori.
- Per il grado 4 (alto) è prevista la comunicazione alla Soprintendenza competente per ogni intervento di movimentazione di terra in fase di studio di fattibilità.  
Il soggetto proponente dovrà presentare la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare quanto indicato dal D.lgs. 36/2023 e cioè esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Ai sensi della disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante.
- Per il grado 5 (alto) ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza competente. Le aree oggetto di intervento saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

## Titolo VII Elementi di rilevanza storico-paesaggistica

### Art. 60 Intorno territoriale dei centri storici

1. L'intorno territoriale dei centri urbani principali – Montalcino, Torrenieri, San Giovanni d'Asso, Montisi, Castelnuovo dell'Abate e Sant'Angelo in Colle –, individuati ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014, coincide con l'intorno territoriale connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale e testimoniale individuato per i centri storici ai sensi dell'art. 15, comma 3, lett. b) della Disciplina del Piano del PIT-PPR (Ulteriori contesti). L'intorno territoriale dei centri antichi di Montalcino e Castelnuovo dell'Abate, ricadenti all'interno delle aree di notevole interesse pubblico, è individuato anche ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR.
2. In tali aree, ai sensi dell'art. 15 della Disciplina di piano del PIT-PPR, sono da conservare la struttura paesaggistica e gli elementi che la identificano, tra cui le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali e di valore storico testimoniale, la rete scolante, la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri, gli elementi della rete ecologica, siepi e filari e nuclei arborati, le alberature e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.
3. Nell'intorno territoriale dei centri storici non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, mentre annessi agricoli sono ammessi tramite Programmi Aziendali (P.A.P.M.A.A.), di cui al successivo art. 97, che dimostrino che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e nel rispetto degli elementi che identificano la struttura paesaggistica storica.

I Programmi Aziendali, comunque previa valutazione degli interventi da parte della Commissione comunale per il paesaggio, dovranno in particolare:

- prevedere sistemazioni ambientali qualificate, rispettose dei caratteri tradizionali del contesto e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali esistenti, anche residuali e aumentandone semmai l'equipaggiamento vegetale (siepi, filari, alberi isolati, etc.);
  - per l'introduzione di specie vegetali, tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
  - tutelare e mantenere la viabilità minore, le sistemazioni del suolo, la rete scolante, i manufatti minori tradizionali, garantendo la piena fruizione del paesaggio;
  - evitare o limitare l'uso di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri impropri al contesto rurale circostante e definire soluzioni coerenti anche per il sistema delle pertinenze degli edifici rurali eventualmente presenti;
  - evitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;
  - adottare modalità architettoniche e tecnologiche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 2, eventualmente presenti.
4. Le disposizioni di cui al precedente comma 3 devono essere osservate anche per i nuovi annessi per le aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il Programma Aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiarie, di cui al successivo art. 103;
  5. Nell'intorno territoriale dei centri storici la realizzazione dei manufatti agricoli realizzabili senza Programma Aziendale, di cui alla DPGR n. 63/R, art. 3, disciplinati al successivo art. 104 – fatta eccezione per le strutture a tunnel o telonati in genere e per i prefabbricati che necessitano interventi di trasformazione permanente del suolo, che in questi ambiti non sono consentiti –, deve osservare le disposizioni del precedente comma 3.
  6. L'installazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale, di cui ai successivi artt. 108, 109 e 110 dovrà garantire la minima visibilità e esposizione dalla campagna circostante e, ove opportuno, adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine, senza intaccare gli elementi di maggior pregio, come identificati per i P.A.P.M.A.A. al successivo art. 97, comma 3, prevedendo sistemazioni ambientali qualificate, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive coerenti con il contesto.
  7. Nell'intorno territoriale dei centri storici principali non è inoltre consentita la realizzazione di:
    - impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso;

- il trasferimento di volumetrie già esistenti a destinazione agricola da aree esterne all'intorno;
- agricampeggi e aree agrisosta camper, di cui all'art. 107, comma 3;
- nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi esistenti, disciplinate al successivo art. 94, mentre, nel rispetto delle condizioni del successivo art. 113, sono consentite quelle dei fondi strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

#### **Art. 61 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici (aree di pertinenza degli aggregati)**

1. Gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, coincidono con le aree sottoposte dal PTC della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica come "ambiti di pertinenza degli aggregati". Tali aree quando ricadenti all'interno del sito UNESCO, assumono anche il ruolo di "intorno territoriale" connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale e testimoniale, ai sensi dell'art. 15, comma 3, lett. b) delle Discipline del PIT-PPR (Ulteriori contesti). Sono compresi tra i nuclei storici del presente articolo anche gli aggregati di Camigliano, Tavernelle, Vergelle, Lucignano d'Asso, Monterongriffoli e Borgo di Pieve a Salti, individuati dal PS come nuclei rurali e disciplinati dalle presenti norme al successivo art. 90.
2. Negli ambiti di cui al comma 1 sono da conservare le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale (es. olivi di bordo, filari di vite arborata, ed altre formazioni caratteristiche e qualificanti dal punto di vista paesaggistico) e/o di interesse paesaggistico), al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale dell'insediamento e l'elevato valore paesaggistico.
3. Nuovi annessi agricoli aziendali sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A., di cui al successivo art. 97, che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti e nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del PTCP e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - a) i nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente e rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 100;
  - b) si dovrà prevedere l'introduzione di sistemazioni ambientali e paesaggistiche appropriate al contesto rurale, tra cui fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti, utili anche a rafforzare il sistema eco-ambientale.

Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi - un tempo a servizio dell'agricoltura - comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.
4. Sono consentiti i manufatti agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari, di cui alla DPGR n. 63/R, art. 3, disciplinati al successivo art. 103, la collocazione dei quali dovrà comunque essere oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante, fatta eccezione per le strutture a tunnel e per i prefabbricati che necessitano interventi di trasformazione permanente sul suolo, che in questi ambiti non sono consentiti.
5. L'installazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale, di cui ai successivi artt. 108, 109 e 110 dovrà garantire la minima visibilità e esposizione dalla campagna circostante e, ove opportuno, adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine, senza intaccare gli elementi di maggior pregio, come identificati per i P.A.P.M.A.A. al successivo art. 97, comma 3, prevedendo sistemazioni ambientali qualificate, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive coerenti con il contesto.
6. Negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici non è consentita la realizzazione di:
  - impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso;
  - agricampeggi e aree agrisosta camper, di cui all'art. 107, comma 3;
  - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi esistenti, disciplinate al successivo art. 94, mentre, nel rispetto delle condizioni del successivo art. 113, sono consentite quelle dei fondi strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

## **Art. 62 Aree di pertinenza dei Beni Storico–Architettonici**

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico–Architettonici (BSA), in conformità al PTCP di Siena, sono soggette ad una disciplina di tutela che è affidata alle competenze provinciali e che esclude, di norma, ogni forma di nuova edificazione. Qualsiasi previsione di trasformazione, affinché si dimostri coerente con il contesto di riferimento, dovrà essere supportata da adeguati approfondimenti valutativi rispettando criteri e indicazioni contenuti nella norma provinciale, attraverso la concertazione interistituzionale prevista all'art. 13.14 del PTCP di Siena. Tali aree, quando ricadenti all'interno del sito UNESCO, assumono anche il ruolo di "intorno territoriale" connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico–culturale e testimoniale, ai sensi dell'art. 15, comma 3, lett. b) delle Discipline del PIT–PPR (Ulteriori contesti).
2. In tali aree ricadenti nel territorio rurale sono da mantenere la struttura paesaggistica e gli elementi di pregio che qualificano l'intorno territoriale come sopra identificato e le destinazioni d'uso ammesse dal PO dovranno comunque risultare compatibili con il bene riconosciuto e con le sue esigenze di tutela. Il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni individuate dal presente PO degli edifici individuati come BSA dal PTCP e ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t1, t2 o t3, è infatti ammissibile solo nei casi in cui risulti compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati e a condizione che il nuovo uso comporti il rispetto delle sistemazioni agrarie di valore e dei caratteri storici e paesaggistici del contesto.
3. Nelle aree di pertinenza dei BSA, sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio, con successivo rapporto informativo da inviare alla Provincia di Siena:
  - la realizzazione di volumi pertinenziali e addizioni volumetriche, laddove consentiti dai tipi della disciplina di intervento, di cui al precedente Titolo III;
  - la realizzazione di piscine interrato, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 95.
4. Per le aziende agricole il cui centro aziendale ricada all'interno delle aree di pertinenza dei BSA, la realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa tramite Piano Aziendale, di cui al successivo art. 97, comunque da assoggettare alle procedure e ai contenuti di Piano Attuativo, che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti e che, a seguito di specifici studi, si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, da valutare di concerto con la Provincia e sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del PTC della Provincia di Siena. Alle stesse condizioni sono consentiti anche i trasferimenti di volumetrie agricole già esistenti da aree esterne all'intorno paesaggistico di cui al comma 1.
5. A condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali realizzabili senza Programma Aziendale, previo parere della Commissione di Paesaggio, come di seguito indicati:
  - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati a terra, limitatamente a quelli di durata inferiore a due anni, di cui al successivo art. 105, comma 2, quando non diversamente collocabili;
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo, di cui al successivo art. 106, comma 1, lettera a), strettamente funzionali allo svolgimento delle attività agricole e se non diversamente collocabili, quali basamenti, platee, volumi tecnici e impianti, serbatoi, cisterne e le tettoie che non devono superare 50 mq; non sono invece consentiti le strutture a tunnel, le tettoie e i prefabbricati di cui al successivo art. 106, comma 1, lettera b).
6. Nelle aree di pertinenza dei BSA non è consentita la realizzazione di:
  - impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture del bene generatore e comunque in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso, come specificato al precedente art. 31;
  - il trasferimento di volumetrie già esistenti a destinazione agricola da aree esterne all'intorno, salvo parere espresso da parte della Provincia, come indicato al precedente comma 4;
  - agricampeggi e aree agrisosta camper, di cui all'art. 107, comma 3;
  - nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime, di cui al successivo art. 103;

- l'installazione di manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale e per gli allevamenti amatoriali, di cui ai successivi artt. 108, 109 e 110, né di manufatti a supporto dell'attività venatoria (ricovero cani e appostamenti fissi) e per l'escursionismo, di cui ai successivi artt. 111 e 112;
- nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi esistenti, disciplinate al successivo art. 94, mentre, nel rispetto delle condizioni del successivo art. 113, sono consentite quelle dei fondi strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

### **Art. 63 La via Francigena**

1. La via Francigena – che nel territorio comunale si attesta sulla direttrice della Cassia – con tutte le sue deviazioni di crinale, ha storicamente caratterizzato le valli d'Asso e d'Orcia come zone di frontiera e di transito, contribuendo significativamente a determinarne lo sviluppo e il ripopolamento a partire dall'alto medio evo (in particolare Torrenieri divenne un nodo importante fra questa e la via che da Sinalunga scendeva fino a Grosseto), tanto da poterla considerare come elemento costitutivo e fondativo del sistema insediativo storico delle stesse.
2. Lungo il tracciato della Via Francigena, così come determinato da Ministero della Cultura (MiC), in tutto il territorio comunale e quindi anche nei tratti non soggetti a vincolo (Torrenieri) valgono in particolare le seguenti prescrizioni per gli interventi:
  - il tracciato deve essere mantenuto nella sua configurazione attuale, fatte salve eventuali modifiche soltanto se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorative in termini di valore paesaggistico;
  - devono essere conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi, etc.) di valore storico;
  - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata;
  - per i tratti non asfaltati deve essere mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
  - è ammessa la realizzazione di aree di sosta, di ricovero temporaneo, approvvigionamento idrico e di belvedere, che non deve compromettere il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non deve comportare l'aumento della superficie impermeabile;
  - la segnaletica e i corredi agli impianti stradali devono osservare le disposizioni dell'Abaco della segnaletica lungo la via Francigena, garantendo comunque l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
  - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie e nelle intersezioni stradali deve essere coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto.

### **Art. 64 Strade bianche**

1. Le strade bianche rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza. Fermo restando quanto definito al precedente articolo nel caso di tracciati appartenenti alla viabilità minore di matrice storica, per le strade bianche si dovranno osservare le prescrizioni e gli indirizzi di cui ai successivi commi.
2. Devono essere conservate e, se necessario, ripristinate:
  - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati, fatte salve le loro variazioni alle condizioni disciplinate al successivo comma 5;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
  - le alberature segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.
3. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto

consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

4. Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
  - in prossimità e a servizio delle abitazioni o di strutture ricettive e simili, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
  - in presenza di pendenze molto elevate;
  - ove necessario per la sicurezza del transito.

In tali casi, così come nei tratti esistenti pavimentati con materiali incongrui (ad esempio l'asfalto), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico, tenendo conto del miglior inserimento ambientale e paesaggistico.

Tali variazioni devono comunque essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

#### **Art. 65 La vegetazione ripariale**

1. Ferme restando le competenze attribuite ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano le aree di cui al presente articolo, indicativamente cartografate dal PO nelle tavole in scala 1:10.000, devono conservare e qualificare la vegetazione esistente, rimuovendo specie vegetali esotiche e invasive e favorendo il graduale sopravvento delle specie vegetali caratteristiche delle cenosi e degli ecosistemi ripariali.
2. I P.A.P.M.A.A. che interessino le aree di cui al presente articolo devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità delle fasce ripariali. In particolare, tali progetti dovranno essere orientati a incrementare la biodiversità e a sviluppare ecosistemi con specie vegetali simbiotici del tartufo.
3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia. Eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono comunque garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

#### **Art. 66 Aree tartufigene**

1. Sono considerate aree a vocazione tartufigena, nelle more dell'approvazione del Piano Aree Tartufigene, tutte quelle zone che spontaneamente o per coltivazione generino la formazione dei corpi fruttiferi tartufigeni, a prescindere che siano zone oggetto di libera ricerca, nonché ove sono istituite riserve coltivate, controllate e tabellate all'interno delle quali si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - non è ammessa la realizzazione di nuove strade, di qualsiasi sezione e tipo (anche temporanee), di infrastrutture a rete interrato e/o di recinzioni e similari;
  - non possono essere effettuati movimenti di terra, operazioni di aratura, uso di fitofarmaci ed in particolare di diserbanti, non è possibile il pascolo del bestiame;
  - sono consentite, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, operazioni di taglio delle piante e colturali, da eseguire nel rispetto di norme e criteri specifici per le aree tartufigene come previsto dalle normative di riferimento e realizzate secondo il piano colturale di cui alla legge regionale;

- sono consentiti, previa autorizzazione da parte degli organi competenti e solo in caso di dimostrata necessità, l'uso di mezzi pesanti e le operazioni sugli argini per una migliore regimazione delle acque;
  - sono consentite le lavorazioni superficiali del terreno ove necessitino di arieggiamento colturale della tartufaia;
  - non è ammesso il cambio d'uso del soprassuolo boschivo mentre è ammesso il taglio delle piante infestanti e/o non idonee all'habitat tartufigeno.
2. Dal confine del perimetro delle aree di interesse tartufigeno, come definite al comma 1, deve essere mantenuta una ulteriore fascia pertinenziale di rispetto di 20 ml. in presenza di aree boscate contigue e di 10 ml in presenza contigua di seminativi, pascoli arborati e simili. In tali contesti sono vigenti le prescrizioni di cui al comma 1) ed eventuali deroghe possono essere concesse con autorizzazione comunale, in presenza di apposito piano di gestione delle aree pertinenti alla zona tartufigena, che preveda comunque che tali operazioni non devono, in ogni caso, comportare il danneggiamento della tartufaia. È consentito nella sola fascia di rispetto la realizzazione di pozzi artesiani destinati all'irrigazione della tartufaia.



**Titolo VIII    Territorio urbanizzato**

**Art. 67 Articolazione in tessuti delle aree urbane**

1. Le aree urbane del Comune di Montalcino sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in tessuti, distinti dal PO a partire dal riconoscimento al loro interno delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea effettuata dallo stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti.
2. I tessuti o ambiti urbani, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore nero), riconosciuti dal sono i seguenti:
  - I tessuti di antico impianto dei centri principali (U1)
  - I tessuti storici o storicizzati (U2)
  - Le preesistenze rurali (U3)
  - I tessuti recenti residenziali (U4)
  - I quartieri recenti unitari (U5)
  - I tessuti specializzati (U6).
3. Per ciascun tessuto o ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde privato (VR – rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano. Le aree di verde privato pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili; all'interno di tali aree è vietata la nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia e per pubblica utilità, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio di destinazione d'uso.

**Art. 68 Tessuti di antico impianto dei centri principali (U1)**

1. I tessuti di antico impianto dei centri principali (U1) corrispondono ai centri antichi di Montalcino, Castelnuovo dell'Abate, Sant'Angelo in Colle, Torrenieri, San Giovanni d'Asso e Montisi. Sono tessuti di matrice storica caratterizzati da edifici e complessi edilizi di antica formazione anche di rilevante valore architettonico e storico-documentale. La funzione prevalente è quella residenziale, con talvolta, la presenza di importanti servizi pubblici a carattere amministrativo, a Montalcino e a San Giovanni d'Asso, e altre destinazioni di servizio, turistiche, commerciali e direzionali.
2. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale (a), artigianale di servizio (b2), commerciale al dettaglio di tipo c1 e c2, turistico-ricettiva (d1 e d2), direzionale di servizio (e), fatta eccezione per le case da gioco e per le sale da ballo, discoteche e simili. Sono altresì ammesse le destinazioni d'uso agricole (g), fatta eccezione per le attività di trasformazione del prodotto agricolo che generino esalazioni e/o rumori rilevanti, non compatibili con l'ambiente urbano.
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente

frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale, oppure per anettere nuovi locali a servizio della residenza, fatta eccezione che nei tratti delle vie principali individuati dalle tavole del PO con la sigla MA, dove si deve privilegiare il commercio e la fruizione pubblica e dove il cambio d'uso dei fondi al piano terra per anettere i nuovi locali di servizio non è consentito; in tali tratti dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

4. I tessuti di antico impianto dei centri sono aree dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1), non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui ai precedenti artt. 17 e 18, mentre è sempre richiesto per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande (c2).
5. Il P.O. individua altresì le aree libere, non interessate dall'edificazione, comprese nei tessuti di antico impianto (VS), che arricchiscono il quadro figurativo del patrimonio storico e il valore ambientale dei diversi contesti. In tali aree devono essere tutelati:
  - gli assi visuali in continuità percettiva con gli edifici storici;
  - gli impianti arborei e gli assetti culturali tradizionali, dove esistenti;
  - le opere di sistemazione storicizzate e gli elementi decorativi tradizionali.

In tali aree non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e manufatti per uso privato né la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate, salvo quanto eventualmente strettamente indispensabile alla fruizione pedonale. È ammessa la realizzazione di manufatti solo per lo svolgimento di attività di interesse pubblico da parte di associazioni e istituzioni del territorio, in materiali compatibili con il contesto di riferimento e possibilmente amovibili. Per i manufatti ed edifici eventualmente presenti in queste aree sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria.

