

Ill.mo Signor SINDACO del Comune di

53045 - MONTEPULCIANO

Montepulciano, lì 10.10.2023

OGGETTO: Osservazione al Piano Operativo Comunale relativo ai fabbricati con destinazione artigianale e commerciale posti in Montepulciano – Frazione Acquaviva - Via del Santo.-

Il sottoscritto:

- *BINARELLI PAOLO*, nato a Chiusi, provincia di Siena, il 07.04.1959 – codice fiscale *BNRPLA59D07C662K* e residente a Montepulciano – via Enea Gagi, n.° 18 -;

nella propria qualità di legale rappresentante della società in nome collettivo “*Binarelli Renato & C.*”, Cod. Fisc. 00804490522, intestataria degli immobili siti in Montepulciano, frazione Acquaviva, identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio di mappa 84, particella 108, attualmente destinati ad attività artigianale e commerciale,

PRESENTA

DOMANDA DI RICLASSIFICAZIONE

al Piano Operativo Comunale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 17/2018 e pubblicato sul Burt n° 16 del 18/04/2018 e alla successiva correzione a seguito di Delibera di approvazione delle controdeduzioni n° 11 del 2019.-

I fabbricati oggetto della presente richiesta di schedatura, sono situati nelle immediate vicinanze della cittadina di Acquaviva, frazione di Montepulciano, lungo la strada che collega la frazione alla vicina Valiano.-

Il lotto risulta essere a ridosso del centro abitato di Acquaviva, ma all'interno dell'area agricola, in un punto che non risulta però essere di particolare pregio paesaggistico, sia per la posizione a ridosso della periferia di Acquaviva, sia per la collocazione lungo l'asse viario autostradale.-

I fabbricati facenti parte della proprietà, situati nelle immediate vicinanze della cittadina di Acquaviva di Montepulciano, in area agricola, sono stati realizzati in tempi diversi, con differenti autorizzazioni urbanistiche.-

Si tratta di tre corpi di fabbrica posizionati sul lotto di terreno prospiciente la Via del Santo; i due fabbricati di maggiori dimensioni, di pianta rettangolare e posti in posizione pressochè affiancata, sono stati realizzati con struttura prefabbricata in acciaio e copertura con arcarecci metallici e copertura in lastre di eternit.-

Il piccolo fabbricato posto sul retro del lotto, è stato realizzato in muratura portante di blocchi poroton, con copertura in travetti e tavelle e manto con tegole marsigliesi.-

Nello specifico, il fabbricato con destinazione d'uso commerciale, risulta avere come titolo autorizzativo la Concessione in Sanatoria n.° 892 del 13.07.1991, per la realizzazione di capannone con destinazione d'uso artigianale; con la Pratica Edilizia n.° 147/93, si attuava un cambio di destinazione senza opere, da magazzino artigianale ad attività commerciale, per la vendita di pezzi di ricambio della società, che si occupa di auto demolizioni.-

Il fabbricato con destinazione d'uso artigianale ed il manufatto di piccole dimensioni posto sul retro, sono stati oggetto di condoni edilizi: nello specifico, risultano due Concessioni in Sanatoria, la n.° 96 di protocollo 4336 del 01.03.1995 e la n.° 97 di protocollo 4336 del 01.03.1995, con le quali si sanciva la destinazione d'uso artigianale.-

Tanto la realizzazione in tempi assai recenti, quanto le fattezze generali che caratterizzano i corpi, ne fanno edifici privi di qualunque pregio, assimilabili pertanto a tutti gli edifici simili che hanno avuto per categoria di intervento la C5.-

Il Piano Operativo Comunale adottato ed osservato, riferito agli edifici rappresentati come di seguito identificato:

- *Catasto dei Fabbricati – foglio di mappa n° 84 - particella n° 108, Categoria C/3, Classe 3[^], Consistenza 496,00mq., Superficie Catastale 450,00 mq., Rendita €. 1.332,05;*

ricomprende tali fabbricati all'esterno del perimetro di centro abitato della frazione di Acquaviva, in piena area agricola, con categoria di intervento ammissibile C4, che per gli edifici in area agricola con destinazione commerciale ed artigianale, prevede quanto di seguito esposto:

Comma 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; è 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.

Il comma 4 dello stesso articolo stabilisce quanto di seguito evidenziato:

4. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche sono consentite le seguenti addizioni volumetriche, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:

• per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento del 5% del Rapporto di Copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE.

