



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n

Montepulciano, 20.02.'23

PEC :

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : Piano Operativo – Revisione delle NTA – Primo gruppo

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

PREMESSA

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

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

Con nota prot. n. 21382 / '21, sono pervenuti i contributi di cinque Settori Regionali. Tali contributi non hanno rilevato problematiche da segnalare, ma hanno sottolineato la necessità, nell'ambito della revisione avviata, di adeguarsi se del caso o almeno non essere in contrasto con una serie di norme di settore indicate (Reg. 5R/2020 su geologia e sismica, Delibere 964 e 1182 / '15 sull'aria , DIR 2010/31/UE sull'energia, L.R. 25 / '98 sui rifiuti, Piano regionale Cave, ecc.).

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

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

CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE NTA di PO

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

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

- 1) Ridefinizione delle classi di valore e delle tipologie afferenti, allo scopo di regolare la possibilità di applicazione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia ad edifici con caratteri periurbani o semiperiferici in ambito rurale;
- 2) Articolazione delle possibilità di trasformazione degli annessi agricoli con particolare riferimento alle tipologie delle “ Stufe di tabacco “ dismesse, in ragione della loro peculiarità morfologica, così come già precedentemente fatto nel Regolamento Urbanistico, per gli stalloni non più utilizzati per il loro scopo originario;
- 3) Riorganizzazione delle procedure a cui assoggettare gli interventi in zona agricola ricadenti anche nei perimetri dei Beni Storico Architettonici (BSA) di cui al PTCP di Siena, nel senso di un loro snellimento, in considerazione del fatto che in alcuni casi essi sono sottoposti a piano attuativo;
- 4) Nuova indicazione delle aree di esclusione circa la collocazione di piscine in ambito agricolo, in linea con le precedenti previsioni di RU e introduzione di nuove tipologie di queste ad alto profilo di compatibilità ambientale;
- 5) Riordino delle norme facenti riferimento alla natura ed ammissibilità di insediamento di “ residence “ sia in ambito urbano che extraurbano;
- 6) Ampliamento delle possibilità d'intervento negli edifici di valore architettonico, allo scopo di stimolare il loro recupero, nel rispetto dei loro caratteri da tutelare;
- 7) Diminuzione delle limitazioni agli interventi negli edifici di valore tipologico, allo scopo di permettere operazioni di efficientamento energetico, ammodernamento funzionale, ecc.

- 8) L'ampliamento delle possibilità di intervento nelle pertinenze degli edifici di medio valore, in riferimento al recupero degli immobili accessori.
- 9) L'introduzione di interventi di miglioramento complessivo alla sagoma degli edifici di cui prima.
- 10) La specificazione degli interventi di maggiore impatto nell'ambito della classe di edifici a valore nullo.

ISTRUTTORIA

Punto 1 – Sta emergendo negli ultimi anni un tema legato al recupero del patrimonio edilizio insediato in ambito agricolo realizzato all'incirca fra la metà degli anni '60 e la metà degli anni '80. Si tratta di edifici quasi sempre residenziali attualmente con un discreto stato di conservazione ed in uso ma con caratteri edilizi tipici delle aree periferiche (strutture in cemento armato a volte a vista, finiture ad intonaco, infissi metallici / anodizzati con oscuramenti in tapparelle plastiche, tetti a falda sfalsata, ecc.) che stridono fortemente con l'aspetto tradizionale degli edifici di epoca precedente e, in no pochi casi, successiva. Attualmente tali edifici sono classificati C4 (di medio valore e/o di recente costruzione) con interventi limitati fino alla demolizione con fedele ricostruzione. A fronte di ciò, e della sostanziale stasi della realizzazione di nuove residenze in zona urbana, sono in visibile aumento le richieste, per questi casi, di una più radicale possibilità d'intervento, rivolta alla loro “ sostituzione edilizia “ (poiché accompagnata anche da nuove collocazioni, benchè nella propria area di pertinenza), categoria d'intervento questa, ammessa per la sola classe C5, riferita ad immobili funzionali, realizzati con materiali di risulta, incongrui e disomogenei. La ridefinizione delle classi, permetterà di regolare questa casistica emergente che potrà, una volta normata nei suoi vari aspetti, permettere il rinnovo di una fetta del patrimonio edilizio esistente in zona rurale, del tutto penalizzante il contesto di riferimento.

