



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n

Montepulciano, 28.04.'23

PEC :

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

**Oggetto : Piano Operativo – Revisione delle NTA – Terzo gruppo**

**In riferimento** all'oggetto, si istruisce quanto segue.

## PREMESSA

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

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

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

In continuità con la formulazione delle modifiche ed integrazione delle NTA in esame, raggruppate nelle due precedenti istruttorie, “ Primo gruppo “ e “ Secondo gruppo “, si è proceduto alla stesura di un “ Terzo gruppo “ di queste, questa volta tutte di derivazione d'ufficio, discendenti, cioè, da valutazioni fatte all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base delle esperienze maturate nella applicazione delle NTA su casi reali e sulla loro capacità di essere efficaci / efficienti / eque oltre che chiare, esaustive, corrette dal punto di disciplinare, non in contrasto o in contraddizione con altre disposizioni contenute nelle stesse NTA del PO vigente.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLE NTA di PO

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

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

23) Riportare nelle NTA di PO, all'art. 31, quanto disposto dal comma 5 dell'art. 53 delle NTA di RU decaduto, in materia di rispetto delle distanze dalle strade.

24) Specificare, nell'art. 22, nel caso di interventi per gli edifici in Classe di valore 2 ( con elementi di pregio ), alcuni materiali di pregio da utilizzare nel recupero degli stessi

25) Integrare gli articoli con uno sulle “ Aree a progettazione unitaria “ anche alla luce della recente correzione di errore materiale avvenuta su tale argomento

26) Dettagliare i caratteri edilizi da dover utilizzare nella ricostruzione delle pertinenze

27 ) Chiarire la destinazione d'uso in cui inserire le attività di trasformazione dei prodotti agricoli

28 ) Recuperare le prescrizioni maturate sul Patrimonio Edilizio Esistente in fase di vigenza del precedente Regolamento Urbanistico

29 ) Dimensionare gli interventi pertinenziali ammessi per gli edifici di classe C3

30 ) Dimensionare i movimenti di terra ammissibili nel caso di ripristino degli edifici

31 ) Ampliare le possibilità d'interventi pertinenziali nelle aree di insediamento degli edifici di più recente realizzazione

32 ) Specificare le modalità delle possibilità di incrementi di SE per finalità produttive nelle aree di insediamento degli edifici di più recente realizzazione

## ISTRUTTORIA

### **Punto 23**

Nel passaggio fra le NTA di RU previgente e quelle del PO ora vigente, non è stata trasposta, per mero errore, le disposizioni relative la distanza dalle strade pubbliche che, all'interno del centro abitato, devono essere rispettate dagli interventi edilizi ed urbanistici ( pari a 5,00 ml. ), regolamentazione che spetta alla amministrazione Comunale. All'art. 31, quindi, dovrà essere aggiunto quanto disposto dal comma 5 dell'art. 53 delle NTA del RU decaduto.

### **Punto 24**

Pur a fronte dello sviluppo tecnologico del settore, che vede oggi sul mercato la disponibilità di prodotti industriali per la realizzazione di infissi esterni ( essenzialmente le finestre) che replicano con buona approssimazione l'aspetto esteriore del legno, pur essendo composti di metalli o materiali plastici, si ritiene che per la tutela dell'integrità dei valori riconosciuti agli edifici di classe C2 ( valore architettonico ) si debba prevedere nel corrispondente art. 22 delle NTA, l'obbligo dell'uso del legno nel recupero degli infissi esterni esistenti o nella realizzazione di nuovi

### **Punto 25**

Con recente Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 29.12.'22 è stata corretta la legenda delle tavole di PO relative la disciplina del Centro Storico, modificando la dizione " Aree a pianificazione Unitaria " in " Aree a progettazione unitaria " ( come da osservazione accolta in sede di formazione del PO ), trattandosi di sub-zone omogenee sottoposte non a necessaria preventiva pianificazione attuativa ma a interventi edilizi non puntuali al loro interno bensì estesi alla loro totalità, sia come areale che come insieme di tutti gli elementi costituenti. A fronte di ciò, però, le attuali NTA non vedono dedicato a tale casistica un apposito articolo. Si propone, quindi, l'introduzione di un ulteriore art. 65.bis ( per omogeneità di collocazione ) che disponga le discipline del caso.

