



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

OSSERVAZIONE N.	11
PROT. / DEL	9483 del 11.03.'24
RICHIEDENTE	Giuliano Tarquini
LOCALIZZAZIONE	Via Parri Capoluogo
DATI CATASTALI	Fg 98 p.lle 1110, 1111, 1112 ed altre
OGGETTO	Modifiche all'art. 81 ed 82
SINTESI	<p>Art. 81 comma 1 lett. e) : ammettere il recupero a fini residenziali per gli annessi agricoli che di fatto sono pertinenza di edifici residenziali;</p> <p>Art. 81 comma 2 : ammettere il cambio d'uso degli immobili condonati, in conformità con quanto indicato dall'art. 66 delle Norme di PS e dalla sentenza TAR Toscana n. 675 / 2014;</p> <p>Art. 82 comma 5 : la previsione di 25 mq di locali accessori per unità immobiliare appare in contrasto con l'art. 66 del PS; viene richiesto la possibilità di prevedere locali accessori al piano interrato (<i>si intende da realizzarsi n.d.r.</i>) ; si richiede di riconoscere ampliamenti di 35 mq alle abitazioni che non possono recuperare volumi secondari</p>

<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>Parere contrario in parte :</p> <p>Art. 81 comma 1 lett. e), Contrario : le possibilità di recupero degli annessi agricoli (cambi di destinazione d'uso, categorie d'intervento) sono regolate dalle varie casistiche indicate dall' art. 81 e dalla classe di valore assegnata e non possono essere rimandate a considerazioni di merito circa rapporti di pertinenzialità “ di fatto “;</p> <p>Art. 81 comma 2, Contrario : circa il divieto di cambio d'uso degli immobili condonati (che trova la sua ratio nel non permettere valorizzazioni immobiliari sproporzionate), non appare nessun contrasto con quanto indicato dall'art. 66 delle Norme di PS, il quale parla della possibilità di recupero dei volumi precari benchè condonati e non delle destinazioni ammesse. Il PO definisce i cambi di destinazione d'uso ammissibili, condonati o meno che siano. Quello vigente lo fa anche per altre casistiche di immobili, questa volta in area urbana, non ammettendo per essi cambi di destinazione d'uso.</p> <p>Art. 82 comma 5, Contrario : circa la previsione di 25 mq di locali accessori per unità immobiliare non appare alcun contrasto con l'art. 66 del PS che non da indirizzi in merito; le casistiche circa la realizzazione di nuovi piani interrati sono previsti e regolamentati dall'art. 86 anche per le zone agricole; conformemente alle Norme di PS art. 66, gli ampliamenti sono regolati dal PO in relazione alle classi di valore assegnate agli edifici stessi e non alla presenza o meno di volumi secondari da recuperare.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	
<p>NOTE</p>	