

AI SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO

ALL' AREA URBANISTICA  
DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO

Oggetto: OSSERVAZIONE ALLE NTA ADOTTATE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.

Il sottoscritto TARQUINI GIULIANO nato a Montepulciano il 28-08-1952 e residente a Montepulciano in via del Poliziano n.56 con riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 27-12-2023, di adozione Variante al Piano Operativo attraverso la revisione delle sue Norme Tecniche di Attuazione.

Oggetto della presente osservazione è la Normativa Comunale riguardante un'area di mia proprietà ubicata in via Parri a Montepulciano capoluogo, posta di fronte da una lottizzazione residenziale edificata negli anni duemila, indentificata al Catasto al Foglio 98 Particelle 1110-1111-1112-1113-114-1115-116-1117-1118. La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 62 della L.R. n. 65/2014, ciò nonostante nel vigente Piano Operativo Comunale ricade in zona agricola.

Fanno parte della proprietà una piccola abitazione ed un annesso che è stato recentemente acquistato al fine di poter dotare il piccolo alloggio di maggiori superfici a servizio dello stesso. Il sottoscritto ha effettuato la compravendita dopo una preliminare verifica di fattibilità urbanistica dell'intervento attraverso vari colloqui con i funzionari dell'area Urbanistica.

Da una prima lettura la normativa comunale delle NTA del Piano Operativo modificate, appare di difficile comprensione e pone a mio avviso limitazioni non giustificate al recupero della volumetria esistente in zona agricola, anche se quanto aggiunto all'art. 81, c. 1, lettera g) in merito agli edifici destinati ad attività "comunque non agricole [nel mio caso non c'è più attività di quel tipo] presenti nel territorio rurale ... potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b) [residenziale]", sembra aprire a tale possibilità. Per questo si chiede se l'interpretazione dello scrivente sia corretta e, nel caso, si osserva che la norma sia magari messa in chiaro per consentire l'uso del proprio manufatto, in aggiunta all'edificio principale, che già hanno questo uso, nell'ambito della stessa pertinenza.

Comunque sia va tenuto conto della disciplina del Piano Strutturale vigente ed in particolare l'art. 66 (case sparse) delle NTA indica di:

"prevedere la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari come eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari) al fine di superare le forme di degrado tipologico esistenti;

- ..... Negli edifici utilizzati per civile abitazione, potranno essere ammessi, compatibilmente ed in relazione ai caratteri tipologici e al valore dell'edificio, nuovi aumenti volumetrici "una tantum", comunque non superiori a 35 mq di slp e senza determinare l'aumento delle unità immobiliari, esclusivamente per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili e subordinati all'eliminazione di eventuali elementi di degrado ed alla riqualificazione architettonica dell'edificio e/o paesaggistica del contesto".

Purtroppo entrambe le previsioni del Piano strutturale vigente che permettono ed incentivano il recupero dei volumi secondari esistenti oppure che permettono modesti ampliamenti risulterebbero incompatibili con le Norme del Piano Operativo.

A mio avviso le norme del Piano Operativo non sono di facile lettura e comprensione, le modifiche apportate hanno reso il testo ancora più oscuro. Per verificare la fattibilità di un singolo intervento edilizio oppure di un semplice mutamento della destinazione d'uso occorre una lettura sistematica di molti articoli, con rimandi continui, spesso con contraddizioni o lacune, rendendo di fatto non realizzabili interventi modesti (quali il recupero di volumi secondari oppure i piccoli ampliamenti) che al contrario le Norme del Piano Strutturale vigente intendevano prevedere!

Pertanto si richiede che vengano riscritte le NTA del PO in maniera da permettere il recupero e cambio d'uso dei volumi esistenti del magazzino di mia proprietà, a mezzo del suo spostamento in adiacenza al fabbricato principale ad uso residenziale ovvero in subordine prevedere ampliamenti fino a 35 mq come del resto già indicato dal PS vigente art. 66 delle NTA.

