



Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 20/05/2021 ore 18:40

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Ciolfi Andrea		X
Rubegni Luca	X	
Fè Gianluca	X	
Cenni Angela	X	
Faralli Eleonora		X
Andreozzi Gian Luca	X	

Presente Cons. Maccarone Gianfranco.

Su unanime proposta dei commissari, Presiede **Fè Gianluca**.

Segretario verbalizzante, nominato dai presenti, **Andreozzi Gian Luca**.

Presente l'architetto **Bertone Massimo**, Funzionario Tecnico del Comune di Montepulciano.

Il presidente, accertata la presenza del numero legale, da inizio ai lavori della Commissione riunita a seguito della regolare convocazione del 14/05/2021 passando la parola all'arch. **Bertone Massimo**, il quale espone i sottotitoli punti all'ordine del giorno.

PUNTO 1) *"Piano Operativo - Correzione errore materiale - Zona a campeggio nel capoluogo"*. nel piano adottato, nella zona cd "ex "Bar Stella" di Montepulciano Capoluogo Viale 1° maggio, l'edificio citato è stato inserito interno di zona omogenea "CC- B- C4" e a fronte dell'adozione è pervenuta una osservazione in cui viene richiesto di specificare la destinazione commerciale di edificio uso bar con ammissione di ampliamento dell'edificio in c4; l'osservazione con parere istruttorio veniva accolta con possibilità ampliamento. È giunta richiesta al SUAP per insediamento di negozio generi alimentari e durante l'istruttoria di quell'ufficio è emerso che la destinazione d'uso dell'edificio è " TC" che sta a significare "Campeggio" quindi a parere dell'ufficio trattasi di errore materiale poiché nel precedente regolamento urbanistico sigla TC sta per significare attività commerciale ed erroneamente l'edificio è stato siglato in detto modo. Nuova classificazione richiesta:

CC - B- C4

Pres. Fè pone in votazione con il seguente esito: 4 favorevoli su 4 presenti.

PUNTO 2) *"Piano Operativo - Variante - nuova scheda d'intervento M IC 17 e modifiche della scheda M IC 13"*. proposta di adozione di Variante al P.O., sono state avviate in Giunta le procedure di Valutazione Ambientale, gli studi geologici e idraulici come da iter sono stati depositati Genio Civile. La zona interessata si trova nel capoluogo a ridosso del bivio di San Biagio e la variante si articola in due punti e nasce da proposta avanzata dalla proprietà dell'"Albergo San Biagio". Nella fattispecie viene richiesta l'introduzione di una scheda di intervento Convenzionato con possibilità

edificatoria di tipo residenziale di 250 m2. La parte interessata propone di diminuire la possibilità edificatoria nella scheda MIC13 di 250 m2 di terziari e, a fronte della citata diminuzione inserire 250 m2 di residenziale nella MIC17. La nuova scheda d'intervento assumerà denominazione M-IC-17 con possibilità edificatoria di 250 m 2 a destinazione residenziale. L'oggetto del convenzionamento consiste nelle opere aggiuntive rispetto alle opere di urbanizzazioni ovvero il miglioramento della via di San Bartolomeo.

L'architetto specifica che all'atto dell'adozione del P.O. vi era una possibilità edificatoria (600 m2) all'interno dell'area era già prevista ma all'atto dell'approvazione venne cancellata ed inserita la scheda MI C 13 poiché Regione e sovrintendenza hanno osservato in maniera avversa a questa previsione ritenendola non conforme al Piano Regionale con valenza di Piano Paesaggistica. La proprietà ha fatto ricorso al TAR. La variante proposta a parere dell'ufficio è difforme rispetto a quella iniziale poiché propone situazione diversa consistente nella diminuzione della possibilità edificatoria in MI C 13 e trasferire possibilità edificatoria in altra zona denominata MI C 17.

Il Cons. Maccarone richiede spiegazioni relative alla connessione tra il ricorso al TAR e la variante e maggiori esplicazione relative alle criticità.

L'Architetto risponde che non vi è connessione alcuna o criticità e riferisce che non viene proposta la medesima variante di quella controdedotta dalla sovrintendenza.