### **Punto 26**

Per gli edifici dalla classe dalla 3 in poi fino alla 5, è ammessa ( vedi comma 5 dell'art. 23 ) la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori eventualmente presenti nella loro area di pertinenza. Tale possibilità necessita di ulteriori specifiche sia per coordinarsi con il successivo art. 26 che prescrive, per i nuovi interventi pertinenziali, il mantenimento della loro natura di SNR (superficie non residenziale), sia per chiarire che le modalità di recupero non devono determinare " di fatto " costruzioni dai caratteri tipologici residenziali così spiccati da renderli indistinguibili da tale destinazione d'uso, in premessa vietata. Dovrà quindi essere previsto che tali volumi recuperati debbano conservare il loro uso a SNR e non debbano avere nella loro ricostruzione caratteri residenziali, né distributivi interni , né nella partizione dei prospetti esterni, né nella loro articolazione morfologica.

### **Punto 27**

A fronte della rilevanza della attività per la comunità di Montepulciano e per correttezza urbanistica, si è rilevato che nelle attuali NTA ( art. 11, comma 1 ) gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli sono ricompresi nella destinazione d'uso industriale / artigianale. Questo non è di per sé un errore, poiché possono esistere impianti di questo tipo, avulsi da qualsiasi altro soggetto aziendale e quindi produttivi di per sé, ma nel caso del ns. territorio ( e non solo ) le c.d. “cantine”, cioè gli impianti di trasformazione vitivinicola per la produzione del prodotto vino non possono non essere ricomprese nelle destinazioni d'uso agricolo lì dove essi sono l'espressione di una azienda agricola, proprietaria in via diretta di vigneti, considerazione estensibile in tutti i casi di trasformazione di prodotti agricoli derivanti da coltivazioni svolte dalla stessa azienda. Si ritiene, quindi, che debba essere introdotta una specifica negli artt. 11 e 16, che distingua i due casi sopra descritti.

### **Punto 28**

Fin dal precedente Regolamento Urbanistico ( RU), la pianificazione comunale si è dotata di una Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente ( nel caso del RU solo per quello nel territorio aperto, nel PO anche per quello urbano ) come integrativa del Quadro Conoscitivo dei propri atti di governo del territorio. La Schedatura ha lo scopo di attribuire la “ classe di valore “ di ogni edificio nella sua attuale consistenza a cui, attraverso le NTA, sono collegati l'elenco degli interventi edilizi ammessi. In tale ottica, durante il periodo di gestione del RU, tale Schedatura è stata via via integrata o da nuove Schede di edifici sfuggiti al censimento originario, o da specifiche, prescrizioni, ecc. discendenti, appunto, da un approfondimento conoscitivo che ha permesso un dettaglio nelle disposizioni cui sottoporre l'edificio del caso. Tali prescrizioni sono state recepite in fase deliberativa d'approvazione del PO, ma non trovano esplicita citazione nelle NTA. Si propone, quindi, di integrare il testo dell'art. 19 in tal senso.

### **Punto 29**

Per gli edifici di Classe 3, fra gli altri interventi, è ammessa la possibilità di realizzare, nel territorio urbanizzato, nuove autorimesse, ma senza un loro chiaro dimensionamento ma con un generico rinvio al “ rispetto della legislazione vigente “. La gestione delle NTA di PO nel corso degli ultimi tre anni, hanno mostrato limiti in tale impostazione, suggerendo l'opportunità di definire tale dimensionamento in modo univoco, facendo riferimento, ed inserendolo nel comma 3 dell'art. 23, ad una possibilità di insediamento sufficiente per due posti auto solo nei casi che tale condizione non risultasse già soddisfatta da manufatti esistenti.

