

**Al Comune di Montepulciano,
Piazza Grande, 1, 53045 Montepulciano SI
al Sindaco Michele Angiolini**

al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

OGGETTO: Osservazioni in merito alla variante di Piano Operativo adottata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 76, riunione del giorno 30/09/2021 - NUOVA SCHEDA D'INTERVENTO AB IC 05 loc. ABBADIA

In riferimento alla variante in oggetto, il cui avviso di adozione è stato pubblicato su BURT n.48 del 1.12.2021, si presentano le seguenti osservazioni, corredate di opportuni schemi ed elaborazioni grafiche esplicative.

PREMESSA GENERALE ALLE OSSERVAZIONI:

Si fa presente che, pur essendo presentate come osservazioni separate, quelle che seguono sono proposte legate ad un obiettivo unitario, esplicitato anche nella relazione di avvio di procedimento della variante: *“L’obiettivo prioritario di questa Variante è quello di definire positivamente il margine urbano, come indicato anche dalla direttiva 1.3 di cui al PIT-PPR, Scheda di Ambito n. 15 “Piana di Arezzo e Val di Chiana”.*

La finalità primaria dell’edificazione del lotto AB IC 05 è quindi quella di costituire un margine urbano, una parte di città, in corrispondenza di un’area che ha progressivamente perso il suo carattere rurale e la sua funzione prevalente di terreno agricolo, ma non è neanche riconoscibile come area urbana.

OSSERVAZIONE N.1 – SUPERFICIE EDIFICABILE

Premesso che :

La scheda AB IC 05 adottata prevede per il lotto una possibilità edificatoria di 150 mq di superficie edificabile.

In riferimento a quanto sopra si rileva che :

La consistenza edificabile non consente la realizzazione di un fabbricato residenziale tipologicamente omogeneo con quello che caratterizza i lotti adiacenti, contrastando con l'obiettivo primario della variante: quello di ricucire il margine cittadino con un intervento che definisca il confine città/spazio agricolo.

A livello volumetrico, la distribuzione di una metratura inferiore ai 150 mq, comprendente anche muri e pareti esterne, costringerebbe l'edificazione di un edificio ad un solo livello isolato nel lotto, che contribuirebbe all'assimilazione dello stesso all'edilizia rurale recente, spesso disorganizzata, che contraddistingue le aree marginali dello spazio agricolo. Tale criticità è rilevabile anche nel parere della Commissione Urbanistica del 17.09.2021, che limitando le dimensioni della scheda d'intervento, afferma: *“per impedire la potenziale insorgenza di fenomeni di dispersione insediativa, vista l'entità dimensionale dell'intervento (...)”*.

In relazione a quanto sopra esposto si propone:

Di aumentare la capacità edificatoria del lotto a 300 mq di superficie edificabile, consentendo in tal modo la costruzione di un fabbricato bifamiliare, tipologicamente omogeneo con quelli che costituiscono l'insieme degli edifici di Abbadia, e che possa conferire all'area identità urbana, come da obiettivo della variante stessa.

OSSERVAZIONE N.2 – PERIMETRO DELLA SCHEDA DI INTERVENTO

Premesso che :

In fase di adozione il perimetro della scheda di intervento “AB IC 05” è stato ridimensionato rispetto a quanto indicato nell’avvio di procedimento, escludendo porzione della particella catastale 56.

In riferimento a quanto sopra si rileva che:

A seguito di lettura del verbale della Commissione Urbanistica del 17.09.2021, si apprende che la prescrizione relativa al ridimensionamento dell’area ha come obiettivo *“impedire la potenziale insorgenza di fenomeni di dispersione insediativa, vista l’entità dimensionale dell’intervento”*.

Si interpreta quindi la riduzione del lotto come un indirizzo a edificare in prossimità della via del Palazzo, con lo scopo di creare un fronte urbano lungo la strada. Tale indicazione non tiene conto della morfologia del luogo e delle preesistenze, oltre che della presenza di una strada di accesso alla particella 56 che si trova proprio nella parte esclusa dall’urbanizzazione.

Come si vede dall’immagine 1 il lotto si trova infatti in posizione più elevata rispetto alla strada, separato da una scarpata e da alcuni olivi; questo dislivello, unitamente alla distanza dalla strada e dalle costruzioni esistenti, non renderebbe leggibile l’unitarietà del lotto urbano.



Immagine 1

Il superamento del dislivello mediante una strada di accesso esclusiva, vista l'impossibilità di intervenire sulla porzione esclusa dalla scheda, costituirebbe un'ulteriore cesura nel margine stradale, problematica anche per l'inserimento di eventuali percorsi ciclopedonali, e implicherebbe una maggiore modifica di suolo.