PREMESSO CHE:

- Gli edifici oggetto della presente richiesta hanno una storia edificatoria recente, poiché risalenti post 1967, oggetto peraltro di definizione edilizia attraverso condono edilizio;

 COMUNE DI MONTEPULCIANO PROVINCIA DI SIENA		  
UFFICIO TECNICO URBANISTICO 1/A		
Richiesta Sanatoria Edilizia Prot. 4336 del 01/03/95 Pratica 205/1		CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 0096
C. F. BNR PLA 59D07 C662K		

I L S I N D A C O

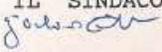
Vista la domanda presentata in data 01/03/95 prot. 4336 di cui al 205/1 del registro, da parte Binarelli Paolo residente in Acquaviva E. Gaci, 8endente ad ottenere, in relazione all'art. 39 della L. 724 del 23.12.94 al disposto di cui al Capo IV e V della L. 47/85, la sanatoria delle opere abusive realizzate in Acquaviva del Santo area distinta al catasto — al fog. — part. — consistente cambio di destinazione da annesso ad artigianale

Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa sensi dell'art. 39 della Legge 724/94;
 Visto che, da come emerge dal parere degli Uffici Comunali, non vi sono elementi ostativi al rilascio della CONCESSIONE edilizia in sanatoria, quanto le opere sono state terminate prima del 31.12.1993.
 Dato atto che il richiedente ha provveduto :
 al pagamento a saldo dell'oblazione dovuta allo Stato;
 al pagamento del contributo di concessione.
 Visto il parere favorevole comunicato con nota n. — del — parte ordine alla tutela del vincolo.

Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilità di cui agli artt. 32 e 33 della legge 47/85;
 Vista la legge 17.8.42, 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
 Vista la legge 28.1.77, n. 10 e successiva modifica;
 Vista la legge 28.2.85, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
 Vista la legge 23.12.94, 724 e successive modifiche e integrazioni;
 Atteso che nulla osta all'accoglimento della richiesta di sanatoria;

RILASCIA IN SANATORIA

Alvo diritti di terzi, la CONCESSIONE edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui in narrativa così come descritti nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa.
 Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità il richiedente dovrà presentare documentata istanza.


 P IL SINDACO


=====
 sottoscritto concessionario dichiara di avere preso possesso in data

COMUNE DI MONTEPULCIANO
 PROVINCIA DI SIENA
 UFFICIO TECNICO URBANISTICO 1/A



Richiesta Sanatoria Edilizia Prot. 4336 del 01/03/95 Pratica 205/2	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 0097
P. F. BNR PLA 59D07 C662K	

I L S I N D A C O

Vista la domanda presentata in data 01/03/95 prot. 4336 di cui al 205/2 del registro, da parte Binarelli Paolo residente in Acquaviva E. Gaci, 8endente ad ottenere, in relazione all'art. 39 della L. 724 del 23.12.94 al disposto di cui al Capo IV e V della L. 47/85, la sanatoria delle opere abusive realizzate in Acquaviva del Santo area distinta al catasto — al fog. — part. — consistente in ampliamento capannone artigianale e costruzione locale accessorio

Accertato che la documentazione prodotta risulta regolare e completa ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94;
 Visto che, da come emerge dal parere degli Uffici Comunali, non vi sono elementi ostativi al rilascio della CONCESSIONE edilizia in sanatoria, in quanto le opere sono state terminate prima del 31.12.1993.
 Dato atto che il richiedente ha provveduto :
 al pagamento a saldo dell'oblazione dovuta allo Stato;
 al pagamento del contributo di concessione.
 Visto il parere favorevole comunicato con nota n. — del — parte
 in ordine alla tutela del vincolo.
 Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilit di cui agli artt. 32 e 33 della legge 47/85;
 Vista la legge 17.8.42, 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
 Vista la legge 28.1.77, n. 10 e successiva modifica;
 Vista la legge 28.2.85, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
 Vista la legge 23.12.94, 724 e successive modifiche e integrazioni;
 Atteso che nulla-osta all'accoglimento della richiesta di sanatoria;

RILASCIATA IN SANATORIA

Salvo diritti di terzi, la CONCESSIONE edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui in narrativa così come descritti nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa.
 Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità il richiedente dovrà presentare documentata istanza.


 p IL SINDACO
[Handwritten signature]

Il sottoscritto concessionario dichiara di avere preso possesso in data _____ e di averne in allegato l'originale del provvedimento.

