



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Prot. n.

Montepulciano, 12.05.'21

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : PO – Correzione Errore Materiale – zona Tc nel capoluogo

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

PREMESSA

In data 14.03.'18 con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 17 veniva adottato il nuovo Piano Operativo (PO) che prevedeva, fra le altre, per l'esercizio commerciale sito lungo viale 1° maggio nel capoluogo, una zona omogenea " CC – B – c4 " (città consolidata – zona di completamento - classe 4 dell'edificio).

In data 14.06.'18 con prot. n. 20437, veniva presentata una osservazione a tale PO, da parte di tecnico incaricato dalla proprietà di tale esercizio commerciale, richiedendo, fra le altre, di specificare per l'edificio che ospitava tale esercizio (ad oggi, non più in attività), la destinazione d'uso " commerciale ".

A tale osservazione si contro-deduceva favorevolmente, accogliendola con la dicitura " Verrà attribuita all'edificio la siglatura Tc ".

In data 18.02.19 con DCC n. 11, venivano approvate, le controdeduzioni alle osservazioni di cui sopra, fra cui quella citata.

In data 13.09.'19 con DCC n. 54, veniva approvato il nuovo PO, adeguato alle osservazioni accolte ed al verbale della Conferenza paesaggistica regionale, senza che tale delibera contenga emendamenti a tale controdeduzione.

In data 21.04.'21 con prot. n. 12522, perveniva istanza privata con richiesta di apertura di una nuova tipologia di attività commerciale nell'immobile prima occupato da un esercizio di somministrazione cibi e bevande.

In data 06.05.'21 con prot. n. 14357, perveniva al Responsabile Area, da parte dell'Istruttore di tale istanza, geom. Morgantini, relativa verifica di conformità urbanistica in cui veniva evidenziato che l'immobile in esame risultava ricompreso nella zona omogenea " CC – B – c5 – Tc " e che la siglatura " Tc " è riferita alla limitazione all'uso esclusivo a " Campeggio " dell'area.

ISTRUTTORIA

Innanzitutto si evidenzia che non risulta giustificato dagli atti citati, il passaggio della classificazione dell'immobile, da C4 a C5, anche alla luce della natura oggettiva del manufatto censito.

Inoltre, in considerazione dei contenuti della osservazione pervenuta, del suo accoglimento, della localizzazione, estensione e conformazione della zona omogenea in esame, che risultano assolutamente incompatibili con l'insediamento di un campeggio, si valuta la siglatura " Tc " essere il frutto di un mero errore materiale, in ragione di un fraintendimento da parte dell'istruttore delle osservazioni al PO in narrativa, delle legende che accompagnano le tavole grafiche degli atti di pianificazione comunale.

L'errore commesso e che ha tratto in inganno gli organi deliberativi e di controllo sovracomunali, infatti, sta nel fatto che la sigla " Tc " nel precedente strumento di governo del territorio, cioè il Regolamento Urbanistico (RU) corrispondeva alla destinazione " Attività Commerciali " (la T sta per Terziario).

Sull'onda di una consuetudine decennale all'uso di questa sigla con questo significato, da parte dell'istruttore le osservazioni al PO, lo stesso contro-deduceva in accoglimento alla richiesta della proprietà dell'esercizio allora insediato di specificare l'uso commerciale dell'immobile d'interesse, utilizzando la vecchia siglatura di RU (Tc) e non quella nuova di PO.

L'equivoco si è poi ulteriormente aggravato dal fatto che nella legenda delle tavole zonizzative di PO, la sigla Tc esiste comunque, ma ora corrisponde all'uso a " campeggio " delle aree, destinazione, si ripete, in totale ed insanabile contrasto con i caratteri urbanistici della zona in esame.

Infine, si aggiunge che avendo inglobato nel corso della formazione del PO, in via generale nella CC – città consolidata, la possibilità della destinazione commerciale al dettaglio (l'unica possibile nell'edificio e nell'area in questione), risulta decaduta la necessità di una specificazione di tale destinazione.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, viste le procedure dell'art. 21 della L.R. 65 / 2014, per la correzione degli errori materiali degli atti di governo del territorio ed aggiornamento del loro quadro Conoscitivo,

si propone :

- di sostituire la siglatura della zona omogenea in esame "CC – B – C5 – Tc" con la siglatura " CC – B – C4 "

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

In allegato :

- PO adottato
- PO approvato
- Legenda di RU
- Osservazione
- Legenda di PO
- Nota istruttoria