In secondo luogo, come visibile dall'aerofotogrammetria, in corrispondenza della porzione esclusa si trovano già delle costruzioni e manufatti agricoli; in prossimità degli stessi si collocano anche altri edifici residenziali, a cui l'intervento potrebbe conferire carattere urbano, ricomponendo la frammentarietà degli accessi e dei volumi esistenti (v. immagine 2)

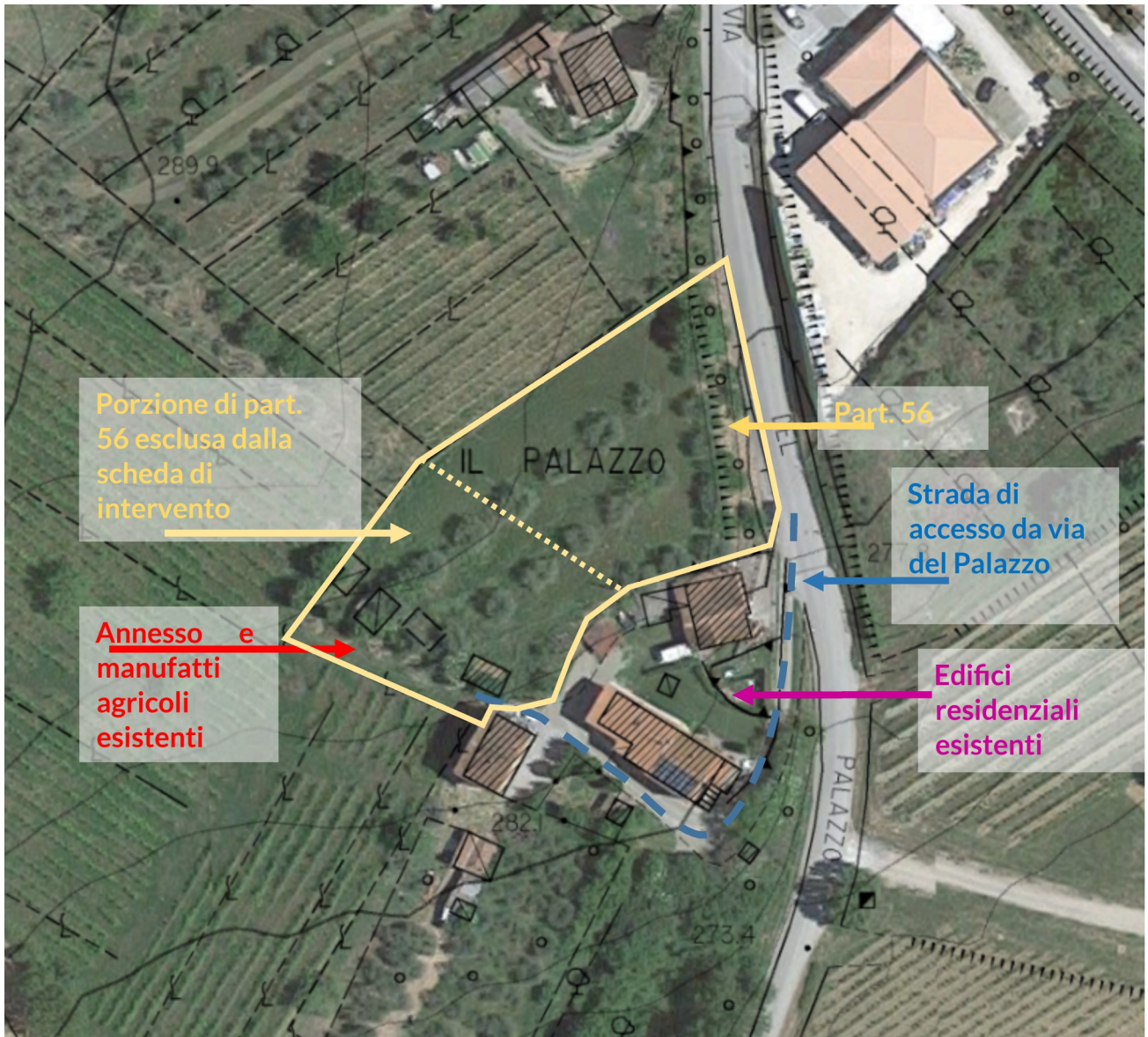


Immagine 2

Visti i presupposti si ritiene più coerente con l'obiettivo di "definizione del margine urbano" un intervento che consenta la **ricucitura e razionalizzazione dell'edificazione esistente** che attualmente costituisce il limite del centro abitato, qualificando la strada esistente e gli spazi residuali ed andando a realizzare un'area di verde pubblico o privato a uso pubblico prospiciente la pubblica via.