6. Al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio storico esistente, per gli edifici urbani all'interno dei tessuti U1 del capoluogo Montalcino con disciplina di intervento t3, che non hanno avuto ampliamenti con il previgente PRG mediante uno specifico Piano di Recupero, si possono prevedere:
  - a) addizioni volumetriche fuori terra, nell'area di pertinenza, che dovranno osservare i seguenti limiti e condizioni:
    - o non devono superare il 20% del volume lordo fuori terra dell'edificio principale di riferimento e con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, quali:
    - o intonaco a calce dipinto con colori della gamma delle terre naturali o, in alternativa in pietra a faccia vista;
    - o manto di copertura con materiale di recupero in tegole e coppi in laterizio;
    - o sporgenza di gronda con travetti in legno naturale e mezzane di laterizio;
    - o porte e finestre con infissi in legno verniciato di colore uguale a quelli limitrofi e tradizionali;
    - o persiane in legno verniciato; salvo ove siano già legittimamente presenti è escluso l'uso di "sportelloni" ed altri tipi di protezione ed oscuramento che rientrano nel "pittoresco" ma che risultano incongrui al carattere dei centri montalcinesi;
    - o stuccature e riprese di murature con malta bastarda impastata di terra gialla, così come quella esistente e con pietre e mattoni il più vicini possibile per dimensioni e caratteristiche materiche a quelli esistenti.
  - b) addizioni volumetriche o volumi accessori ricavati svuotando porzioni di terreno attigui a locali esistenti interrati o seminterrati, osservando i seguenti limiti e condizioni:
    - o nei casi in cui non si modifichi l'assetto urbano ed architettonico dell'edificio nel suo insieme, cioè non si aprano, né amplino porte o finestre, non si creino lastrici solari in sostituzione di superfici comunque lavorate e non si creino modifiche ai livelli esistenti delle stesse, è ammessa la realizzazione di nuovi volumi ricavati svuotando porzioni di terreno attigui a locali esistenti interrati o seminterrati: esclusivamente nel caso di muri a retta di recente formazione e/o comunque non facenti parte della originaria antica struttura del centro storico (anche se non di

recente formazione) è ammessa la realizzazione di aperture ex novo a condizione che sia dimostrata la pressoché impossibilità di accesso alternativo al volume interrato realizzato e sempreché l'intervento non alteri la caratteristica di insieme dell'area di intervento.

#### **Art. 69 I tessuti storici o storicizzati (U2)**

1. I tessuti storici U2 comprendono i tessuti, talvolta di primo impianto, delle frazioni di fondovalle, a prevalente carattere residenziale, ma con la presenza di altre funzioni terziarie e di servizio legate alla collocazione prossima ad importanti tracciati stradali e ferroviari. Sono tessuti che presentano una specifica qualità insediativa, propria dei primi quartieri sorti lungo le principali vie di accesso ai centri antichi o intorno alle stazioni della ferrovia caratterizzati da edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti che mantengono un valore storico-testimoniale o che talvolta possono aver subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie.
2. All'interno dei tessuti U2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), artigianale di servizio (b2), commerciale al dettaglio di tipo c1 e c2, turistico-ricettiva (d1 e d2), direzionale di servizio (e), fatta eccezione per le case da gioco e per le sale da ballo e discoteche e simili. Sono altresì ammesse le destinazioni d'uso agricole (g), fatta eccezione per le attività di trasformazione del prodotto agricolo che generino esalazioni e rumori rilevanti, che generino esalazioni e/o rumori rilevanti, non compatibili con l'ambiente urbano.
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, oppure per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale, fatta eccezione che nei tratti delle vie principali individuati dalle tavole del PO con la sigla MA, dove si deve privilegiare il commercio e la fruizione pubblica e dove il cambio d'uso dei fondi al piano terra per annettere i nuovi locali di servizio non è consentito; in tali tratti dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.
4. I tessuti di antico impianto dei centri sono aree dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1), non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui ai precedenti artt. 17 e 18, mentre è sempre richiesto per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande (c2).

#### **Art. 70 Le preesistenze rurali (U3)**

1. Gli ambiti individuati come preesistenze rurali (U3) sono costituiti da edifici, complessi edilizi o piccoli nuclei originariamente legati alla funzione agricola che risultano oggi incorporati nel tessuto urbano; essi mantengono proprie caratteristiche di ruralità per la presenza degli annessi e di spazi di pertinenza ancora caratterizzati dagli usi originari.
2. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenziale (a), artigianale di servizio (b2), commerciale al dettaglio di tipo c1 e c2, turistico-ricettiva (d1 e d2), direzionale di servizio (e). Sono altresì ammesse le destinazioni d'uso agricole, fatta eccezione per le attività di trasformazione del prodotto agricolo che generino esalazioni e rumori rilevanti, non compatibili con l'ambiente urbano.
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie edificata o edificabile (SE) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Per le preesistenze rurali a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento fino al tipo 3 (t3), il frazionamento di

coloniche e annessi un tempo agricoli non dovrà comportare la creazione di unità immobiliari che suddividano in verticale l'organismo edilizio. Inoltre, in caso di cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziale mancanti non può comportare la riduzione dei giardini e delle aie di pertinenza storiche e storicizzate. Per gli interventi sugli edifici esistenti fino alla disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è altresì prescritto l'utilizzo, per le parti intonacate, della gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo.

4. Tutti gli interventi sugli spazi aperti pertinentenziali sono subordinati alla redazione di un progetto del resede, finalizzato alla conservazione ed al miglioramento oppure al recupero dei caratteri tipologici originari degli spazi scoperti (aie, giardini, etc.) e degli elementi tradizionali (pavimentazioni, pozzi, etc.). Allo scopo di tutelare gli assetti originari delle preesistenze di origine rurale non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza e qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi. Le eventuali nuove pavimentazioni, anche permeabili, non possono superare il 20% della superficie del resede e si dovrà comunque dimostrare la compatibilità e la coerenza con gli assetti storici.

#### **Art. 71 Tessuti recenti residenziali (U4)**

1. I tessuti U4 comprendono le parti degli insediamenti urbani cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni. Tali tessuti si caratterizzano per la prevalenza di edifici e complessi edilizi di formazione recente, generalmente di non particolare valore architettonico o storico-documentale.
2. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale (a), artigianale di servizio (b2), commerciale al dettaglio di tipo c1 e c2, turistico-ricettiva (d1 e d2), direzionale di servizio (e1, e2).
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata o edificabile (SE) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

#### **Art. 72 Quartieri recenti unitari (U5)**

1. I quartieri recenti U5 comprendono le parti degli insediamenti urbani esito di progetti pubblici o privati pianificati, che il piano riconosce come interventi unitari. Tali tessuti sono caratterizzati da edifici e complessi edilizi di formazione recente, generalmente di non particolare valore architettonico o storico-documentale ma da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione.
2. All'interno dei tessuti U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale (a), artigianale di servizio (b2), commerciale al dettaglio di tipo c1 e c2, turistico-ricettiva (d1 e d2), direzionale di servizio (e1, e2).
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata o edificabile (SE) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.
4. Nelle parti che il P.O. definisce come quartieri recenti unitari gli interventi previsti dalla disciplina di tipo 4 (t4) hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti, ma con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. Sono vietate altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Gli eventuali interventi volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto il complesso edilizio di riferimento, rispettando comunque la sagoma esistente

### **Art. 73 I tessuti specializzati (U6)**

1. I tessuti specializzati U6 corrispondono agli insediamenti che la pianificazione urbanistica ha riservato alle attività produttive in genere, che comprendono edifici e complessi edilizi specialistici di formazione recente, generalmente privi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale.
2. All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Industriale e artigianale (b), Commerciale riferito alle attività di somministrazione di alimenti e bevande (c2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (e1, e2, e4) e Agricola (g).
3. Nell'ambito dei tessuti specializzati, le tavole del PO distinguono le aree speciali U6.1 dove, oltre alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma, sono ammesse anche le attività commerciali al dettaglio in esercizi di vicinato (c1) e le medie superfici di vendita (c3).
4. Ai fini della riqualificazione energetica e architettonica degli edifici, pareti ventilate, doppi involucri e strutture esterne di rivestimento non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili.

### **Art. 74 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici**

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. In tali aree sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.
2. Gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, etc.) nei tessuti U1 e U2 e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso. In particolare si devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari o comunque compatibili.
3. Negli spazi pertinenziali degli edifici è consentita la realizzazione barbecue, forni o caminetti in muratura – quali strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – che devono avere un ingombro massimo a terra di 4 mq.;
4. Sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
  - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 90 mq.;
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
  - la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.

5. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1, U6 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che la gestione delle acque avvenga con tecniche e soluzioni tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015. Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; piscine seminterrate sono ammesse solo nel caso di terreni in pendio, laddove sia possibile realizzarle con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso l'utilizzo di muri a retta di altezza superiore a 1,00 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
- la superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. e la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;
  - la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità scure del verde e del grigio, fino al nero;
  - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 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 ml., mentre pavimentazioni di profondità superiore sono consentite solo nel caso in cui la pavimentazione abbia un vano interrato sottostante; 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.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 29 comma 2 punto e) delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.

6. Negli spazi pertinenziali degli edifici non è consentita la realizzazione di ulteriori e differenti impianti sportivi, quali campi da padel, tennis, calcetto e simili.
7. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate 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 ove possibile con siepe viva. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio.
8. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza 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.

## Titolo IX Territorio rurale

### Capo I Caratterizzazione del territorio rurale

#### Art. 75 Disposizioni generali di tutela

1. Buona parte del Comune di Montalcino ricade nel sito UNESCO, mentre per la restante parte è in corso la procedura di inclusione nell'area tampone dello stesso. Il territorio della Val d'Orcia, quale sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'UNESCO – ai sensi dell'art. 143, comma 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – è sottoposto a specifica tutela paesaggistica e per questo disciplinato tra gli ulteriori contesti dal PIT/PPR. Il PO detta dunque specifiche disposizioni ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 dell'art. 15 – Disciplina degli ulteriori contesti, della Disciplina del PIT/PPR, che sono:
  - a) valorizzare e mantenere i paesaggi e il patrimonio culturale dei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco, attraverso politiche di gestione che costituiscano un esempio di eccellenza rispetto ai valori riconosciuti in un'ottica di sviluppo sostenibile, salvaguardandone l'identità estetico-percettiva, storico culturale e paesaggistica;
  - b) salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale e identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geomorfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive;
  - c) assicurare il riconoscimento, la conoscenza e la permanenza delle identità locali che rafforzano l'autenticità e la valenza identitaria dei Siti.
2. Nel Comune di Montalcino, recependo gli obiettivi di cui al comma 1, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici che lo caratterizzano e che assumono anche una importante valenza economica, è vietata l'installazione di centrali geotermiche ed eoliche, mentre è consentita, nei limiti delle presenti Norme e previa valutazione della commissione di paesaggio, l'installazione di impianti di micro geotermia e micro eolico per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, nei limiti del solo autoconsumo.
3. Nel territorio rurale non sono ammessi gli impianti agrivoltaici ed è altresì vietata l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, ad eccezione che per le aziende agricole e limitatamente alle aree di pertinenza dei centri aziendali e comunque sempre nei limiti dell'autoconsumo, oltre che nei casi disciplinati dalle presenti Norme, al precedente art. 31, per la maggiore tutela degli edifici di valore storico, culturale, architettonico e testimoniale. In tutti i casi l'installazione di tali impianti è sempre subordinata alla valutazione della commissione di paesaggio. È inoltre sempre vietate l'installazione di pannelli flottanti a copertura totale o parziale degli invasi di qualsiasi dimensione o natura, sia in ragione dei principi generali suesposti, sia per ragioni di salvaguardia dell'ecosistema, nonché per ragioni di protezione civile, legate all'uso di dette fonti di approvvigionamento in funzione degli interventi antincendio.
4. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, di cui al Piano Strutturale comunale, al PTC Provinciale e al PIT-Piano Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della II e IV Invariante, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione e la rigenerazione dei suoli, la tutela e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e degli elementi che vanno a comporre il mosaico agroambientale, quali le aree di rilevante valore ecologico, ambientale e paesaggistico, oltre che produttivo, le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, l'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale tradizionale.
5. Nel territorio rurale deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma ed in particolare del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, di cui all'art. 1 della L.R. 30, del 19/03/2015. Negli interventi deve essere assicurato il mantenimento, anche attraverso la gestione attiva, della rete ecologica, dei nodi delle reti degli ecosistemi forestali, degli agroecosistemi, delle aree umide e degli ecosistemi fluviali, dei nuclei di connessione, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni per le azioni della II Invariante del PIT-PPR e del PS.

6. In tutto il territorio rurale deve essere preservata e rigenerata la qualità dei suoli agrari e mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
- 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 e la presenza di stagni ed invasi;
  - la viabilità podereale ed interpodereale;
  - le siepi arboree arbustive;
  - i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
  - i viali alberati;
  - gli olivi secolari e le piante censite dal Comune di Montalcino o monumentali.

Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di Programma aziendale 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. Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado. Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

7. Nelle eventuali operazioni di perforazione per la realizzazione di pozzi è fatto divieto di mettere in connessione falde diverse, e si dovrà sempre provvedere all'efficace e permanente isolamento del livello produttivo captato dal pozzo.
8. Nella realizzazione di invasi, per il loro riempimento, si dovrà privilegiare la raccolta nella forma dell'impluvio (accumulo da acque superficiali), allo scopo di contenere allo stretto necessario il prelievo da falda. Detta modalità assume anche la funzione di rallentare il decorso delle acque superficiali e le piene a valle.
9. Negli interventi urbanistico-edilizi dovrà essere sempre garantita 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.
10. La realizzazione di nuove strade interpoderali è consentita per motivi collegati alla conduzione agricola e purché avvenga con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, limitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti. Le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi pianoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno. Valgono per questo altresì le disposizioni riferite alla rete delle strade bianche.
11. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.
12. Per l'installazione di cartelli pubblicitari d'interesse privato a fianco delle strade, tenuto conto dell'importanza delle fasce di rispetto d'interrelazione visiva e paesaggistica, valgono le seguenti norme:
- nei tratti stradali a mezza costa l'installazione è ammessa sempre sul lato a monte in modo che la stessa non interferisca con le visuali paesaggistiche;
  - l'installazione avverrà nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti in materia di cartellonistica stradale;
  - la dimensione dei cartelli non potrà superare i m. 90x135;



- l'altezza rispetto alla strada e la distanza dal ciglio stradale saranno quelle di legge.
13. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati, etc..
  14. Fatto salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), nel territorio rurale sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

#### **Art. 76 Ambiti del territorio rurale**

1. Il territorio rurale è suddiviso dal PO in ambiti dotati di un certo grado di omogeneità, riconosciuti sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti le invarianti del PIT-PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale. In particolare, tale suddivisione fa riferimento alla struttura agroforestale e alla struttura ecosistemica, distinguendo ai fini delle discipline del presente Titolo i seguenti ambiti rurali:
  - Il rilievo di Montalcino (R1);
  - Le colline tra Montalcino e l'Ombrone (R2);
  - Il versante boscato del Bogatto e dell'Ombrone (R3);
  - Le pendici collinari dell'Orcia e dell'Ombrone (R4);
  - I fondivalle dell'Orcia e dell'Ombrone (R5);
  - Poggio Civitella e Sant'Angelo in Colle (R6);
  - Le colline di Sant'Antimo e Castelnuovo (R7);
  - Le colline di Torrenieri (R8);
  - Le Crete di San Giovanni d'Asso (R9);
  - L'Asso e Lucignano (R10);
  - Il poggio di Montisi (R11).
2. I perimetri degli ambiti rurali di cui al precedente comma sono riportati nelle Tavole della Disciplina del territorio in scala 1:10000 del P.O. attraverso perimetrazione e sigla di colore verde.

#### **Art. 77 Il rilievo di Montalcino (R01)**

1. L'ambito R1 è caratterizzato dall'emergenza del centro storico di Montalcino, collocato sulla parte sommitale di un rilievo roccioso a versanti ripidi rocciosi o terrazzati da cui degradano, nei versanti a nord, i coltivi ad olivo e vite disposti a corona, mentre verso sud prevalgono i boschi. Il centro storico di Montalcino domina con la sua presenza un paesaggio collinare tra i più rappresentativi ed evidenti delle colline senesi, formando con gli assetti agrari che ne costituiscono la cornice, un quadro paesaggistico di eccezionale valore ambientale e panoramico. Solo nelle colline di margine sono presenti invasi di dimensioni medio grandi.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla conservazione ed al recupero delle sistemazioni e degli assetti agrari tradizionali e al coerente recupero della fruibilità, quindi in particolare:
  - la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi;
  - alla ricostituzione della rete dei corridoi ecologici;
  - al recupero degli oliveti e delle aree terrazzate;
  - alla manutenzione e il recupero del reticolo di strade e sentieri di valore fruitivo che strutturano l'ambito;
  - la tutela dei caratteri estetico-percettivi e delle relazioni visive con il capoluogo e lungo la viabilità e i tracciati escursionistici e cicloturistici.

#### **Art. 78 Le colline tra Montalcino e l'Ombrone (R02)**

1. L'ambito R2 si distingue per i rilievi collinari a morfologie addolcite dei bacini neoquaternari, prevalentemente coltivati a seminativo in mosaico con i vigneti e attraversato da lingue di bosco. I rilievi ondulati si mantengono ad una quota sempre ribassata rispetto all'emergenza costituita dal centro storico di Montalcino, con cui mantengono una forte relazione visiva e percettiva. Tra le immagini più

consolidate del paesaggio collinare toscano, con il susseguirsi delle colline e dei seminativi nudi interrotti dalla presenza negli impluvi della vegetazione riparia, l'ambito rappresenta un quadro paesaggistico di elevato valore, con l'eccezionale panorama verso Siena e la Val d'Orcia godibile dallo stesso centro storico di Montalcino. In questo ambito sono presenti diversi invasi e bacini idrici di medie e grandi dimensioni.

2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla conservazione della configurazione orografica esistente e al rafforzamento della rete dei corridoi ecologici, quindi in particolare a:
  - la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi;
  - la tutela dei caratteri estetico-percettivi e delle relazioni visive con il Capoluogo e lungo la viabilità e i tracciati escursionistici e cicloturistici;
  - la manutenzione o la ricostituzione della rete dei corridoi ecologici.

#### **Art. 79 Il versante boscato del Bogatto e dell'Ombrone (R03)**

1. L'ambito R3 comprende la parte meno antropizzata posta a nord ovest del territorio comunale, lungo il crinale che dal Capoluogo si sviluppa verso ovest fino all'Ombrone, coperto in gran parte da boschi pressoché continui, salvo rare isole di coltivo e di prati pascolo. La fascia collinare si raccorda ai fondivalle del Fiume Ombrone. Morfologicamente l'ambito è caratterizzato da un paesaggio in parte collinare, aspro e accidentato – pur sviluppandosi al di sotto dei 600 s.l.m. – con versanti asimmetrici e interessato da estese aree boscate, tanto che per questo costituisce una grande riserva di naturalità per l'intero territorio.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate al mantenimento delle condizioni della naturalità e in generale della biodiversità, quindi in particolare a:
  - la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi;
  - la pianificazione forestale indirizzata alla tutela della biodiversità, del valore naturalistico del bosco e della viabilità podereale e forestale e alla prevenzione degli incendi boschivi;
  - il recupero della viabilità minore e dei percorsi fruitivi, escursionistici e naturalistici;
  - il recupero degli oliveti e delle aree aperte a prato e prato-pascolo.