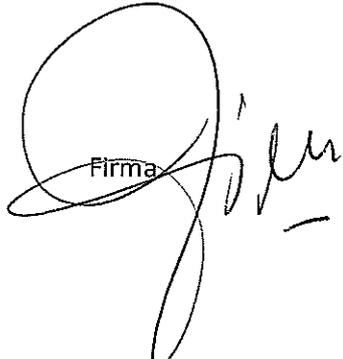
Al fine di addivenire a soddisfare la richiesta segnalata, a titolo non esaustivo, alcuni articoli da modificare per i quali propongo le seguenti osservazioni (dell'art. 81 c. 1 lettera g) ho già detto sopra):

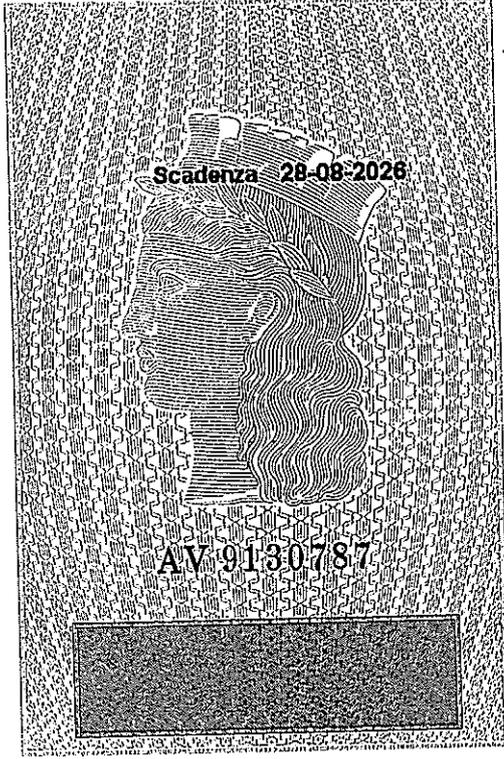
- L'art. 81 c. 1 lett. e) ammettere il recupero a fini residenziali per gli annessi agricoli che di fatto sono pertinenza di edifici residenziali (come del resto previsto per gli edifici artigianali con la novella apportata dalla variante all'art. 81 c. 1 lett. g) delle NTA);
- L'art. 81 c. 2 vieta il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli condonati. Tale previsione non appare motivata ed in contrasto con l'art. 66 del PS. Inoltre il TAR Toscana (Sezione III, 2 maggio 2014 n. 675) richiamando una sentenza della Corte Costituzionale, sent. n. 529 del 1995), ha ritenuto illegittimo il divieto di cambio di destinazione d'uso degli immobili condonati;
- L'art. 82 c. 5 delle NTA impone in caso di cambio di destinazione d'uso che "Per ciascuna unità immobiliare devono essere previsti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 25 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno". Anche questa limitazione appare in contrasto con l'art. 66 del PS. Si richiede di poter almeno prevedere locali accessori al piano interrato.

In subordine, almeno per le abitazioni esistenti che non possono recuperare i volumi secondari ammettere ampliamenti "una tantum" di 35 mq come previsto dalle NTA del PS.

Da tali possibilità usufruirebbe un nucleo familiare già ivi residente, con figli, il tutto nell'interesse di una sua stanzialità dato che in caso di non possibilità di ampliamento del fabbricato potrebbe trovare soluzioni anche in territori limitrofi a quello comunale di Montepulciano.

Montepulciano, lì 07-03-2024

Firma 



Cognome.....**TARQUINI**.....

Nome.....**GIULIANO**.....

nato il.....**28-08-1952**.....

(atto n.....**76**... P.....**1**... S.....**A**.....)

a.....**MONTEPULCIANO (SI)**.....

Cittadinanza.....**ITALIANA**.....

Residenza.....**MONTEPULCIANO (SI)**.....

Via.....**GIUSEPPE MARINO N.14**.....

Stato civile.....**CONIUGATO**.....

Professione.....**PENSIONATO**.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura.....**1.70**.....

Capelli.....**brizzolati**.....

Occhi.....**CASTANI**.....

Segni particolari.....**NESSUNO**.....

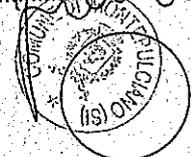


Firma del titolare.....*Giuliano Tarquini*.....

**MONTEPULCIANO**.....**24-11-2015**.....

Impronta del dito indice sinistro

SINDACO



REPUBLICA ITALIANA

**TESSERA SANITARIA**  
CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **TRQGLN52M28F592Q** Sesso **M**

Cognome **TARQUINI**

Nome **GIULIANO**

Data di scadenza **16/12/2027**

Luogo di nascita **MONTEPULCIANO**

Provincia **SI**

Data di nascita **28/08/1952**

Dati sanitari regionali  
REGIONE TOSCANA