

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 dalle signore *Bisti Anna, Bisti Ernesta e Bisti Silvia*, 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:

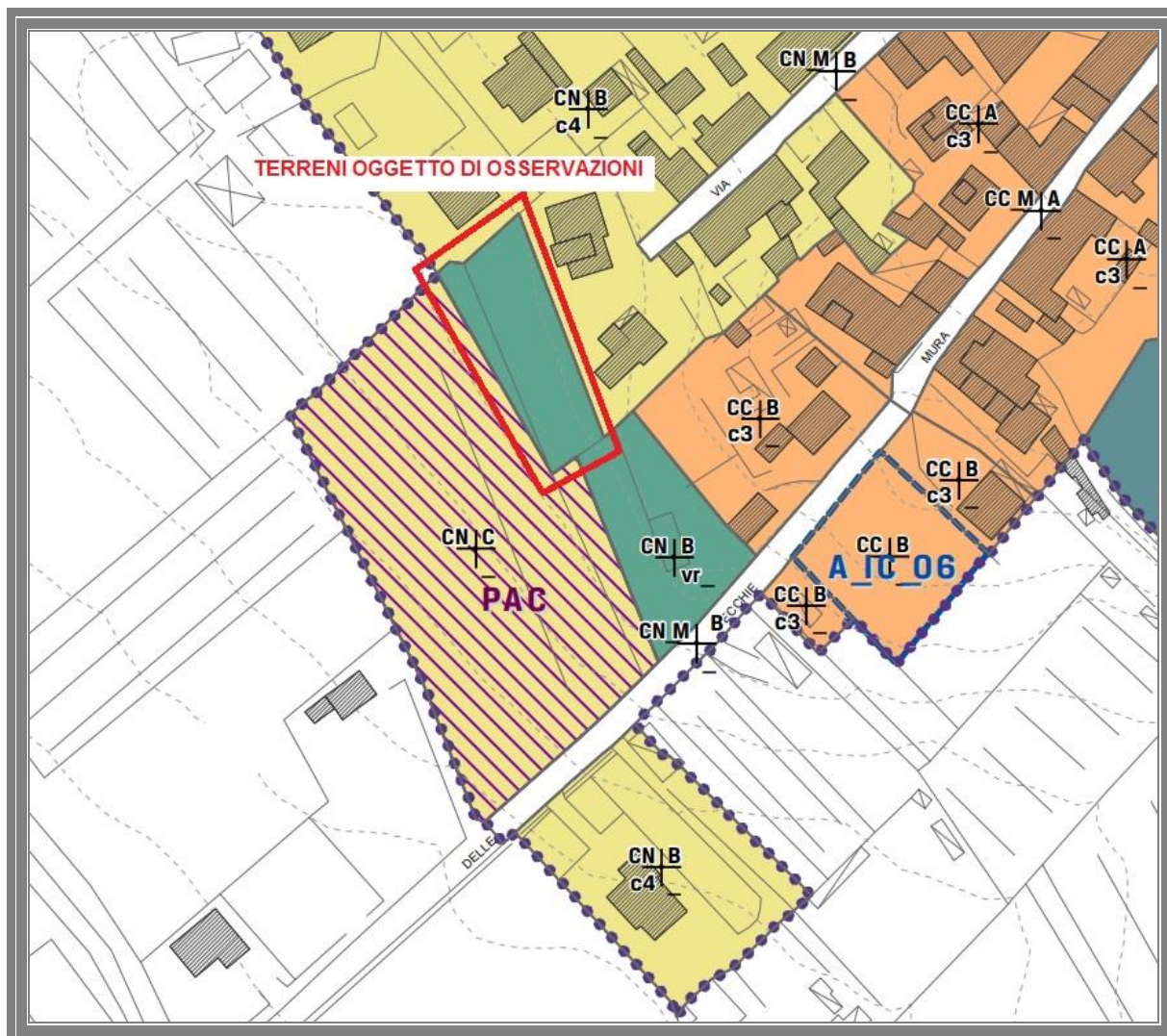
- con delibera n. 97 del 27.12.2023, il Consiglio Comunale di Montepulciano ha adottato la Variante al Piano Operativo attraverso la revisione delle sue Norme Tecniche di Attuazione ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014;
- visto che tale PIANO OPERATIVO E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE definisce 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 signore *Bisti Anna, Bisti Ernesta e Bisti Silvia*, esprime nei tempi e termini di Legge le seguenti Osservazioni.