#### **Art. 80 Le pendici collinari dell'Orcia e Ombrone (R04)**

1. L'ambito R4 è costituito da una fascia collinare che si raccorda ai fondivalle del Fiume Orcia e Ombrone. Morfologicamente è un paesaggio collinare, caratterizzato, nella porzione sommitale, da ripiani riconducibili a terrazzi alluvionali pleistocenici e, sui versanti, da forme concave e convesse, sovente ondulate. L'ambito identifica una parte del territorio comunale caratterizzata da aziende di grandi dimensioni e di estese superfici vitate, che godono della lieve acclività e della buona esposizione dei suoli. La densità insediativa è bassa, pur con importanti castelli e nuclei rurali di origine storica, mentre l'unico insediamento con caratteri urbani è, nel fondovalle dell'Orcia, Sant'Angelo Scalo, al margine sud dell'ambito delimitato dalla ferrovia. Sono presenti invasi e bacini idrici di dimensioni medio-grandi.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla salvaguardia delle componenti del sistema naturale e alla valorizzazione dei corsi d'acqua, anche a fini fruitivi, quindi in particolare a:
  - il miglioramento dell'efficienza idrogeologica delle sistemazioni agrarie;
  - la riduzione dei fenomeni erosivi;
  - la ricostituzione, dove opportuno, della rete dei corridoi ecologici e il mantenimento di piante arboree isolate tipiche del contesto;
  - il mantenimento o l'impianto di oliveti, anche a fini paesaggistici.

#### **Art. 81 I fondivalle dell'Orcia e dell'Ombrone (R05)**

1. L'ambito R5 identifica aree di prevalente importanza ambientale costituite dagli ambiti fluviali dell'Orcia e dell'Ombrone, fondamentali per la connettività ecologica e per la stessa tutela dei valori paesaggistici del territorio. Morfologicamente tale ambito è caratterizzato da un paesaggio pianeggiante che si colloca

nelle piane alluvionali del Fiume Ombrone ad ovest e del Fiume Orcia a sud. Oltre alle estese pertinenze fluviali sono presenti aree coltivate a seminativo, vigneto e frutteto a maglia ampia.

2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla salvaguardia delle componenti del sistema naturale e alla valorizzazione dei corsi d'acqua, anche a fini fruitivi, quindi in particolare a:
  - la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi;
  - la riqualificazione degli ecosistemi e degli ambienti fluviali;
  - la tutela della risorsa idrica e della qualità delle acque;
  - la ricostituzione della vegetazione non colturale multifunzionale
  - il miglioramento dell'accessibilità del fondovalle e il potenziamento degli itinerari tematici del territorio.

#### **Art. 82 Poggio Civitella e Sant'Angelo in Colle (R06)**

1. L'ambito R6 identifica quella parte del territorio comunale caratterizzata da una dorsale tondeggianti che raggiunge la quota più alta a Poggio Civitella andando poi a degradare con versanti ripidi verso Sant'Angelo, l'Orcia e l'Ombrone. La densità insediativa è bassa o medio-bassa, l'uso del suolo si contraddistingue per la marcata presenza di superfici boscate e l'aggregazione delle aree coltivate intorno agli appoderamenti. La riduzione delle praterie e dei prati pascoli di crinale un tempo caratterizzanti avviene a favore dell'espansione dei vigneti. A sud spicca il centro di Sant'Angelo in Colle, antico borgo fortificato di elevato valore storico-paesaggistico, affacciato sulla Val d'Orcia e la Maremma.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate al mantenimento delle condizioni di equilibrio degli agroecosistemi e in generale della biodiversità, quindi in particolare a:
  - la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi;
  - la pianificazione forestale indirizzata alla tutela della biodiversità, del valore naturalistico del bosco e della viabilità podereale e forestale;
  - il recupero della viabilità minore e dei percorsi fruitivi, escursionistici e naturalistici;
  - il mantenimento delle aree aperte e il recupero degli elementi tradizionali che ancora strutturano il paesaggio e le tessiture agrarie.

#### **Art. 83 Le colline di Sant'Antimo e Castelnuovo dell'Abate (R07)**

1. L'ambito R7 si colloca al confine sud est/est del territorio comunale ed è lambito dai corsi d'acqua dell'Asso e dell'Orcia. La produzione vitivinicola è interessata da grandi aziende e, ad eccezione di poche aree, la tessitura agraria è caratterizzata in prevalenza dalla maglia media o ampia, con estesi impianti a vigneto e residui oliveti. Il paesaggio è inoltre caratterizzato dalla straordinaria emergenza architettonica dell'Abbazia di Sant'Antimo, posta in una valle riparata in diretta relazione funzionale e percettiva con il centro storico di Castelnuovo dell'Abate, e a sud dalla presenza del Castello della Velona che domina l'ansa del fiume Orcia in corrispondenza del nucleo di Monte Amiata Scalo. Lungo le prime pendici della Valle dell'Orcia, il territorio è stato interessato sin dall'Ottocento da attività antropiche consistenti in ricerche minerarie di lignite e percorrendo queste aree, attualmente sede di boschi ed impianti di vigneto, si possono osservare ancora alcune tracce di queste attività pregresse.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla conservazione della tessitura a maglia fitta e al rafforzamento della rete dei corridoi ecologici, quindi in particolare a:
  - la salvaguardia degli elementi degli assetti storici e tradizionali;
  - la riduzione dei fenomeni erosivi;
  - la ricostituzione o il mantenimento di siepi ed elementi arborei isolati tipici al bordo dei campi;
  - il mantenimento o l'impianto di oliveti, anche a fini paesaggistici.

#### **Art. 84 Le colline di Torrenieri (R08)**

1. L'ambito R8 si distingue per i rilievi collinari a morfologie addolcite dei bacini neoquaternari, prevalentemente coltivati a seminativo, con presenza di forme di erosione e, lungo i fondovalle, la

presenza di corridoi ripariali. Nell'ambito sono compresi il centro urbano di Torrenieri, lungo l'antica Cassia e l'area produttiva di Pian dell'Asso. Presenza di invasi e bacini idrici da piccoli a molto grandi.

2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla conservazione della configurazione orografica esistente e al rafforzamento della rete dei corridoi ecologici, quindi in particolare a:
  - la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi;
  - il mantenimento o ricostituzione della rete dei corridoi ecologici;
  - la tutela delle aree tartufigene.

#### **Art. 85 Le crete di San Giovanni d'Asso (R09)**

1. L'ambito R9 si sviluppa ad occidente del Torrente Asso fino al confine comunale, includendo San Giovanni d'Asso (con il Castello che rappresenta una delle fondamentali emergenze storico-culturali e paesaggistiche del territorio) e i nuclei storici di Monterongriffoli, Pieve a Salti e Vergelle. Comprendente l'area situata tra il Torrente Asso, il Borro Il Rigo, il Fosso del Mabbione fino al Parco della Ragnaia, è la parte del territorio posta in continuità con il suggestivo paesaggio delle "crete" caratterizzato dalla diffusa presenza di formazioni talvolta spettacolari. La connotazione agricola è di impronta tradizionale, a seminativi, e vede la presenza di numerose ville-fattoria e case coloniche. Si caratterizza anche per la presenza significativa di nuclei boscati per lo più insediati lungo i calanchi ed aree a forte instabilità geologica. Comprende la ZSC-ZPS "Monte Oliveto Maggiore e Crete di Asciano". La SP 14 "Traversa dei Monti" che collega San Giovanni con Torrenieri e Montalcino a sud e con Montisi a nord (il PTC di Siena lo individua come di "interesse paesistico europeo") si situa a margine dell'ambito mentre la SP 60/A "del Pecorile" collega San Giovanni d'Asso con Asciano e Buonconvento.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla salvaguardia dei caratteri estetico-percettivi e degli elementi che rafforzano la biodiversità, quindi in particolare a:
  - la tutela delle emergenze naturali geologiche e naturalistiche;
  - il miglioramento delle sistemazioni idrauliche e la riduzione della instabilità idrogeologica e dei fenomeni erosivi nelle aree non calanchive;
  - il mantenimento o ricostituzione della rete dei corridoi ecologici;
  - la tutela delle aree tartufigene.

#### **Art. 86 L'Asso e Lucignano (R10)**

1. L'ambito R10 comprende un'area del territorio comunale posta prevalentemente in sinistra idrografica del torrente Asso. L'area presenta una bassissima densità insediativa e l'unico insediamento presente è l'aggregato di Lucignano. L'ambito vede la prevalenza dei seminativi e la presenza di balze e affossamenti da cui emergono importanti geositi (calanchi), a fronte di un elevato abbandono dei poderi con testimonianze delle colture tradizionali dell'oliveto e del promiscuo. Da rilevare la presenza dell'area di Bagnacci dove si trovano una sorgente termale di notevole interesse ed affioramenti di travertino e la strada di crinale tra Castel Verdelli e Podere Casella sia per la qualità del paesaggio che per la presenza di alcuni edifici di rilievo storico-architettonico, quali Castel Verdelli e il piccolo complesso di Pieve a Pava (BSA), e l'area archeologica di Pava lungo la strada SP 14.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla salvaguardia delle componenti del sistema naturale e alla valorizzazione dei corsi d'acqua, anche a fini fruitivi, quindi in particolare a:
  - il recupero degli oliveti;
  - la conservazione degli elementi e dei rapporti paesistici con particolare riguardo alle trame del paesaggio agrario tradizionale, alle visuali, alle alberature a filari, alla trama dei percorsi poderali, con eliminazione degli elementi estranei;
  - il mantenimento o ricostituzione della rete dei corridoi ecologici;
  - la tutela delle aree tartufigene;
  - la manutenzione ed il recupero delle strade e dei sentieri di valore fruitivo.

### **Art. 87 Il poggio di Montisi (R11)**

1. L'ambito R11, disposto alla punta nord-orientale del territorio comunale, comprende il poggio di Montisi che si connette, verso est, alla Dorsale Rapolano - Cetona. Comprende un'area di dimensioni contenute, delimitata a nord-ovest dal Borro di Pergomeno e dal Borro Rigo, a nord e a sud-est dal confine comunale coincidente in parte col Borro di Montelifrè e col Fosso di Camprete. Il territorio si caratterizza per un paesaggio agricolo, con tessitura agraria a maglia fitta a prevalenza di olivo e del promiscuo. Circondato da boschi e con i borri e i fossi che ne costituiscono i confini naturali, Montisi - sviluppatosi anch'esso come insediamento di crinale dal nucleo del "Castello" - è il centro urbano principale di un patrimonio insediativo di grande valore storico, tra cui spicca l'altro Castello, quello di Montelifrè. La SP 14 "Traversa dei Monti" proveniente da San Giovanni diventa la SP 30 da Montisi verso Trequanda lungo un tracciato di straordinaria valenza paesistica.
2. Nei P.A.P.M.A.A. le opere previste come miglioramenti ambientali saranno prioritariamente indirizzate alla salvaguardia delle componenti del sistema ambientale degli equilibri idrogeologici e alla prevenzione degli incendi, quindi in particolare a:
  - il recupero degli oliveti terrazzati;
  - la tutela delle aree tartufigene;
  - la conservazione degli elementi e dei rapporti paesistici con particolare riguardo alle trame del paesaggio agrario tradizionale, alle visuali, alle alberature a filari, alla trama dei percorsi poderali, con eliminazione degli elementi estranei;
  - la manutenzione ed il recupero delle strade e dei sentieri di valore fruitivo.

### **Capo I L'insediamento nel territorio rurale**

#### **Art. 88 Interventi sugli edifici nel territorio rurale**

1. Attraverso il tipo di disciplina di intervento, il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti nel territorio rurale ed individua le destinazioni d'uso per essi compatibili. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 6 per le aziende agricole, deve osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento, come definiti al precedente Titolo III e come indicati nelle tavole di progetto del PO mediante un colore corrispondente.
2. Le Tavole del PO non indicano una specifica disciplina di intervento, mediante sigla o colore, per gli edifici, complessi e manufatti costituiti in prevalenza da edifici strumentali agricoli e da volumi pertinenziali di edifici esistenti, o comunque da altre tipologie di edifici di formazione recente che non presentano interesse documentale o disomogenei rispetto al contesto. Tali edifici, se dotati di autonomia funzionale, devono osservare la disciplina di intervento t5, secondo la destinazione d'uso in atto, mentre se trattasi di manufatti pertinenziali che rimangono tali, seguono le indicazioni del tipo di disciplina di intervento attribuita dal PO all'edificio principale; fanno eccezione gli eventuali edifici già presenti al volo GAI del 1954 e quelli a destinazione d'uso residenziale per i quali, laddove le tavole del PO non riportino alcun colore, si dovrà comunque osservare la disciplina di intervento t3.
3. Negli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti ai quali attribuisce le discipline di intervento t1, t2 e t3, considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale, dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di finitura e di arredo riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, così come indicato anche al successivo art. 92 per le aree di pertinenza. Negli interventi di recupero degli edifici si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti. Si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali: mattoni a vista, pietra naturale, malta di calce. Laddove utilizzati, gli intonaci dovranno intonarsi ai colori tradizionali del contesto di riferimento e negli interventi di recupero 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 ed infissi in pvc e in alluminio anodizzato, nonché persiane in alluminio verniciato, quando montate su telaio;
- sistemi di oscuramento avvolgibili e rotolanti;
- canne fumarie e comignoli in cemento a vista o materiale analogo.

Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche.

4. Per qualsivoglia intervento sul resede di pertinenza e del sistema degli accessi e/o qualora le opere previste comportino modifiche al sistema di illuminazione, dovrà essere sempre allegato un progetto illuminotecnico volto a rispettare e ridurre al minimo l'inquinamento luminoso; non sono consentite luci rivolte verso l'alto, viali illuminati e quanto altro che si dimostri non congruo allo stato dei luoghi.
5. I sistemi di trattamento reflui adottati per i nuclei e le abitazioni isolate dovranno essere compresi fra i trattamenti appropriati individuati dal DPGRT 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee; tali soluzioni sono da considerare anche nei casi di sostituzione edilizia, ristrutturazione e nuova edificazione consentiti dal piano.
6. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t4 e a quelli che devono osservare la disciplina di intervento t5, come specificato al precedente comma 2, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, non si applicano gli ampliamenti previsti al Titolo III delle presenti Norme, mentre sono consentiti, secondo le disposizioni di legge, tutti gli interventi di cui all'art. 71, comma 1, della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Allo I.A.P. sono altresì consentiti gli interventi di cui ai commi 1 bis e 2, dello stesso art. 71, con le seguenti precisazioni:
  - a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale, da eseguirsi senza aumento delle unità abitative e comunque fino al raggiungimento di una SE complessiva non superiore a 150 mq; tali ampliamenti sono alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme nei tipi di disciplina di intervento, di cui al precedente Titolo III e qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, sono ammessi anche nel caso di edifici con disciplina di intervento t3;
  - b) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti sono alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme nei tipi di disciplina di intervento e qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, sono ammessi anche nel caso di annessi agricoli con disciplina di intervento t3;
  - c) trasferimenti di volumetrie di annessi agricoli che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente del corpo di fabbrica demolito; i volumi trasferiti non si cumulano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla precedente lettera b); tali interventi devono comunque svolgersi all'interno del medesimo ambito rurale di appartenenza del volume da trasferire e non è comunque possibile trasferire nuovi volumi nelle aree di pertinenza dei BSA, di cui all'art. 62, come individuati dal PS in coerenza con il PTC della Provincia di Siena, nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui all'art. 58 e negli intorni territoriali dei centri storici principali, di cui all'art. 60.

Gli ampliamenti e i trasferimenti di cui alle lettere a), b) e c) sopra elencate non sono mai consentiti per le attività agrituristiche. Sia gli edifici ampliati, che quelli destinatari dei volumi trasferiti non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

#### **Art. 89 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale**

1. Ai sensi di legge, il Piano Operativo distingue nel territorio rurale i seguenti tipi di insediamenti:
  - i **nuclei rurali**, che corrispondono agli aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali articola specifiche disposizioni al successivo art. 90;
  - l'**insediamento diffuso** costituito da edifici e complessi edilizi sparsi sia di matrice storica, che di formazione recente, per i quali valgono le specifiche disposizioni di cui al presente Capo II.

## **Art. 90 Nuclei rurali**

1. Il Piano Operativo individua come nuclei rurali, ai sensi dell'art. 65 della LR 65/2014, i nuclei storici di Camigliano, Tavernelle, Vergelle, Lucignano d'Asso, Monterongriffoli e Borgo di Pieve a Salti, che seppur caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale mantengono una stretta relazione strutturale – per il tessuto urbanistico e per gli edifici di tipologia tradizionale – e percettiva con il contesto rurale.
2. Nei nuclei rurali, oltre alle attività agricole e fatte salve le destinazioni d'uso obbligatorie eventualmente individuate nelle tavole del PO, per gli edifici e i complessi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale (a): è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di 60 mq., qualora esistano già unità di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;
  - attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona (b2); tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
  - attività commerciali al dettaglio (c1 e c2), esclusivamente nei fondi al piano terra;
  - attività direzionali e di servizio, limitatamente alla sottocategoria e2;
  - attività turistico-ricettive, limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva (d1);
  - attrezzature di servizio pubbliche (s).

Il mutamento della destinazione d'uso agricola è ammesso solo verso le funzioni sopraelencate e deve perseguire il mantenimento dei caratteri rurali dell'insediamento sotto il profilo tipologico e morfologico. E' ammessa la compresenza di funzioni agricole e delle altre funzioni ammesse.
3. Tutti gli interventi nel resede sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, etc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, etc.). Non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza; qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.
4. Il progetto di resede deve avere per oggetto:
  - accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;
  - parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi con visivi;
  - arredi vegetali, da prevedere in coerenza con il tipo edilizio ed i caratteri tradizionali del paesaggio rurale di riferimento (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, etc.); non sono consentite recinzioni in muratura se non ad integrazione di quelle preesistenti; le recinzioni se ritenute indispensabili dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate, sempre riferite ai contesti tradizionali storici o storicizzati.

## **Art. 91 Usi compatibili degli edifici nell'insediamento diffuso**

1. Per gli edifici e i complessi edilizi esistenti nell'insediamento diffuso nel territorio rurale, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) per gli edifici e i complessi edilizi esistenti a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni rurali, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole e di quelle ad esse connesse, nei limiti delle discipline d'intervento di cui al precedente Titolo III, da osservarsi anche nell'ambito dei P.A.P.M.A.A.; per le abitazioni rurali e per l'agriturismo è consentito, comunque secondo le disposizioni di legge, utilizzare e/o recuperare gli edifici esistenti aventi già idonee caratteristiche, quali sono quelli con disciplina di intervento t1, t2 e t3. La destinazione ad attività agrituristiche di edifici di valore nullo, ovvero quelli che devono osservare la disciplina di intervento t4 e t5, è subordinata alla dichiarazione da parte del richiedente che tali immobili non sono necessari alla conduzione del fondo in un orizzonte di programmazione decennale; non

potranno essere chieste nuove volumetrie agricole per i 10 anni successivi ed eventuali esigenze di nuovi spazi per la conduzione del fondo dovranno essere soddisfatte esclusivamente attraverso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, anche retroagendo rispetto a quanto eventualmente trasformato ad altri usi. Fa eccezione il caso in cui si verifichi un significativo aumento di superficie fondiaria dell'azienda successivo alla trasformazione dell'uso che giustifichi nuove volumetrie non prevedibili al momento della dichiarazione.

Per le abitazioni rurali, nel rispetto delle disposizioni di legge, è possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile – alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 92 – e sono inoltre ammesse le attrezzature di servizio pubbliche, le attività direzionali e di servizio nelle sottocategorie e1 ed e2, le attività artigianali di servizio b2;

- b) per gli edifici strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni e per gli alloggi di tipo agrituristico, laddove scaduti i termini del vincolo alla destinazione d'uso, con discipline di intervento t1, t2 o t3, considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale, sono ammesse le destinazioni d'uso di residenza civile, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 92, e le altre destinazioni di cui al precedente punto a); non è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza di edifici isolati con Superficie coperta (Sc) inferiore a 50 mq e le nuove unità immobiliari residenziali in ogni caso non possono avere Superficie utile (SU) minore di 60 mq.,
  - c) per gli edifici strumentali agricoli con discipline di intervento t4 o t5, ovvero quelli a cui le tavole del PO non assegnano uno specifico colore, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad artigianato di servizio b2 (compresi gli antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali (rientranti nella sotto-articolazione direzionale e di servizio e1), le destinazioni complementari di magazzini e depositi e quelle artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e allevamento; per gli edifici con destinazione d'uso artigianale e industriali eventualmente presenti è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
  - d) per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, quale che sia la disciplina di intervento attribuita dal PO, oltre alla residenza sono ammesse anche le attrezzature di servizio pubbliche e le attività direzionali e di servizio (e1 ed e2), limitatamente agli studi professionali compatibili e alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale;
  - e) per gli edifici destinati ad attività turistico-ricettive è consentito il mutamento di destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio nelle sotto-categorie e2 ed e4, limitatamente alle attività legate alla pratica sportiva ed il benessere, come definite all'art. 12 delle presenti Norme; la sottocategoria e1 è ammessa limitatamente a centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale.
2. In tutti gli insediamenti i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale. Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori e 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 e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza e non possono avere destinazione autonoma o uso abitativo.

#### **Art. 92 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici**

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i..
2. La nuova edilizia rurale da parte dell'imprenditore agricolo è sempre subordinata al prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente, come previsto dal successivo art. 97 per i Programmi aziendali. La dismissione di edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo agricolo attraverso il mutamento di destinazione d'uso verso altre categorie funzionali presuppone che l'azienda non necessiti di tali edifici rurali in un orizzonte di lungo periodo e per le finalità compatibili con l'edificio trasformato. Per questo il



mutamento di destinazione d'uso di edifici agricoli aziendali è subordinato alla dichiarazione da parte dell'imprenditore agricolo che i fabbricati rurali interessati non sono funzionali alla conduzione del fondo, con l'impegno a non chiederne di ulteriori salvo quelli concessi all'interno del medesimo P.A.P.M.A.A. per tutta la durata del Programma aziendale e per non meno di dieci anni dalla sua approvazione o, se successivo, dal mutamento di destinazione d'uso; eventuali esigenze di nuovi spazi per la conduzione del fondo dovranno essere soddisfatte esclusivamente attraverso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, anche retroagendo rispetto a quanto eventualmente trasformato ad altri usi. Fanno eccezione i casi in cui si verifichi successivamente alla modificazione d'uso un significativo aumento di superficie fondiaria dell'azienda, tale da giustificare nuove volumetrie non prevedibili al momento della dichiarazione.

3. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza, così come definite all'art. 83, comma 3, della L.R. 65/2014 e s.m.i., corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile. 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, della presenza di muri a secco e di tracciati viari; 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, etc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
4. Il cambio di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione - comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, 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.
5. In riferimento a quanto previsto all'art. 83, comma 4, della L.R. 65/2014 e s.m.i., possono essere considerate opere di sistemazione ambientale le opere volte a:
  - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo con eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
  - 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 o 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 altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di edifici o all'interno delle proprietà.

#### **Art. 93 Disposizioni specifiche per il frazionamento**

1. Nei frazionamenti di edifici si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento e di norma in ogni fabbricato non si potranno

realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (SU) minore di 60 mq, fatte salve le diverse disposizioni di cui al successivo comma 2.

2. Per gli edifici considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t1, t2 e t3, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti. In tali casi gli interventi di frazionamento non devono comportare comunque modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali. In caso di frazionamento si dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
  - per gli edifici tradizionali unitari sincronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario), si potrà realizzare una sola unità abitativa per piano o, nel caso in cui l'edificio è già costituito da più di una abitazione, in numero non superiore a quelle preesistenti per piano; nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente "con abitazione sovrapposta al rustico", questo potrà comunque essere riutilizzato o come nuova unità abitativa purché avente SU (superficie utile) non inferiore a mq 70 o come integrazione dell'abitazione sovrastante; solo nel caso di case coloniche con dimensioni per ciascun piano superiore a 200 mq di SU è possibile realizzare più unità abitative per ciascun piano, purché ogni unità derivata abbia superficie utile di almeno 90 mq. e siano rispettate le caratteristiche tipologie ed architettoniche del fabbricato; anche per gli edifici di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale un tempo strumentali agricoli – fienili, rimesse, etc. – non è consentito il frazionamento in verticale, mentre la SU delle nuove unità abitative non potrà essere inferiore a mq 60;
  - nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno od in successione al nucleo abitativo originario, per le parti già destinate a residenza, è ammesso il frazionamento per la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani. Anche in questo caso la SU delle nuove unità abitative non potrà comunque essere inferiore a mq 60.
3. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo o condominiale deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare esito di cambio d'uso di un edificio isolato con Superficie utile (SU) compresa tra 60 e 68 mq. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità immobiliari, dovrà essere mantenuta un'area di pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto, per la quale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 94 e non sono ammesse separazioni fisiche di qualunque natura.

#### **Art. 94 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici**

1. Le aree di pertinenza (resede) individuano genericamente l'area circostante i fabbricati (resede), anche ai fini di cui all'art. 77 della L.R. 65/2014, ovvero gli spazi che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edilizi. Possono pertanto essere inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili. Nel caso degli edifici e dei complessi considerati dal PO di valore storico, culturale, architettonico o testimoniale, ovvero per quelli con disciplina di intervento t1, t2, t3 e t4, e quelli identificati come diruti (R) esse sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000. Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza da individuare per la perdita di destinazione d'uso agricola, così come definita all'art. 83, comma 3, della L.R. 65/2014 e s.m.i. e come disciplinate all'art. 92, comma 3 delle presenti Norme.
2. I perimetri delle aree di pertinenza di cui al precedente comma, possono essere precisati in sede di elaborazione dei progetti sulla base di mappe a scala di maggiore dettaglio in particolare per l'individuazione degli elementi di suddivisione reale del territorio, quali limiti di colture, presenza di ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, recinzioni e tracciati viari. Tali criteri devono

essere utilizzati anche nei casi, come quelli degli edifici e complessi non ritenuti di valore, in cui le tavole del piano non le abbiamo perimetrato.

3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio. La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, etc.).
4. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi;
  - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, 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;
  - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
  - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e rispettosi del contesto di inserimento, 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 e per finalità aziendali e sempre con materiali compatibili al contesto d'inserimento anche come sopra descritti, 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 1,50 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 sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, etc.);
  - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati possibilmente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
6. Nelle pertinenze, ovvero nelle aree circostanti i fabbricati, è 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 più possibile il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle aree di pertinenza di cui al comma 1, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.
7. Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti o altri elementi ombreggianti (cannicciati, tende, etc.), compatibili col contesto d'inserimento, sostenuti da idonea struttura e comunque costituenti manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 32 delle presenti Norme (pergole). La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

8. Previo parere della commissione paesaggio comunale, è ammessa l'installazione di pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la loro realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
  - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 150 mq.;
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
  - la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o altri materiali compatibili con il contesto di riferimento.
9. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni degli spazi pertinenziali di edifici e complessi edilizi sono consentite unicamente le recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml., con contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate, oppure in legno, con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti e in ogni caso sempre riferite ai contesti tradizionali storici o storicizzati. Per le recinzioni, nei casi ammessi dalle presenti Norme, si dovranno comunque rispettare le seguenti disposizioni:
- dovranno 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;
  - 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.
10. Negli spazi pertinenziali non è consentita l'occupazione di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

#### **Art. 95 Impianti sportivi privati (piscine e campi da tennis privati)**

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di piscine o, in alternativa, di campi da tennis a condizione che comunque si realizzi un solo impianto sportivo privato per ogni complesso edilizio. Non è invece consentita la realizzazione di impianti sportivi diversi, quali campi da padel, calcetto e simili.
2. La realizzazione di campi da tennis, ferme restando le esclusioni di cui alle presenti Norme, è consentita esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:
  - che siano realizzati in erba, garantendo la permeabilità dell'intera superficie occupata;
  - che abbiano una recinzione a protezione dell'impianto con un'altezza massima di 2.20 ml., che deve avere le caratteristiche di cui al successivo art. 113 e che dev'essere integralmente schermata da siepe;
  - per la tutela del paesaggio notturno non è consentita l'illuminazione con pali o simili degli impianti;
  - che la loro realizzazione non comporti movimenti terra superiori a 70 cm;
3. La realizzazione di piscine private è consentita a condizione che la gestione delle acque avvenga con tecniche e soluzioni tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015, e alle seguenti ulteriori condizioni:
  - la progettazione, ferme restando le esclusioni di cui alle presenti Norme, dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria, nonché le alberature d'alto fusto di pregio. La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare

l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, etc.);

- le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 1,00 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10% e deve essere dimostrata la fattibilità attraverso studio geologico di dettaglio. La realizzazione non deve inoltre comportare la demolizione o la modificazione di muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 40 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- la vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi residenziali e per quelli agrituristici fino a sei camere non dovrà superare 60 mq. di superficie, mentre per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture turistico ricettive la superficie della vasca non potrà essere superiore a 90 mq., sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico; la profondità della vasca, in ogni caso, non dovrà superare 1,80 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, altre forme sono consentite esclusivamente allo scopo di meglio adattarlo alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità congrue all'ambiente rurale, nelle tonalità scure del verde e del grigio, fino al nero;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 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 ml., salvo i casi in cui siano presenti volumi interrati sottostanti di misura maggiore; 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;
- non è consentita la recinzione degli impianti fatto salvo il rispetto della normativa vigente nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive ed in materia di sicurezza; in questi casi la recinzione richiesta dovrà essere sempre schermata con siepe. In ogni caso per si dovranno osservare i seguenti criteri:
  - o si dovrà coprire la piscina nei periodi di non utilizzo;
  - o gli eventuali punti di illuminazione si dovranno realizzare con punti luce a bassa potenza e opportunamente rivolti verso il basso per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna;
  - o si dovranno preferire impianti per la depurazione a sale e non a cloro per evitare problemi di inquinamento ambientale e l'eventuale effetto tossico sulle specie che possono abbeverarsi (chiroterri, uccelli e insetti).

L'eventuale realizzazione di biopiscine, "piscine naturali" e di laghetti artificiali per la balneazione, con caratteristiche diverse da quanto sopra disciplinato, sarà valutata puntualmente dalla commissione paesaggio comunale dietro presentazione di un elaborato tecnico firmato da professionista abilitato che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità tecnica.

#### **Art. 96 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo per le aree soggette a tutela paesaggistica e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, la ricostruzione di edifici di remota origine, o di parte di essi, comunque di interesse storico-testimoniale, che risultino presenti al Catasto Leopoldino,

parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, è ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.

2. Le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco e comunque a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro. La ricostruzione deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti.
3. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico–architettonici originari. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma del proprietario e del tecnico abilitato, con valore di autocertificazione asseverata, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
4. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico–sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
5. Laddove il PO non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto di ripristino, alla conclusione dei lavori si considera attribuita la alla disciplina di intervento t3.

## ***Capo II      Interventi al servizio dell'agricoltura e qualità del territorio rurale***

### **Art. 97 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende che possiedono i requisiti definiti dalla normativa vigente possono presentare Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo–Ambientale (P.A.P.M.A.A. o Programmi aziendali), nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i., per la realizzazione di nuovi edifici rurali e altre fattispecie contemplate dalla norma di riferimento.
2. I Programmi Aziendali, nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario. I P.A.P.M.A.A. privilegiano un disegno funzionale e paesaggisticamente compatibile degli interventi programmati – proponendo soluzioni tese, per quanto possibile, a mantenere una relazione di contiguità, funzionale e percettiva con gli insediamenti presenti e con il patrimonio edilizio aziendale – e ne valutano gli effetti attesi sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
3. In linea con gli orientamenti della L.R. n. 65/2014, recepiti integralmente dal Piano Strutturale, qualsiasi intervento qualificabile come nuova edificazione rurale è subordinato al censimento e prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente e sottoposto alla previa verifica dell'assenza di vincolo di inedificabilità determinato da trasferimenti parziali di proprietà al di fuori dei programmi aziendali, come previsto dalla normativa vigente o da vincoli cogenti di altra natura. Le proposte avanzate nel Programma Aziendale si basano sulle potenzialità e sulla qualità del patrimonio edilizio esistente e collocano i nuovi edifici in prossimità con il centro aziendale o con gli immobili e i nuclei esistenti, allo scopo di salvaguardare la qualità paesaggistica dei diversi contesti, di preservare pregiati terreni agricoli e di limitare la nuova antropizzazione del territorio, anche con il contenimento di nuove infrastrutture, viarie e non, osservando per questo le disposizioni di cui al successivo art. 100. In assenza di un centro aziendale o di edifici e nuclei esistenti, la nuova edificazione è consentita previa approvazione di un Programma aziendale con valore di Piano Attuativo che dovrà verificare l'evoluzione degli assetti fondiari e edilizi aziendali, incluse le eventuali cessioni e dismissioni per un arco di tempo almeno decennale. In assenza di un centro

aziendale è altresì sempre ammessa la realizzazione di manufatti temporanei con caratteristiche di reversibilità.

4. In tutti i casi la proposta deve essere corredata da un progetto che si riferisca:
  - alla parte illuminotecnica, volto a ridurre l'inquinamento luminoso;
  - alla modalità dell'approvvigionamento idrico;
  - allo smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici;
  - agli allacciamenti, alle sistemazioni esterne ed alle aree di parcheggio;
  - ricognizione e gestione della viabilità, sia essa privata, pubblica che per la sentieristica, se esistente;
  - alla gestione delle acque superficiali, in modo da scongiurare il dissesto idrogeologico, nonché allo scopo di regimare, rallentare e contenere in modo adeguato il deflusso delle acque per la salvaguardia delle infrastrutture pubbliche e private, ivi comprese le abitazioni ed i nuclei insediativi;
  - alla ricognizione e salvaguardia delle evidenze ambientali presenti (piante censite, piante di particolare valore, etc.).
5. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del Programma Aziendale, sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 72 della L.R. 65/2014, fatta eccezione che per gli edifici e complessi edilizi a cui il PO attribuisce le discipline di intervento t1, t2 e t3, le cui disposizioni dovranno essere osservate anche nell'ambito del Programma Aziendale. Negli edifici con disciplina di intervento t3 sono tuttavia consentiti gli interventi di addizione volumetrica nel caso in cui si dimostri la loro indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una loro diversa collocazione.
6. I trasferimenti di volumetrie finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici rurali o ampliamenti di edifici esistenti, comprese le abitazioni rurali, sono ammessi solo all'interno del medesimo Ambito rurale, di cui al precedente Capo I del presente Titolo.
7. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare nuove abitazioni rurali;
  - nuova edificazione di annessi agricoli o ampliamento di quelli esistenti all'interno degli ambiti di pertinenza dell'intorno territoriale dei centri storici, di cui al precedente art. 60;
  - nuova edificazione di annessi agricoli o ampliamento di quelli esistenti nelle aree di pertinenza dei Beni Storico/Architettonici (BSA) individuati dal PTC di Siena, di cui al precedente art. 62;
  - nuova edificazione di annessi agricoli non adiacenti al centro aziendale o edifici e nuclei;
  - nuova edificazione o ampliamento di quelli esistenti per una SE superiore a 1.500 mq.
8. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo, alberi censiti dal Comune o di valore monumentale e storico;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - nuclei arborati di pregio;
  - boschi, vegetazione e tipi forestali;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali, sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali aziendali;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
  - viabilità rurale e storica;
  - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.Il Programma Aziendale censisce altresì le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
  - elementi di frammentazione ecologica;

- criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
  - criticità relative alle alberature presenti;
  - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
9. Il P.A.P.M.A.A. censisce inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, Siti Natura 2000...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele e agli indirizzi e criteri di cui ai successivi artt. 98, 99 e 100.
10. Il P.A.P.M.A.A. deve essere corredato delle dichiarazioni obbligatorie, sottoscritte dal proprietario e dal tecnico abilitato nella forma dell'asseverazione, in merito a:
- cessioni ed acquisizioni avvenute nel corso degli ultimi dieci anni allo scopo di verificare l'insussistenza del vincolo di inedificabilità decennale di cui all'art. 76 della L.R. 65/2014
  - vincoli ed aree di vincolo di qualsiasi natura presenti rilevanti ai fini dell'edificazione e se del caso esistenti sui terreni di proprietà (dal vincolo convenzionale a quello contrattuale oltre al vincolo idraulico, cimiteriale e quanto altro...);
  - conformità urbanistica degli immobili aziendali;
  - nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso o di utilizzazione per attività agrituristiche, dichiarazione che gli immobili interessati non sono funzionali alla conduzione del fondo, impegnandosi a non chiederne di ulteriori, salvo quelli concessi all'interno del medesimo PAPMAA.

#### **Art. 98 Interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale**

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti nella richiesta di installazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti nel progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento o il ripristino di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati. Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
  - garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica e la coltivazione del fondo agricolo;
  - rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
  - individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario quali le sistemazioni idraulico agrarie, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le tessiture agrarie a maglia fitta, la trama dei percorsi e della viabilità poderali esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari alberati;
  - impiegare tecniche e sesti di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi anche per i filari alberati o le siepi a delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
  - ripristinare eventuali luoghi degradati.
2. Tutti gli interventi di miglioramento fondiario dovranno rispettare l'orditura della viabilità secondaria d'interesse storico e comunque significativa esistente e prevedere il mantenimento delle formazioni naturali vegetali esistenti per contribuire alla variabilità ambientale ed a migliorare gli assetti idrologici esistenti.
3. Negli interventi di sistemazione ambientale, per le parti del reticolo non in gestione del Consorzio, potrà essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali. Fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica con rimodellazione dell'alveo è vietata l'estirpazione della vegetazione riparia mentre ne è consentito il taglio di ceduzione.
4. Eventuali aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, potranno essere recuperate privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica.
5. In tutto il territorio comunale sono considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari, da attuare nei P.A.P.M.A.A. e a corredo di nuovi annessi e i manufatti a servizio dell'agricoltura disciplinati al presente Capo le seguenti azioni:
  - il recupero, negli ambiti maggiormente interessati da processi di forestazione e rinaturalizzazione, dei paesaggi agrari e pastorali per l'esercizio di attività agro-silvo-pastorali;



- il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
  - il ripristino della viabilità podereale, della sentieristica e degli elementi storico testimoniali caratteristici;
  - la realizzazione e l'integrazione di fasce arboreo arbustive lungo i corsi d'acqua, la viabilità podereale il bordo dei campi e della rete scolante;
  - la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
  - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, etc.;
  - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, di prevenzione dagli incendi boschivi e da altri fattori di rischio.
6. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti, ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora e ambientali in genere, non possono essere considerati interventi miglioramento e di sistemazione ambientale.

