Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 19/07/2022 ore 18:00

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Ciolfi Andrea		**X**
Rubegni Luca	**X**	
Fè Gianluca	**X**	
Contucci Eleonora	**X**	
Faralli Eleonora		X
Andreozzi Gian Luca	**X**	

Presiede il consigliere più giovane **Gianluca fè** perché il Presidente **Andrea Ciolfi** e la Vice Presidente **Eleonora Faralli** sono assenti.

Segretario verbalizzante, nominato dai presenti, **Eleonora Contucci**.

Presente l'arch. **Massimo bertone**, Funzionario Tecnico del Comune di Montepulciano.

La commissione è in modalità online. Il presidente, accertata la presenza del numero legale, da inizio ai lavori della Commissione.

1) **AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO – SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO – XXII integrazione**

Immobile 1) Tenuta S.Carlo – Fragnito Elisa ″ Annessi incoerenti nei materiali, di valore nullo″.

Si tratta di due annessi in zona extraurbana che non erano schedati. Il valore nella fattura e nei materiali risulta nullo. Si propone classificazione in C5.

3 favorevoli (Contucci, Fè) e 1 astenuto tecnico (Andreozzi) Il consigliere Rubegni si è scollegato durante il dibattimento perché parente dei richiedenti.

Immobile 2) Talli Franco, Sandroni e altri "l'edificio principale è un tipico esempio di edilizia tradizionale. Il corpo minore è una aggiunta recente, incoerente nei materiali e di valore nullo"

Si tratta di un immobile urbano a Gracciano. Tre corpi di fabbrica: edificio principale residenziale e due locali pertinenziali (centrale termica e locale di sgombro) attualmente in classe C3. Il corpo centrale residenziale per essendo di fattura tradizionale è molto rovinato, con mattonato di colori diversi, toppe in altro materiale, mediocre stato di mantenimento. Si ritiene possa essere classificato in classe C4* (asteriscato). I due locali pertinenziali in classe C5 perché di valore nullo per fattura, materiali e stato di mantenimento.

4 favorevoli (Andreozzi, Contucci, Fè, Rubegni)

Immobile 3) Le Caggiole, La Poliziana VII srl ″ l'edificio principale è un tipico esempio di edilizia rurale. I corpi ad esso aggiunti recente, risultano incoerenti e di valore nullo ″.

Si tratta di immobili in zona extraurbana. La proprietà chiede la schedatura senza indicare la classificazione. Vista la fattura e lo stato si propone Classe C3 al corpo principale e classe C5 ai corpi aggiunti e all'annesso.

3 favorevoli (Contucci, Fè, Rubegni) e 1 astenuto tecnico (Andreozzi)

Immobile 4) Ceccuzzi Simone, Abbadia *"*anche se fuori contesto, l'immobile è un tipico annesso rurale."

Si tratta di un annesso ad una proprietà che attualmente non è classificato. La fattura è tradizionale, ma è molto rovinato, con mattonato di colori diversi, toppe in altro materiale, mediocre stato di mantenimento. Si ritiene possa essere classificato in classe C4* (asteriscato).

4 favorevoli (Andreozzi, Contucci, Fè, Rubegni)

La proprietà chiede inoltre la modifica della zonizzazione dell'immobile, la richiesta che è nella istanza, non è oggetto della presente procedura, ma all'unanimità la commissione ha chiesto ulteriori informazioni in merito all'Arch. **Bertone** affinchè si possa eventualmente procedere alla modifica richiesta nell'istanza seguendo le procedure dell'Art. 21 della L.R. 65/2014.

Unanimità

Si propongono, inoltre, le seguenti correzioni di errori materiali :

1) Con nota prot. n. 27118 / '22, il tecnico incaricato ing. Giacomo Maggi, ha segnalato che nella DCC n. 48 / '22, la classificazione di cui all'istanza di schedatura del sign. Alfani è stata attribuita erroneamente alla p.lla 255 del fg. 177 e non alla p.lla 225.

Si rileva che :
- nella richiesta prot. n. 20973 / '22, la p.lla è indicata come la n. 225 del fg. 177
- nella istruttoria d'ufficio la p.lla è indicata come la n. 225 del fg. 177
- nel verbale della Commissione Urbanistica la p.lla è indicata come la n. 225 del fg. 177

Si ritiene quindi che l'indicazione in delibera della p.lla 255 fg 177 sia l'effetto di un mero errore materiale e che vada corretto con l'indicazione della p.lla **225.**
2) Con nota prot. n. 17875 / '22, la richiedente sign.ra Claudia Fanciulli, ha segnalato che nella DCC n. 34 / '22, la classificazione di cui all'istanza di schedatura di suo interesse è stata attribuita erroneamente alla p.lla 286 del fg. 85 e non alla p.lla 296.

Si rileva che :
- nella richiesta prot. n. 11844 / '22, la p.lla è indicata come la n. 296 del fg. 85
- la p.lla n. 286 nel foglio 85 non è presente.