### **Punto 30**

Per gli edifici di Classe dalla 3 a superiori, è ammesso il ripristino degli edifici o parti di essi crollati o demoliti a determinate condizioni. Una di queste è che tali interventi debbano essere accompagnati da corrette sistemazioni esterne che, nel caso di necessarie nuove opere di urbanizzazione, “ non inducano movimenti terra “. Tale disposizione non risulta, ad oggi, accompagnata da una sua quantificazione, per cui, a seguito di una sua interpretazione letterale, essa sembra vietare movimenti terra di qualunque entità, rendendo tecnicamente impossibile nei fatti e per la quasi totalità dei casi, la realizzazione di tali opere di urbanizzazione, il che non può essere lo scopo della norma. Si ritiene necessario, quindi, introdurre una limitazione quantitativa che tuteli il contesto paesaggistico – ambientale in cui tali interventi si inseriscono ma che al contempo ne permettano la loro realizzazione, introducendo nell’art. 24 comma 3, un opportuno dimensionamento di tali movimenti terra.

### **Punto 31**

Le dinamiche delle trasformazioni territoriali che si sono via via consolidate nel corso degli ultimi anni, hanno visto la diminuzione fino a quasi la scomparsa, almeno nel Comune di Montepulciano, degli interventi di nuova edificazione, prima di tutto a seguito di lottizzazioni, a fronte di un aumento degli interventi di recupero, in varia forma, del Patrimonio Edilizio Esistente e degli insediamenti già presenti nel territorio. Si ritiene opportuno accompagnare il radicamento di tale direzione, coerente con gli obiettivi di fondo della legislazione regionale in materia, articolando le disposizioni normative comunali ( NTA di PO ) sempre più in tal senso. Gli insediamenti post bellici fino a quelli ultimi attuali, sono in generale schedati e/o zonizzati ( a seconda della loro collocazione in area rurale o urbana ) in Classe 4. Per tali edifici, all’art. 25 della NTA di PO, sono consentiti :

- gli interventi pertinenziali di cui al successivo art. 26,
- una serie di addizioni volumetriche ( non cumulabili fra di essi ), quali sopraelevazioni dei sottotetti, l’ampliamento dei piani terra, ecc.

In tale articolo è per due volte specificato nel comma 3 che gli interventi pertinenziali e le addizioni sono alternativi. Se la ratio di tale disposizione è risalibile alla volontà di non creare “sovrasaturazioni” negli ambiti in cui sono presenti edifici di classe 4, è possibile avanzare più considerazioni circa la non completa coerenza di tale norma :

- a) la disposizione, a causa della sua doppia formulazione, impedisce tale cumulabilità sia in ambito urbano, che potrebbe avere potenziali problemi di saturazione edilizia, sia in ambito rurale, dove questo tipo di problematica appare più improbabile;
- b) il PO ha già provveduto a distinguere i casi di elevata densità da quelli a bassa intensità, con l’introduzione di una classe C4\* che trova la sua ragione proprio nell’indicare quegli edifici di medio valore e recente realizzazione ( post 1954, anno della prima rilevazione aerea della Regione Toscana ) posti in condizioni di tessuto edilizio con ridotti o nulli spazi di pertinenza e dove, quindi, espansioni dell’edificato, produrrebbero problemi di congestionamento funzionale, viario, ecc.
- c) gli usi ammessi per i due casi in esame ( pertinenze – addizioni ) afferiscono a

tipologie diverse : per le prime si tratta di SNR ( superficie non residenziale ) , per le seconde si tratta di destinazioni residenziali. Tali interventi ammessi, quindi, si rivolgono ad esigenze insediative di natura diversa e che possono presentarsi entrambe nella gestione familiare dei luoghi, senza avere la possibilità di essere alternative fra loro.

A fronte di tutto ciò, si ritiene opportuno, modificare il c. 3 dell'art. 25, nel senso di eliminare la non cumulabilità degli interventi pertinenziali ex art. 26 con le addizioni volumetriche ammesse dallo stesso art. 25.