#### **Art. 99 Criteri per gli interventi su terreni agricoli**

1. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli, nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione o la rigenerazione del suolo agrario, la riqualificazione dell'assetto del paesaggio agrario tradizionale, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua e la gestione delle acque in modo da salvaguardare la rete infrastrutturale pubblica.
2. Gli interventi devono ridurre quanto più possibile le modificazioni della morfologia naturale dei versanti e le principali linee di deflusso delle acque superficiali, rispettando e migliorando la regimazione idraulica degli impluvi principali e, in via eccezionale, nel caso in cui tale condizione, per motivi oggettivi da dimostrare, non possa essere rispettata, gli interventi devono essere corredati da uno specifico studio idraulico a corredo del progetto, avente anche finalità paesaggistiche. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento e se necessario il rallentamento (briglie e quanto altro), del deflusso verso i principali fossi di raccolta.
3. Nelle aree non ricadenti nel vincolo idrogeologico, le significative modificazioni morfologiche dei terreni – oltre i 150 cm di scavo o riporti di 500 mc – non sono da considerare strettamente pertinenti all'attività agricola e quindi soggetti a pratica edilizia corredata da un progetto che certifichi la verifica della stabilità del versante, la messa in atto di interventi atti a contrastare l'erosione e il dissesto e supportato da adeguate sistemazioni idraulico agrarie.
4. La realizzazione di nuovi impianti di colture arboree ed arbustive, ed anche il loro reimpianto, dovrà prevedere:
  - l'utilizzazione di sostegni, eventualmente necessari, in legno o altri materiali duraturi e compatibili anche cromaticamente con il contesto paesaggistico di valore in cui vengono introdotti (sono esclusi supporti a finitura lucida e riflettente) e che garantiscano l'assenza di contaminazioni ed altri impatti ambientali, con tipologie e materiali che potranno essere previsti, definiti e precisati, con il Regolamento Edilizio comunale;
  - sistemi d'impianto che contribuiscano a ridurre la corrivazione delle acque superficiali ed allungare i tempi di deflusso.
5. In particolare, con riferimento agli ambiti individuati dal PO, si dovranno recepire le seguenti disposizioni:
  - Nell'ambito R1, mantenere gli elementi strutturanti e i contrafforti che caratterizzano paesaggisticamente l'emergenza del centro storico di Montalcino;
  - Nell'ambito R2, assicurare la permanenza delle relazioni paesaggistiche con l'emergenza del centro storico di Montalcino come percepito dalla viabilità principale e da punti di vista privilegiati;
  - Nell'ambito R3, consentire il recupero di aree aperte e garantire la manutenzione della viabilità e dell'accessibilità anche a scopi di prevenzione degli incendi boschivi nel rispetto dei valori naturalistici dei luoghi;

- Nell'Ambito R4, tutelare il mosaico paesaggistico costituito dall'alternarsi di terrazzi alluvionali coltivati a vite e olivo e lingue di bosco nei versanti incisi, mantenere o reimpiantare i caratteristici alberi isolati presenti nei coltivi;
  - Nell'ambito R5, favorire mantenere o riqualificare gli ambienti e le estese pertinenze fluviali a fini ambientali e naturalistici;
  - Nell'ambito R6, mantenere e sostenere le attività agro-pastorali tradizionali;
  - Nell'ambito R7, tutelare l'intorno di Sant'Antimo mantenendo gli olivi secolari, mantenere o migliorare il mosaico paesaggistico, la viabilità storica e i manufatti a corredo dei campi;
  - Nell'ambito R8, contrastare eventuali fenomeni di dissesto idrogeologico, mantenere fontoni e raccolte d'acqua di interesse naturalistico, migliorare la rete ecologica
  - Nell'ambito R9, tutelare i calanchi e le caratteristiche forme di erosione, le aree tartufigene e mantenere aree aperte coltivate
  - Nell'ambito R10, sostenere il mantenimento degli oliveti posti a corredo degli insediamenti rurali e dei nuclei storici, le attività agricole di presidio e manutenzione del territorio, la vegetazione ripariale lungo l'Asso e i suoi tributari;
  - Nell'ambito R11, sostenere il mantenimento degli oliveti tradizionali o terrazzati posti a corona intorno a Montisi e della viabilità minore anche di valore escursionistico.
6. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati in modo tale da scongiurare il dissesto idrogeologico e comunque devono essere in grado di regimare, rallentare e contenere in modo adeguato il deflusso delle acque a salvaguardia delle infrastrutture pubbliche e private, ivi compresi gli insediamenti.

**Art. 100 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti (es. tettoie, impianti fotovoltaici, etc...), si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico. Di norma i nuovi edifici possono essere realizzati esclusivamente in prossimità di centri aziendali esistenti o ad altri edifici aziendali o complessi edilizi di consistenza superiore a 150 mq. di SE o a nuclei poderali con toponimo; si dovrà curare la loro collocazione e progettazione in modo che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti ulteriori criteri e prescrizioni;
- gli edifici e manufatti si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente con modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale del contesto tradizionale;
  - il progetto delle sistemazioni ambientali, laddove richieste, dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e le specie autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
  - dovranno essere privilegiate soluzioni ipogee o comunque luoghi di basso impatto visivo ed adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) e dovrà essere garantito comunque il rispetto paesaggistico del contesto territoriale;
  - nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale, privilegiando soluzioni interrato o seminterrate;
  - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;

- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
  - la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
  - la loro localizzazione non dovrà essere in stretta prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, salvo casi di motivata necessità, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.
2. I nuovi edifici e manufatti aziendali potranno essere realizzati non in prossimità di centri aziendali esistenti o ad altri edifici o complessi edilizi di consistenza superiore a 150 mq. di SE o a nuclei edificati con toponimo esclusivamente nei seguenti casi:
- per incompatibilità con i valori storico-culturali riconosciuti (quali ad esempio contiguità o prossimità con immobili destinatari di provvedimento di tutela o edifici censiti come Beni Storico architettonici – BSA – dal PTCP);
  - per il rispetto delle misure igienico-sanitarie, di prevenzione incendi o altri obblighi normativi;
  - per effettiva mancanza degli spazi necessari per la realizzazione delle nuove edificazioni e delle relative aree di pertinenza.

In tali casi si dovranno prioritariamente adottare soluzioni ipogee e comunque localizzare gli edifici e manufatti in luoghi di basso impatto visivo, nonché adottare opportune forme di mitigazione (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) e garantire il rispetto paesaggistico del contesto territoriale e valgono comunque i criteri e le prescrizioni elencate al precedente comma 1.

3. In assenza di un centro aziendale o di edifici e nuclei esistenti, la nuova edificazione è consentita previa approvazione di un Programma aziendale con valore di Piano Attuativo.
4. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, etc. dovrà essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.
5. Dovrà essere sempre allegato un progetto illuminotecnico volto a rispettare e ridurre al minimo l'inquinamento luminoso essendo vietate luci rivolte verso l'alto, viali luminosi e quanto altro che si dimostri non congruo allo stato dei luoghi.

#### **Art. 101 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.**

1. Ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo, nel territorio di Montalcino è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali esclusivamente attraverso la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative o il trasferimento di volumetrie aziendali già esistenti, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto, che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.
2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali, qualora non si disponga di spazi sufficienti, è consentita mediante la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative (fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata o sostituzione edilizia, nei casi previsti dalla legge) oppure mediante ampliamento di altri fabbricati ottenibile attraverso il trasferimento di volumetrie aziendali già esistenti e di proprietà da almeno cinque anni ed a condizione che la superficie da destinare a nuova abitazione rurale, nel fabbricato esistente da ampliare, sia almeno pari a 50 mq di SU. Gli ampliamenti mediante trasferimento di volumetrie sono consentiti nelle quantità necessarie al raggiungimento di 110 mq di SU. Per gli eventuali fabbricati esistenti con SU compresa tra 50 e 60 mq è altresì consentito un ampliamento *una tantum* finalizzato al raggiungimento della dimensione minima consentita per le nuove abitazioni rurali, che è pari a 60 mq. Mediante trasferimento di volumi, ampliamento di altri fabbricati, demolizione con ricostruzione comunque configurata e sostituzione edilizia nei casi previsti dalla legge, è possibile

realizzare una sola unità abitativa aggiuntiva per ogni azienda agricola e solo in favore di soggetti in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o assimilati.

3. I trasferimenti di volumetrie finalizzati alla realizzazione di nuove abitazioni rurali sono ammessi solo all'interno del medesimo ambito rurale, di cui al precedente Capo I, art. 76 e non sono comunque consentiti nelle seguenti aree:
  - nelle aree di pertinenza dei BSA, di cui all'art. 62, come individuati dal PS in coerenza con il PTC della Provincia di Siena;
  - nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui all'art. 58;
  - negli intorni territoriali dei centri storici, di cui all'art. 60 e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici (aggregati), di cui all'art. 61.
4. Il Piano aziendale che prevede il trasferimento o la riconversione di volumi produttivi agricoli per la realizzazione di nuove abitazioni rurali dovrà essere corredato da una dichiarazione da parte dell'Imprenditore agricolo della non necessità dell'utilizzo dei volumi da trasferire o riconvertire per la conduzione del fondo, ricovero mezzi o altra finalità legata alla produzione agricola. Non potrà essere richiesta e concessa nuova volumetria per la conduzione del fondo per i 10 anni successivi alla data di ultimazione della nuova abitazione. In tale periodo, eventuali esigenze di nuovi spazi a servizio della produzione dovranno essere soddisfatte con l'utilizzo di volumi esistenti, anche retroagendo quanto trasformato, nell'utilizzo originario. Il divieto di cui sopra a non concedere nuova volumetria per i 10 anni successivi alla data di ultimazione della nuova abitazione potrà essere superato solo nel caso in cui, successivamente, vi sia un consistente aumento della superficie fondiaria dell'azienda che giustifichi la richiesta di volumetrie aggiuntive.
5. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali realizzabili tramite la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative e trasferimento dei volumi si dovranno:
  - privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni legate alle necessità funzionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti; non sono consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi solo se ricavati all'interno della sagoma dell'edificio; le coperture dovranno essere preferibilmente a falde inclinate, a capanna o a padiglione e con esclusione di terrazze a tasca;
  - impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non appropriati all'uso agricolo; il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia sostenibile e porre la debita attenzione all'intero ciclo di vita delle componenti e degli elementi costitutivi.
6. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa esito di trasferimento di volumetrie esistenti, ampliamento di altri fabbricati, demolizione con ricostruzione comunque configurata e sostituzione edilizia nei casi previsti dalla legge, è stabilita in 110 mq. di Superficie utile (SU) e l'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con altezza dell'edificio di ml. 8,00. La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione rilevante della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe. I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
7. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

**Art. 102 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per la conduzione dell'azienda agricola realizzati previa approvazione del Programma Aziendale, ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. I nuovi annessi agricoli dovranno essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere, se necessario, impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare ml. 8.00.
3. I nuovi annessi agricoli dovranno osservare i criteri di cui al precedente art. 100, avere caratteristiche di semplicità e nella loro progettazione, quale che sia il loro uso, dovranno essere evitate soluzioni monumentali, inappropriate per la funzione assolta, così come il ricorso a linguaggi vernacolari; i nuovi volumi potranno riferirsi sia agli organismi tradizionali tipizzati, oppure proporre un linguaggio innovativo, con l'uso appropriato di materiali e forme contemporanei, che sappiano integrarsi, quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale e con il paesaggio: per i magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare adeguate tecniche e materiali con particolare attenzione all'efficacia e alla sostenibilità del loro ciclo produttivo; le cantine dovranno preferibilmente essere interrato o seminterrato o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; per la determinazione del dimensionamento dei nuovi edifici, con espresso riferimento alle cantine, si devono considerare solo spazi e superfici funzionali che siano consoni alla trasformazione prevista secondo i disciplinari vigenti ed alla sua tradizione.
4. I piazzali di pertinenza degli annessi agricoli dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente; devono altresì essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto e progettati anche in funzione del recupero delle acque meteoriche da destinare ai diversi usi dell'azienda.
5. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici aziendali deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed assumere valore prescrittivo.
6. I nuovi annessi agricoli anche nel caso di ampliamento non potranno superare l'altezza di 8,00 ml., salvo prescrizioni igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza.

**Art. 103 Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari**

1. Per le specificità produttive ed in relazione al valore paesaggistico del contesto, la realizzazione di nuovi annessi non collegabili alle superfici minime fondiari è ammessa nel territorio rurale e comunque con esclusione degli intorni territoriali dei centri storici, delle aree di pertinenza dei BSA e degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici (aggregati del PTCP) e nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni riportate ai seguenti commi. In ogni caso è realizzabile un solo annesso ad azienda a prescindere dai corpi aziendali che la costituiscono.
2. Ai sensi dell'art. 6 del D.P.G.R. n. 63/R/2016 la realizzazione di nuovi annessi non collegabili alle superfici minime fondiari è consentita da parte imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA, esercitanti le seguenti attività:
  - a) allevamento di piccola scala di ovini da latte con pascolo, avicunicoli e di specie zootecnica minore e suinicoli con disponibilità di aree aperte e superficie minima di due ettari;
  - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c) allevamento di fauna selvatica;
  - d) apicoltura.

La prevalenza si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita dall'azienda. In assenza di documentazione contabile si farà riferimento al calcolo del tempo lavoro come individuato dalla Regione Toscana per la determinazione della principalità dell'attività agricola.

3. La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è consentita a condizione che i terreni aziendali di riferimento interamente ricadenti nel Comune di Montalcino siano costituiti da non più di due corpi aziendali in stretto rapporto funzionale e collegato tra loro da viabilità secondaria, vicinale o interpoderale; è comunque da considerare corpo unico anche il fondo attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico. La costruzione degli annessi è ammessa solo a condizione che le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati) e che la proprietà non derivi da trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta. Sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale.
4. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessario il deposito di un atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto nella forma di scrittura privata autenticata, che comprenda i seguenti impegni da parte dell'azienda:
  - non alienare separatamente il fondo e l'annesso da realizzare;
  - mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
  - rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico;
  - rimuovere il manufatto alla cessazione della necessità di utilizzo per il fine per il quale lo stesso è stato costruito.
5. Gli annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari devono essere sempre e tassativamente realizzati in strutture leggere e facilmente rimovibili che si integrino col contesto territoriale di riferimento e sono sottoposti a valutazione della commissione del paesaggio e devono essere tassativamente rimossi al cessare della loro destinazione fattiva e reale, da intendersi cessata quando l'uso è svolto per finalità diverse da quelle per i quali erano stati chiesti nonché quando vengono utilizzati per deposito di mezzi e materiali in disuso.
6. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, etc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, etc.).
7. Nella realizzazione degli annessi si dovranno privilegiare materiali leggeri anche ispirandosi alle soluzioni progettuali proposte dal manuale ARSIA "*Costruire in legno - progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli*" oppure recuperando materiali e soluzioni costruttive tradizionali locali.  
Dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti altezze:
  - 2,50 ml. media in gronda e 3,50 ml. di altezza massima per le strutture di rimessa e allevamento
  - 3,00 ml. di altezza massima per le strutture di trasformazione e vendita.Eventuali deroghe potranno essere ammesse solo per motivi igienico sanitari e di sicurezza.
8. Per le aziende agricole specializzate in **orticoltura e/o coltivazione di piante officinali**, qualora dimostrino la disponibilità della risorsa idrica per irrigazione e mantengano in coltura almeno 4.000 mq. di orto specializzato ed a condizione che esse stesse svolgano la vendita diretta o la trasformazione dei prodotti coltivati, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con funzione di rimessaggio e magazzino per una Superficie Coperta massima di 50 mq. ed un annesso in materiali leggeri o muratura di Superficie Coperta massima di 25 mq. da adibire a cella frigo, locale trasformazione, vendita diretta.

9. Per le aziende **silvicole**, qualora trasformino il legname tagliato e siano dotate di una superficie superiore a 15 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa/laboratorio di Superficie Coperta massima di 60 mq.
10. Per le aziende agricole specializzate in **allevamenti di piccola scala di ovicapri, avicoli o cunicoli, di specie zootecnica minore e suinicoli** dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri da adibire a stalla con Superficie coperta massima di 40 mq.; per gli ovicapri si può prevedere in aggiunta anche un annesso da adibire a magazzino – stanza del latte di 15 mq. Sempre per allevamenti di ovicapri, per le aziende con almeno 2 ettari superficie catastale, è consentita la realizzazione di un annesso in materiali leggeri da adibire a stalla di 80 mq. e un annesso da adibire a stanza del latte di 25 mq. Il carico massimo di capi ammissibile è determinato sulla base delle disposizioni relative al benessere animale (superficie coperta mq/capo adulto) e al carico massimo di bestiame per ettaro come stabilito dal D.lgs. 152/2006 e dalle successive disposizioni per la tutela delle acque e il trattamento dei reflui zootecnici. Le distanze minime da osservare sono pari a
- 150 ml. dalle abitazioni e agriturismi nel territorio rurale, fatta eccezione per l'abitazione del gestore;
  - 250 ml. da centri abitati, insediamenti turistico ricettivi e attrezzature collettive
- Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL.
11. Per le aziende specializzate in **apicoltura**, dotate di almeno 5.000 mq di Superficie Agricola Utilizzabile, al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri come rimessa e magazzino e di un annesso per la lavorazione del miele, in relazione ai seguenti rapporti minimi:

n. minimo arnie/alveari	Superficie Agricola Utilizzata minima	Superficie Coperta massima rimessa+annesso
25	5.000 mq	25 + 15 mq
50	10.000 mq	40 + 25 mq

**Art. 104 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.**

1. Alle aziende agricole, a condizione che non esistano già annessi utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali manufatti incongrui esistenti vengano rimossi, 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. Detti manufatti devono essere tassativamente rimossi al cessare della loro destinazione fattiva e reale, da intendersi cessata quando l'uso è svolto per finalità diverse da quelle per i quali erano stati chiesti, nonché quando vengono utilizzati per deposito di mezzi e materiali non utilizzati.
2. I manufatti di cui al presente articolo sono distinti come segue:
- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni;
  - b) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni;
  - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo.
- Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei deve prevedere la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico commisurati all'entità dell'opera edilizia, anch'essi da fare oggetto di specifico impegno ed è corredato dal computo metrico per la loro realizzazione e manutenzione.
3. Per i **manufatti temporanei**, di cui alle precedenti lettere a) e b), che in ogni caso devono essere semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie, con spiccate caratteristiche di temporaneità. Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto di questa tipologia per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Tali manufatti devono rispettare le disposizioni di cui al successivo art. 105.

