

## PIANO OPERATIVO

### RIEPILOGO NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Ambiti urbani                                     | CN – le parti della città nuova |
| Classificazione del patrimonio edilizio esistente | classe IV (c4)                  |
| Zone Territoriali Omogenee                        | B                               |
|   | centro abitato                  |

#### **Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

[Art. 19 Classificazione del patrimonio edilizio esistente](#)

[Art. 20 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente](#)

#### **classe IV (c4)**

[Art. 25 Interventi ammessi per edifici c4](#)

#### **Gli ambiti urbani**

[Art. 57 Gli ambiti urbani](#)

[Art. 60 le parti della città nuova](#)

#### **Zone Territoriali Omogenee**

[Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati](#)

#### **B - centro abitato**

[Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati](#)

## 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 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 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 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 manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi in classe c1, c2 e c3, tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al successivo art. 21, sono quindi da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici in classe c1, c2 e c3.

3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre consentiti, con l'esclusione degli edifici di valore storico architettonico e documentale, per i quali il P.O. attribuisce le classi c1, c2 e c3.

4. 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.

Gli interventi di ampliamento a tali fini sono consentiti nella misura massima di Volume pari a 100 mc. e di Superficie Utile Lorda 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 finestrate 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;

c) progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata quinquennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità. Gli interventi di ampliamento necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi non sono cumulabili con gli interventi di addizione volumetrica consentiti dalle presenti Norme, che si devono considerare a questi alternativi.

5. In riferimento gli edifici con classi di valore che ammettono interventi di addizione funzionali o volumetrica per singole unità immobiliari, e ammesso il trasferimento di una sola di queste possibilità edificatorie, purché all'interno dello stesso ambito urbano ed all'interno dello stesso edificio.

6. Per gli edifici pertinenziali alla residenza (snr), esistenti in ambito urbano alla data di adozione del PO, e ammesso il recupero a fini residenziali o ricettivo extra alberghiero, anche

con unità immobiliari separate, subordinato alla realizzazione di miglioramenti ambientali complessivi dell'area fondiaria e dell'insieme delle pertinenze che vi insistono.

## 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.

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

Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia della copertura e riguardino l'intera copertura dell'edificio, in modo da non creare discontinuità della copertura.

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 SUL per unità abitativa, 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, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione 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 interventi di addizione di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

### **Art. 57 Gli ambiti urbani**

1. Il PS, sulla base delle diverse caratteristiche, ha classificato il territorio urbanizzato in diversi ambiti, così definiti:

- la città antica
- le parti della città consolidata
- le parti della città nuova
- le aree della produzione
- i nuclei minori

2. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del P.O. o nella disciplina di aree specifiche e, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico documentale.

3. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:

- le aree riservate alla circolazione pedonale, non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
- le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi di pavimentazione o interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia.

### **Art. 60 Le parti della città nuova**

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, connotati da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea.

2. Nelle parti della città nuova, salvo per le destinazioni specifiche attribuite dalle tavole del P.O., sono consentite le seguenti categorie funzionali:

- residenziale: è la funzione da ritenersi caratterizzante l'ambito; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva

pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;

- artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
- commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite
- commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
- turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
- direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;
- agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;
- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

3. All'interno dell'ambito, negli edifici esistenti, nei casi in cui il P.O. consente interventi di ristrutturazione:

- è consentita la modifica degli aggetti esistenti, compatibilmente con il tipo di intervento previsto, mentre nuovi balconi in edifici esistenti sono consentiti sempre a condizione della loro compatibilità tecnica, ad esclusione delle facciate poste direttamente su strade e spazi pubblici;
- non è consentita la realizzazione di scale esterne ad edifici esistenti;

4. Nelle parti della città nuova, gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di trasformazione devono promuovere:

- la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e al decoro dei prospetti lungo la viabilità pubblica;
- un appropriato inserimento nel contesto;
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione dell'impatto sulle risorse naturali;
- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenti, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica e di quelli posti a margine con il territorio rurale.