### **Punto 32**

Diversamente dalla precedente impostazione del PRG, vigente fra il 1990 ed il 2011, in cui gli insediamenti a destinazione d'uso non agricola in territorio rurale, venivano appositamente zonizzati con zone omogenee " B ", " D ", ecc. il RU prima e il PO dopo, hanno ricompreso tutti tali tipi di insediamenti nella zona omogenea E (agricola) per poi prevedere apposite disposizioni per gli interventi ad essi ammessi. La logica è stata quella di permettere loro limitate possibilità di ampliamento, in modo di assicurare un "minimo vitale " per la loro gestione ordinaria, ma di non permetterne la crescita in modo rilevante, spingendo quindi, in caso di importanti necessità di sviluppo e trasformazione , ad una loro delocalizzazione. In tal senso, il comma 4 dell'art. 25, ammette per gli edifici C4 a destinazione produttiva in zona omogenea E, incrementi del rapporto di copertura del 5 %, senza però specificare se tale " determinazione di nuova SE " come testualmente recita il testo, debba configurarsi obbligatoriamente come ampliamento degli edifici esistenti o possa anche determinare la realizzazione di un nuovo edificio sempre però nel rispetto complessivo del limite di rapporto di copertura massimo ammesso. In considerazione del fatto che a volte le necessità legate ai cicli produttivi consigliano a livello funzionale o impongano per via normativa, la realizzazione di edifici staccati per l'accoglimento di specifiche lavorazioni, mal affiancabili o inconciliabili con quelle già in atto, si ritiene necessario optare per una integrazione della norma nel senso della seconda possibilità di cui sopra.

### 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



## Punto 23

1. opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

### Art. 31 Disposizioni sulle distanze

1. Negli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere sempre rispettate i *limiti di distanza tra fabbricati* di cui all'art. 9 del D.M.1444/68, fatte salve le deroghe ivi previste.
2. Per distanza minima tra fabbricati si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato con un punto qualsiasi di un fabbricato antistante. Da tale misurazione sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità, quali sporti di gronda, cornicioni mensole e simili, in particolare:
  - aggetti delle coperture con sporgenza non superiore a ml 1,20;
  - pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a ml 1,20.Nel calcolo della distanza minima sono comunque compresi tutti gli altri elementi costruttivi suscettibili di estendere ed ampliare la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i balconi.
3. Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M.1444/68, per le zone A e per edifici o gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o interventi convenzionati, esclusivamente nei seguenti casi:
  - quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
  - in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro pianivolumetrico identici a quelli preesistenti.
4. Sono soggette al rispetto delle distanze di legge anche tutte quelle opere che determinano la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di m. 1,00. Le distanze tra fabbricati dovranno essere osservate anche rispetto a edifici costruiti in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso. La distanza di legge deve essere rispettata anche in caso di sopraelevazione di edifici esistenti. La trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (Snr), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.
5. Le distanze dai confini non devono essere inferiori a 5 m e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal DM 1444/68, anche in riferimento a edifici di futura costruzione. Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto, con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegna, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici.
6. **Nella nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, all'interno dei centri abitati, si deve comunque, per ogni tipo di strade, osservare la distanza minima di 5,00 ml.**

## Punto 24

### Art. 22 Interventi ammessi per gli edifici c2

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c2 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono essere volti al riuso e alla rifunzionalizzazione, anche attraverso una diversa distribuzione delle singole unità immobiliari, a condizione che siano rispettati nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture, gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, sistema strutturale, tipo di distribuzione funzionale, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde, grigliati in laterizio, paramenti murari.
2. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare gli spazi delle attività terziarie ai piani terra di edifici urbani o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio.
3. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c2, sono altresì consentiti i seguenti interventi :
  - la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno;
  - il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura; sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto;
  - l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;
  - la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;
  - il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato, scale, ecc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
    - che eventuali nuovi solai, soppalchi e scale siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario, mentre i locali su cui insistono risultare con un'altezza residua non inferiore a m. 2,40;
    - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non modifichi, né interessi travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
  - la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico, mentre non sono consentiti gli intonaci a cappotto.
4. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano indica la classe c2 valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. *strutture orizzontali* - Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive dei solai interni, salvo la possibilità di ripristino dei caratteri originari coerenti con la storicità dell'edificio. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al

resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento.

b. *strutture verticali* - Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali. La realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio; non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza.

