



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

Servizio Urbanistica

Prot. n.

Montepulciano, 03.11.'20

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

## **Oggetto : Piano Operativo - Correzione Errore Materiale – Perimetrazione Villa Iarrapino**

In riferimento all'oggetto, si istruisce quanto segue.

### PREMESSA

In data 13.09.'19 con DCC n. 54, veniva approvato il nuovo Piano Operativo ( PO ).

In tale PO, alla tavola n. 12 “ Disciplina degli ambiti urbanizzati “, veniva zonizzata l'area di insediamento di Villa Montecavallo già Contucci – Quintani ( oggi Villa Iarrapino ), posta lungo viale Calamandrei nel capoluogo, come “ CN – B – c2 – ps “.

Tale sigla indica che l'area è stata così pianificata :

- come appartenente alla parte di Citta Nuova ( CN );
- come zona omogena B, ex DM 1444 /'68, quale territorio edificato diverso dai centri storici;
- con classificazione degli immobili insediati di Classe 2;
- con destinazione dell'area come “ spazi verdi urbani di pertinenza di edifici storici” ( ps ).

Tale area ricomprende, infatti, sia la Villa che il suo giardino storico.

### ISTRUTTORIA

In data 08.10.'20 con prot. n. 32665 e successiva integrazione prot. n. 34690 /'20, perveniva una istanza da parte degli attuali proprietari sign.ri Iarrapino Ilaria e Francesca e Lucherini Alda, istanza per la modifica della perimetrazione dell'area in premessa descritta, come correzione di errore materiale.

Tale richiesta fa leva sulla circostanza che con nota del 31.10.2011 prot. n. 16430, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto, comunicava ai proprietari di cui sopra, la “ Dichiarazione di interesse particolarmente importante “ dell'immobile in oggetto.

Fanno parte integrale di tale “ Dichiarazione “ ( ovverossia del Decreto ministeriale n. 477 / 2011 ), anche la Relazione e la planimetria catastale.

Entrambi questi elaborati, il primo descrivendolo, il secondo perimetrandolo, individuano il giardino storico di pertinenza della Villa, indicata come pregevole testimonianza dell'architettura seicentesca.

Il perimetro risulta, in effetti, di minore estensione rispetto a quella riportata nel PO.

Inoltre, dalla lettura della Relazione relativa, la descrizione del giardino di pertinenza, non corrisponde alla parte aggiuntiva, inclusa dal PO, così come si evidenzia dall'esame della documentazione fotografica allegata alla istanza.

A questo si aggiunge che la zonizzazione " ps ", non indica genericamente le aree libere intorno agli edifici, perché esse non sono evidenziate dal PO, né altrettanto genericamente i giardini o comunque le aree permeabili di pertinenza, perché per essi, invece, il PO indica una sigla diversa e specifica : " Vr " Verde privato.

Infine, la stessa lettura delle Norme Tecniche di attuazione ( NTA ) del PO, rassicurano in questa lettura del piano. Infatti tali NTA dedicano alle aree " ps ", un apposito articolo, il n. 63, che prescrivono, per esse, la conservazione " dell'unitarietà formale storicizzata ", trattandosi, appunto, non solo di comuni aree verdi.

Non risulta corretta, quindi, l'attuale estensione della zona " CN – B- c2 – ps 2 " relativa alla Villa Montecavallo, ora Iarrapino, in quanto ingloba un'area che non ha le caratteristiche previste dal PO per le zone " ps ", essendo stata erroneamente riportata la recente perimetrazione della Soprintendenza a riguardo.

## 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 modificare la perimetrazione della zona omogenea " CN – B- c2 – ps 2 " relativa alla Villa Montecavallo, ora Iarrapino, posta lungo viale Calamandrei nel capoluogo, riportandola alla estensione indicata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto nella " Dichiarazione di interesse particolarmente importante ", di cui al Decreto ministeriale n. 477 / 2011, emesso per tale area.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area  
arch. Massimo Bertone

In allegato :

- Istanza
- Decreto n. 477 / '11
- Ortofoto e documentazione fotografica
- Estratto di PO vigente
- Estratto di PO corretto

