



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	13
PROT. / DEL	18045 del 28.05.'18
RICHIEDENTE	Bellari Mario
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Fonte al Vescovo n. 2
DATI CATASTALI	fg. 137 p.lla 105
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO
SINTESI	Ammettere per un immobile a destinazione artigianale ricadente in zona agricola, la possibilità di cambio di destinazione in “ turistico – ricettivo extra –alberghiero ” con le caratteristiche della civile abitazione
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE Allo scopo di favorire il recupero di strutture produttive dismesse, improprie nel contesto di riferimento, si ritiene opportuna una riformulazione in via generale dell'art. 81, comma 1, lettera g) nel senso di ammettere i cambi d'uso verso l'extralberghiero, con relativa ponderazione dei valori e del dimensionamento e, quindi, con riduzioni percentuali della SUL esistente, per scaglioni di estensione. (vedi nota allegata)
PARERE COMMISSIONE	Ammettere la sostituzione edilizia senza ampliamento e recupero del 10 % della SUL esistente oltre i 450 mq, sempre a fronte di demolizione integrale del manufatto oggetto di cambio d'uso.
NOTE	

Controdeduzione alle Osservazioni n. 13 e n. 38

La richiesta di variare la destinazione d'uso all'immobile individuato deve essere debitamente valutata ed inquadrata all'interno di una problematica ed un tipo di risposta e conseguente normativa, generalizzata.

La legge regionale ammette, in ambito agricolo, la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso, con la sola esclusione di quella residenziale, senza Conferenza di Copianificazione, se non nel caso di interventi Ristrutturazione Urbanistica.

Va anche considerato che la legge regionale ed il PIT/PPR contrastano, oltre che il consumo di nuovo suolo agricolo, la dispersione insediativa (e spesso gli edifici produttivi non agricoli in ambito rurale si ritrovano in tale condizione).

L'art. 75 della stessa LR 65/2014, consente il riuso di immobili industriali e commerciali a fini agricoli e tale possibilità di riuso avrebbe un'evidente maggiore compatibilità paesaggistica rispetto altre destinazioni.

Va inoltre tenuto conto, che l'apertura ad altre possibilità di riuso da una parte attribuirebbe a questi edifici (capannoni artigianali, magazzini commerciali, ecc, spesso in disuso) evidenti plus valenze ed il rischio di ridimensionare le appetibilità di recuperi a fini agricoli.

Infine, non ultima, è la considerazione che la tipologia di questi edifici in esame prevede dimensioni in termini di SUL ed ancora di più, in termini di Volume, rilevanti.

Tuttavia, in considerazione della necessità di creare condizioni sostenibili per il recupero di immobili non compatibili con il contesto ed il paesaggio agricolo locale e di frequente in condizioni di sottoutilizzo e degrado locativo, funzionale e strutturale, si ritiene di poter proceder ad una regolamentazione in tal senso, che preveda condizioni e limitazioni allo scopo di limitare o annullare le potenziali criticità sopra evidenziate.

In particolare, viste le caratteristiche degli immobili in oggetto, (uno isolato ma a ridosso del tessuto edilizio urbano, l'altro che insiste già all'interno delle pertinenze di un complesso a carattere residenziale,) le osservazioni sono parzialmente accoglibili, attraverso l'integrazione dell'art. 81 , comma 1, lettera g) delle Norme del PO, volta ad assimilare questi edifici in edifici pertinenziali come definiti al punto b) del comma 1 dello stesso articolo.

“ 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 ”