c. *assetto distributivo e tipologico* - La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali. Non sono perciò ammesse l'apertura di nuove porte d'ingresso o la realizzazione di nuovi corpi scala, salvo che nei casi di ripristino di assetti preesistenti e di quelli di cui al precedente punto b. Non sono neppure ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

d. *strutture di copertura* - Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e piastrelle in cotto). Non sono ammessi terrazzi a tasca, abbaini, ecc. Dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi ed embrici).

e. *prospetti* - Gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto, non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi. Gli interventi potranno altresì prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica. Sulle facciate non è ammesso introdurre elementi come logge, scale esterne, porticati, pensiline, tettoie in aderenza, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

f. *elementi decorativi* - Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

g. *intonaci e coloriture esterne* - La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico" che non facciano parte della tradizione edilizia locale. Per gli intonaci non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o impropriamente "rustiche".

h. *infissi esterni* - Gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari, è ammessa la formazione di infissi in materiale adeguato ai caratteri dell'edificio, sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti., **mentre per il recupero degli infissi ordinari dovrà essere esclusivamente utilizzato il legno tinto o a colore naturale a seconda della migliore compatibilità dell'intervento.** Non è consentita la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o

"mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro.

i. *dispositivi di oscuramento* - Nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica e urbana; anche nel caso degli infissi in metallo per grandi aperture e mandolati o grigliati, come prima descritti, eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano.

j. *impianti tecnologici* - Gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie edificata o edificabile (SE) e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti, non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

k. *spazi aperti* - Gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi devono prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari. Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi di origine rurale, sia interni, che esterni all'edificio o al complesso edilizio (giardini, aie, cortili, orti, ecc.). Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tipiche della tradizione locale (con

l.

esclusione di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e lastre di pietra irregolari con materiali estranei alla tradizione locale) o in mezzane o sestini, oppure in legno ed altri materiali anche contemporanei, purché compatibili. Gli interventi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi, tessuti ed ambiti.

m. *manufatti pertinenziali originari* - Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale ad un solo piano, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui, possono essere demoliti e ricostruiti come superfici non residenziali (Snr) a parità di volume nel lotto di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché non in aderenza all'edificio principale e purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali.

5. Anche gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici e complessi edilizi in classe c2 dovranno rispettare le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente comma 4.

## **Punto 25**

### **Art. 65.bis Aree a progettazione unitaria**

1. Nelle Aree a progettazione unitaria, qualsiasi intervento di trasformazione permanente dei luoghi può essere realizzato solo a seguito di una progettazione di sistemazione dell'intera area, con possibilità di individuazione di attuazione per sottoaree.
2. La progettazione unitaria, dovrà indicare il completo sviluppo nell'area nel suo complesso delle opere di urbanizzazione superficiali ed a rete necessarie agli interventi e un abaco completo dei materiali ammessi per le sistemazioni e le essenze per le alberature di corredo.
3. I movimenti terra necessari non dovranno determinare elementi di discontinuità fra le eventuali sottoaree , ma curare io raccordo morfologico fra le varie parti.

## Punto 26

### 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 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 27

### Art. 11 Attività industriali ed artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:
  - la ■ attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, manutenzione e riparazione e spazi espositivi connessi, spazi per l'attività amministrativa correlata all'attività esercitata); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo); impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli **provenienti da soggetti esterni alla azienda di trasformazione e relativi magazzini, ed** impianti per la zootecnia industrializzata, **scollegate dalle attività di allevamento;**
  - I ■ impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
  - I ■ artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;
  - le ■ attività estrattive.
2. La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>A</sup> classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico come indicati dal documento Elaborato tecnico R.I.R. e dall'inquinamento acustico, come indicato dal PCCA e di Risanamento Acustico.
3. Nei casi di attuazione d'interventi edificatori classificabili come a "grande impatto acustico", così come nel caso di aree di trasformazione con promiscuità residenziale/produttivo, si dovrà provvedere alla verifica di coerenza delle previsioni al PCCA e di Risanamento Acustico.
4. Per gli edifici per i quali il P.O. attribuisce la specifica destinazioni d'uso la, la superficie edificabile o edificata destinata ad attività industriali o artigianali non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Le altre funzioni consentite sono quelle comprese nel ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito urbanizzato di appartenenza, con esclusione di quelle Residenziale (art. 10) e Turistico ricettiva (art. 14).