- L'attuale assetto dei fabbricati risulta pertanto essere di minimo valore architettonico e storico e necessiterebbe un intervento di revisione delle attuali geometrie e volumi esistenti, attraverso un intervento di Sostituzione Edilizia;



FOTO 1 - Veduta dalla Via del Santo del capannone con destinazione commerciale.-



FOTO 2 - Veduta dalla Via del Santo del capannone con destinazione commerciale.-



FOTO 3 - Veduta dal retro del capannone con destinazione commerciale.-



FOTO 4 - Veduta del fianco destro del capannone con destinazione commerciale.-



FOTO 5 - Veduta dalla Via del Santo del capannone con destinazione artigianale.-



FOTO 6 - Veduta dal retro del capannone con destinazione artigianale.-



FOTO 7 - Veduta dal retro del capannone con destinazione artigianale.-



FOTO 8 - Veduta del piccolo manufatto sul retro.-



FOTO 9 - Veduta del piccolo manufatto sul retro.-



FOTO 10 - Veduta dell'appezzamento posto sul retro dei fabbricati.-

- La planimetria catastale evidenzia i fabbricati ed i relativi spazi di resede privata;

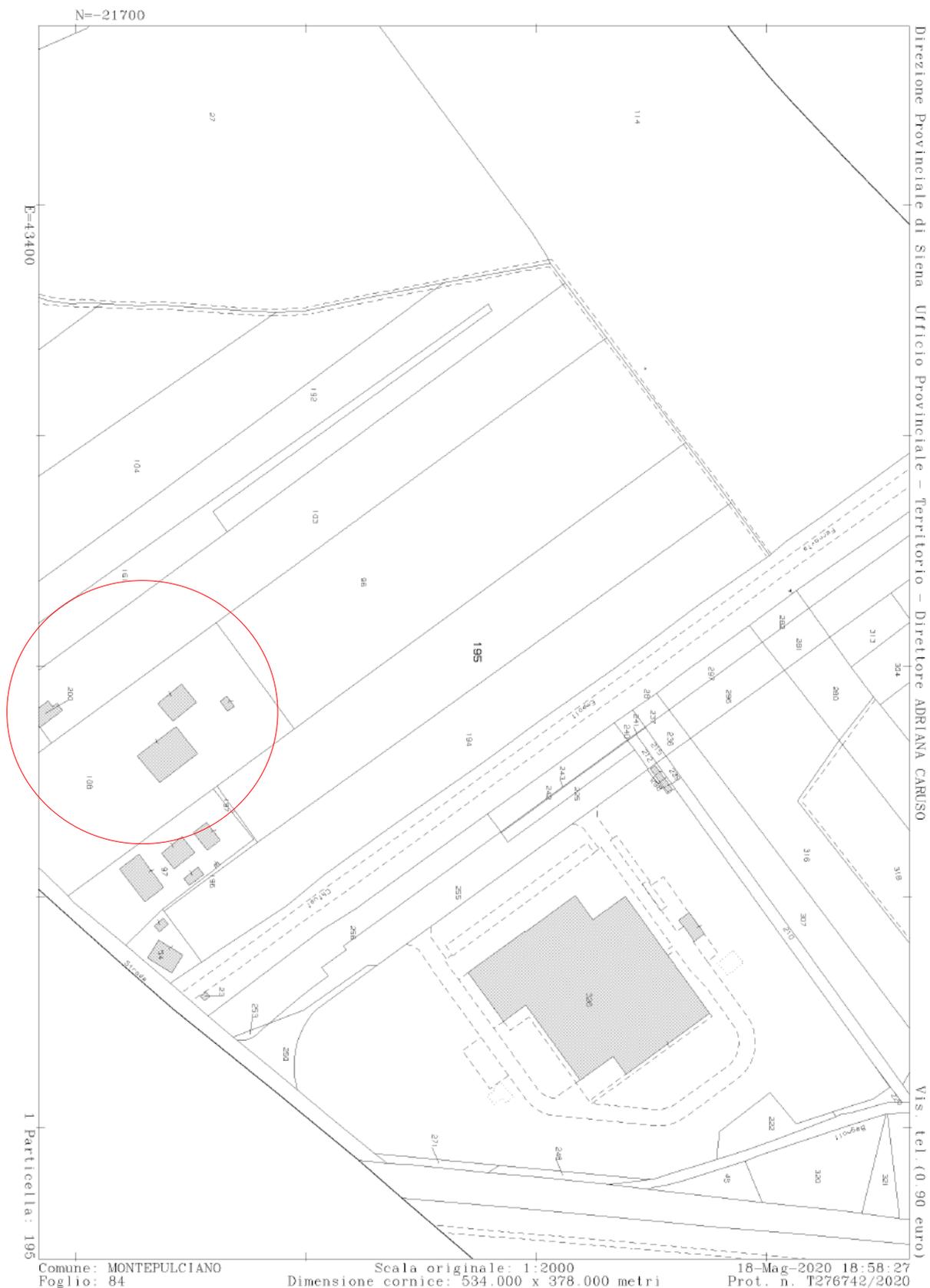


IMMAGINE 1 – Mappa Catastale – Foglio 84, part. 108.-



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/10/2023
Ora: 12:37:34
Numero Pratica: T205221/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/10/2023