Punto 2 – Già nel precedente Regolamento Urbanistico (2011 – 2019) l'Amministrazione aveva ritenuto opportuno di procedere alla individuazione di una circostanziata normativa per una tipologia peculiare di annessi, allora individuata negli stalloni dismessi (corpi di fabbrica a volte lunghi fino a 100 ml) e che non potevano essere razionalmente ed efficacemente trattati come la generalità degli annessi agricoli insediati nel nostro territorio di caratteristiche dimensionali del tutto diverse. Nell'ambito di attuazione del PO vigente, sta invece emergendo la necessità di procedere con uguale metodologia anche per un'altra tipologia di annesso (non diffusissima ma presente) quella c.d. “ stufe di tabacco “, attività che nei decenni il territorio ha quasi del tutto persa. Tali edifici sono caratterizzati da essere di sedime non limitato ma soprattutto estremamente alti rispetto agli annessi tradizionali (all'incirca fra i 10 ed i 15 ml) ma soprattutto originariamente vuoti all'interno e cioè privi di orizzontamento sin dalla loro realizzazione in ragione del loro uso che era quello di essiccamento delle foglie di tabacco che a tale scopo venivano su più livelli

messe “ ad asciugare “ si un reticolato di travi libero privo di pavimento. La Superficie Edificata riconoscibile, quindi, è solo quella della traccia a terra dell’edificio, il che non ne permette un suo recupero funzionale né razionale né efficiente. Si ritiene che solo per questo caso, limitato ma significativo, si debba procedere alla concessione di una ponderata e circoscritta possibilità di “ ampliamento interno “, che possa essere motore del loro recupero ma senza innescare meccanismi speculativi e moltiplicativi fuori controllo dell’insediamento umano nel territorio rurale.

Punto 3 – Le attuali norme prevedono per alcuni casi di intervento di recupero e/o edificatori anche all’interno delle aree di pertinenza dei BSA, ed invero in maniera non del tutto coerente, la necessità di procedere alla preventiva formazione ed approvazione di un Piano di Recupero. Tale strumento, nell’applicazione concreta della norma, si è mostrata un forte appesantimento procedurale privo di reali vantaggi sia di tipo amministrativo – decisionale che tecnico – di verifica. Si ritiene che un riordino di tali disposizioni nel senso del loro snellimento possa portare ad un ampliamento degli interventi di recupero e trasformazione nelle aree di pertinenza dei BSA, senza perdita di controllo degli stessi, anche per la presenza di appositi dispositivi di esame che vedono partecipare l’Amministrazione Provinciale di Siena stessa.

Punto 4 – Alla luce delle precedenti disposizioni in materia rintracciabili nelle NTA dell’RU previgente l’attuale PO, si ritiene opportuno ricalibrare in tal senso le aree di esclusione circa la possibilità di collocazione di nuove piscine ad uso residenziale o ricettivo e, al contempo, di introdurre in maniera esplicita e regolata la possibilità di tipologie di bio-piscine, allo scopo di temperare sia la necessità di assicurare adeguati standards funzionali a questi tipi di insediamenti sia quella di limitare il più possibile il loro impatto nell’ambiente aumentandone la compatibilità.

Punto 5 – A fronte di una non collocazione univoca dell’uso “ residence “ fra le destinazioni residenziali o ricettive, da parte della legislazione regionale in materia che lascia quindi spazio di discrezionalità alle amministrazioni comunali, l’attuale formulazione delle NTA di PO a loro riguardo, presente in diversi articoli, mostra alcune criticità di coordinamento ed allineamento. Si ritiene quindi necessaria un complessivo riordino del tema, per raggiungere una uniformità e coerenza delle disposizioni comunali sul tema.