### Art. 16 Attività agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, **gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli provenienti dalla azienda di trasformazione stessa e relativi magazzini ( fatti salvo per il settore olivicolo e quello vitivinicolo, quelle di recapito delle produzioni locali ), gli impianti per la zootecnia industrializzata, collegate dalle attività di allevamento;** alla selvicoltura, ~~all'allevamento di animali~~ e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Ai soli fini urbanistico - edilizi, sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:



- ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
- che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
- che risultino patrimonio strumentale delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima del 21 aprile 1995.
- che risultino patrimonio strumentale di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale dopo il 21 aprile del 1995;
- riferite ad impianti a biogas posseduti o gestiti da aziende agricole e alimentati dai prodotti aziendali provenienti da terreni in proprietà o in affitto, in misura minoritaria rispetto al totale della relativa produzione o da approvvigionamenti provenienti da filiera corta.

## Punto 28

### Art. 19 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Sulla base dei caratteri morfo-tipologici, architettonici ed urbanistici, nonché al valore storico culturale, paesaggistico o testimoniale, il P.O. di Montepulciano - ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 - classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze.
2. Il P.O. di Montepulciano attribuisce le classi di valore, corrispondenti a:
  - Classe I (c1): Edifici storici di pregio storico architettonico. Corrispondono agli edifici "di notevole valore", ovvero gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04, nonché altri edifici che per stato di conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono comunque riconosciuti di valore;
  - Classe II (c2): Edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di significativo valore storico e architettonico, che mantengono un elevato grado di integrità o con singoli elementi architettonici di pregio, che pur non riconosciuti di interesse storico o artistico sono meritevoli di una particolare tutela da parte del piano;
  - Classe III (c3): Edifici di valore documentale tipologico - paesistico: edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Rientrano in questa classe anche edifici relativamente recenti che per la loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta. Sono altresì in classe c3 senza possibilità di ampliamenti anche edifici recenti a carattere unitario o quelli esito di progetti unitari (es. Piani Attuativi), così come i nuovi edifici realizzati a seguito dell'attuazione del RU e del presente PO;
  - Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione - realizzati dopo il 1954 - oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale;
  - Classe VI (c5): Edifici di valore documentale nullo: edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali alle attività agricole recenti (annessi e accessori), o tipologicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi specialistici, commerciali, artigianali e magazzini di valore documentale nullo.  
Qualora gli edifici e complessi edilizi siano costituiti da più corpi di fabbrica, con caratteri ed epoche di costruzione diversi fra loro, è possibile l'assegnazione di classi di valore differenziate per ogni singola parte.
3. Il P.O. di Montepulciano attraverso le classi di cui ai precedenti commi, regola le opere ammissibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e per le relative pertinenze. Attraverso le classi, come definite nei successivi articoli, il P.O. stabilisce il limite massimo delle opere e degli interventi con cui si può modificare il patrimonio edilizio esistente. L'ammissibilità di opere e interventi definiti per una classe di edifici comporta l'ammissibilità delle opere e degli interventi di minore entità definiti per le classi che la precedono nell'elenco di cui al comma 2.
4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti all'interno degli ambiti urbanizzati, le Tavole del P.O. in scala 1:1.000 per il centro storico e 1:2.000 per i restanti ambiti, riportano la classificazione per la gestione degli insediamenti esistenti attraverso perimetrazione dell'area e sigla di colore nero (la sigla della classe è posizionata in basso a sinistra rispetto alla croce), con riferimento allo specifico ambito di appartenenza (con la sigla corrispondente posta in alto a sinistra) ed in relazione alla zona territoriale omogenea (con la lettera posta in alto a destra). Qualora nel quadrante in basso a destra non sia riportata alcuna sigla, si intendono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nell'ambito di appartenenza, mentre nel caso in cui sia indicata la sigla riferita ad una

specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come ammessa in via esclusiva.

