



Piano Operativo

Comune di Montepulciano

Norme tecniche di attuazione

con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR

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)

ProGeo Engineering 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

agosto 2019

Titolo III Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente

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 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 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.

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 esistenti e purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre consentiti, con l'esclusione degli edifici di valore storico architettonico e storico documentale e tipologico, per i quali il P.O. attribuisce le classi c1, c2 e per la classe c3 se di impianto storico, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954).
3. Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti o che vi debbano prendere la residenza per esigenze sopravvenute, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi si rendono possibili anche in deroga alle norme più restrittive che valgono per gli edifici classificati c1, c2 e c3. Gli interventi di ampliamento a tali fini sono consentiti nella misura massima di Volume pari a 100 mc. e di SE pari a 30 mq. per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti di edifici antistanti.
La domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà in tali casi essere corredata anche da:
 - a) certificazione medica dell'Azienda Sanitaria Locale o dell'Autorità Sanitaria competente comunque denominata attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
 - b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;