Punto 6 – Fatto salvo l’indirizzo inderogabile circa la tutela dei valori architettonici degli edifici classificati dal PO come “ C2 “, un ponderato ampliamento delle possibilità d’intervento nel recupero di tali immobili, operazioni edilizie di per sé impegnative per la parte privata, possono essere di stimolo al loro recupero, valorizzandone l’uso e permettendone la loro conservazione attiva. In questa direzione possono essere collocate sia la possibilità di soppalchi (già ammessi dalle NTA) anche su locali diversi da quello principale, sia il recepimento, anche parziale e/o condizionato, delle disposizioni di cui alla L.R. 5 / 2010 sul recupero abitativo dei sottotetti.

Punto 7 - Fatto salvo l'indirizzo inderogabile circa la tutela dei valori tipologici degli edifici classificati dal PO come " C3 ", una ponderata diminuzione delle limitazioni d'intervento nel recupero di tali immobili, può permettere operazioni di miglioramento funzionale tali da stimolare il recupero di tale classe di edifici. In questa direzione possono essere collocate sia un'apertura, anche parziale, alla possibilità di realizzazione di cappotti esterni, sia agli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, senza l'obbligo del rispetto delle metodiche indicate dalle NTA per gli edifici sottoposti al restauro.

Punto 8 – Il PO individua una classe di edifici di valore medio o alterati, realizzati dopo il 1954, di scarso valore documentale. In questi casi non appare lesivo dei loro valori edilizi, la possibilità di accorpate ad essi eventuali volumi accessori presenti nelle pertinenze. Questa possibilità stimolerebbe il riordino funzionale e spaziale di tali aree, diminuendo la frammentazione dell'insediamento.

Punto 9 – Sempre in riferimento agli edifici con valore di cui al punto precedente, si vuole aprire, nel caso di interventi complessivi e sistematici alle coperture, anche alla possibilità di valutare modifiche alla loro tipologia (capanna, monofalda, piana, ecc.) allo scopo di migliorarne la qualità formale e/o omogeneizzarsi con quelle diffuse nel contesto.

Punto 10 – Per gli edifici di classe nulla è ammessa una possibilità di intervento radicale, nella direzione della " sostituzione edilizia ". In via generale le attuali NTA non vogliono permettere che alle possibilità di tale categoria si sommino tutte quelle delle classi precedenti. L'attuale formulazione mostra una potenziale ambiguità nell'applicare questo indirizzo.

VALUTAZIONI

Valutando i caratteri della variante che si andrà a formare si ritiene che la Variante avviata, rispetto le strategie di PS, risulta ad essi coerente, poiché :

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

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

La Variante, per i punti relativi al caso :

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

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

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

Per la Variante :

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

La presente Variante :

- prevede interventi ben individuati e conclusi, che rilevano limitati elementi di carattere cumulativo con ulteriori impatti (ad esempio quelli già presenti relativi al traffico indotto dalle attività / funzioni derivanti dalla realizzazione degli interventi);
- non risultano allo stato mutati rispetto a quelli già evidenziati nel rapporto ambientale del PS e del PO elementi di rischio per la salute umana o per l'ambiente, se non quelli relativi alla sicurezza del lavoro nei cantieri che realizzeranno gli interventi ammessi;

- in riferimento alle emissioni da gas di scarico veicolare, visto il basso livello di traffico attuale all'interno dell'ambito di riferimento, l'incremento indotto dalla variante è da ritenersi marginale;
- si specifica che tutti gli interventi ammessi dalla variante possono potenzialmente ricadere anche in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

CONCLUSIONI

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

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

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

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA DI PO

Vedi allegato.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D-Lgs. 07/03/2005 n° 82) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del comune di Montepulciano (Si). L'eventuale copia del documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del DLgs 7.3.'05 n° 82

