



# **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

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, 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.
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.

## **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.