



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Prot. int. n. 89

Montepulciano, 15.06.'18

Al Sindaco del Comune di Montepulciano
SEDE

Oggetto : Variante al PS e nuovo PO – Osservazioni d'Ufficio

In riferimento all'oggetto,

vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.'18 , avente per oggetto : “ Variante al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo – Adozione ai sensi della L.R. 65 / '14 e della L.R. 10 / '10 “;

vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 28.03.'18 , avente per oggetto :

“ Piano Operativo – Norme Tecniche di Attuazione – Testo Integrato - Adozione – Riadozione Tavole delle Discipline n. 4 e n. 6 e Centro Storico per errore materiale; “

visto che tali delibere sono state pubblicate sul BURT n. 16 del 18.04.'18, data da cui è iniziato il periodo di legge di 60 giorni, per la presentazione di osservazioni agli atti di governo del territorio citati;

visto che da tale data sono anche scattate le relative misure di salvaguardia, per cui gli Uffici Tecnici Comunali (UTC) hanno dovuto, fin da allora, nelle proprie attività istruttorie di competenza, verificare la conformità delle pratiche edilizie ed urbanistiche di iniziativa pubblica o privata, ad entrambi gli strumenti di pianificazione generale del Comune :

il Regolamento Urbanistico (RU) vigente ed il Piano Operativo (PO) adottato;

visto che fino alla data odierna, l'applicazione concreta delle disposizioni del PO ed il confronto con quelle corrispondenti del RU, in casistiche fattuali, ha permesso agli UTC di maturare alcune considerazioni sul PO stesso;

allo scopo, quindi, di migliorare i suoi contenuti, affinandoli ed arricchendoli rispetto alla varietà di casistiche che si presentano in fase di gestione delle pratiche tecnico - amministrative ed in alcuni casi, eliminando previsioni contraddittorie o chiarendo formulazioni non del tutto chiare;

ed infine, raccogliendo alcune indicazioni e richieste formulate dagli amministratori comunali, messe a fuoco anch'esse a seguito del confronto con la cittadinanza, qualificata o meno, avuto sulla specifica applicazione della pianificazione da loro stessi approvata negli organi istituzionali previsti;

si avanzano le seguenti osservazioni :

DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO

22) Tavola Disciplina del C.S. : riportare le “ aree soggette a progettazione unitaria “ e i simboli relativi i parcheggi ed i sistemi di risalita meccanizzata di progetto; togliere la dicitura “spazi aperti” all’inizio della tabella; integrare gli edifici da destinare a “ residenze storiche “, didattiche, espositive e culturali ; estendere al “ Verde pubblico di valore “ le discipline dell’art. 63 “ Spazi verdi urbani di pertinenza a edifici storici “ ; rinominare le Aree di interesse in : “ commerciale/artigianale artistico “ e “ artigianale “ (vedi allegato n. 20) ;

23) Tavola Disciplina del C.S. : riportare tutti gli immobili vincolati per decreto e quelli “ ope legis “ pubblici e della Curia Vescovile superiori i 70 anni di esistenza, classificandoli “ c1 “

24) Tavola Disciplina del C.S. : riportare l’articolazione delle attuali classi 2, 3 e 4 di RU (frutto di una apposita analisi e schedatura di dettaglio del centro storico) in quella del PO adottato, anche con la creazione di sub – classi. (vedi allegato n. 21 e n. 22)

25) Tavola Disciplina del C.S. : riportare l’individuazione, con apposita simbologia in legenda e nelle tavole, degli edifici, che possono essere destinati a “ residenza d’epoca “ oppure valutare la possibilità / opportunità di ammettere potenzialmente, salvo verifiche del caso, tale destinazione a tutti gli edifici vincolati, esplicitando ciò nelle norme (vedi allegato n. 23)

NTA

26) Art. n. 19 delle NTA : integrare il comma 8 con la previsione che i nuovi edifici realizzati in attuazione del PO “ o oggetto di sostituzione edilizia o ampliati “, acquisiscono, “ con la dichiarazione di fine lavori “, la Classe 3;

27) art. 19 delle NTA : specificare con maggiore chiarezza i contenuti descrittivi delle classi 4 e 5, in relazione, ad esempio, al concetto di edificio “ recente “ o “ strumentale “. Si propone per “ recente “, gli edifici successivi il 1954 (quelli precedenti rappresentano le invarianti strutturali) e per “ strumentale “, gli annessi e gli accessori.

28) Art. 20 delle NTA : aggiungere un comma 7, che specifichi che le addizioni volumetriche previste per gli edifici in classe C3, C4 e C5 sono ammessi solo a fronte dell’esecuzione di interventi corrispondenti a quelli caratterizzanti la Classe ammessa e non le Classi minori, poichè tali addizioni rappresentano un ristoro proporzionato ai maggiori investimenti determinati da interventi via via sempre più onerosi;

29) Art. 23 delle NTA : aggiungere al c3 comma 2, punto 5 :

“ ... ai fini del rispetto dei caratteri originari dell’edificio non sono comunque consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotti esterni *a meno che le superfici su cui intervenire non risultino già intonacate.* “

30) Art. 25 delle NTA : estendere, in ambito urbano, agli edifici specialistici di classe C4, le possibilità di ampliamento previste per la classe C5, con vincolo decennale di mantenimento della loro destinazione d’uso.

31) Art. 26 delle NTA : specificare:

- che gli interventi pertinenziali, non potendo generare aumento del carico urbanistico, possono generare esclusivamente nuova superficie non residenziale;