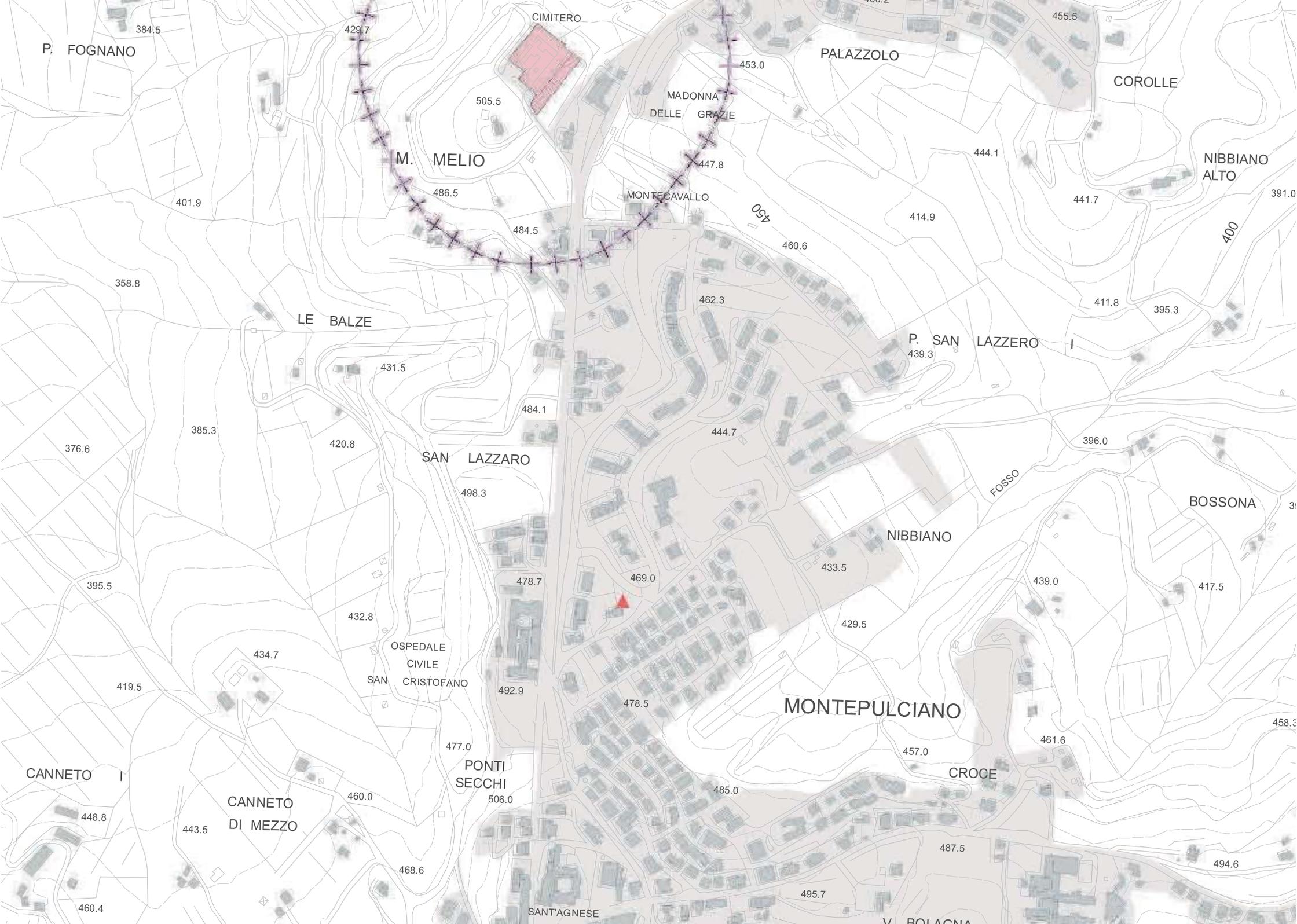
### **Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del P.O. in scala 1:2000 le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona omogenea è posizionata nel quadrante in alto a destra della croce che richiama le sigle che costituiscono il riferimento per le discipline), così come definite all'art. 2 del citato D.M..

2. Per una più facile lettura le zone di cui al comma 1 sono individuate con colorazioni diverse anche in un'apposita tavola, alla scala 1:2000.

3. Nelle Tavole del P.O., della Disciplina degli ambiti urbanizzati, in scala 1:2.000, attraverso una linea tratteggiata a puntini, si individua il perimetro dei *centri abitati*. Il *perimetro dei centri abitati* comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione; esso ha anche valore di *centro edificato* ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971.

Le aree comprese nei centri abitati sono campite con il colore grigio nelle Tavole del P.O. della Disciplina del territorio rurale in scala 1:10.000.





### Legenda

 Immobili ed aree di notevole interesse pub art136) aggiornamento DCR46/2019

#### Aree tutelate per legge Dlgs 42 /2004 art142

 Territori contermini ai laghi  
comma b

 Fiumi torrenti corsi acqua  
comma c

 Montagne per la parte eccedente 1200 me  
comma d

 Territori coperti da foreste e da boschi  
comma g

 Zone di interesse archeologico  
comma m

#### Vincolo monumentale Ln 1089/1939 Dlgs 42/2004 artt10 e 11

 Vincolo monumentale  
elementi puntuali

 Vincolo monumentale  
elementi lineari

 Vincolo monumentale  
elementi areali

1:1,000