

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. COVIELLO COSIMO
GEOM. COVIELLO ALFONSO

Montepulciano, 04.03.2024

**AL SINDACO DEL
COMUNE DI MONTEPULCIANO**

UFFICIO TECNICO
Piazza Grande n.01
53045 Montepulciano (SI)
Alla C.A. Arch. Bertone Massimo

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO – REVISIONE DELLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 97/2023
DEL 27/12/2023 – ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 19 DELLA L.R. 65/2014 – PUBBLICATA
SUL BURT PARTE SECONDA N. 2 IL 10.01.2024**

Il sottoscritto **Coviello Geometra Cosimo**, residente in Montepulciano, frazione Acquaviva, Strada Provinciale 326 Est, 75, libero professionista, iscritto all’Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 977, con Studio Tecnico Associato posto in Acquaviva, via del Santo n. 10, a seguito dell’incarico conferitogli dai signori *Briga Elisa e Ferreri Gianluca*, a seguito dell’adozione della Variante al Piano Operativo – revisione delle Norme Tecniche di Attuazione da parte dell’Amministrazione Comunale di Montepulciano, sia nella tutela dei committenti e sia al fine di apportare un contributo importante per il territorio enuncia quanto appresso,

PREMESSO CHE:

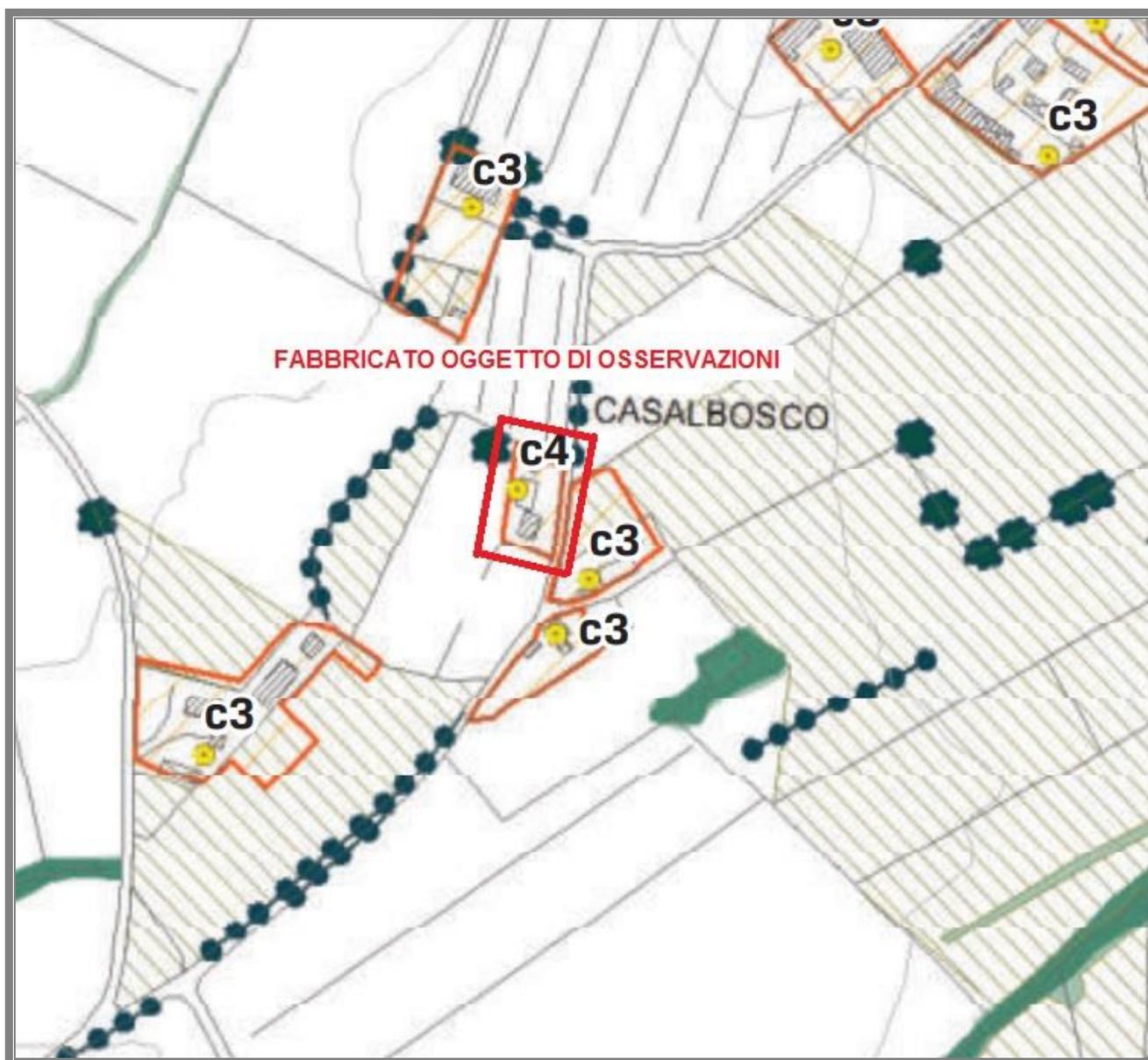
- con delibera n. 97 del 27.12.2023, il Consiglio Comunale di Montepulciano ha adottato la Variante al Piano Operativo attraverso la revisione delle sue Norme Tecniche di Attuazione ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014;
- visto che tale PIANO OPERATIVO E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE definisce su tutto il Territorio Comunale gli interventi ammissibili per ogni fabbricato, gruppi di fabbricati, aree a verde privato, etc...nonché negli ambiti urbani e nelle zone rurali;
- IL SOTTOSCRITTO, cosciente dell’importanza che tale provvedimento avrà sul nostro territorio ed in particolare sulla proprietà dei committenti signori *Briga Elisa e Ferreri Gianluca*, esprime nei tempi e termini di Legge le seguenti Osservazioni.