Prendendo in esame i terreni ubicati nel comune di Montepulciano, località Acquaviva, distinti al C.T. di detto Comune al:

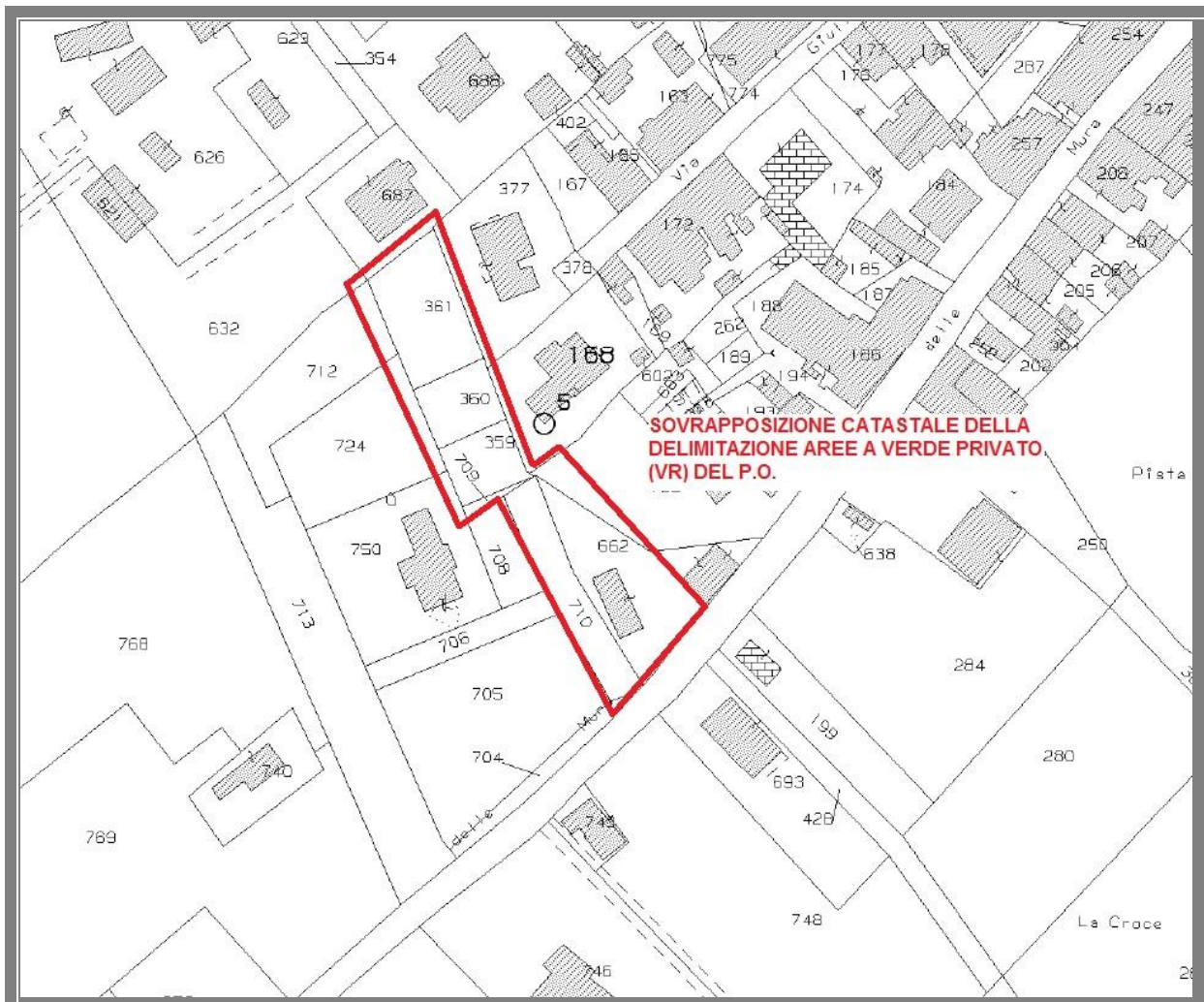
- foglio 83, particella 359 di proprietà della Signora Bisti Anna;
- foglio 83, particella 360 di proprietà della Signora Bisti Ernesta;
- foglio 83, particella 361 di proprietà della Signora Bisti Silvia;

CONSIDERATO:

