



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

OSSERVAZIONE N.	10
PROT. / DEL	9482 del 11.03.'24
RICHIEDENTE	Arch. Dorianò Della Giovampaola
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	Modifiche e/o integrazioni agli artt. 10, 11, 14, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 32
SINTESI	<p>art. 10, inserire i “ Residence “ nelle destinazioni d’uso residenziale;</p> <p>art. 11, non ammettere in zona produttiva la lavorazione di qualsiasi prodotto agricolo</p> <p>art. 14, inserire le “ strutture ricettive extralberghiere e per l’ospitalità collettiva “ fra quelle Turistico ricettive</p> <p>art. 16, revisionare l’articolo rispetto ai problemi di emissione degli allevamenti industriali zootecnici in zona industriale / artigianale</p> <p>art. 22, Eliminare la condizione di richiedere il parere USL e togliere “parziale” dopo la parola “deroghe”.</p>

	<p>art. 23, comma 5, ammettere una libera composizione architettonica nel recupero dei volumi accessori; comma 7, eliminare la limitazione di aperture su lati non contrapposti e di ammettere il cambio d'uso in residenziale civile;</p> <p>art. 25, comma 3, eliminare il vincolo della sopraelevazione della intera copertura; comma 4, verifica sull'impatto della modifica apportata; comma 6, sospensione e confronto pubblico sul disposto;</p> <p>art. 27, comma 5, limitare la possibilità di cambio d'uso a 10 – 15 anni e poi liberalizzare;</p> <p>art. 29, comma 6, modificare il limite dei 75 mq di PK per la loro monetizzazione</p> <p>art. 31, comma 6, allineare la disposizione al Regolamento Edilizio, permettendo la realizzazione di fabbricati in allineamento a quelli esistenti senza il rispetto dei limiti di distanza dalle strade</p> <p>art. 32, comma 3, eliminare la limitazione della collocazione dei pannelli fotovoltaici o solari su falde non visibili da spazi pubblici.</p>
<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>Parere contrario in parte</p> <p>art. 10, Contrario : l'uso residence non ha collocazione univoca nella legislazione regionale, lasciando spazio di discrezionalità alle amministrazioni comunali; il fatto che tale uso debba avere i “ requisiti “ igienico sanitari delle abitazioni non li colloca in automatico nella destinazione residenziale (per la stessa ragione per cui gli annessi rurali recuperati ad uso agriturismo restano nella loro originaria destinazione agricola); per ulteriori dettagli si rimanda alla istruttoria formulata in sede di proposta d'ufficio.</p> <p>art. 11, Contrario in parte : l'insediamento di attività produttive, soprattutto industriali, necessitano, in caso di emissioni, di pareri USL, ARPAT, Autorizzazioni uniche</p>

o Uniche Ambientali regionali a seconda dei casi.
Esistono quindi procedure di sicurezza che esaminano le problematiche indicate, proibendo, limitando o modificando gli insediamenti richiesti.

art. 14, Contrario : sono state escluse le attività per ospitalità collettiva in toto perché la quasi totalità non sono congrue con i caratteri del nostro territorio (tipo rifugio alpino) mentre lo stesso articolo recupera quelle adeguate (tipo case per ferie)

art. 16, Favorevole : si riformulerà meglio il comma distinguendo fra allevamenti industriali tenuti da IAP e no

art. 22, Contrario : i pareri USL vengono ordinariamente richiesti ricevendone riscontro; le deroghe sono indicate parziali perché nella quasi totalità dei casi si riferiscono solo ad alcuni dei parametri di controllo delle condizioni igienico sanitarie;

art. 23, comma 5 Contrario : la norma vuole contribuire a far sì che la ricostruzione di volumi accessori avvenga mantenendo tali caratteri, conformi all'uso per loro ammessi, una libera composizione architettonica produrrebbe l'effetto contrario; comma 7 Contrario, il posizionamento di aperture solo su due lati non contrapposti (d'angolo, quindi) permette di mantenere uno scorcio dell'edificio (ex tabaccaie prive di aperture) conforme all'originario, senza perdita totale dei valori persistenti, la destinazione residenziale di tali immobili contribuirebbe ulteriormente alla diffusione della funzione abitativa nel territorio aperto con estensione delle criticità relative a servizi, infrastrutture, urbanizzazioni, ecc. e sarebbe anomala rispetto alla relativa limitazione estesa da sempre agli annessi agricoli

art. 25, comma 3 Contrario : la limitazione, se non dettata porterebbe alla possibilità di disarticolazioni morfologiche delle coperture di qualsiasi tipo con forte detrimento della qualità dei tessuti urbani e degli effetti paesaggistici degli insediamenti nel territorio aperto; comma 4 Contrario : l'aumento di 5 punti percentuali risulta meno incidente man mano che la base di

riferimento aumenta e quindi introduce un meccanismo automatico di auto calmieramento; comma 6 Contrario, la variante ha seguito un percorso di evidenza pubblica e di fasi partecipative, come previsto dalle norme, e durante esse non è emersa nessuna contestazione su tale norma, l'osservazione è inoltre di contenuti così generici da non poterne permettere una valutazione tecnica esaustiva.

art. 27, comma 5 Contrario : la temporalità delle destinazioni sono regolamentate, eventualmente, dalla legislazione regionale, le possibilità di cambi di destinazione d'uso sono definite volta per volta dallo strumento di pianificazione comunale e non a priori, la " liberalizzazione " cioè l'apertura ad una facoltà indistinta di cambi verso qualsiasi funzione è il contrario della pianificazione intesa come previsione delle trasformazioni urbanistiche a seguito di continue e periodiche verifiche della evoluzione delle dinamiche territoriali e degli indirizzi degli amministratori locali che quei territori governano

art. 29, Contrario : l'attuale limite di monetizzazione è di 50 mq di Parcheggio (2 posti auto) , la revisione porta a 3 questo limite, aumentando le possibilità di insediamenti di nuove funzioni nel c.s.

art. 31, Contrario in parte : i casi indicati dalla norma sono quelli tutti equiparati alla " nuova edificazione " , per cui tali interventi devono rispettare integralmente le regole urbanistiche ed Edilizie locali; si procederà all'allineamento delle norme di Regolamento Edilizio lì dove eventualmente emergessero contrasti, sottolineando che nelle more di ciò vige l'art. 5 delle NTA di PO che prevedono la prevalenza delle disposizioni del PO su quelle del RE.

art. 32, Contrario : la revisione delle norme, in questo caso, hanno ampliato delle possibilità di installazione ad oggi non previste, non creato delle imposizioni (tipo collocare pannelli fotovoltaici esposti a nord). Nel caso non esistessero falde ad esposizione buona o ottimale non visibili da spazi pubblici, non sarà semplicemente

		possibile procedere all'intervento, ricadendo nella casistica attuale.
PARERE COMMISSIONE		
NOTE		