Uno schema di intervento coerente in questo senso è rappresentato nella grafica sottostante (Immagine 3):

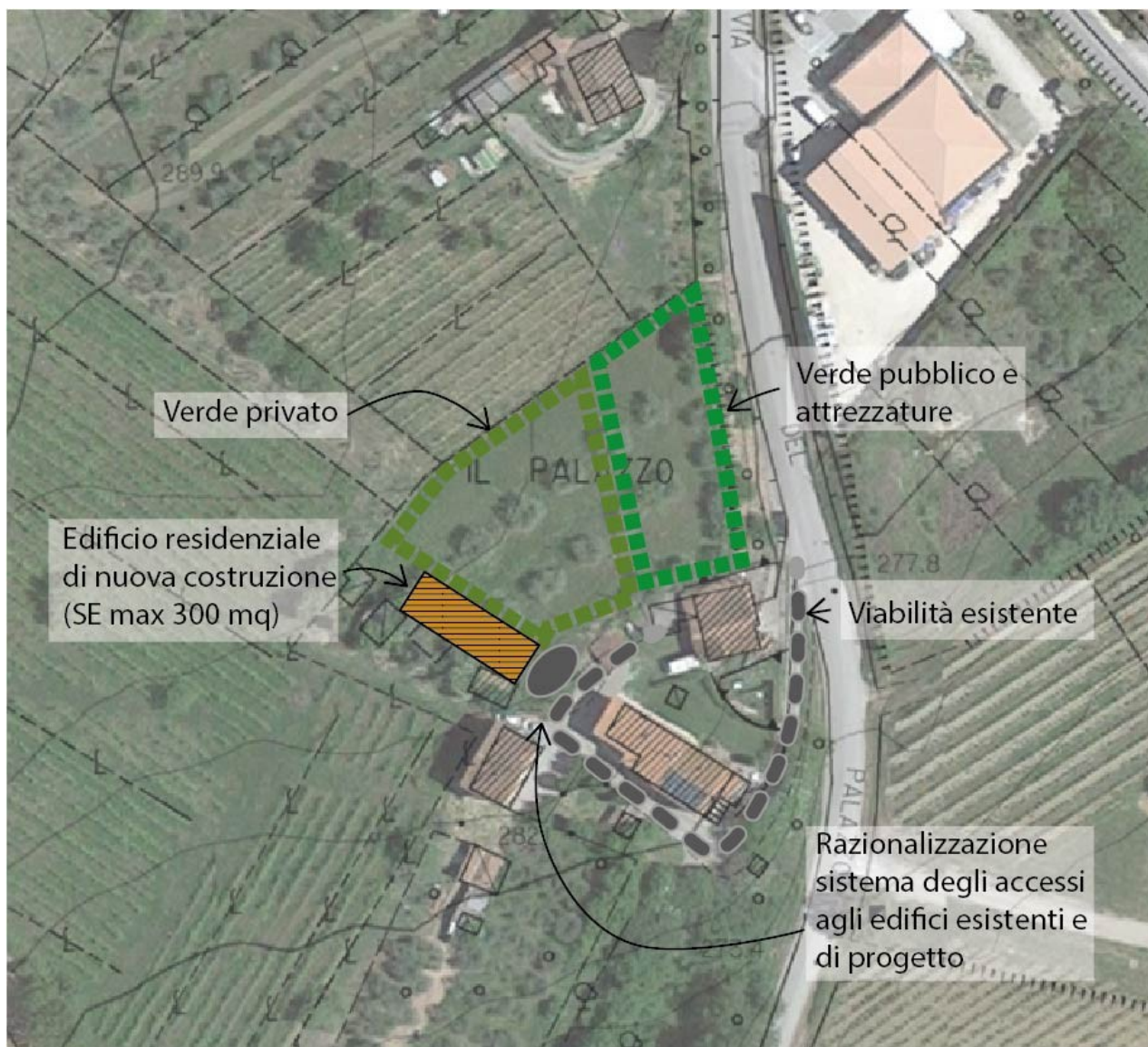


Immagine 3

In relazione a quanto sopra esposto si propone:

Di ricomprendere all'interno dell'area di intervento AB IC 05 l'intera particella 56, eventualmente prescrivendo di non creare un'ulteriore strada di accesso alla porzione edificata di collegamento con via del Palazzo.

OSSERVAZIONE N.3 – PERIMETRO DELLA SCHEDA DI INTERVENTO

Premesso che:

La scheda di intervento AB IC 05 comprende porzione della particella 56, di proprietà Mechini e della limitrofa particella 535, intestata ad altra ditta.

In riferimento a quanto sopra si rileva che :

L'inserimento all'interno dell'area di intervento di porzioni di diversa proprietà, alla luce delle caratteristiche dimensionali di progetto e della morfologia dell'area, può comportare maggiori difficoltà nella realizzazione dell'intervento di iniziativa privata (v. immagine 4)



Immagine 4

In relazione a quanto sopra esposto si propone:

Di escludere dall'area di intervento AB IC 05 la particella 535, ricomprendendola comunque all'interno del perimetro urbano.

firma

Roberto Mechini

Handwritten signature of Roberto Mechini in blue ink, appearing as 'Roberto Mechini'.