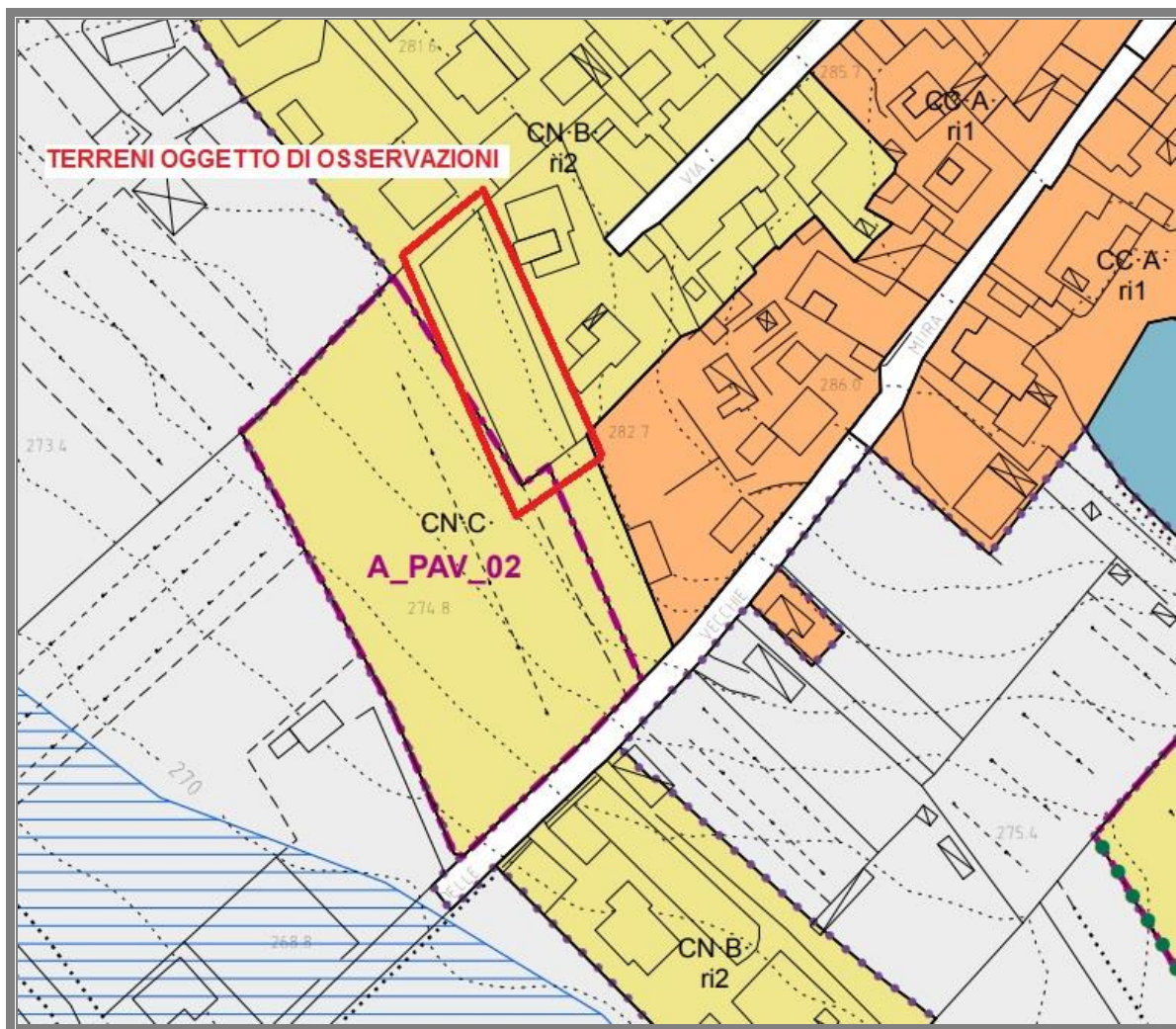
- che i terreni di cui sopra ad oggi ricadono in area urbanisticamente distinta con la simbologia “CN-B-vr” (Città Nuova – Zona Omogenea B – Aree a verde privato) del Piano Operativo Vigente del Comune di Montepulciano;



- che tali zone dovrebbero individuare aree a verde privato a contatto diretto con il territorio aperto affinché contribuiscano a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale;
- che nel caso specifico, tali aree non sono a contatto diretto con il territorio aperto in quanto prima del “confine” della limitazione tra territorio urbano e territorio aperto vi è una zona di Piano Attuativo Convenzionato (già quasi totalmente edificata A_PAV_02) che già prevede un margine urbano verso la campagna atto a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale;
- che la conformazione di tale area non è riconducibile alle caratteristiche di “area di transizione” tra territorio urbano e territorio aperto in quanto area sempre usata e mantenuta come resede pertinenziale delle abitazioni in quanto sito in territorio urbano;
- che i terreni adiacenti (altra proprietà) a quelli oggetto della presente, sempre distinti con la simbologia “CN-B-vr” (Città Nuova – Zona Omogenea B – Aree a verde privato) del Piano Operativo Vigente del Comune di Montepulciano, risultano essere in parte già edificati;



- che come disciplinato dall'art. 64 delle N.T.A. del Piano Operativo Vigente in tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata;
- che i terreni di cui sopra, prima dell'approvazione del Piano Operativo Vigente, ricadevano in area urbanisticamente distinta con la simbologia "CN-B-ri2" (Città Nuova – Zona Omogenea B – intervento ammissibile Ristrutturazione Edilizia 2) del Regolamento Urbanistico;



- che tale classamento, di fatto intercludeva tutta l'area (edificata e non) permettendo di fatto gli interventi edilizi ammissibili (Ristrutturazione Edilizia R2) in tutto il lotto senza distinzioni;

Studio Tecnico Associato Coviello

LO SCRIVENTE sia nell'interesse dei committenti signore Bisti Anna, Bisti Ernesta e Bisti Silvia, sia nell'interesse della collettività con la presente

CHIEDE

- **di disciplinare/modificare/integrare l'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Vigente per il caso specifico e comunque per tutte le casistiche simili, cioè resedi e/o giardini pertinenziali non a contatto diretto con il territorio aperto, poiché tali aree non contribuiscono a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale, riportando il classamento di tale aree unitario al fabbricato di cui sono pertinenza e/o comunque inserendo la possibilità di realizzare gli interventi pertinenziali di cui all'art. 26 delle N.T.A..**

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 (Bisti Anna, Bisti Ernesta, Bisti Silvia)

Anna Bisti

Ernesta Bisti

Silvia Bisti