PUNTO 1

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

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

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

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

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

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

6. Sono classificati C4**, quegli edifici residenziali, posti in ambito rurale, di datazione di realizzazione o radicale trasformazione compresa fra il 1954 ed il 1983, che benchè in un discreto stato di conservazione ed in uso mostrano i caratteri edilizi tipici delle aree periferiche (strutture in cemento armato a volte a vista, finiture ad intonaco, infissi metallici / anodizzati con oscuramenti in tapparelle plastiche, tetti a falda sfalsata, comignoli in cemento, ecc.) che stridono fortemente con l'aspetto tradizionale degli edifici di epoca precedente relativi il proprio contesto di riferimento. Per essi è ammessa la categoria d'intervento della sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni :
- demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio e non solo per parti;
 - ricollocamento in posizioni ottimali dal punto di vista dell'impatto ambientale, all'interno delle aree di pertinenza di PO, e con la minimizzazione delle necessità di nuove urbanizzazioni a servizio;
 - ricostruzione a parità di SE, senza possibilità di ampliamenti e senza cambi di destinazione;
 - ricostruzione con materiali ed elementi compositivi tradizionali relativi al contesto di riferimento;
 - divieto di realizzazione di paramenti ad intonaco e tinteggiatura, comignoli in c.a., calate non in rame, terrazze / balconi aggettanti, scale esterne a sbalzo, terrazze a tasca nelle coperture, coperture piane o miste (capanna / padiglione).

PUNTO 2

Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

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

- di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
- il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.

4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
 - negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
 - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.
7. Nel caso di edifici ricadenti nella tipologia delle "stufe per tabacco", dismessi alla data di approvazione del PO, sono ammessi, oltre a quelli del presente articolo e, nel caso di contrasto, in sostituzione, i seguenti interventi:
 - creazione di massimo due orizzontamenti con possibilità di soppalcatura degli stessi;
 - realizzazione di una scala di collegamento interna, in ferro o legno;
 - realizzazione di aperture su massimo due lati non contrapposti, nella misura minima necessaria al rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti su areazione ed illuminazione di locali abitativi;Gli usi ammessi sono : agriturismo / Casa vacanze / Commerciale al dettaglio solo per la vendita di prodotti agricoli – locali / Commerciale per la sola attività di ristorazione / somministrazione cibi e bevande. Per essi non è ammesso il cambio d'uso in residenziale civile.

Art. 27 Interventi ammessi per gli edifici c5

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

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

3. Per gli edifici e manufatti nel territorio rurale, attraverso idonea documentazione, deve essere sempre valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, attraverso specifiche valutazioni di coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT regionale.
4. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di sostituzione edilizia gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche.
5. Nel caso di ricoveri animali dismessi alla data di vigenza del PO , questi possono essere sottoposti a sostituzione edilizia o a ristrutturazione urbanistica, in questo ultimo caso attraverso approvazione di Piano di Recupero. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia saranno orientati al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale e per questo la progettazione dovrà includere le sistemazioni esterne, gli accessi e tutte le opere d'infrastrutturazione necessarie. Il recupero potrà essere effettuato con i seguenti limiti massimi di recupero di superficie edificabile / edificata (SE): 100% per i primi 200 mq ; 60% da i 200 fino a 1.000 mq ; 20% oltre i 1.000 mq ; sempre con l'obbligo della demolizione della restante parte. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali, così come definiti per le gli annessi e le abitazioni rurali. Per tali interventi restano validi i contenuti dei commi precedenti del presente articolo, salvo la percentuale degli incrementi di SE. Gli usi ammessi sono : agriturismo / Casa vacanze / Commerciale al dettaglio solo per la vendita di prodotti agricoli – locali / Commerciale per la sola attività di ristorazione / somministrazione cibi e bevande. Per essi non è ammesso il cambio d'uso in residenziale civile.

PUNTO 3

Art. 53 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

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

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

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

particolare quelle percepite dagli assi viari e da punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi vengono inseriti, è ammessa la realizzazione di:

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

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

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

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

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

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

PUNTO 4

Art. 87 Impianti sportivi pertinenziali (piscine e campi da tennis)

1. Nel territorio rurale, con l'esclusione delle aree di notevole interesse pubblico soggette a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2006), ricadenti nel sub sistema delle Crete-~~e quello di Montepulciano~~, è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali a residenze o strutture ricettive, in modo completamente interrato, ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico. Non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento. Per gli agriturismi sono sempre ammesse le piscine all'interno dei volumi esistenti, realizzate con al massimo due pareti vetrate nel caso che la classe di valore attribuita consenta interventi di modifica delle facciate.

1.bis – Nelle zone di esclusione di cui al comma precedente sono ammesse la realizzazione di bio-piscine, salvo acquisizione parere favorevole della AUSL competente. Nelle more della approvazione di apposito regolamento comunale tali piscine dovranno :
 - essere costituite da due separate aree, una per la balneazione, l'altra per la rigenerazione delle acque;
 - essere riempite esclusivamente da acque provenienti da pozzi, sorgenti, o da acque superficiali, esenti da germi nocivi alla salute umana e sottoposte a preventiva filtrazione;
 - prevedere sistemi di depurazione delle acque senza l'uso di prodotti chimici e/o macchinari di igienizzazione delle acque, ma esclusivamente con sistemi naturali quali fitodepurazione a opera di piante acquatiche
 - essere delimitate da sponde costituite da materiali e/o elementi naturali, di forma curvilinea ma non polilobata;
 - essere privi di marciapiedi di contorno o solarium a servizio;
 - prevedere rivestimenti con materiali naturali del fondo, eventualmente sovrapposti a strati di materiali artificiali impermeabilizzanti;
 - essere privi di insediamenti animali (pesci o anfibi);
 - rispettare i parametri dimensionali di cui al successivo comma 3.
2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti del P.I.T./P.P.R. ed inoltre:
 - a) la loro progettazione 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 ed i segni della tessitura agraria;
 - b) 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 puntuale 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, ecc.).
3. La costruzione delle piscine, comunque interrate laddove realizzabili, dovrà obbedire alle seguenti disposizioni:
 - la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 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 delle strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 100 mq e di 130 mq per le strutture agrituristiche fino a sei camere;
 - per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture turistico-ricettive la superficie delle piscine potrà raggiungere una superficie di 200 mq.; in questi casi si potrà anche prevedere una piscina in aggiunta o in collegamento con una superficie massima di 20 mq e profondità massima di 0,80 ml;
 - la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra; le piscine dovranno pertanto mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno e in nessun punto il bordo della piscina dovrà discostarsi di oltre 0,50 ml dalla quota originale del terreno; sono pertanto ammesse le piscine a sfioro;
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro ed i materiali riflettenti; sono altresì ammessi rivestimenti lapidei o rivestimenti con le relative colorazioni nei toni di grigio, fino al nero;
 - per le piscine a servizio delle residenze 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 massima di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive la profondità di uno dei lati minori potrà superare i 3,00 ml ed essere proporzionata al numero dei posti letto disponibili e valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
 - per la realizzazione dei servizi collegati devono essere recuperati le strutture esistenti ed il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;
 - 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, mentre è sempre consentito l'impianto di specie arbustive, scelte tra quelle tipiche, di cui al successivo art. 89, per limitare gli spazi di pertinenza delle piscine.
4. In coerenza agli obiettivi di valorizzazione del PS, esclusivamente nel sub sistema della pianura bonificata e ad al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA, sono ammesse anche le piscine prefabbricate, totalmente o parzialmente fuori terra, che potranno avere superficie max. della vasca di 40 mq ed una h. max. fuori terra di 1,20 ml, da realizzarsi comunque con l'obbligo di raccordarsi alla quota del terreno esistente attraverso appositi rinfianchi o con altra struttura di mascheramento e/o mitigazione visiva.
 5. Nel territorio rurale la realizzazione di campi da tennis è consentita solo al servizio di strutture agrituristiche e/o con destinazione d'uso turistico - ricettiva. La realizzazione dovrà comunque essere adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti della scheda di paesaggio n. 19 del PIT. La fattibilità e la sostenibilità degli interventi dovrà inoltre essere verificata rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 21 in ragione della funzionalità strategica e alle condizioni di cui all'art. 24 e 23 del PIT. La loro realizzazione è comunque esclusa nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e nel Sub sistema delle Crete.
 6. I nuovi campi da tennis devono essere realizzati con superfici permeabili, in terra battuta o in erba, evitando l'impiego di cemento superficiale e di materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml sui lati lunghi e di 4,50 ml sui lati corti. In ogni caso i campi dovranno essere opportunamente schermati con specie arboree ed arbustive, a impianto irregolare, in accordo con l'ambiente circostante e con specie compatibili con il paesaggio.
 7. Non sono in nessun caso consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi.