Prendendo in esame il fabbricato principale adibito ad abitazione, ubicato nel comune di Montepulciano, località Abbadia di Montepulciano, Via dei Greppi n. 34 distinto al C.F. di detto Comune al:

- foglio 11, particella 192, subalterni 3 – 4 – 5 – 8 e 9 di proprietà dei Signori Briga Elisa e Ferreri Gianluca;

CONSIDERATO:

- che il fabbricato di cui sopra ad oggi ricade in territorio rurale, in area urbanisticamente distinta con la simbologia "C4" (*Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale*) del Piano Operativo Vigente del Comune di Montepulciano;



- che per il fabbricato di cui sopra sarà presentata nuova richiesta di schedatura in quanto in possesso delle caratteristiche per essere classificato come C4** *“edifici residenziali, posti in ambito rurale, di datazione di realizzazione o radicale trasformazione compresa fra il 1954 ed il 1983, che benché 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, etc...) che stridono fortemente con l’aspetto tradizionale degli edifici di epoca precedente relativi il proprio contesto di riferimento”*.
- che per i fabbricati classificati C4** in base all’art. 25 delle N.T.A., è ammessa: *“...la categoria di 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 a servizio: ricostruzione a parità di SE, senza possibilità di ampliamenti e senza cambi di destinazione; ricostruzione con materiali ed elementi compositivi tradizionali relativi al contesto di riferimento; divieto di realizzazione di paramenti ad intonaco e tinteggiatura, comignoli in c.a., calate non in rame, terrazza / balconi aggettanti, scale esterne a sbalzo, terrazze a tasca nelle coperture, coperture piane e miste (capanna / padiglione)”*.

LO SCRIVENTE sia nell’interesse dei committenti signori Briga Elisa e Ferreri Gianluca, sia nell’interesse della collettività con la presente

CHIEDE

di disciplinare/modificare/integrare l’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Vigente, nel paragrafo regolante la Categoria C4**, specificando:

- **che la non possibilità di cambio di destinazione sia esclusivamente fra le categorie funzionali ovvero mutamento d’uso urbanisticamente rilevante (art. 23-ter, D.P.R. n. 380/2001);**
- **che la ricostruzione con materiali ed elementi compositivi tradizionali relativi al contesto di riferimento possa essere effettuata ovviamente con materiali reperibili tramite l’offerta di mercato, sempre nel rispetto del contesto di riferimento;**
- **che possa essere concessa, anche per gli edifici classati come C4**, in caso di 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;**
- **che possa essere concessa la possibilità, visto che trattasi di fabbricati siti in territorio aperto e quindi siti in luoghi umidi e soggetti ad umidità di risalita, di realizzare paramenti ad intonaco speciali, come intonaco a calce a cocchiopesto con polvere di laterizio rosso mattone, che non necessita di successiva imbiancatura e che comunque non**

Studio Tecnico Associato Coviello

contrasterebbe con i colori tradizionali della campagna circostante al contesto in cui insiste il fabbricato.

Sicuri che queste Nostre vengano considerate come apporti per una proficua collaborazione per la gestione urbanistica del territorio si porgono distinti saluti.

Montepulciano, li 04.03.2024

IL TECNICO INCARICATO (Coviello Geometra Cosimo)



LA COMMITTENZA (Briga Elisa, Ferreri Gianluca)