4. I **manufatti aziendali non temporanei** che necessitano trasformazioni permanenti al suolo possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola, con i limiti e le condizioni disciplinate al successivo art. 106.
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è sempre subordinata al parere preventivo e favorevole della commissione comunale del paesaggio ed al rispetto dei criteri insediativi che prevedono la realizzazione di questi manufatti nelle aree contigue al centro aziendale o ai nuclei e agli edifici aziendali esistenti ed ai principi insediativi applicabili.

#### **Art. 105           Manufatti aziendali temporanei**

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, è allegata una relazione asseverata redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole e sottoscritta dal proprietario, nonché dall'eventuale affittuario se richiedente, che giustifichi le dimensioni del manufatto ed una relazione di analisi redatta dal tecnico abilitato in materia agronomica che motivi la scelta localizzativa dal punto di vista paesaggistico e le eventuali opere di mitigazione proposte. Alla comunicazione o altro atto legittimante dovrà essere allegato apposito atto d'obbligo sottoscritto nella forma della scrittura privata autenticata con la quale l'imprenditore agricolo (proprietario ed affittuario se richiedente) si impegna alla integrale rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.
2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2014 e art. 1 D.P.G.R. 63/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e, ai sensi di legge, hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. La realizzazione di tali manufatti non è consentita nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui al precedente art. 58.
3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni - di cui all'art. 70, comma 3, lettera a), della L.R. 65/2014 - sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e devono essere concepiti con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, anche se possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. La realizzazione di tali manufatti non è comunque consentita nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui al precedente art. 58, mentre all'interno delle aree di pertinenza dei BSA del PTCP, di cui al precedente art. 62, sono consentiti esclusivamente a condizione che il centro aziendale ricada al loro interno, mentre l'installazione di manufatti con le caratteristiche di temporaneità, di cui al presente comma, realizzati con finitura telonata in PVC (a tunnel o di altra tipologia) o in materiale plastico in genere è consentita solo negli ambiti rurali R9, R10 ed R11 di cui al precedente art. 76.

#### **Art. 106           Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo**

1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo - di cui all'art. 70, comma 3, lettera b), della L.R. 65/2014 - possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola.  
Tra questi il PO distingue le seguenti tipologie:
  - a) silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, mentre sono consentiti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA solo se non diversamente collocabili;
  - b) manufatti in strutture prefabbricate, strutture a tunnel per i foraggi e tettoie; in particolare i le strutture a tunnel e telonate in genere sono consentite solo negli ambiti rurali R9, R10 ed R11, di cui al precedente art. 76 e non possono comunque essere realizzati nell'intorno territoriale dei centri storici principali, di cui al precedente art. 60, nelle aree di pertinenza dei nuclei storici (o aggregati) e dei BSA, di cui al precedente art. 62 e nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui al precedente art. 58.
2. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione asseverata redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole e



sottoscritta dal proprietario nonché dall'eventuale affittuario se richiedente, che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale. La relativa istanza dovrà essere accompagnata da apposito atto d'obbligo, sottoscritto nella forma di scrittura privata autenticata, con la quale l'imprenditore agricolo si impegna alla integrale rimozione del manufatto ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

3. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti, che deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e a adeguate modalità di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è altresì allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico.
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata al parere preventivo e favorevole della commissione comunale del paesaggio e, ai fini della tutela paesaggistica, valgono inoltre le seguenti disposizioni:
  - i nuovi manufatti di cui al precedente comma 1, lettera b) dovranno essere realizzati in prossimità con il centro aziendale o con gli immobili e i nuclei aziendali esistenti;
  - 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 – o in metallo ed altri materiali prefabbricati; non è consentita con tale modalità la realizzazione di strutture a tunnel ancorate ad elementi prefabbricati o altro materiale pesante;
  - i manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui non potranno avere Superficie calpestabile superiore a 80 mq;
  - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
5. In aggiunta agli interventi previsti dall'art. 70 comma 3 lettera b) della LRT 65/2014 ed art. DPGR 63/2016, sulla base di motivate esigenze produttive è consentita in via straordinaria la realizzazione di un manufatto per esigenze temporanee legate alla realizzazione o ampliamento della cantina aziendale già esistente, che deve essere liberata per esigenze funzionali connesse alla realizzazione di detti lavori e per la quale è già stato rilasciato il permesso a costruire. Detto manufatto deve avere le caratteristiche dimensionali pari o inferiori alla superficie di sgombero e caratteristiche, tipologiche e funzionali necessarie al solo uso di trasformazione del prodotto vitivinicolo e relative autorizzazioni dei competenti organismi igienico sanitari. Tale manufatto realizzato in via straordinaria avrà una durata pari a quella necessaria alla nuova edificazione o all'ampliamento della cantina e comunque non superiore ai due anni, a prescindere dall'avvenuta conclusione dell'intervento che lo giustifica. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione dell'atto d'obbligo notarile, con il quale l'imprenditore agricolo si impegna all'integrale rimozione del manufatto ed al ripristino immediato dello stato dei luoghi, una volta cessata la necessità di utilizzo nei termini di cui sopra. Detta circostanza deve essere assistita da apposita fideiussione, pari all'importo dei ripristini da effettuare.

#### **Art. 107 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti**

1. Le attività agrituristiche possono essere svolte nel territorio comunale secondo le norme e prescrizioni vigenti. In particolare, per l'esercizio delle attività agrituristiche il Piano Operativo non consente la realizzazione di nuovi volumi o strutture coperte per le attività sportive e per i servizi igienici e comuni previsti dalla normativa vigente, che dovranno essere sempre reperiti nel patrimonio edilizio esistente; è invece ammessa la realizzazione di volumi tecnici e, previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, è ammessa la realizzazione di piscine e campi da tennis, di cui al precedente art. 95 e di maneggi scoperti, quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali, realizzate in erba o terra battuta di colore paesaggisticamente compatibile.

2. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio e agrisosta camper) è ammessa a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, e nuove infrastrutture a rete (acqua ed energia), che possono determinare impatto paesaggistico e ambientale. Sono altresì sempre vietati la movimentazione ed il livellamento del terreno per creare le piazzole e le aree di sosta. In tutti i casi, gli spazi allestiti dall'imprenditore agricolo per dette funzioni dovranno essere rimossi al cessare dell'attività o quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti. Tale attività è inoltre ammessa solo previa realizzazione di interventi di sistemazione e miglioramento ambientale e paesaggistico da parte dell'operatore agrituristico, realizzati a seguito di una adeguata e complessiva progettazione; l'ospitalità in spazi aperti non è comunque consentita nell'intorno territoriale dei centri storici, di cui all'art. 60, negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici (aggregati), di cui all'art. 61, nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui all'art. 58 e in quelle dei BSA, di cui all'art. 62.
3. L'attività di agricampeggio è consentita solo negli ambiti R9, R10 e R11 e potrà essere svolta in massimo n. 6 piazzole aventi una superficie massima di mq. 80 cad., delle quali si deve lasciare libera una superficie scoperta pari almeno al 30%. Le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori, di cui alla L.R.30/2003 e regolamento attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, devono essere realizzate in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi; le piazzole dovranno essere occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, prive di qualsiasi dotazione impiantistica, quali servizi igienico-sanitari, cucina, etc., con ancoraggi al suolo di natura non permanente. Gli interventi devono comunque garantire la disponibilità di una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.
4. Le aree di sosta camper (o agrisosta camper) sono consentite per un numero massimo di 5 piazzole, aventi una superficie massima di mq. 30 cad., occupate esclusivamente da camper, aventi le dotazioni di cui al regolamento di DPGR 46/R/2004. In particolare, l'agrisosta camper è consentita solo in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che risponda ai criteri insediativi di cui all'art. 100, sia garantita una facile accessibilità al sito e si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti. Non sono comunque consentiti allestimenti degli spazi per l'ospitalità all'aperto con mezzi di soggiorno, quali costruzioni prefabbricate, roulotte, case mobili dotate di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze, accessori, impianti e servizi.

#### **Art. 108           Manufatti per l'agricoltura amatoriale**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori - muniti di apposito atto scritto di affitto, comodato o altro titolo decennale che consenta l'edificazione - di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui, mentre non è consentita nei fondi agricoli nei quali siano già stati realizzati manufatti di cui al presente articolo. I manufatti per l'agricoltura amatoriale non sono comunque consentiti nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela di cui all'art. 58.
2. I manufatti destinati all'agricoltura amatoriale sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di "manufatti agricoli reversibili", non comportanti alcuna trasformazione permanente del suolo, semplicemente ancorati al terreno, senza opere murarie o di fondazione, privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, e con utilizzo limitato al rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli. In particolare tali manufatti:
  - sono installati assecondando la morfologia del terreno, evitando gli interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti; l'installazione non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
  - sono realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali leggeri, che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia sostenibile (ad es. il legno) e favorendone la

reversibilità, la riciclabilità delle componenti riutilizzate e il risparmio energetico in riferimento al loro ciclo di vita;

- sono installati privilegiando luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico e, nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; si dovrà altresì garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali, dei terrazzamenti e dei ciglionamenti eventualmente presenti.

3. La realizzazione dei manufatti amatoriali è consentita a condizione che:

- i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
- i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
- il richiedente depositi un atto d'obbligo sottoscritto nella forma della scrittura privata autenticata con il quale si impegna alla manutenzione e coltivazione del fondo del fondo, a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste e allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività. L'attività si intende cessata quando il manufatto viene utilizzato per finalità diverse da quelle per le quali era stato richiesto, nonché nel caso in cui venga utilizzato come deposito di mezzi e materiali in disuso. Nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste la costruzione, l'impegno dovrà essere sottoscritto dal soggetto subentrato che intende mantenerla mediante atto d'obbligo con scrittura privata autenticata da registrare.

4. La Superficie Coperta del manufatto realizzabile è definita con riferimento alla estensione della superficie agricola e al tipo di coltivazione esercitata, secondo i seguenti parametri:

tipo di coltivazione	Superficie Agricola Utilizzata minima	Superficie Coperta massima
A – Oliveti e promiscuo	≥ 1.000 mq	10 mq
	≥ 2.000 mq	20 mq
	≥ 3.000 mq	30 mq
B – Vigneti e frutteti specializzati	≥ 2.000 mq	20 mq
	≥ 3.000 mq	
C – Orti irrigui	≥ 500 mq	10 mq
	≥ 1.000 mq	15 mq

Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Montalcino e, ai fini della determinazione della superficie agricola coltivata per il dimensionamento di tali manufatti, concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede, le aree boscate e seminaturali e la viabilità podereale.

5. Per ogni fondo o proprietario o detentore è ammessa la realizzazione di un solo manufatto, mentre possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per allevamenti amatoriali di cui ai successivi artt. 109 e 110 laddove siano presenti le superfici agricole necessarie per il dimensionamento di entrambe le fattispecie.

6. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml.;
- 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;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; l'eventuale pavimentazione interna è consentita solo se costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
- assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 113. È altresì sempre vietata l'eliminazione di

alberature segnaletiche di confine o di arredo, degli alberi censiti dal Comune o di valore monumentale e storico o nuclei arborati di pregio.

#### **Art. 109           Manufatti amatoriali per equidi**

1. L'installazione di manufatti amatoriali destinati al ricovero degli equidi è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo. I manufatti amatoriali per gli equidi non sono comunque consentiti nell'intorno territoriale dei centri storici, di cui all'art. 60, nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela di cui all'Art. 58 e in quelle dei BSA, di cui all'Art. 62.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per il ricovero degli equidi è consentita a condizione che:
  - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
  - i terreni in cui si localizzano i box ricadano interamente nel Comune di Montalcino e siano costituiti da un unico corpo;
  - il richiedente depositi un atto d'obbligo sottoscritto nella forma della scrittura privata autenticata con il quale si impegna al mantenimento del ricovero degli equidi, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali dell'allevamento, allo smantellamento del manufatto alla cessazione dell'attività. L'attività si intende cessata quando il manufatto viene utilizzato per finalità diverse da quelle per le quali era stato richiesto, nonché nel caso in cui venga utilizzato come deposito di mezzi e materiali in disuso. Nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste la costruzione, l'impegno dovrà essere sottoscritto dal soggetto subentrato che intende mantenerla mediante atto d'obbligo con scrittura privata autenticata da registrare.
  - l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento;
  - l'intervento non comporti l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine o di arredo, alberi censiti dal Comune o di valore monumentale e storico o nuclei arborati di pregio.
3. Per ogni fondo o proprietario o detentore è ammessa la realizzazione di un solo manufatto, che deve essere dimensionato in proporzione al numero dei capi e al terreno disponibile, in ragione di 15 mq. per capo (10 mq per il box e 5 mq per la rimessa del fieno), fino ad un massimo di 45 mq. di superficie coperta per tre capi. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
  - strutture leggere e rimovibili in legno;
  - altezza massima in gronda di 3 ml.;
  - pavimentazione, semplicemente appoggiata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e facilmente disinfettabili, che consenta il deflusso delle acque di lavaggio e munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
  - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
  - rispetto della distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
  - copertura a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata;
  - eventuale sporto di gronda a copertura delle porte di accesso non superiore a 1 ml.;
  - pareti esterne e infissi di tonalità scure, verdi o marroni.

#### **Art. 110           Manufatti per allevamenti amatoriali e per il ricovero di animali domestici**

1. L'installazione di manufatti per allevamenti amatoriali e animali d'affezione è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità indicata al presente articolo. I manufatti per allevamenti amatoriali e per il ricovero di animali domestici non sono

comunque consentiti nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui all'Art. 58.

2. I manufatti destinati agli allevamenti amatoriali e per il ricovero di animali domestici sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di "manufatti agricoli reversibili", non comportanti alcuna trasformazione permanente del suolo, semplicemente ancorati al terreno, senza opere murarie o di fondazione. In particolare tali manufatti:

- sono installati assecondando la morfologia del terreno, evitando gli interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti; l'installazione non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
- sono realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali leggeri, che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia sostenibile (ad es. il legno) e favorendone la reversibilità, la riciclabilità delle componenti riutilizzate e il risparmio energetico in riferimento al loro ciclo di vita;
- sono installati privilegiando luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico e, nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; si dovrà altresì garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali, dei terrazzamenti e dei ciglionamenti eventualmente presenti.

3. La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali e per il ricovero di animali domestici è consentita a condizione che:

- i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
- i terreni in cui si localizzano i manufatti e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Montalcino e siano costituiti da un unico corpo;
- il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicato all'art. 98, alla manutenzione del fondo, a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste e allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività. L'attività si intende cessata quando il manufatto viene utilizzato per finalità diverse da quelle per le quali era stato richiesto, nonché nel caso in cui venga utilizzato come deposito di mezzi e materiali in disuso. Nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste la costruzione, l'impegno dovrà essere sottoscritto dal soggetto subentrato che intende mantenerla mediante atto d'obbligo con scrittura privata autenticata da registrare.

La disponibilità della risorsa idrica è condizione essenziale per la realizzazione del manufatto per l'allevamento e deve essere verificata prima della presentazione dell'istanza.

4. La realizzazione di manufatti destinati al **ricovero di cani** è consentita alle condizioni di cui ai precedenti commi ed a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie fondiaria minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 500 mq.;
- i manufatti, comprendenti i box coperti e gli spazi scoperti per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R/2011 in materia igienico sanitaria e per la salvaguardia del benessere animale, dovranno avere una superficie massima di mq. 8 per ogni cane e fino ad un massimo di 6 cani;
- i manufatti dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altro materiale leggero rivestito in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 ml.;
- i box coperti dovranno essere pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico mentre i reflui dovranno essere gestiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- gli spazi esterni ai singoli box dovranno essere muniti di tettoie amovibili ombreggianti, realizzate in materiale leggero.

Sono ammesse recinzioni per le eventuali aree per lo sgambamento, che devono avere altezza massima di 2,2 ml. realizzate in rete o struttura metallica e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 37 e comunque nei limiti dei 2.000 mq.

Il proponente dovrà depositare un atto d'obbligo sottoscritto nella forma della scrittura privata autenticata col quale s'impegna a:

- mantenere il manufatto per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria.

Le distanze minime da osservare, salvo diritti di terzi anche in tema di emissioni e rumori di cui al codice civile, per i manufatti sono pari a 150 ml. rispetto a case sparse e agriturismi e la presente norma può essere derogata da accordi tra i soggetti interessati.

5. La Superficie Coperta di manufatti per allevamenti amatoriali è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

tipo di allevamento	Superficie Fondiaria minima	Superficie Coperta massima
api	1.000 mq	15 mq*
avicoli	2.000 mq	15 mq*
conigli	2.000 mq	15 mq*
ovini/caprini	10.000 mq	40 mq*
suini	2.000 mq	20 mq*

\* La Superficie Coperta massima indicata in tabella comprende anche spazi per lo stoccaggio dei mangimi e per i presidi sanitari.

I manufatti per allevamenti amatoriali dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- Altezza (HMax) 2,20 ml.;
- 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;
- 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 della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici e compatibilità con le norme igienico sanitarie;

6. Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti secondo le norme vigenti.

7. Per ogni fondo o proprietario o detentore è ammesso un solo manufatto. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

8. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili i manufatti del presente articolo e quelli per l'agricoltura amatoriale, di cui ai precedenti artt. 108 e 109, laddove siano presenti Superfici Fondiarie sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.

9. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 113. L'intervento non dovrà comportare l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine o di arredo, alberi censiti dal Comune o di valore monumentale.

#### **Art. 111           Manufatti a supporto dell'attività venatoria**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero dei cani per le attività venatorie, di cui all'articolo 34 *bis*, della L.R. n. 3/1994, è consentita solo ai cacciatori residenti nel Comune di Montalcino in possesso dell'abilitazione alla gestione faunistico venatoria (tesserino venatorio o iscrizione a squadra abilitata alla caccia al cinghiale) e di titolo idoneo legittimante la disponibilità del terreno per la realizzazione del manufatto. La realizzazione di tali manufatti è consentita purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

2. I manufatti per il **ricovero dei cani per le attività venatorie** possono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 8 e non superiore a 25 unità ed osservare le norme di legge per il benessere animale, in particolare:
- i manufatti, comprendenti i box coperti e gli spazi scoperti per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R/2011, dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altro materiale leggero rivestito in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 ml.;
  - i box dovranno essere pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.
  - gli spazi esterni ai singoli box dovranno essere muniti di tettoie amovibili ombreggianti, realizzate in materiale leggero.

Sono ammesse recinzioni per la sgambatura con altezza massima di 2 ml. realizzate in rete metallica con pali di legno e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 37, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

3. Il proponente dovrà depositare un atto d'obbligo sottoscritto nella forma di scrittura privata autenticata con il quale si impegna a:
- mantenere il manufatto per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
  - rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria, non attingendo all'acquedotto comunale.
4. Le distanze minime da osservare per i manufatti, salvo diritti di terzi anche in tema di emissioni e rumori di cui al codice civile, sono pari a:
- 250 ml. da abitazioni e case sparse e agriturismi;
  - 500 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti;
  - 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

Le presenti norme possono essere derogate da accordi tra i soggetti interessati.

5. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati **gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria** è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:
- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
  - siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
  - siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
  - siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
  - non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - non abbiano superficie superiore a 10,00 mq.;
  - rispettino le distanze da abitazioni, pubblici esercizi e luoghi pubblici o frequentati dal pubblico.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li renda equiparabili a tettoie con pareti laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a 2,20 ml.; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno per le altane di caccia ed alla migratoria (colombacci e simili).

6. I **manufatti a servizio delle squadre di caccia al cinghiale** iscritte nel registro della ATC competente, sono realizzabili, con le eccezioni previste dalle presenti norme – purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo. Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra e comunque non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale" e rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 150 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3,30 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.
- i manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC, salvo non avvengano fusioni tra le squadre e condizioni similari.

#### **Art. 112           Manufatti per l'escursionismo**

1. Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di manufatti per la sosta temporanea degli escursionisti, posti a congrua distanza l'uno dall'altro, anche ai fini della sicurezza.
2. Tali manufatti per l'escursionismo sono consentiti a condizione che:
  - non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie;
  - siano facilmente amovibili, ancorati al suolo senza opere di fondazione, aperti su tre lati e realizzati con materiali leggeri o con altri materiali tradizionali tipici della zona;
  - non abbiano superficie superiore a 9 mq.;
 Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li renda equiparabili a tettoie con pareti laterali, non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a 2,40 ml
3. L'installazione dei manufatti, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, è soggetta a stipula di apposita convenzione e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito regolamento comunale.

#### **Art. 113           Recinzioni dei fondi agricoli**

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici – le cui sistemazioni sono disciplinate all'art. 94 – esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture (vigneti, frutteti, tartufaie, etc.) o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi per i quali può essere estesa ai terreni forestali).
2. Nel territorio rurale sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 1,80 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,20 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. In particolare valgono le seguenti disposizioni:
  - per la recinzione di protezione delle colture le reti ammesse sono della tipologia di "rete a nodi progressiva (anche detta da pecore), con i quadri più grossi alla base e le recinzioni con i fili (elettrificate e non);
  - per la recinzione di fondi chiusi sono ammesse quelle della tipologia di "rete a nodi progressiva (anche detta da pecore), con i quadri più grossi alla base);
  - per le recinzioni di zone di allevamento di piccola selvaggina ed animali da cortile sono ammesse reti della tipologia a maglia sciolta, detta anche a gabbioni e similari; sono ammesse anche le recinzioni con i fili, elettrificate;
  - per i recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno;
 Ulteriori recinzioni saranno ammesse solo per garantire la pubblica incolumità e le recinzioni con finalità igienico sanitarie come disposto da norme e regolamenti di settore (ad esempio il contenimento della PSA di patologie igienico-sanitarie per gli allevamenti).
3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità di matrice storica e devono altresì prevedere varchi di accesso e



passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, *cattle grids*, etc.), in corrispondenza delle strade poderali, degli stradelli, dei sentieri e similari e comunque a distanza non superiore a 150 ml. l'uno dall'altro e comunque sempre rispettando le norme sulla salvaguardia delle persone e degli animali.

4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentito dalle presenti Norme, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica. I cancelli carrabili e non devono essere chiusi senza lucchetti o serrature ma apribili al bisogno emergenziale. I cancelli dovranno restare aperti nei periodi in cui non sussiste l'esigenza di protezione per la quale la recinzione è stata costruita.
5. Le recinzioni possono essere realizzate nel rispetto delle distanze previste dal codice civile e dalle leggi speciali, sia rispetto ai fondi contermini, alle infrastrutture (strade, etc.) e quanto altro. Le presenti norme valgono anche per l'ipotesi di sostituzione di recinzioni esistenti autorizzate e quelle esistenti devono essere rimosse al cessare della funzione di protezione per le quali sono state installate o per l'ipotesi di abbandono e tale circostanza deve intendersi ogni qualvolta la condizione manutentiva non sia tale da garantire la funzione di salvaguardia ab origine dell'installazione.
6. Ai fini della salvaguardia paesaggistica nelle principali direttrici stradali, le recinzioni a rete che si collochino adiacenti alla viabilità statale e provinciale, dovranno essere schermate da una siepe arbustiva mista, realizzata con specie vegetali tipiche, per l'altezza di almeno due terzi dell'altezza della recinzione a rete prevista.
7. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia – dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni, etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

## Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### Titolo X Quadro previsionale

#### Art. 114 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune o di altri enti e Pubbliche Amministrazioni.
2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
  - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti agli interventi sul patrimonio edilizio, che comprendono anche quelli di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia, come definiti dalla legge regionale, così come i cambi di destinazione d'uso;
  - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dalla legge regionale, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata all'Allegato 1 delle presenti Norme.
3. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali con le seguenti precisazioni dettate dal Piano Strutturale:
  - Il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato e degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, che insieme potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista per questa destinazione d'uso. Gli abitanti equivalenti, valutati solo ai fini della verifica degli standard, sono conteggiati anche per questo secondo il rapporto di un abitante ogni 30 mq di SE (1/30 mq), considerando anche che tale dimensionamento comprende gli esercizi commerciali di vicinato.
  - Il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 30% della Superficie edificabile o edificata (SE) prevista dal PS.
  - Il dimensionamento della categoria commerciale è riferito alla sola tipologia della media struttura di vendita, non essendo previste, come prescritto dal PS, grandi strutture di vendita nel territorio comunale e avendo rimandato alla categoria funzionale residenziale il dimensionamento degli esercizi di vicinato e assimilati.
  - Il dimensionamento della categoria funzionale turistico-ricettiva è espresso in superficie edificabile (o edificata) (SE), senza alcun riferimento al numero dei posti letto, essendo questo un parametro molto variabile in relazione alle diverse tipologie e caratteristiche che si possono prevedere e più in particolare considerando le strutture ricettive presenti nel territorio comunale.
  - Gli abitanti equivalenti, solo ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sono stimati secondo il rapporto di un abitante ogni 45 mq di SE.
  - Il PO non dimensiona le trasformazioni mediante il cambio d'uso nel territorio rurale, che saranno valutati nell'ambito del monitoraggio del piano.
4. Il PO recepisce gli esiti della Conferenza di Copianificazione, tenutasi ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 e che, con verbale in data 23.09.2020, ha espresso parere favorevole, precisando le condizioni per l'attuazione delle previsioni di seguito elencate:
  - Nuovo polo scolastico e parcheggio multipiano allo Spuntone (UTOE 1)
  - Nuova area artigianale in località San Lazzaro a Montalcino (UTOE 1)
  - Area per le attività didattiche della nuova scuola di Agraria a San Giovanni d'Asso (UTOE 4)
  - Ampliamento area artigianale esistente lungo la SP 14 a San Giovanni d'Asso (UTOE4)Per il nuovo polo scolastico a Montalcino e per l'area per le attività didattiche a San Giovanni d'Asso il PO non detta specifiche discipline, rimandando alle norme generali per gli spazi e le attrezzature di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. Di seguito le previsioni quinquennali per le sei UTOE e per l'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale):

UTOE 1 Montalcino e Castelnuovo dell'Abate	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	3.700	400	4.100				
industriale-artigianale	0	0	0	2.250	0	2.250	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	1.200	1.200	0	0	0	1.650
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>3.700</b>	<b>1.600</b>	<b>5.300</b>	<b>2.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.650</b>

UTOE 2 Torrenieri	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	1.000	1.300	2.300				
industriale-artigianale	0	10.350	10.350	0	0	2.250	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	1.000	3.350	4.350	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>2.000</b>	<b>15.000</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 3 Sant'Angelo	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	1.300	0	1.300				
industriale-artigianale	1.600	0	1.600	0	0	2.250	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0

turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>2.900</b>	<b>0</b>	<b>2.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 4 Asso e Lucignano	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0				
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 5 San Giovanni d'Asso	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	1.110	0	1.110				
industriale-artigianale	700	0	700	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>1.810</b>	<b>0</b>	<b>1.810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 6 Montisi	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	570	400	970				

industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>570</b>	<b>400</b>	<b>970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

TERRITORIO COMUNALE	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	7.680	800	8.480				
industriale-artigianale	2.300	10.350	12.650	4.050	0	4.050	0
commerciale al dettaglio	0	1.600	1.600	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	1.200	1.200	0	0	0	1.650
direzionale e di servizio	1.000	3.350	4.350	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>10.980</b>	<b>17.300</b>	<b>28.280</b>	<b>4.050</b>	<b>0</b>	<b>4.050</b>	<b>1.650</b>

#### Art. 115 Previsioni vigenti (PV)

- Le previsioni quinquennali, di cui alle tabelle del precedente art. 114, non comprendono le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti – convenzionati e non – in corso di realizzazione, perimetrati nelle Tavole di progetto del PO e individuati dalla sigla PV, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o approvati, entro i relativi termini di efficacia.
- PV2.01 - Piano Attuativo Torre – Pian dell’Asso, di cui all’art. 63 del previgente PRG dell’estinto Comune di Montalcino**, per il quale valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - destinazioni d’uso ammesse: magazzini, depositi, attività industriali e artigianali, trasformazione prodotti agricoli. Non sono consentite industrie pesanti e costruzioni a carattere residenziale.
  - Indice fondiario If: 4mc/mq
  - Indice di Copertura max 40%
  - H max.: 11 m. H min. 3,5 m.
  - Distanza dai confini e dalle strade: 5 m.

Il rapporto tra le aree da destinare a spazi pubblici ed area di intervento è del 20%
- PV4.01 - Pavicchia (Rtb.1 nel previgente RU dell’estinto Comune di San Giovanni d’Asso)**: riqualificazione dell’area dismessa di Pavicchia e realizzazione di attrezzature ricettive e di supporto al turismo a valenza comprensoriale in sostituzione di manufatti esistenti.
  - Destinazione d’uso: attività ricettive ai sensi della L.R. 86/2016 e s.m.i. che comprendono alberghi (art. 18 della L.R.86/2016) e Residenze Turistico-Alberghiere (art. 19 della L.R. 65/2016), centro benessere e servizi accessori.
  - Parametri urbanistici
  - V max mc. 28.775 di cui:
    - V max ricettivo: mc. 19.250 (max 250 posti letto)
    - V max servizi accessori e benessere: mc. 9.525
  - Indice di Copertura: max 40%
  - H max: ml. 8.00

### *Disposizioni specifiche*

L'intervento dovrà essere, sia per qualità architettonica che per impianto, coerentemente e organicamente integrato col paesaggio e dovrà essere presentato un progetto di sistemazione complessiva che integri spazi aperti ed edifici. Per la sistemazione degli spazi aperti (verdi e/o pavimentati) dovranno essere utilizzati materiali della tradizione locale in coerenza con il paesaggio delle "Crete" e specie arboree e arbustive e formazioni vegetali tipiche, di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A. mantenendo, comunque, la caratteristica di "naturalità" del contesto paesistico. In particolare:

- lungo il tratto prospiciente la Strada Provinciale n. 38 di Trequanda dovranno essere messi a dimora cipressi, mentre verso sud dovranno essere mantenuti gli olivi esistenti;
- i percorsi, gli slarghi e/o le eventuali piazzette dovranno essere pavimentati in pietra e/o listelli in cotto e parte inghiaati;
- l'impianto architettonico e tipologico dell'intervento dovrà tenere presente il classico borgo esistente nel territorio, tipo Lucignano d'Asso, Monterongriffoli e il vicino Montelifrè, essere compatto con edifici continui, diversificati nelle altezze e nelle quote dei tetti e realizzato seguendo la morfologia del terreno;
- gli edifici dovranno essere realizzati con materiali tipici del luogo quali pietra naturale, intonaci a base di calce e colorati con inerti lavati, embrici e coppi di recupero o del tipo invecchiato, serramenti e ante oscuranti in legno, pluviali in rame. I Materiali e gli elementi di finitura dovranno essere utilizzati tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di tipo "vernacolare";
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto del parcheggio che dovrà essere, oltre che debitamente corredato di vegetazione autoctona, per forma, dimensioni e tipologia tale da permettere un basso impatto visivo anche in presenza di un elevato numero di automezzi;
- non sono consentite coperture dei posti auto, neppure attraverso pergole fotovoltaiche di cui all'art. 94, comma 6, delle presenti Norme.

Il progetto dovrà essere redatto secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale utilizzando metodi per la produzione di energia rinnovabile e tecniche di progettazione mirate al risparmio e al controllo energetico nonché soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico; dovranno, inoltre, essere predisposti specifici elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino la compatibilità dell'intervento con il contesto, in particolare:

- compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita rispetto al contesto;
- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
- il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
- il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
- il contributo migliorativo del nuovo intervento.
- Dotazioni di parcheggi e verde
- Salvo richieste maggiormente prescrittive da stabilirsi in Convenzione:
- per la dotazione da destinare agli standard ai sensi del DM 1444/68 valgono le prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 delle presenti Norme;
- per le dotazioni dei parcheggi privati valgono le prescrizioni si applica la L. 122/89 e s.m.i.

### *Modalità di intervento:*

L'intervento è soggetto a Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero dovrà verificare eventuali emergenze o invariante riconosciute dal PS e dal PTCP esplicitandole nell'ambito del Quadro Conoscitivo di supporto ed eventualmente modificare l'intervento al fine di preservarle. La realizzazione è subordinata alla stipula di specifica Convenzione con l'Amministrazione comunale che ne disciplini, in particolare, la gestione unitaria.

### *Norme transitorie:*

Fino alla realizzazione degli interventi previsti nel piano di recupero, sono ammessi:

- tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola delle aree con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli edifici e della rete viabile (strade e sentieri).

4. **PV4.02 - Area turistico-ricettiva di Ampella (RTd e V4 nel previgente RU dell'estinto Comune di San Giovanni d'Asso):** riqualificazione dell'area artigianale dismessa della fornace di Ampella. Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura ad uso turistico-ricettivo, in sostituzione degli edifici esistenti, con interventi di ristrutturazione urbanistica e previa bonifica del sito. L'area è stata oggetto di Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e la disciplina che segue tiene conto del relativo verbale del 14.11.2018:

1. *Condizioni alla trasformabilità*

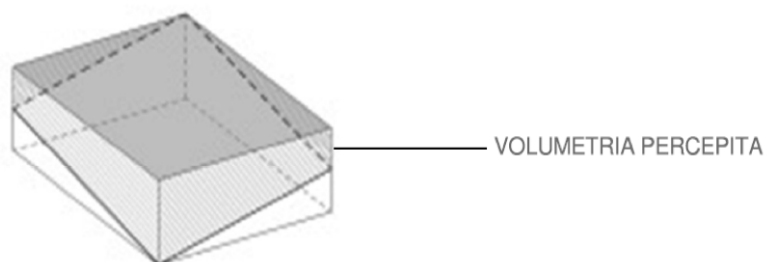
- la realizzazione dell'intervento dovrà essere preceduta dal completamento degli interventi di bonifica ambientale e di messa in sicurezza necessari;
- il previsto Piano di Recupero dovrà essere supportato da "piano industriale", che dovrà dare conto dell'efficacia di lungo periodo dell'intervento proposto, sia per gli effetti innovativi, sia rispetto alla loro congruità economica ed occupazionale, nonché alla sostenibilità sociale dell'intervento.

2. *Specifici interventi previsti per ogni Area individuata*

2a) - *RTd - Area della Ricettività*

- Destinazione d'uso: struttura ricettiva di tipo alberghiero di cui agli artt. 18 e 19 della LR n. 86/2016 e s.m.i.;
- Parametri urbanistici:
- area di intervento (ST): 125.041mq.
- Il volume fuori terra (volumetria ricostruita percepita) non potrà essere superiore a 34.000 mc. Per volumetria percepita si intende tutta la volumetria che emerge dal terreno, dal marciapiede o da eventuale pavimentazione ed è intesa come il solido che si ottiene dalla intersezione dell'edificio con le linee del terreno progettato.

Sotto lo schema esemplificativo



Superficie edificabile (SE) massima: 24.200 mq.

- numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 40%

2a) - *Disposizioni specifiche per il progetto*

- L'intervento dovrà porre la massima attenzione all'inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto della morfologia dei luoghi e della qualità percettiva, attraverso un disegno complessivo che realizzi la migliore integrazione tra spazi ricettivi, servizi accessori, spazi aperti e parti infrastrutturali. A tale scopo:
  - particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno dei fronti e al loro rapporto con il delicato contesto paesaggistico;
  - data la localizzazione dell'intervento in prossimità della SP 14 Traversa dei Monti, particolare attenzione dovrà essere posta alla dislocazione degli edifici in modo da non interferire sulle visuali libere in rapporto all'orlo sommitale di scarpata, pertanto, rispetto a questo, le emergenze architettoniche in altezza dovranno essere limitate a qualche elemento puntuale;
  - in conformità al parere motivato VAS "sia proposto un inserimento del progetto nell'area che non alteri in maniera significativa il contesto rurale attuale, caratterizzato da ampie visuali percepibili a 360°. al fine di preservare al massimo la visione consolidata dei luoghi, riducendo al minimo il nuovo consumo di suolo. Tale percezione del territorio dovrà inoltre essere salvaguardata dal punto di vista architettonico e tipologico privilegiando soluzioni accorpate, senza eccessivo consumo di suolo, con altezze massime che non potranno mai eccedere la

quota della strada attuale. Non dovranno essere adottate dispersioni o aggregazioni planivolumetriche con un'ottica puramente funzionale ma soluzioni in cui sia l'inserimento paesaggistico a dettare la linea progettuale”;

- la scelta progettuale dovrà comportare la realizzazione di una struttura in parte ipogea con coperture “verdi” realizzate come “continuum” della “morfologia ondulata” e dei declivi presenti nel contesto in cui l'intervento si inserisce, in modo da assicurare la maggiore continuità con il paesaggio circostante;
- i materiali, le cromie e gli elementi di finitura dovranno essere adeguati al contesto paesaggistico e si dovranno utilizzare approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di tipo “vernacolare”;
- negli interventi e nelle sistemazioni degli spazi aperti si dovranno rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
  - in conformità al parere motivato VAS “tutte le sistemazioni esterne dovranno avere il minimo di visibilità, privilegiando soluzioni che non facciano percepire l'artificialità degli inserimenti”
  - le sistemazioni generali del verde dovranno essere coerenti e compatibili con gli elementi della rete ecologica presenti nell'area e circostanti ad essa, sia in termini di specie che di comunità vegetali, in modo che ne sia garantita la funzionalità ecologica oltre che estetico-percettiva;
  - il progetto dovrà contenere anche il disegno e la definizione delle aree di “margine” utilizzando specie autoctone qualificanti del paesaggio e caratterizzanti l'area di intervento (come ad esempio macchie arbustive e seminativi o, comunque, coerenti e compatibili con questi), garantendo la permanenza e la continuità degli elementi di connessione naturalistica e paesaggistica;
  - la superficie degli spazi aperti pavimentati dovrà essere molto contenuta e la sua realizzazione limitata al minimo indispensabile, per tali sistemazioni dovranno essere utilizzati materiali della tradizione locale in coerenza con i colori e il paesaggio delle “Crete”.
- È ammessa la realizzazione di una piscina di superficie non superiore a mq. 280, oltre alle vasche esterne collegate al centro benessere, con le seguenti caratteristiche:
  - localizzazione in continuità e in prossimità con l'edificato e in ambiti spaziali tali da minimizzarne l'impatto sul paesaggio;
  - colore del rivestimento interno in tonalità e in sintonia coi colori delle “Crete” e comunque tale da minimizzarne l'impatto;
  - impianti tecnici in interrato.
- È possibile inoltre la realizzazione di vasche ludiche/idromassaggio tipo jacuzzi, specchi d'acqua e biolaghi.
- Dovranno essere adottate soluzioni impiantistiche di sostenibilità energetica ed ambientale utilizzando tecnologie rinnovabili per almeno il 60% dell'energia prodotta nonché soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico, oltre a soluzioni impiantistico-gestionali di risparmio idrico e di riutilizzo delle acque e di ogni forma di minimizzazione dell'inquinamento ambientale.

