



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Servizio Urbanistica

Prot. n.

Montepulciano, 13.07.'20

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

**Oggetto : Piano Operativo - Correzione Errore Materiale art. 81 delle NTA  
e modifica Classificazione Immobile in loc. Fonte al Vescovo**

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

In data 29.07.'11 con Delibera di Consiglio Comunale ( DCC ) n. 59, veniva approvato il Regolamento Urbanistico ( RU );

In tale RU, l'edificio censito al NCU al fg. 137 p.lla 105, risultava " edificio non classificato " con intervento ammesso, nelle more della sua classificazione, fino alla manutenzione.

Nello specifico si tratta di un edificio a destinazione artigianale, posto in zona agricola, legittimato dalle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 1091 e 1092 del 1991.

In data 31.10.'12 con DCC n. 90, tale immobile veniva classificato con Scheda n. M628, ammettendo, senza possibilità di aumento della SUL, interventi fino alla Sostituzione Edilizia (SE).

In data 14.03.'18 con DCC n. 17 veniva adottato il nuovo Piano Operativo ( PO ).

In data 28.05.'18, con prot. 18045, veniva presentata un'osservazione ( n° 13 ) da parte del sign. Mario Bellari, proprietario dell'immobile di cui sopra, chiedendo per esso la possibilità di cambio d'uso un turistico ricettivo extralberghiero.

In data 18.02.'19 con DCC n. 11, venivano approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PO adottato.

In particolare, per l'osservazione n. 13, veniva stabilito che si sarebbe provveduto ad una revisione dell'art. 81 comma 1, lett.g) delle Norme Tecniche di Attuazione ( NTA ) del PO ( che riguarda appunto gli edifici a destinazione artigianale posti in zona agricola ) ammettendo per essi i cambi d'uso verso l'extralberghiero, rinviando per il dettaglio ad una specifica nota istruttoria di approfondimento fatta dal RUP per due osservazioni simili.

In tale nota, l'art. 81 comma 1, lett.g), veniva così riformulato :

*" Nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale o siano a ridosso del tessuto edilizio urbano, potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di*

*ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione fino ad un massimo di 450 mq di SE. Le superfici edificate eccedenti tale limite, dovranno essere demolite non potranno essere ricostruite o diversamente recuperate”*

La Commissione Urbanistica, poi, con parere anch'esso accolto dalla citata DCC n. 11 / '19, in relazione a tale nota ammetteva esplicitamente la sostituzione edilizia senza ampliamento con recupero del 10 % della SUL esistente oltre i 450 mq, a fronte della demolizione integrale del manufatto originario.

In data 13.09.'19 con DCC n. 54, veniva approvato il nuovo Piano Operativo. In riferimento al caso in esame, la NTA , al punto controdedotto, venivano così formulate :

*“ nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale, potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione fino ad un massimo di 450 mq di SE. Eventuali superfici eccedenti tale limite, non potranno essere ricostruite o diversamente recuperate.”*

Inoltre tale PO approvato, classificava l'immobile come C4, e quindi senza possibilità di interventi nella categoria della sostituzione edilizia.

In data 01.06.'20, con prot. n. 15992, il sign. Mario Bellari inviava istanza in cui :

- alla luce della diversa classificazione dell'immobile di interesse fra RU e PO ne richiedeva l'allineamento;
- alla luce della diversa formulazione fra controdeduzione ed adeguamento delle NTA ne richiedeva la correzione;

Dal confronto dei due testi, come controdedotto e come approvato, emerge che :

- non viene prevista la sostituzione edilizia degli immobili;
- non viene previsto il recupero al 10 % delle superfici oltre i 450 mq;
- viene eliminata la casistica degli edifici prossimi al tessuto urbano.

Nessun atto amministrativo maturato fra la DCC n. 11 / '19 di controdeduzione e la DCC n. 54 / '19, giustificano tali differenze.

Infine, sempre in fase di approvazione, l'immobile in narrativa ( privo di qualunque valore tipologico – documentale, in stato locativo di abbandono, con copertura in eternit, ecc. ) risulta essere stato classificato “ C4 “, che non ammette gli interventi di Sostituzione Edilizia ( si ricorda che tale categoria d'intervento era stata ammessa per l'immobile con DCC n. 90 / '12 ).

**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,
- viste le procedure di riclassificazione del patrimonio edilizio di cui alle disposizioni dell'art. 19 comma 7 delle NTA di PO;

**si propone :**

1) di riformulare il comma 1 lett.g) dell'art. 81 delle NTA di PO per come approvate con DCC n. 54 / '19, riportando il testo a quanto controdedotto con DCC n. 11 / '19, come di seguito indicato :

*“ nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale o siano a ridosso del tessuto edilizio urbano, potranno mutare destinazione d’uso verso le destinazioni d’uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di sostituzione edilizia fino ad un massimo di 450 mq di SE. senza ampliamento e recupero del 10 % della SUL esistente oltre i 450 mq, sempre a fronte della demolizione integrale del manufatto oggetto di cambio d’uso. “*

2) di classificare l’edificio censito al NCU al fg. 137 p.lla 105, in classe C5, in riferimento alle sue caratteristiche edilizie.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell’ Area  
arch. Massimo Bertone

In allegato :

Istanza Bellari / Catasto Bellari / Foto Bellari / RU Estratto / RU Schedatura / PO Estratto / PO Osservazione / PO Controdeduzione / PO NTA