5. Per gli edifici, manufatti e i complessi nel territorio rurale, corrispondente alle zone E del D.M. 1.444, le Tavole del P.O. in scala 1:10.000, riportano la classe attribuita ed eventualmente, se del caso, la destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente alla classe di valore, trattandosi per lo più di edifici strumentali agricoli o ex agricoli (annessi e accessori) o comunque capanni e magazzini, si intendono ammessi tutti gli interventi della classe c4, alle condizioni definite al Capo III del Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso in atto. Qualora invece, per errore, tali edifici senza classificazione risultino edifici abitativi, residenziali o rurali o annessi di valore testimoniale, fino alla attribuzione loro di una classe di valore, da effettuarsi con le modalità di cui al successivo comma 7, sono ammessi esclusivamente gli interventi fino alla classe di valore c3, senza cambio di destinazione d'uso.
6. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché a seguito di apposita verifica essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente alle classi definite dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.
7. La ridefinizione delle classi di valore per gli edifici nel territorio rurale è ammessa sulla base di richiesta da parte degli interessati attraverso la presentazione di una apposita schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Regolamento Urbanistico approvato nel 2011. La classificazione di edifici non schedati e l'eventuale nuova classificazione di edifici già schedati, è effettuata dal Comune, attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire Delibera di presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale. Le attribuzioni dovranno seguire i seguenti criteri:
  - per edifici e complessi di valore architettonico, classe di valore c1 e c2
  - per edifici di valore tipologico, classe di valore c2 e c3
  - per edifici di medio valore o alterati, classe di valore c3 e c4
  - per edifici di valore nullo, classe di valore c4 e c5L'attribuzione della classe di valore c5 potrà avvenire anche a favore della tipologia di edificio di valore medio o alterato, solo a fronte di un constatato elevato stato di degrado e/o di una localizzazione (prossimità diretta con viabilità, con elementi naturali, aree di frana, ecc.) di significativo e negativo impatto ambientale.
8. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme e all'Allegato 1 delle stesse - Le aree di trasformazione. Gli edifici che saranno realizzati dopo l'adozione del presente P.O. assumono la classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori e c4 nel territorio rurale per le nuove edificazioni avvenute a seguito di programma aziendale. Assumono la classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori anche gli edifici ricostruiti a seguito di sostituzione edilizia e quelli ampliati in applicazione delle presenti Norme.
9. Sono fatte salve le prescrizioni maturate in sede di schedatura del patrimonio edilizio esistente in fase di gestione del Regolamento Urbanistico decaduto. Tali prescrizioni possono essere oggetto di revisione, di iniziativa privata o d'ufficio, con le procedure di cui al precedente comma 7.

## Punto 29

### 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. **Il loro**

dimensionamento, riferito alla possibilità di ospitare due posti auto, non potrà essere superiore a 35 mq di SE;

- 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.

## Punto 30

### Art. 24 Ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1 si devono in ogni caso verificare le seguenti alternative condizioni irrinunciabili:
  - a) che siano presenti i connotati essenziali della struttura dell'edificio o parte di esso, costituiti da pareti, solaio e tetto, oppure che risultino essere testimoniati da elementi - ad esempio incastro di travi di solaio o di tetto, paramenti murari e pavimentazioni o comunque porzioni rimanenti di edificio o parte di esso - che comunque consentano una identificazione planivolumetrica dello stesso; in particolare devono essere identificati lo spiccato delle murature perimetrali (il piano di appoggio delle stesse sulle sottostanti fondazioni), l'imposta delle falde della copertura ed il tipo (es. a padiglione, a capanna, con gronda costante o colmo, ecc.), così che si possa riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive della preesistenza;
  - b) che sia reperibile idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, anche in mancanza della copertura, di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso la verifica di uno dei due punti a) e b), così da consentire una oggettiva ricostruzione della sagoma completa dell'edificio o di parte di esso.
3. Il ripristino di edifici o parti di edifici dovrà avvenire secondo modalità tecniche tradizionali originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalle preesistenze o dalla documentazione reperita. Gli interventi 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 superiori il 1,00 ml, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di addizioni volumetriche.

## Punto 31

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

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



## Punto 32

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

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

