



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

adequate alla revisione approvata con DCC n. 20 / 2024

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

giugno 2024

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.

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:
 - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
 - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
 - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
 - le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime
 - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
 - gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.
 - la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico – documentario e la loro ricostruzione, che non potrà superare la SE

legittima demolita all'interno del lotto di pertinenza, anche in aderenza all'edificio principale.

3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:

a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio e modifichino eventualmente la tipologia del tetto solo nei seguenti casi:

- omogeneizzazione ad una tipologia prevalente,
- sostituzione con tipologie tradizionali,
- adeguamento alle tipologie prevalenti nel contesto.

b) negli edifici residenziali /corpo principale e/o comunque con funzione abitativa e non accessoria, 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 anche addossate all'edificio principale, devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e essere comunque l'esito di una riqualificazione dell'organismo edilizio, di cui agli interventi del comma 2 del presente articolo, il cui fine potrà essere anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui, purché avvenuto nell'arco di tempo di validità dello strumento comunale vigente. 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;

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. e di 13 ml nel caso di usi industriali. 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 ; nel caso di usi industriali la dotazione non dovrà essere inferiore a 1mq / 10 mc di volume virtuale;
 - per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento di cinque punti percentuali 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.
6. Sono classificati C4**, quegli edifici residenziali, posti in ambito rurale, di datazione di realizzazione o radicale trasformazione compresa fra il 1954 ed il 1983, che benchè in un discreto stato di conservazione ed in uso mostrano i caratteri edilizi tipici delle aree periferiche (strutture in cemento armato a volte a vista, finiture ad intonaco, infissi metallici / anodizzati con oscuramenti in tapparelle plastiche, tetti a falda sfalsata, comignoli in cemento, ecc.) che stridono fortemente con l'aspetto tradizionale degli edifici di epoca precedente relativi il proprio contesto di riferimento. Per essi è ammessa la categoria d'intervento della sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni : - demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio e non solo per parti; - ricollocamento in posizioni ottimali dal punto di vista dell'impatto ambientale, all'interno delle aree di pertinenza di PO, e con la minimizzazione delle necessità di nuove urbanizzazioni
- ricostruzione a parità di SE, senza possibilità di ampliamenti e senza cambi di destinazione-d'uso;
 - ricostruzione con materiali ed elementi compositivi tradizionali relativi al contesto di riferimento;
 - divieto di realizzazione di paramenti ad intonaco e tinteggiatura, intonaci speciali tipo calce e cocciopesto, intonaco non cementizio e tinteggiature non plastiche con colore neutro terroso per gli immobili originariamente con tale paramento, comignoli in c.a., calate non in rame, terrazze / balconi aggettanti,

scale esterne a sbalzo, terrazze a tasca nelle coperture, coperture piane o miste (capanna / padiglione).

Art. 26 Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico e dunque possono generare esclusivamente nuove superfici non residenziali (snr). Non è pertanto consentita diversa destinazione d'uso da quella accessoria agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.
2. Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo e da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge. Sono opere pertinenziali esterne anche piscine, campi da tennis e simili piccole attrezzature che non si configurano quali strutture sportive ma quali meri accessori dell'attività principale dal punto di vista commerciale e dell'edificio o complesso principale, nonché dal punto di vista della morfologia e delle tipologie edilizie.
3. Per gli edifici residenziali per i quali il P.O. indica le classi c4 e c5, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi pertinenziali, nei limiti stabiliti al comma 1 e che devono comunque realizzati separati dall'edificio principale in caso di classi C4 :
 - autorimesse pertinenziali, oltre la dotazione per legge, per un massimo di 35 mq di SE ed altezza max di 2,40 ml;
 - , cantine e volumi accessori alla residenzialità per un massimo di 35 mq di SE ed altezza max di 2,40 ml;che comportino la realizzazione di una nuova volumetria fuori terra per unità abitativa e solo nei casi che tali funzioni non risultassero già soddisfatte in ugual misura da manufatti o locali esistenti.
4. Gli interventi pertinenziali di cui al presente articolo devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione o visivamente poco esposta, evitando di impegnare vedute panoramiche.

Art. 27 Interventi ammessi per gli edifici c5

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c5 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi, oltre a quanto già indicato per le classi precedenti , possono prevedere la sostituzione edilizia degli edifici esistenti. Tali interventi di sostituzione edilizia sono alternativi e non cumulabili con quelli di addizione volumetrica già definiti per le classi c3 e c4.
2. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale, sia corpi principali che l'accessori, è consentito l'incremento della propria SE fino ad un massimo del 35% purché sia garantito:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere i seguenti parametri:
 - a) per la climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica deve essere di almeno del 50% rispetto al valore indicato nell'Allegato C, tabella 1.3 del Dlsg 192/2005;
 - b) per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la