PUNTO 5

Art. 10 Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, ~~residence~~, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso 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.
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. 14 Attività turistico-ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive comprende:
 - Tr ■ alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, ~~strutture ricettive extraalberghiere per l'ospitalità collettiva- case per ferie, residence~~.
 - Ts ■ aree di sosta;
 - Tc ■ campeggi.
2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.
3. Nei complessi conventuali o ex conventuali di S. Agnese e di S. Girolamo posti nel capoluogo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso parziale per l'insediamento di Ostelli, nei limiti del dimensionamento turistico ricettivo della UTOE di Montepulciano.

Art. 58 Città antica

1. Sono le parti del territorio urbanizzato di matrice antica, che hanno conservato in tutto o in parte, l'impianto urbanistico ed i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti. Sono i nuclei "generatori" dell'insediamento, presenti nel capoluogo ed a Valiano, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria e che si caratterizzano anche per la presenza di edifici di grande valore storico e architettonico.
2. Nella città antica, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:
 - residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra, nella salvaguardia dei valori architettonici esistenti ed è altresì proibito trasformare locali posti al piano terreno ad uso di garage ed

autorimessa in vani computabili come utili abitabili; l'uso ai fini abitativi dei locali sottotetto, fermo restando la necessità che siano rispettati i requisiti igienico sanitari è ammissibile solo in ampliamento della pertinente abitazione e non finalizzata alla creazione di nuove unità immobiliari; non sono consentite le attività ricettive extralberghiere **con le caratteristiche della civile abitazione quali** : case vacanza, affittacamere e b&b nel centro storico del Capoluogo, mentre negli edifici e complessi edilizi di particolare pregio storico-architettonico assoggettati ai vincoli previsti sono sempre consentite le Residenze d'epoca, così come disciplinate dalle disposizioni regionali;

- artigianale artistica e di servizio: nei locali a piano terra è consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; nelle aree individuate come di interesse artigianale, in particolare, è ammessa una destinazione separata delle strutture ipogee ad uso magazzini ed esposizione. Tali ambienti non potranno subire trasformazioni planivolumetriche e dei collegamenti verticali. Nelle aree di interesse commerciale/artigianale e in quelle di interesse artigianale, i locali a piano terra che si aprono o che comunque hanno accesso diretto o tramite atrio da tali aree, potranno essere adibiti ad esercizi dove si potranno svolgere attività commerciali e artigianali di questo tipo; nelle aree di interesse artigianale,
- commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite
- commerciale al dettaglio: è consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; in particolare, all'interno dell'asse principale e più precisamente nel tratto compreso tra Porta al Prato e Via dell'Opio nel Corso, fino all'incrocio con Via del Teatro, al fine di salvaguardare la rete commerciale esistente costituita dall'insieme degli esercizi di vicinato e dalle attività artigianali, è ammessa l'attivazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande solo in quei locali dove, al 30 giugno del 2008, non risultino attivati esercizi di vicinato o attività artigianali. E' comunque ammissibile l'estensione di attività di somministrazione alimenti e bevande in locali adiacenti all'attività stessa, anche se occupati da altri esercizi commerciali o attività artigianali, a condizione che non aumenti il numero di attività;
- turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, ~~strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva~~ residence ;
- direzionali e di servizio private: è consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15;
- agricola, ed attività connesse: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali, didattiche, espositive e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

3. I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici e degli spazi aperti.
4. All'interno della città antica, non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; eventuali balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario.
5. All'interno della città antica sono consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

Art. 59 Le parti della città consolidata

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, anche se con caratteristiche discontinue. Il tessuto urbano che caratterizza l'ambito comprende edifici o parti del tessuto edilizio, che

hanno conservato un sufficiente grado di riconoscibilità tipomorfologica, quali ad esempio i nuclei generatori delle frazioni di Abbadia, Acquaviva, Gracciano, Sant'Albino e Stazione di Montepulciano.

2. Nelle parti della città consolidata, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:

- residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie edificabile o edificata (SE) minima di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessi alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;

- artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art.11, comma 1, lett. Is e alle altre attività artigianali (Ia) compatibili con la residenza; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

- commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite
- commerciale al dettaglio: è consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
- turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
- turistico ricettiva: è consentita per alberghi, RTA, Case per ferie, residence ~~e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;~~
- direzionali e di servizio private: è consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;
- agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

1. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la limitazione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli, in modo da potenziare il ruolo di luogo dello stare, piuttosto che quello di scorrimento del traffico, compatibilmente con la disponibilità di itinerari alternativi per l'accessibilità carrabile e, soprattutto nei centri minori, per l'attraversamento.

2. All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, nei casi in cui il P.O. consente interventi di ristrutturazione:

- non sono consentite le addizioni volumetriche ottenute attraverso il rialzamento degli

edifici; gli altri eventuali ampliamenti, quando consentiti, potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfetazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari; in particolare, tali ampliamenti dovranno essere realizzati rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle aperture coerenti con le preesistenze e utilizzando gli stessi materiali;

- non è consentita la realizzazione di scale esterne;
- è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica, ad esclusione delle facciate poste direttamente su strade e spazi pubblici;
- le eventuali terrazze a tasca, che non potranno interessare più di una falda della copertura e che dovranno risultare completamente incassate ed una distanza minima dai confini di 1,50 m. e di 1,0 m dal filo della facciata e dal colmo della copertura.

PUNTO 6

Art. 22 Interventi ammessi per gli edifici c2

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c2 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono essere volti al riuso e alla rifunzionalizzazione, anche attraverso una diversa distribuzione delle singole unità immobiliari, a condizione che siano rispettati nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture, gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, sistema strutturale, tipo di distribuzione funzionale, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde, grigliati in laterizio, paramenti murari.
2. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare gli spazi delle attività terziarie ai piani terra di edifici urbani o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio.
3. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c2, sono altresì consentiti i seguenti interventi :
 - la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno;
 - il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura; sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto;
 - l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;
 - la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;
 - il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
 - la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato **o del vano principale anche sopra altri locali in affaccio sullo stesso**, scale, ecc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
 - che eventuali nuovi solai, soppalchi e scale siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario, mentre i locali su cui insistono risultare con un'altezza residua non inferiore a m. 2,40;
 - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non modifichi, né interessi travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
 - **che i valori spaziali caratterizzanti la classe 2 non vengano alterati o perduti.**
 - la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto.
 - **Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5 / 2010 (Norme per il recupero di sottotetti) e smi, con le seguenti limitazioni :**
 - **salvaguardia di eventuali valori caratterizzanti la classe2 presenti nel sottotetto**
 - **esclusione dell'applicazione del comma 2 dell'art. 3 e dell'art. 3.bis;**
 - **il recupero non potrà determinare aumento delle unità immobiliari.**

PUNTO 7

Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:
 - la modifica alle strutture di fondazione;
 - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
 - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
 - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ~~ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni; fatta eccezione per gli edifici successivi al 1954, negli edifici e complessi storici ad assetto unitario e con paramenti lapidei e/o in laterizio non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;~~
 - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
 - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione / ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:
 - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;
 - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei

- sottotetti) e s.m.i.;
 - all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente;
 - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
 - il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.
4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
- negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
 - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invariati strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storicotestimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
- ~~6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.~~

PUNTO 8 e 9

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

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

devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza :

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

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

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

PUNTO 10

Art. 27 Interventi ammessi per gli edifici c5

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

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

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