Il Cons. Maccarone riferisce che sembrerebbe che è pendente il ricorso nella zona interessata della variante benché sia diversa.

Per quanto attiene le criticità l'architetto riferisce che l'aria apre un fronte edilizio e il terreno non è in una situazione di coltivazione intensa ma nemmeno incolto e la perdita di territorio agricolo la rende come non urbanizzata. Il giudizio è che a fronte di un intervento illustrato queste criticità si intendono bilanciate relativamente alle diverse previsioni edificatorie.

Rubegni riferisce che essendo una commissione tecnica e dovendo valutare la variante, la quale prevede una previsioni in diminuzioni di 250 m2 di area commerciale con trasferimento in altra area ad uso abitativo, ma sempre della stessa proprietà, dove viene fatto un intervento convenzionato, dove il proprietario si obbliga a fare a proprie spese il miglioramento della viabilità, si mostra favorevole e aggiunge che appare comunque essere conforme alle indicazione degli enti sovraordinati; Fè riferisce di concordare con l'intervento aggiungendo che la zona interessata da questa nuova scheda si trova in un luogo che per le condizioni orografiche del terreno risulta essere poco visibile e quindi l'impatto paesaggistico è del tutto limitato.

Il pres. Fè pone in votazione: 1 astensione tecnica (Andreozzi), restanti 3 favorevoli

PUNTO 3) "Piano Operativo - Variante - nuova scheda d'intervento A IC 08 e nuova viabilità".

Punto 3) trattasi di proposta di adozione di variante con avvio di procedimento passato in Giunta e deposito degli atti al Genio Civile. L'area interessata è ubicata nella fraz. di Acquaviva tra il supermercato Coop e gli impianti sportivi, all'interno di zona urbanizzata, area pianeggiante, incolta. La variante si costituisce di due parti delle quali una nuova scheda di intervento e una per la viabilità. Per quanto attiene la prima è localizzata nell'area prima descritta (Ab6E) e la proprietà è un'azienda operante nella realizzazione di materiale ferroviario ed attività di rivestimento di interni treni ed hanno interesse a proporre intervento di tipo artigianale e commerciale. L'insediamento è proposta ha una possibilità edificatoria di 2400 m2 con altezza non superiore al supermercato Coop adiacente; l'architetto evidenzia che la richiesta avanzata dalla parte prevedeva una superficie edificabile superiore ma non è stata valutata come sopportabile. Per quanto attiene le destinazioni la richiesta era genericamente commerciale e artigianale e poiché artigianale è campo vasto di ipotesi insediative così come il commerciale e l'ubicazione è nel tessuto urbano della frazione, l'ufficio ha ritenuto di proporre destinazione artigianale limitandola a quella di servizio (a favore della residenzialità) e di beni artistici mentre per la parte commerciale limitata alla logistica, ovvero depositi al servizio del commercio; illustrata al proponente con esito positivo. L'edificazione consiste in 800m2 commerciale e 1600 m2 artigianale e siglata AIC08.

La seconda parte riguarda la nuova viabilità e il punto a cui prestare attenzione è l'aumento del traffico e si è creata la possibilità di una nuova viabilità che scongiura l'ipotesi di appesantimento della rete stradale, infatti è stata pensata un'arteria parallela al campo sportivo (zona indicata CN-M-B). Questa proposta di viabilità è frutto di istruttoria dell'ufficio lavori pubblici e patrimonio con l'ufficio urbanistica che hanno concordato di poter utilizzare quella fascia del campo sportivo e il suo proseguo, prevista a parcheggi, aree comunali che a parere dell'Amministrazione sono conformi allo scopo. L'asse stradale nuovo sfocia davanti a via Leopardi e appare una circonvallazione della frazione e si crea un incrocio tale da favorire il transito dei mezzi. L'opera stradale descritta è oggetto di convenzione con spese di realizzazioni a carico del privato, poi ceduta al Comune. Per quanto attiene la trasparenza e pubblicità degli atti è a carico del garante e sono state coinvolte le associazioni di categoria e l'agorà di frazione che si è pronunciata in maniera favorevole. Cons. Maccarone richiede preliminarmente quale sia l'effettivo progetto del privato.

