



Piano Operativo

Comune di Montepulciano

Norme tecniche di attuazione



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Massimo Bertone

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLE PARTECIPAZIONE

Luigi Pagnotta

PROGETTISTI

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Martina Romeo

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini (VAS)

ProGeoEngineering srl (Studi geologici, sismici, idraulici)

COLLABORATORI

Mirko Poggiani

PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Claudia Neri

Stefano Dente

Massimo Duchini

Michele Morgantini

LDP Progetti GIS srl per il sistema informativo comunale

Gennaio 2018

2. Le aree per l'istruzione, pari ad almeno 4.5 mq/ab e gli spazi per attrezzature di interesse comune, pari ad almeno 3,5 mq/ab, sono puntualmente individuate nella Tavole del P.O..

Titolo III Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente

Art. 19 Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Sulla base dei caratteri morfotipologici, 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 comunemente 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 valore storico, 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 tutela da parte del piano;
 - Classe III (c3): Edifici di valore storico documentale e tipologico:** 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;
 - Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale:** edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione 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 recenti, o tipologicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi specialistici 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 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 tali edifici senza classificazione risultino edifici abitativi, residenziali o rurali, o annessi di valore testimoniale, fino alla attribuzione 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 privata attraverso la presentazione di una apposita schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Regolamento Urbanistico. Le attribuzioni dovranno seguire i seguenti criteri:
 - per edifici e complessi di valore architettonico, classe di valore c1 e c2
 - per edifici di valore tipologico, classe di valore c2 e c3
 - per edifici di medio valore o alterati, classe di valore c3 e c4
 - per edifici di valore nullo, classe di valore c4 e c5

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

8. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme e all'Allegato 1 delle stesse – Le aree di trasformazione. Gli edifici che saranno realizzati dopo l'adozione del presente P.O assumono la classe c3 in ambito urbano e c4 nel territorio rurale.

Art. 20 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali. Sono altresì sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie