

Al Sig. SINDACO del Comune  
di **MONTEPULCIANO**

**OGGETTO:** **Richiesta di modifica classamento** di fabbricati rurali, posti in Acquaviva – Via S.S. 326 Est

**Titolo III- art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente**

La sottoscritta **PONZIN SUSANNA** nata a Este il 22.6.1963, ivi residente in via Sostegno n. 3 - cod. fisc. PNZ SNN 63H62 D442B, in qualità di legale rappresentante della **GEO ENERGY srl** con sede in Saletto (PD) – via Roma n. 60 - cod. fisc. 02880470246, proprietaria dei fabbricati rurali posti in Acquaviva di Montepulciano – via S.S. 326 Est, di pertinenza del “Podere Casanova” e rappresentati al C.F. del Comune di Montepulciano al foglio 153 particella 2, come meglio rappresentati negli elaborati cartografici allegati e nella tavola “*Disciplina\_del\_territorio\_rurale\_10k\_01*”, con la presente

#### C H I E D E

la modifica della classificazione di detti edifici dalla ai sensi dell’art. 19 comma 7 delle N.T.A. del P.O.C. vigente.

#### *Motivazioni della richiesta*

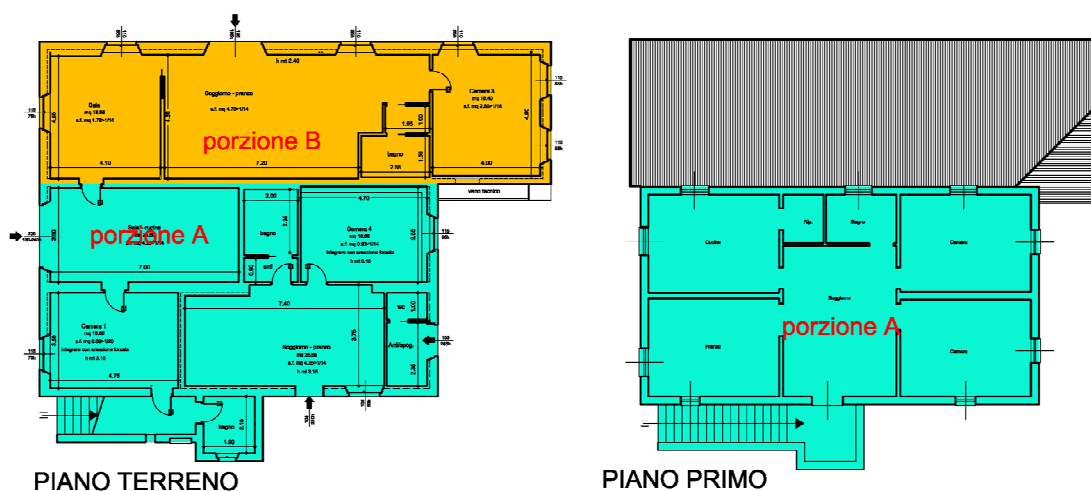
Si chiede la variazione della classe attribuita, in quanto l’attuale identificazione (c3, per entrambi gli edifici di seguito descritti) non appare congrua per caratteristiche, usi e dimensioni. Inoltre si vorrebbe uniformare tale parametro con quello assegnato dal precedente strumento urbanistico, che è stato oggetto di due distinte schedature, come da allegato.

Nel precedente Regolamento Urbanistico, all’edificio 1 è stata attribuita categoria d’intervento ri1 e ri2 (rispettivamente per la parte antica e “recente”), a seguito di Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 30.09.2014. Mentre l’edificio 2 è stato riclassificato con richiesta del 02.02.2016, che ha determinato la classe di valore NC, con possibilità di attuare gli interventi di cui agli art. 71 e 72 della LR 65/2014. Sostanzialmente l’istanza in esame vuole riproporre tale categoria già valutate e approvate.

### Considerazioni generali:

Come anche si evince dalla documentazione fotografica allegata, si tratta di nucleo composto da due corpi di fabbrica (un edificio principale e la recente cantina), inserito in un contesto prettamente agricolo e ben distante da insediamenti residenziali e urbani;

- **L'edificio principale**, individuato con il numero 1 negli elaborati che si allegano, è caratterizzato dalla aggregazione di due corpi di fabbrica (porzioni A e B) a pianta regolare e compatta, con scale esterne e locali addossati, recentemente trasformati per uso agrituristico.

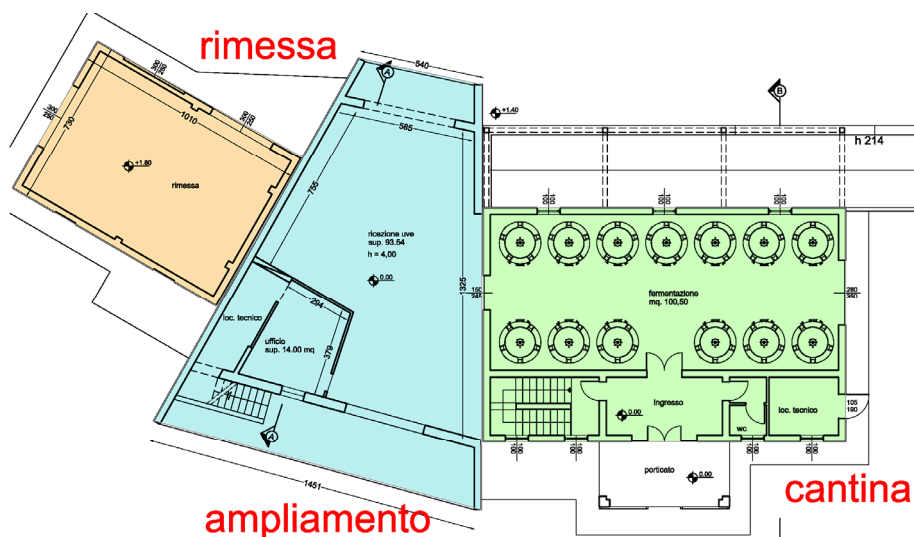


Al piano terreno si trovano tre alloggi, recentemente ristrutturati a seguito di SCIA 43/2016, oltre ad un piccolo spogliatoio e servizi per gli addetti, mentre al livello superiore – accessibile tramite una scala esterna – si sviluppa l’abitazione dell’imprenditore richiedente.

Le murature sono mattoni stuccati per faccia vista, sia per il nucleo orinario (porzione A), che per il corpo addossato di più recente formazione (B); la copertura è in legno per la parte antica e il latero cemento nella zona aggiunta; entrambi con manto di tegole in laterizio. Gli infissi sono in legno. Il tutto si trova in ottimo stato manutentorio e funzionale.

Il **fabbricato 2**– adibito a cantina di invecchiamento, stoccaggio e vinificazione, è stato costruito dalla precedente proprietà in virtù di PMAA approvato con Determina Dirigenziale n. 284 del 9.4.2004 e PdC n. 131/2005, successivamente oggetto di interventi di ampliamento per la creazione di un volume centrale (PDC 94/2016), tuttora in corso di completamento.

Come anche si evince dalla documentazione fotografica allegata, si tratta di più corpi di fabbrica che costituiscono – per tipologia – un unico organismo edilizio: la rimessa macchine/attrezzi, di forma rettangolare compatta, sviluppata al solo piano terreno; la cantina, tipologicamente simile ma caratterizzata da due livelli (seminterrato e terreno) e due corpi sfalsati e la nuova zona di ricezione uve/degustazione (piano terreno e primo), che si inserisce tra i due volumi e riunisce tutta la struttura.



### Aspetti urbanistici

Specificatamente alla revisione richiesta, si sottolinea quanto segue:

- **edificio 1:** alla luce degli usi, aspetti architettonici, critico-storici evidenziati - ed in linea con gli intendimenti del vigente P.O.C. **appare ragionevole proporre la schedatura in Classe IV (c4), per la porzione B, caratterizzata da un unico livello fuori terra, di più recente formazione.**

Questo in riferimento alle evidenti modifiche che ha subito nel corso del tempo.

L'attribuzione di questa classe permetterebbe di operare in maniera più appropriata su strutture verticali e orizzontali, oltre a consentire un grado di intervento consono alle effettive necessità aziendali ed in linea con le attuali disposizioni normative regionali, senza comunque stravolgere l'attuale impianto e le principali caratteristiche estetiche e prospettive.

Mentre per la porzione A - che costituisce il nucleo storico dell'edificio – si potrebbe confermare la classe III (C3), attribuita dal POC vigente, in quanto sono presenti elementi pregio (tessitura delle murature, scala esterna a "profferlo", copertura e gronde

in legno), che dovranno essere mantenuti e salvaguardati anche a seguito di futuri interventi di recupero.

- **edificio 2**: quella che in tutta evidenza sembra come più appropriata e idonea è la schedatura **Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione – realizzati dopo il 1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale;**

Aspetti edilizi

A tale proposito sono doverose alcune ulteriori precisazioni, che riguardano le conseguenze di una corretta classificazione, in considerazione della fattibilità di futuri interventi edilizi:

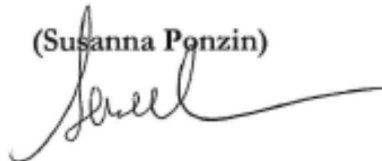
Per entrambi gli edifici - la classificazione richiesta – unitamente a *interventi di tipo c4* potrà permettere alla azienda agricola gli interventi previsti dagli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e dal disposto dell'art 80 delle NTA vigenti.

Tabella riepilogativa della richiesta

<b>FABBRICATI</b>	Classe attuale - POC	Classe proposta - REVISIONE
<b>1</b>	<b>C3</b>	<b>C3 – porzione A</b>
		<b>C4 – porzione B</b>
<b>2</b>	<b>C3</b>	<b>C4</b>

Confidando nel positivo accoglimento del contributo propositivo avanzato con la presente osservazione, si porgono distinti saluti.

(Susanna Ponzin)



Montepulciano, 29 novembre 2020

Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Stralcio POC
- Rilievo fotografico
- Precedenti schedature

### ESTRATTO PIANO OPERATIVO COMUNALE















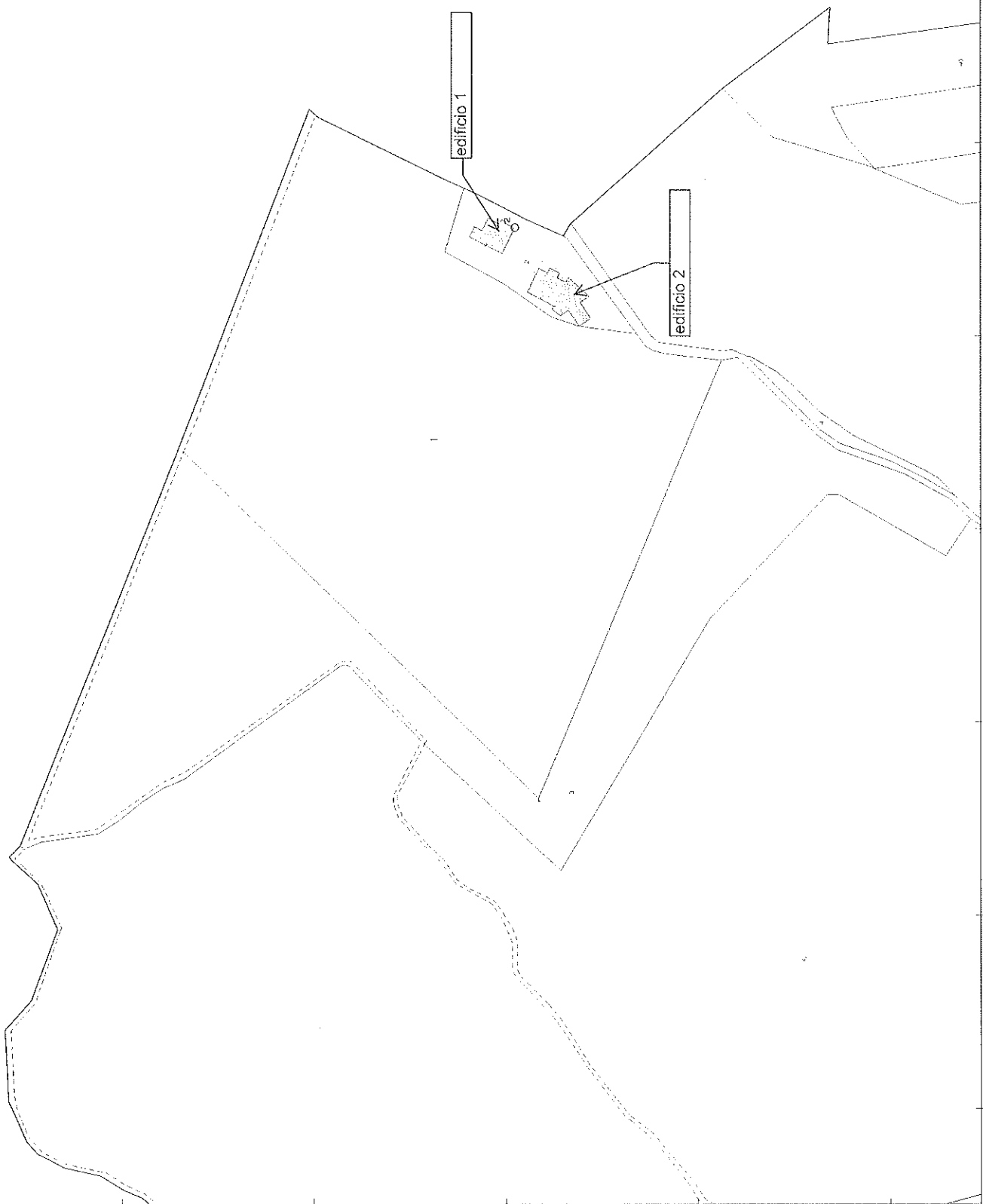
Vis. Lo. (C.90 euro)

Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. STEFANO MASTRONARDO

30-011 2020 18.35.42  
Prot. n. 1280791/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione: 776.000 X 552.000 mc/11

Comune: MONTEPULCIANO  
Foglio: 153



1 ParLiceia: 1

E=15300

N=27300

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

**SCHEDA NORMATIVE DELL'EDIFICATO  
SPARSO**

SCHEDA:

A415

SPECIFICAZIONE:

**CLASSE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE:**

**NC**

TIPI DI INTERVENTO:

**art. 71 e 72 della L.R. 65 / '14**

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

**CLASSE PER GLI EDIFICI SECONDARI:**

TIPI DI INTERVENTO PER GLI ALTRI EDIFICI:

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

**NOTE:**

--

--

--

ALLEGATI N.

COPIA



# COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 99

Riunione del 30-09-2014 sessione

OGGETTO: REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO - QUINDICESIMA INTEGRAZIONE

L'anno Duemilaquattordici, addì Trenta del mese di Settembre alle ore 20:30 con inizio alle ore 21:15 nella sala Consiliare del Palazzo Comunale, si è riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale, convocato nei modi e nei termini di legge.

Sono intervenuti i Consiglieri:

PRESENTI	ASSENTI
ROSSI ANDREA (Sindaco) BUI LORENZO (Presidente) RASPANTI ALICE (Consigliere) BARBI ANGELA (Consigliere) BAZZONI STEFANO (Consigliere) MILLACCI ALBERTO (Consigliere) MONTIANI SARA (Consigliere) DUCHINI LORENZA (Consigliere) TALLI FRANCO (Consigliere) BELVISI MARTINA (Consigliere) CORSI BENEDETTA (Consigliere) GUIDOTTI MASSIMILIANO (Consigliere) BIANCHI MAURO (Consigliere) ABRAM MICHELE (Consigliere) MASINA GIORGIO (Consigliere) COLTELLINI VALERIO (Consigliere) CHIEZZI DANIELE (Consigliere)	
Tot. 17	Tot. 0

PRESENTI	ASSENTI
ANGIOLINI MICHELE (Assessore esterno) ROSSI FRANCO (Assessore esterno) PROFILI FRANCESCA (Assessore esterno) GAROSI LUCIANO (Assessore esterno) TERROSI TIZIANA (Assessore esterno)	

Presiede il signor Lorenzo Bui Presidente del Consiglio e partecipa il Segretario Generale Sig. Domenico Smilari incaricato della redazione del processo verbale.

Accertata la legalità del numero degli intervenuti, si passa alla trattazione degli affari di cui appresso.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione e la discussione dell'argomento, così come integralmente riportato nella registrazione magnetica agli atti e nel testo elaborato dall'apposito programma di trascrizione del suono-audio della registrazione magnetica della seduta consiliare odierna allegato alla presente delibera e riportato di seguito:

“PRESIDENTE. Passiamo al punto n. 9) “Regolamento urbanistico – schedatura del patrimonio edilizio extraurbano – quindicesima integrazione”. Prego, consigliere Guidotti.

Massimiliano GUIDOTTI. Si è riunita, la settimana scorsa, la Commissione urbanistica, per la prima volta, durante il nuovo mandato, ci sono diverse fasi di urbanistica da affrontare. Allora, la prima, come ho già detto al Consiglio Comunale precedente, è una revisione delle schede dell'abitato sparso, sono quattro schede, delle quali veniva richiesta una revisione della schedatura precedente e che è stata segnalata dai proprietari e c'è stato fatto notare comunque delle peculiarità che al primo passaggio e valutazione, non erano potute essere valutate, in quanto era una valutazione di massima, quindi, sempre nello spirito di andare incontro all'esigenze del cittadino, abbiamo già preso in considerazione le schede, laddove è stato possibile, laddove si è riscontrato un effettivo errore nella schedatura, si è riallineata la scheda a quello che la realtà dei fatti. Quindi, su queste quattro schede, niente è tutto qua!

PRESIDENTE. Interventi? Dichiarazioni di voto? Bianchi.

Mauro BIANCHI. Noi ci asteniamo, anche se chiediamo chiarimenti su queste fantomatiche schede, sia perché non ci sono, quindi, anche se è una cosa che magari richiedeva tutti i voti di approccio diverso del Consiglio, perché magari riguardava una privacy, eccetera eccetera però insomma, non ci stanno e andiamo a deliberare su qualcosa che dunque non conosciamo il contenuto e sia perché non riusciamo a capire proprio che cosa sono queste schede, sono classi energetiche? a che servono? per la compravendita? magari se ce lo fate sapere... comunque il nostro voto è un'astensione. grazie.

PRESIDENTE. Altre dichiarazioni?

SINDACO. Gli elaborati sono allegati alle pratiche e possono essere consultati.

Angela BARBI. Confermo quanto detto dal Sindaco, infatti è arrivata a tutti noi, a tutti i Consiglieri e i capigruppo, una comunicazione della Segreteria generale che invitava i singoli Consiglieri, a prendere visione degli elaborati tecnici delle pratiche urbanistiche presso gli uffici.

