



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica / Edilizia

OSSERVAZIONE N.	10
PROT. / DEL	9482 del 11.03.'24
RICHIEDENTE	Arch. Dorianò Della Giovampaola
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	Modifiche e/o integrazioni agli artt. 10, 11, 14, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 32
SINTESI	<p>art. 10, inserire i “ Residence “ nelle destinazioni d’uso residenziale;</p> <p>art. 11, non ammettere in zona produttiva la lavorazione di qualsiasi prodotto agricolo</p> <p>art. 14, inserire le “ strutture ricettive extralberghiere e per l’ospitalità collettiva “ fra quelle Turistico ricettive</p> <p>art. 16, revisionare l’articolo rispetto ai problemi di emissione degli allevamenti industriali zootecnici in zona industriale / artigianale</p> <p>art. 22, Eliminare la condizione di richiedere il parere USL e togliere “parziale” dopo la parola “deroghe”.</p>

	<p>art. 23, comma 5, ammettere una libera composizione architettonica nel recupero dei volumi accessori; comma 7, eliminare la limitazione di aperture su lati non contrapposti e di ammettere il cambio d'uso in residenziale civile;</p> <p>art. 25, comma 3, eliminare il vincolo della sopraelevazione della intera copertura; comma 4, verifica sull'impatto della modifica apportata; comma 6, sospensione e confronto pubblico sul disposto;</p> <p>art. 27, comma 5, limitare la possibilità di cambio d'uso a 10 – 15 anni e poi liberalizzare;</p> <p>art. 29, comma 6, modificare il limite dei 75 mq di PK per la loro monetizzazione</p> <p>art. 31, comma 6, allineare la disposizione al Regolamento Edilizio, permettendo la realizzazione di fabbricati in allineamento a quelli esistenti senza il rispetto dei limiti di distanza dalle strade</p> <p>art. 32, comma 3, eliminare la limitazione della collocazione dei pannelli fotovoltaici o solari su falde non visibili da spazi pubblici.</p>
<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>Parere contrario in parte</p> <p>art. 10, Contrario : l'uso residence non ha collocazione univoca nella legislazione regionale, lasciando spazio di discrezionalità alle amministrazioni comunali; il fatto che tale uso debba avere i “ requisiti “ igienico sanitari delle abitazioni non li colloca in automatico nella destinazione residenziale ( per la stessa ragione per cui gli annessi rurali recuperati ad uso agriturismo restano nella loro originaria destinazione agricola ); per ulteriori dettagli si rimanda alla istruttoria formulata in sede di proposta d'ufficio.</p> <p>art. 11, Contrario in parte : l'insediamento di attività produttive, soprattutto industriali, necessitano, in caso di emissioni, di pareri USL, ARPAT, Autorizzazioni uniche</p>

o Uniche Ambientali regionali a seconda dei casi.  
Esistono quindi procedure di sicurezza che esaminano le problematiche indicate, proibendo, limitando o modificando gli insediamenti richiesti.

art. 14, Contrario : sono state escluse le attività per ospitalità collettiva in toto perché la quasi totalità non sono congrue con i caratteri del nostro territorio ( tipo rifugio alpino ) mentre lo stesso articolo recupera quelle adeguate ( tipo case per ferie )

art. 16, Favorevole : si riformulerà meglio il comma distinguendo fra allevamenti industriali tenuti da IAP e no

art. 22, Contrario : i pareri USL vengono ordinariamente richiesti ricevendone riscontro; le deroghe sono indicate parziali perché nella quasi totalità dei casi si riferiscono solo ad alcuni dei parametri di controllo delle condizioni igienico sanitarie;

art. 23, comma 5 Contrario : la norma vuole contribuire a far sì che la ricostruzione di volumi accessori avvenga mantenendo tali caratteri, conformi all'uso per loro ammessi, una libera composizione architettonica produrrebbe l'effetto contrario; comma 7 Contrario, il posizionamento di aperture solo su due lati non contrapposti ( d'angolo, quindi ) permette di mantenere uno scorcio dell'edificio ( ex tabaccaie prive di aperture ) conforme all'originario, senza perdita totale dei valori persistenti, la destinazione residenziale di tali immobili contribuirebbe ulteriormente alla diffusione della funzione abitativa nel territorio aperto con estensione delle criticità relative a servizi, infrastrutture, urbanizzazioni, ecc. e sarebbe anomala rispetto alla relativa limitazione estesa da sempre agli annessi agricoli

art. 25, comma 3 Contrario : la limitazione, se non dettata porterebbe alla possibilità di disarticolazioni morfologiche delle coperture di qualsiasi tipo con forte detrimento della qualità dei tessuti urbani e degli effetti paesaggistici degli insediamenti nel territorio aperto; comma 4 Contrario : l'aumento di 5 punti percentuali risulta meno incidente man mano che la base di

riferimento aumenta e quindi introduce un meccanismo automatico di auto calmieramento; comma 6 Contrario, la variante ha seguito un percorso di evidenza pubblica e di fasi partecipative, come previsto dalle norme, e durante esse non è emersa nessuna contestazione su tale norma, l'osservazione è inoltre di contenuti così generici da non poterne permettere una valutazione tecnica esaustiva.

art. 27, comma 5 Contrario : la temporalità delle destinazioni sono regolamentate, eventualmente, dalla legislazione regionale, le possibilità di cambi di destinazione d'uso sono definite volta per volta dallo strumento di pianificazione comunale e non a priori, la " liberalizzazione " cioè l'apertura ad una facoltà indistinta di cambi verso qualsiasi funzione è il contrario della pianificazione intesa come previsione delle trasformazioni urbanistiche a seguito di continue e periodiche verifiche della evoluzione delle dinamiche territoriali e degli indirizzi degli amministratori locali che quei territori governano

art. 29, Contrario : l'attuale limite di monetizzazione è di 50 mq di Parcheggio ( 2 posti auto ) , la revisione porta a 3 questo limite, aumentando le possibilità di insediamenti di nuove funzioni nel c.s.

art. 31, Contrario in parte : i casi indicati dalla norma sono quelli tutti equiparati alla " nuova edificazione " , per cui tali interventi devono rispettare integralmente le regole urbanistiche ed Edilizie locali; si procederà all'allineamento delle norme di Regolamento Edilizio lì dove eventualmente emergessero contrasti, sottolineando che nelle more di ciò vige l'art. 5 delle NTA di PO che prevedono la prevalenza delle disposizioni del PO su quelle del RE.

art. 32, Contrario : la revisione delle norme, in questo caso, hanno ampliato delle possibilità di installazione ad oggi non previste, non creato delle imposizioni ( tipo collocare pannelli fotovoltaici esposti a nord ). Nel caso non esistessero falde ad esposizione buona o ottimale non visibili da spazi pubblici, non sarà semplicemente

		possibile procedere all'intervento, ricadendo nella casistica attuale.
PARERE COMMISSIONE		
NOTE		