Dati identificativi: Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **84** Particella **108**

Busta mod.58: **397**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.332,05**

Categoria **C/3^a**, Classe **3**, Consistenza **496 m²**

Indirizzo: VIA DEL SANTO Piano T

Dati di superficie: Totale: **450 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 29/11/2019 Pratica n. SI0046955 in atti dal 29/11/2019
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17712.1/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.10422000/1989

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **84** Particella **108**

COSTITUZIONE del 11/08/1989 in atti dal 30/03/1993
(n. 10422/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **84** Particella **108**

> **Indirizzo**

VIA DEL SANTO Piano T

COSTITUZIONE del 11/08/1989 in atti dal 30/03/1993
(n. 10422/1989)



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/10/2023
Ora: 12:37:34
Numero Pratica: T205221/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.332,05
Categoria C/3^a, Classe 3, Consistenza 496 m²

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 450 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/08/1989, prot. n. 10422000

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE del 29/11/2019 Pratica n. SI0046955 in
atti dal 29/11/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
(n. 17712.1/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA
N.10422000/1989

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO BINARELLI
RENATO E C
(CF 00804490522)**
sede in MONTEPULCIANO (SI)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/01/1992 Pubblico ufficiale CAROTI Sede
MONTEPULCIANO (SI) Repertorio n. 42834 -
COSTITUZIONE SOCIETA' Voltura n. 2612.1/1992 in
atti dal 30/03/1993

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

IMMAGINI 2 e 3 -Visura Catastale.-

Data presentazione: 11/08/1989 - Data: 19/02/2015 - n. T273556 - Richiedente: CNPRNT43A20F592V



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 26/11/1983 - ART. 17 - D.M. 11/01/1984)

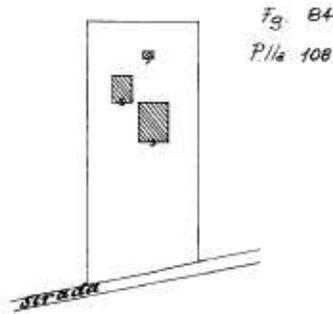
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEPULCIANO Via Del Santo - Acquariva

Ditta BINARELLI RENATO nato a Montepulciano il 22/06/1915

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

PIANO TERREHO

Planimetria catastale 1:2000



Fg. 84
P.la 108

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F.° 84
PROT. N° 10633/108	P.la 108

Compilata dal Geom. DORIANO DELLA GIOVANIPAOLO

Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di SIENA al n° 534

DATA 20/07/1989

Firma: [Signature]