PRESIDENTE. Dichiarazioni di voto?

Pongo in votazione il punto n 9) all'ordine del giorno avente ad oggetto “Regolamento urbanistico – schedatura del patrimonio edilizio extraurbano – quindicesima integrazione” – approvazione statuto”.

Favorevoli? centrosinistra; contrari? nessuno; astenuti? Movimento cinque Stelle, lista insieme per cambiare, lista Daniele Chiezzi per Montepulciano.”

VISTA la seguente proposta di deliberazione predisposta dal Servizio AREA URBANISTICA E EDILIZIA;

VISTO il Regolamento Urbanistico vigente dal 21.09.'11 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T., ed in particolare il comma 4 dell'art. 77 delle sue N.T.A., che prevede che per la classificazione degli edifici non schedati e per l'eventuale nuova classificazione di edifici già schedati, provvederà l'Amministrazione Comunale, attraverso gli uffici competenti, sulla base delle documentazioni presentate dagli interessati, a cui dovrà seguire delibera da parte del Consiglio Comunale;

VISTO che nel corso delle procedure di formazione del Regolamento Urbanistico e successivamente a ciò, sono pervenute da parte di alcuni cittadini, Schedature del Patrimonio Edilizio Extraurbano di proprio interesse;

VISTO che un quindicesimo gruppo di esse, seguendo l'ordine di presentazione, sono state istruite dal competente Ufficio urbanistica comunale, che ha redatto per esse, se del caso, le relative Schede Norma, con l'attribuzione della Classe e delle Categorie d'intervento ammesse;

VISTI gli esiti dell'esame da parte della Commissione Urbanistica, resi nella seduta del 22.09.'14;

VISTO che a seguito di ciò, risultano essere state compilate le seguenti nuove Schede Norma del Patrimonio Edilizio Extraurbano ed integrate alcune di quelle già presenti nel R.U. vigente :

Scheda A 311 – Classe 3 e Categoria d'Intervento Ri1 e Ri2;

Scheda M 643 – Classe 2 e 3 e Categoria d'Intervento Ri 1 e Ri2 con prescrizioni ed Rc

Scheda A 413 - Classe 2 e 3 e Categoria d'Intervento Ri1 ed Se con limitazioni ;

Scheda M 644 - Classe 2 e Categoria d'Intervento Ri1;

VISTI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.lvo 18.8.00 n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.*":

Con voti a favore n°12 (Gruppo Centrosinistra ), a stenuti n° 5 ( Mauro bianchi e Michele Abram del Gruppo Movimento Cinque Stelle, Giorgio Masina e Valerio Coltellini del gruppo Insieme per Montepulciano e Daniele Chiezzi del gruppo Daniele Chiezzi per Montepulciano), su n° 17 Consiglieri presenti e n° 17 Consiglieri votanti, resi per alzata di mano;

#### DELIBERA

1. di approvare, quale integrazione alla Schedatura del Patrimonio Edilizio Extraurbano del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi e con le modalità di cui al comma 4 dell'art. 77 delle sue N.T.A., le seguenti Schede Norma :

Scheda A 311 – Classe 3 e Categoria d'Intervento Ri1 e Ri2;

Scheda M 643 – Classe 2 e 3 e Categoria d'Intervento Ri 1 e Ri2 con prescrizioni ed Rc

Scheda A 413 - Classe 2 e 3 e Categoria d'Intervento Ri1 ed Se con limitazioni ;

Scheda M 644 - Classe 2 e Categoria d'Intervento Ri1;

2. di dare atto che il deliberato di cui al punto precedente non comporta oneri diretti o indiretti all'Amministrazione Comunale;
3. di trasmettere copia del presente atto al Responsabile dell'Area Urbanistica / Edilizia ed alla Segreteria Generale per i conseguenti adempimenti.

IL PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE

(Lorenzo Bui)

IL SEGRETARIO GENERALE

(Domenico Smilari)