Architetto Bertone riferisce che il privato ha richiesto 3000m² a destinazione commerciale e artigianale ma non vi sono altre indicazioni e l'amministrazione non è in possesso di schema di progetto.

Cons. Maccarone richiede spiegazioni circa lo schema della scheda di intervento, all. 8, dove è indicata viabilità carrabile.

Architetto Bertone riferisce che la pianificazione tende a visualizzare maggiori elementi rispetto a quelle precedenti e vengono accompagnate da queste schede e danno impostazione di massima e non è imposizione ma bensì indicazione. Per quanto attiene l'oggetto è una prima indicazione di massima circa la viabilità interna e trattasi di entrata ed uscita, poi prevista area di parcheggio, area verde sgombra per mitigare impatto e area verde alberata e con vegetazione per la schermatura. In questa fase sono progetti di massima.

Cons. Maccarone esprime serie perplessità relativamente al cambio di destinazione d'uso poiché siamo al limite della frazione con presenza di abitazioni private e 800 m² di destinazione commerciale e 1600 m² artigianale non sono pochi. Per quanto attiene la destinazione commerciale non è prevista vendita all'ingrosso e dettaglio ma unicamente logistica, compatibile con oggetto sociale dell'attività. Lo stesso sottolinea che avverrà sicuramente un consistente e significativo aumento del traffico nella zona, difforme al previgente strumento urbanistico che lo destinava a zona residenziale con viabilità alternativa.

L'Architetto conferma il punto relativo al regolamento urbanistico aggiungendo che ci sono dei miglioramenti sulla viabilità in virtù del fatto che non vi è necessità di esproprio (assicurandone la fattibilità) e della funzionalità della nuova viabilità, per cui la previsione e si presenta più consona.

Il cons. Maccarone sottolinea che passare da previsione precedente residenziale all'aumento urbanistico significativo lascia perplessi ed è evidente che per la nuova tipologia di attività vi sarà aumento esponenziale nella frazione di mezzi pesanti. Sottolinea il fatto che via G. Leopardi presenta una pendenza di difficile percorrenza per camion e mezzi pesanti e per tale ragione non è utilizzata e già ora coloro che vi transitano sono costretti a manovre difficoltose. Inoltre richiede se è stato valutato impatto del traffico dei mezzi pesanti e se sia opportuno il passaggio di tali mezzi in area urbana quando si presenterebbe più conforme una collocazione a distanza dal centro abitato. Sottolinea che il traffico proverrebbe da Chiusi, sede del privato e quindi i mezzi pesanti non passeranno per Montepulciano Stazione ma bensì per centro abitato. Per tale ragione mostra perplessità sul fatto che la frazione possa sopportare un insediamento di tale caratteristiche in relazione del fatto che la vecchia viabilità è inadeguata, così come la nuova prevista dalla variante. L'architetto riferisce che la variante è ricca di elementi e la ritiene chiara ed è impostata per evitare attraversamento della frazione e l'amministrazione sta valutando le conseguenze sulla realizzazione di detta viabilità. L'uso di via G. Leopardi non è indispensabile per lo scopo, bensì questa nuova realizzazione si presenta come proseguo di tale via. Cons. Maccarone richiede per dove deve passare la viabilità

Architetto Bertone riferisce la viabilità si aggancerà per via dei Mori ed in continuità aggiungendo che l'area conclude un tessuto edilizio e necessita di un asse dedicata a spese del privato e vi sono elementi di convergenza sulla soluzione. La parte privata ha riferito che l'area oggetto di variante non è da correlare o collegare alle attività effettuate nello stabilimento di Chiusi.

Cons. Maccarone riferisce che è importante comprendere cosa effettivamente il privato vorrà realizzare così da essere in possesso di elementi che meglio riescano a stabilire l'interesse pubblico, evidenzia inoltre che il traffico passerebbe comunque su via dei Mori.

L'architetto riferisce che intende via dei Mori direzione Valiano, non direzione centro frazione.

Cons. Maccarone rappresenta che vi sono criticità evidenti dovute al traffico pesante e sottolinea che Acquaviva è già molto impegnata nel passaggio di mezzi pesanti e non si ritiene che debba ulteriormente essere appesantita e ritiene che la viabilità interna è inadeguata.