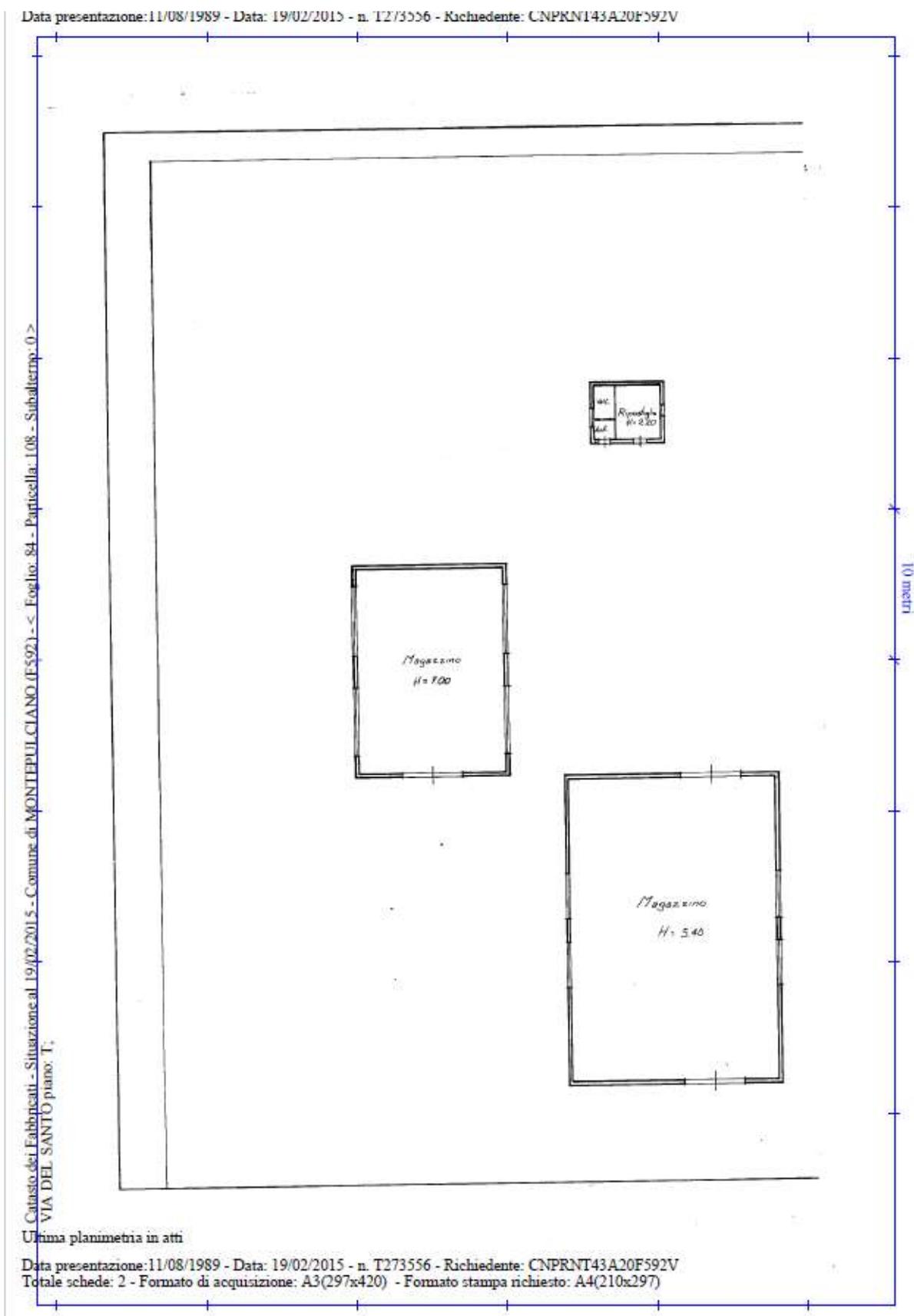
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2015 - Comune di MONTEPULCIANO (F.592) - Foglio: 84 - Particella: 108 - Subalterno: 0 - VIA DEL SANTO piano: 1.

10 METRI

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/08/1989 - Data: 19/02/2015 - n. T273556 - Richiedente: CNPRNT43A20F592V

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



IMMAGINI 4 e 5 - Planimetria Catastale – Foglio 84, part. 108.-

- Il Piano Operativo del Comune di Montepulciano inserisce i fabbricati all'interno della perimetrazione di area agricola, con categoria di intervento ammissibile C4.-



IMMAGINE 6 –Piano Operativo.-

- La proprietà è oggetto di interessamento da parte di azienda vitivinicola, che ha intenzione di acquistare gli immobili ed il relativo resede, al fine di realizzare il centro aziendale nel lotto, posizionato in ambito agricolo, ma con forte visibilità dal tratto autostradale limitrofo; la necessità preponderante è la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, che, pur mantenendo le volumetrie esistenti, consenta l'accorpamento dei volumi e l'intervento di Sostituzione Edilizia sui fabbricati.-

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

- 1. La revisione della schedatura esistente con possibilità di ottenimento della Categoria di intervento C5, che consentirebbe**

l'intervento di Sostituzione Edilizia degli edifici esistenti (vedi comma 3, art. 27 delle N.T.A.)-

3. Per gli edifici e manufatti nel territorio rurale, attraverso idonea documentazione, deve essere sempre valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, attraverso specifiche valutazioni di coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT regionale.

Si precisa che questa richiesta mirerebbe all'ottenimento della revisione delle volumetrie esistenti, con forme meglio compatibili con il contesto rurale di riferimento.-

Fiducioso di un benevolo accoglimento della presente richiesta, ringrazio anticipatamente e distintamente ossequio.-

Montepulciano, lì 10.10.2023

IL RICHIEDENTE

(Paolo Binarelli)