Si ritiene quindi che l'indicazione in delibera della p.lla 286 fg 85 sia l'effetto di un mero errore materiale e che vada corretto con l'indicazione della p.lla **296.**

Le precedenti classificazioni rappresentano aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PO ed in quanto tale sono sottoposte alle procedure di cui all'art. 21 della L.R. 65 / 2014

PUNTO 2) PDR PODERE ROVISCI – DITTA BARBETTI – Adozione

PREMESSA

In data 4.03.'22 con prot. n. 10835, il sig. Barbetti Santi, richiedeva la riclassificazione di un annesso agricolo nelle proprie disponibilità.
In data 28.04.'22 con DCC n. 34, l'annesso agricolo oggetto dell'istanza è stato riclassificato.
In data 23.06.'22 con prot. n. 24563, è pervenuta da parte del sig. Claudio Barbetti, richiesta di approvazione di un Piano di Recupero detto "Podere Rovisci ".
In data 11.07.'22 con prot. n. 27268, sono state inviate le integrazioni richieste dall'UTC.

CONTENUTI
Il PdR è costituito dai seguenti elaborati :
- Documenti dal n. 1 al n. 6 comprensivi di NTA e Relazione Geologica
- Tavole dal n. 1 al n. 6
- Integrazioni Tavole n. 1a, 1b e 1c

Il PdR interessa un'area agricola a ridosso della frazione di Stazione in loc. Rovisci.

Il PdR prevede:
- La demolizione di un annesso agricolo e la ricostruzione a fini agrituristici in altra posizione con ampliamento del 10 % del volume ai sensi dell'art. 71 comma 1.bis della L.R. 65 / '14. Fuori da tale conteggio e non incidente su di esso, viene previsto un locale tecnico aggiuntivo.
- La realizzazione di una piscina a servizio di tale attività agrituristica di 40 mq circa.
- Lo spostamento di una strada vicinale pubblica.

ISTRUTTORIA
Il Piano in narrativa viene esaminato ai sensi dell'art. 111 e 119 della L.R. 65 / '14.
In sede di eventuale adozione, si propone venga individuata una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della 457 / '78, estesa come l'area di pertinenza
Il PdR incide su un'area fuori dal vincolo paesaggistico o da vincoli idrogeologici.
Non risulta interessato dalle tessiture agrarie di maglia fitta.
L'intervento di demolizione, ricostruzione e diversa collocazione nell'area di un immobile a fini agrituristici, è ammissibile ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a, punto 2 delle NTA di PO.
La riclassificazione dell'annesso ha assegnato C4 per la porzione in mattoni, C5 per la porzione in blocchi di tufo. Attraverso lo strumento del PdR viene valutata la possibilità d'intervento ammessa dalla norma di PO sopra citata.
Il progetto prevede una proposta architettonica in parte connotata da stilemi contemporanei, per cui lo stesso dovrà maturare un parere ai sensi dell'art. 92 delle norme di NTA di PO.
La realizzazione della piscina ad esso pertinenziale, è ammissibile ai sensi dell'art. 87 delle NTA di PO. Non risultano approfonditi alcuni aspetti relativi materiali di finitura delle sistemazioni esterne, andamento di alcune urbanizzazioni, modifica tracciato strada vicinale, ecc.

PARERE
Si esprime parere favorevole al PdR in esame con le seguenti prescrizioni :
- Salvo individuazione della zona di recupero come deliberato ed elaborazione di una planimetria di recupero complessiva dell'area, comprensiva della qualificazione degli spazi esterni

- salvo verifica del potenziale rispetto delle norme sull'agriturismo (LR 30 / '03 come mod. dalla L.R. 80 / '20)
- salvo verifica e dimostrazione legittimità dell'annesso;
- salvo verifica puntuale , esplicita e descrittiva, del rispetto dell'art. 87 per la previsione della piscina;
- salvo dettaglio tecnico descrittivo sulla previsione di parcheggio in funzione dell'agriturismo:
- salvo dettaglio tecnico descrittivo circa la modifica del percorso della strada vicinale esistente;
- Salve previsione di modifica della linea elettrica aerea su pali, riportandola ad un andamento coerente all'andamento dei campi e delle strade esistenti in loco;
- salvo dettaglio nelle NTA di PdR dei materiali utilizzati per le sistemazioni esterne ed i percorsi, comprese le essenze arboree.
- salvo acquisizione, in sede di presentazione di relativo Permesso di Costruire, di apposito parere della Commissione Urbanistica rispetto l'impostazione architettonica del progetto definitivo, come da art. 92 delle NTA di PO.

La Proprietà propone uno spostamento della strada vicinale che costeggia la proprietà con una alternativa da realizzare a proprie spese. La commissione ha dibattutto su questa possibilità e si è detta interessata a seguire gli sviluppi progettuali nella salvaguardia della facile e pratica viabilità di uso pubblico della Frazione e nel rispetto ambientale della zona del bosco. La commissione richiede che nel prosieguo delle procedure di esame del PdR, venga prevista la stipula di una Convenzione che preveda la cessione da parte del privato intestatario di tale PdR, di un'area di estensione e localizzazione idonea a realizzare un collegamento fra la parte terminale di via Bolzano e via Aosta all'altezza della lottizzazione " Il Mattone ".

3 favorevoli (Contucci, Fè, Rubegni) e 1 Astenuto tecnico (Andreozzi)

Non essendoci altri punti da discutere e deliberare la seduta si scioglie alle ore 20:00

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE ***IL PRESIDENTE***

Eleonora Contucci Gianluca Fè