#### *2b) – V4 – Aree di frangia*

Nell'area V4 posta a valle dell'intervento saranno ammessi:

- interventi di regimazione idraulica nel rispetto dell'attuale reticolo;
- realizzazione di limitati sentieri per la fruizione pedonale dell'area;
- messa a dimora di specie arboree ed arbustive adeguate al territorio rurale e di nuove superfici boscate a compensazione delle superfici boscate trasformate e/o sottratte all'area RTd salvaguardando, comunque, le alternanze con le aree a seminativo tipiche del contesto territoriale circostante;
- leggeri scavi sul confine finalizzati solo ed esclusivamente alla realizzazione di quegli interventi non possibili con altre soluzioni. Sono interdetti i riporti.

Nell'area V4 posta a monte dell'intervento saranno ammessi:



- gli interventi infrastrutturali necessari al raccordo con la viabilità principale (SP n. 14 "Traversa dei Monti");
- limitate aree di parcheggio pubblico realizzati garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili e la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive che connotano la scarpata lungo la strada;
- sistemazione a verde ad integrazione dell'esistente e con le stesse caratteristiche vegetazionali o, comunque, coerenti e compatibili, mantenendo adeguati varchi visivi al fine di garantire la percezione verso la vallata antistante;
- con la finalità di ottenere maggiore continuità progettuale, movimenti di terra finalizzati a raccordare il livello del terreno e/o gli elementi progettuali tra l'area RTd e l'area V4.
- Gli interventi di realizzazione opere ed impianti per allacciamento ai pubblici servizi

### *3. Prescrizioni di carattere generale*

- Allo scopo di tutelare eventuali presenze di beni di interesse storico-archeologico si prescrive che i progetti siano sottoposti alla valutazione della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà imporre l'assistenza archeologica in fase di scavo e/o sondaggi archeologici preventivi volti a ridurre l'incidenza su eventuali depositi antropici antichi.
- Il progetto sarà da sottoporre a procedimento di assoggettabilità a V.I.A., di competenza comunale, ai sensi dell'art.20 del D.lgs.n.152/2006 e ss.mm.ii. e dell'art. 45bis della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii, in quanto "esercizio alberghiero con volume edificato superiore a 25.000 mc esterno ai centri abitati" elencato nel paragrafo 8 Allegato IV, Parte Seconda D.lgs. 152/2006.
- Per le aree definibili "bosco", ai sensi dell'art. 3 della L.R.39/2000, valgono le disposizioni dell'art. 56 delle presenti norme.
- Nella realizzazione di tutti gli interventi dovrà essere rispettata la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio evitando interventi e/o integrazioni arboree e/o vegetali non coerenti con il contesto ecologico locale e che alterino la percezione naturale dei paesaggi.
- Al progetto di paesaggio concorreranno e dovranno essere concepiti in stretta relazione con esso il rimodellamento geomorfologico, il sistema di drenaggio e regimazione superficiale delle acque, il tema del recupero e riciclo delle acque, gli accorgimenti necessari per migliorare i livelli di permeabilità nonché il tema dell'utilizzo delle energie rinnovabili e l'impiego di materiali e tecnologie tali da garantire una buona efficienza energetica e un corretto inserimento nel contesto paesaggistico- ambientale.
- In conformità con il parere motivato VAS, in fase di Piano di Recupero, "dovrà essere prodotto uno studio dettagliato che riduca al minimo indispensabile le illuminazioni esterne, in relazione sia alla disciplina del PIT e sia alla legge sull'inquinamento luminoso" e "dovranno essere attentamente valutate le ricadute sull'ambiente, anche in ambito locale" relativamente alla realizzazione di eventuale centrale a biomassa e/o di impianto di cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e di energia termica da combustione di gas metano.

### *4. Interventi sulla mobilità*

- La realizzazione di nuova viabilità di servizio all'area dovrà essere realizzata al piede della scarpata che delimita la SP 14 "Traversa dei Monti" in modo da non intaccare la scarpata stessa, mantenendo, il più possibile, la fascia arbustiva esistente e permettendo l'integrazione con nuovi arbusti che saranno collocati in modo "naturale" lasciando punti visuali liberi verso valle;
- per quanto riguarda eventuali aree da destinare a parcheggio pubblico, sono ammesse limitate aree di servizio per la sosta breve e temporanea da realizzarsi in corrispondenza/prossimità degli accessi e garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

### *5. Dotazioni di parcheggi e verde*

- i parcheggi pubblici, nella misura minima di cui al D.M. 1444/1968, potranno essere realizzati in aree esterne già previste nel RU o monetizzati a compensazione, come previsto, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, dall'art. 140 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii.

- le dotazioni dei parcheggi privati ex-L 122/89 dovranno in parte essere realizzate in interrato per un minimo dell'80% e dovrà, comunque, essere sempre garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.
- relativamente alle dotazioni di verde pubblico, data la collocazione dell'area di intervento esterna ai centri abitati, si prevede la loro monetizzazione a compensazione, come previsto dall'art. 140 L.R.65/2014 e ss.mm.ii., per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### *6. Aree di standard, urbanizzazioni e opere di compensazione*

- Oltre a quanto previsto al precedente comma, sono da realizzare opere di urbanizzazione legate all'implementazione dei sottoservizi tra i quali il collegamento del sistema fognario fino al depuratore esistente di San Giovanni d'Asso, oltre all'eventuale adeguamento del depuratore stesso sulla base del calcolo degli utenti equivalenti.
- Potranno essere previste ulteriori opere a servizio della collettività e valutate ipotesi di recupero di immobili, esterni all'area oggetto di intervento, anche da destinare a necessità legate alla gestione della nuova attrezzatura turistico-ricettiva.

#### *7. Modalità d'attuazione*

Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano di Recupero esteso alle aree RTd e V4, Il Piano di Recupero dovrà contenere in particolare:

- analisi del degrado edilizio e ambientale;
- indagini storiche e in loco;
- rilievo degli edifici presenti nell'area e la loro tipologia;
- rilievo dello stato e tipologia degli spazi aperti (comprese le specie arboree esistenti con indicazione delle specie non autoctone ed incoerenti);
- progetto di sistemazione complessiva degli spazi (materiali, specie vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici);
- opere di urbanizzazione a compensazione;
- schema di Convenzione che disciplini, in particolare, le modalità in relazione all'interesse pubblico,
- per la gestione e realizzazione delle aree di standard e delle opere di urbanizzazione e compensazione previste.

Il Piano di Recupero dovrà, inoltre, verificare eventuali emergenze o invarianti riconosciute dal PTCP esplicitandole nell'ambito del Quadro Conoscitivo di supporto ed eventualmente modificare l'intervento, al fine di preservarle.

Il progetto del Piano di Recupero dovrà essere impostato come "progetto di paesaggio".

#### *8. Misure di mitigazione e compensazione relative alla VAS*

Le norme proposte di seguito dovranno essere oggetto di ulteriore approfondimento nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA a cui il progetto definitivo relativo all'intervento dovrà essere sottoposto.

##### *8.1 Misure di mitigazione riguardanti la fase di cantiere*

- Tenuto conto delle tempistiche realizzative e dell'estensione dell'area interessata, la cantierizzazione degli interventi dovrà essere finalizzata anche alla minimizzazione di tutti gli impatti possibili sull'ambiente circostante. In linea generale, le attività di cantiere dovranno, comunque, fare riferimento alle "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" (a cura di ARPAT).
- Sarà necessario minimizzare l'impatto acustico delle varie fasi di lavoro adottando tutti i possibili accorgimenti tecnici e gestionali. Le emissioni acustiche derivanti dal cantiere dovranno rispettare i limiti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), nel caso si preveda di non poter rispettare tali limiti dovrà essere richiesta al Comune apposita autorizzazione in deroga.
- In considerazione del rischio archeologico potenziale connesso agli interventi, in fase di scavo il soggetto attuatore dovrà dotarsi di idonea assistenza archeologica volta a ridurre l'incidenza su eventuali depositi antropici antichi.

##### *8.2 Misure di mitigazione riguardanti la fase di realizzazione e esercizio*

- Al fine di salvaguardare le componenti del paesaggio esistente e le loro forme di aggregazione tipicamente consolidate (strutture geomorfologiche, cespugliamenti, rete scolate superficiale, etc.), l'intervento dovrà essere finalizzato a garantire la ricomposizione e ricostruzione di un assetto che dovrà

tenere conto dei caratteri dei sistemi territoriali e paesaggistici circostanti. A tale proposito dovranno quindi essere rispettati allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti, senza alterare negativamente la percezione d'insieme, attraverso una progettazione architettonica di elevata qualità, non solo in merito all'edificato ma anche alle pertinenze, avendo particolare cura nel trattamento degli spazi di relazione, sosta e parcheggio.

- b) Essendo l'intervento localizzato in prossimità della SP14, la collocazione degli edifici rispetto al terreno, studiata in rapporto all'orlo di scarpata, dovrà ridurre l'impatto visivo nello skyline generale.
- c) I nuovi manufatti dovranno fare ricorso ad un linguaggio il più possibile "neutro", tale da far sì che le architetture non si pongano in competizione con il paesaggio ma costituiscano, semmai, una presenza "discreta" e "rispettosa" degli assetti territoriali caratteristici, strutturati in relazione all'assetto morfologico dell'area e rispetto agli elementi vegetazionali presenti e di nuovo impianto.
- d) Gli edifici dovranno essere realizzati in alta classe energetica avendo come obiettivo il raggiungimento della classe A. Dovrà essere previsto un utilizzo efficiente dell'energia e uno sfruttamento di fonti energetiche pulite e rinnovabili. Oltre alla installazione sulle coperture, è consentito, esclusivamente nell'area Rtd e nell'area V4 posta a monte, anche il posizionamento di pannelli fotovoltaici a terra, sempre finalizzati all'autoconsumo, a condizione che siano messi in atto opportuni interventi di mitigazione al fine di un corretto inserimento dell'impianto nel contesto paesaggistico di riferimento. Per l'illuminazione si dovranno rispettare anche le specifiche norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso, nonché evitare forme di disturbo o abbagliamento della fauna. Dovranno essere garantiti i requisiti di confort ambientale (qualità dell'aria, ventilazione, illuminazione, soleggiamento e confort acustico) attraverso l'impiego della bioedilizia.
- e) Il nuovo assetto dell'area dovrà comprendere un progetto di sistemazione del verde teso ad incrementare i livelli di tutela della biodiversità e per l'implementazione della rete ecologica. A tale proposito:
  - laddove compatibili con gli interventi previsti, dovranno essere mantenuti gli arbusteti esistenti (ginestra, prugnolo, rosa canina, biancospino) che caratterizzano l'area con le loro cromie. Laddove questo non fosse possibile, tali arbusteti dovranno essere adeguatamente reintegrati nell'ambito dell'area di intervento (RTd e V4);
  - l'inserimento di nuove zone alberate ad integrazione di quelli esistenti dovrà anche essere finalizzato a garantire, nell'area a valle della scarpata, una maggiore stabilità della collina.
- f) Dovrà essere realizzata una regimazione delle acque allo scopo di evitare fenomeni di ristagno e/o ruscellamento incontrollato garantendo condizioni di stabilità generali e il non aumento della pericolosità nelle aree contermini.
- g) Nella progettazione degli interventi dovranno essere realizzati appositi siti alternativi agli attuali manufatti abbandonati, al fine di favorire la presenza di chirotteri e uccelli.
- h) Dovranno essere definite nel dettaglio con l'Ente gestore le misure di implementazione, adeguamento e mitigazione riguardanti il completamento/adeguamento della rete acquedottistica e fognaria oltre alle opere ed impianti ad essi connessi. Ad ogni modo, l'intervento dovrà prevedere la minimizzazione dei consumi idrici attraverso l'adozione di sistemi per l'efficienza al consumo (ad es. cassette wc regolabili e erogatori di flusso ad alto rendimento) e il riuso delle acque piovane raccolte attraverso reti duali per la distribuzione idrica con conseguente reimpiego di acqua piovana trattata. Le necessità idriche relative alla gestione del verde pertinenziale non potranno prevedere l'emungimento dall'acquedotto pubblico ma faranno quindi riferimento alla regimazione e al drenaggio delle acque superficiali e di pioggia che saranno raccolte in bacini artificiali di accumulo. Per la tutela dei bacini idrici la rete di drenaggio dovrà essere fornita di sedimentatori al fine di contenere il fenomeno dell'intorbidimento degli invasi.
- i) Si dovranno individuare idonee aree e collocare apposite attrezzature per la raccolta differenziata da concordare con l'Ente gestore. Dovrà essere promossa la raccolta differenziata ed incentivata la riduzione della produzione di rifiuti. Le aree di raccolta dei rifiuti urbani e assimilabili, nonché di quelli speciali, dovranno essere realizzate in modo tale da evitare fenomeni di abbandono e conferimento non controllato.
- j) Dovrà essere effettuato un calcolo della *carbon footprint* ai fini della riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra. Tale approccio dovrà essere articolato in due fasi: fase 1 – definizione di un sistema di

monitoraggio della CO<sub>2</sub> emessa e relativo calcolo (ad esempio, attraverso la costruzione di un inventario delle emissioni dirette ed indirette di CO<sub>2</sub> sviluppando un sistema di calcolo interno secondo la ISO 14064); fase2 – definizione di azioni di riduzione, neutralizzazione e/o compensazione della CO<sub>2</sub> emessa.

- k) Dovrà essere effettuato un monitoraggio continuo delle performance ambientali dell'intervento, attuando il sistema di monitoraggio previsto all'interno del Rapporto Ambientale redatto ai fini della VAS.

### *8.3 Misure compensative*

- a) Relativamente alle successive ricadute nel territorio e alla sostenibilità sociale dell'intervento, dovrà essere posta particolare attenzione nella scelta dei collaboratori privilegiando l'assunzione di personale giovane proveniente dal territorio curandone la formazione.
- b) Dovranno essere attivate politiche di approvvigionamento relative alla scelta di produttori locali con la conseguente valorizzazione dei prodotti del territorio.
- c) Il calcolo della *carbon footprint* ai fini della riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra proposto tra le misure di mitigazione, di cui alla lettera j) delle precedenti *Misure di mitigazione in fase di esercizio*, dovrà anche essere finalizzato alla definizione di azioni di riduzione, neutralizzazione e/o compensazione della CO<sub>2</sub> emessa con particolare riferimento alla riqualificazione ecologica presso ambiti di valore naturalistico già individuati dalla strumentazione urbanistica comunale.

### *9. Norme transitorie:*

Fino alla realizzazione degli interventi previsti nel piano di recupero, sono ammessi:

- tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola delle aree con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli edifici e della rete viabile (strade e sentieri);

Tali interventi possono essere portati a termine come approvati/rilasciati e convenzionati entro i relativi termini di efficacia.

## **Titolo XI Disposizioni generali per le trasformazioni**

### **Art. 116 Disposizioni comuni**

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità, infrastrutture e attrezzature.
2. Gli interventi previsti sono identificati dalla sigla e da un numero progressivo per ciascuna UTOE e sono perimetrati ed indicati con tale codice nelle Tavole di progetto del PO. La sigla AN identifica le aree con interventi di nuova edificazione, la sigla AR le aree con interventi di riconversione e riuso (ristrutturazione urbanistica), la sigla AC le aree degli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato (oggetto di copianificazione); la sigla OP individua le opere pubbliche previste dal piano e le eventuali aree soggette a vincolo espropriativo.
3. La disciplina specifica di ciascuna area, riportata nel presente Titolo, definisce:
  - destinazioni d'uso;
  - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza massima, Indice di Copertura);
  - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - vincoli e tutele;
  - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto, condizionamenti per l'attuazione, requisiti e prestazioni richiesti per garantire in particolare il corretto inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale.

Nel caso di trasformazioni comprendenti la realizzazione di opere individuate come aree soggette a vincolo espropriativo, in relazione alle opere pubbliche (OP), qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
5. Le Tavole di progetto del PO forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

- per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
- per i percorsi pedonali e/o ciclopeditoni sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;
- per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti e delle prevalenti disposizioni di cui all'Allegato 1, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse. In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, se dimensionalmente possibile, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche; le nuove strade dovranno di norma, nel caso siano presenti adeguati spazi, essere corredate, se possibile, da alberature e/o altri elementi vegetazionali. I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche, salvo tratti in cui per morfologia, stato dei luoghi o della viabilità esistente il rispetto della larghezza non sia possibile e comunque non deve essere mai inferiore ad 1 ml..
7. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici, complessi edilizi e spazi aperti è consentito solo quanto ammesso dalla disciplina di intervento di tipo 2 (t2); inoltre non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

#### **Art. 117 Condizioni alle trasformazioni e tutela ambientale**

1. Fermo restando quanto prescritto nelle presenti Norme in riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che recepiscano i criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi) e che ottimizzino le prestazioni passive degli edifici e con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER; i progetti per le trasformazioni dovranno ove possibile rispettare le seguenti disposizioni:
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
  - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
  - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare ove possibile soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
  - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
  - adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.Valgono inoltre le seguenti direttive:
  - contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;

- concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
2. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle presenti Norme sono in ogni caso prescritte:
- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - per i nuclei e le case isolate e negli interventi previsti in aree sprovviste di pubblica fognatura i sistemi di trattamento dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dal DPGRT 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee; i medesimi indirizzi sono da considerare anche nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
  - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
3. Relativamente al risparmio della risorsa idrica, i progetti fanno riferimento alle disposizioni di cui all'art. 11 del Regolamento regionale DPGRT n. 29/R del 26.05.2008; i Piani Attuativi, i progetti unitari convenzionati e gli interventi diretti definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare al fine di favorire il riuso dell'acqua piovana i nuovi comparti edificatori devono prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per un volume complessivo di almeno 50 litri/mq di superficie coperta.
- Tali interventi devono inoltre documentare le soluzioni adottate alla riduzione dei rifiuti prodotti, con particolare riferimento al flusso dei rifiuti da costruzione e demolizione.

**Art. 118 Aree soggette a vincolo espropriativo e Opere pubbliche**

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo che sempre coincidono con la realizzazione delle Opere pubbliche sono perimetrare nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla OP, con un numero progressivo per ciascuna UTOE, fatta eccezione per l'edificio posto dietro il loggiato di piazza del Popolo ed identificato con la sigla AR1.02. L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. Le opere potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali.

**Art. 119 Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
2. Gli interventi dovranno in primo luogo garantire le seguenti prestazioni, ove possibile stante lo stato dei luoghi, la morfologia e le evidenze storiche, paesaggistiche e monumentali:
  - per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento

e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;

- per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
- per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
- per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
- per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
- per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
- per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).

3. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono comunque da considerare prioritari:

- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
- gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.

4. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti – ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, si dovrà comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.