L'architetto risponde che lo schema di viabilità interna non è un progetto definito, non in questa fase, ma trattasi di riassunto di elementi qualitativi dell'intervento, poi eventualmente trasformati.

Cons. Maccarone riferisce che ha capito che trattasi di progetto, ma ritiene non funzionale la localizzazione e richiede se sia opportuno perseguire un progetto tale con aumento significativo del traffico in una frazione già massacrata dal passaggio di mezzi pesanti, evidenziando che la nuova viabilità prevista nella variante non sarà risolutiva.

Cons. Rubegni riferisce che siamo sempre in una commissione tecnica e si sta valutando una scheda e possibile progetto per Acquaviva. Tale previsione non nuoce i commercianti presenti in quanto non verrà data possibilità di aree commerciali con vendita al dettaglio, ma solamente di supporto all'area artigianale. Inoltre tale progetto se seguito in modo accurato, può rappresentare un'opportunità anche di nuovi posti di lavoro per la frazione di Acquaviva e tutto il comune di Montepulciano. Per quanto riguarda la viabilità, probabilmente la nuova strada in intervento convenzionato, quindi tutto a carico della parte costruttrice, non sarà sufficiente, ma potrà essere modificata o integrata con adattamenti, che occorreranno per risolvere possibili problemi che si potrebbero verificare. Sottolinea inoltre che sono a conoscenza dei problemi esistenti legati alla viabilità attuale, ma adesso significa non escludere la possibilità di fare progetti per il nostro territorio, perché dare l'opportunità di presentare questa variante, significa iniziare un percorso che non si realizzerà da oggi a domani, ma rappresenta solo l'inizio del procedimento che se seguito bene può dare vita alle frazioni e merita essere avviata. Ripetendo e sottolinea che tale variante non nuocere alle attività produttive in essere nella frazione, ma può diventare una struttura che crea posti di lavoro e portare a una nuova vita la frazione, inoltre a carico del privato sempre in intervento convenzionato è previsto un'area verde.

Cons. Fè riferisce che occorre valutare numerosi aspetti partendo dal fatto che quello di cui stiamo discutendo è lo stadio iniziale e non finale della progettazione poiché è soltanto il primo atto dell'iter della variante quello dell'adozione, che prima di essere approvata definitivamente dovrà svolgere tutto il suo iter normativo, compiere i vari passaggi nei vari enti sovraordinati e soprattutto dovrà essere svolta tutta quell'attività di trasparenza e pubblicità che potrà far conoscere a tutta la cittadinanza questa nuova previsione. Sicuramente accanto alle criticità superabili ci sono anche degli elementi di novità positivi per Acquaviva e più in generale per tutto il comune. Per quanto concerne la nuova viabilità la nuova previsione è sicuramente migliore di quella prevista nel "vecchio" R.U. poiché si va ad innestare precisamente all'altezza di via Giacomo Leopardi formando una naturale circonvallazione. Aggiunge che è noto a tutti che il problema del traffico, soprattutto di tipo pesante, all'interno del centro abitato di Acquaviva è molto sentito e va al di là di questa nuova previsione all'esame della commissione questa sera e che questo nuovo tratto stradale a carico del privato non può esserne la soluzione definitiva, ma è sicuramente il primo pezzetto di quel progetto più importante e di cui, come più volte annunciato anche in eventi pubblici, è allo studio dell'Amministrazione, quello di una variante stradale che bypassi il centro di Acquaviva soprattutto in direzione Chiusi.

Cons. Maccarone sottolinea che è difficile fare una previsione poiché l'amministrazione non è a conoscenza del reale progetto del privato; afferma che, comunque, un insediamento di questo tipo dovrebbe essere collocato altrove e distante dal centro abitato. Aggiunge che Acquaviva presenta un problema serio che andrà peggiorando nonostante il nuovo intervento e la via G. Leopardi non è idonea e sottolinea che la previsione non deve essere superficiale e il progetto non ha tali presupposti e si presenta dannoso per la frazione in un' area inadatta. In ultimo aggiunge che ad un anno e mezzo dall'approvazione del Piano Operativo appare azzardato e per quanto attiene l'obbligo di informazione sottolinea che l'Agorà non ha avuto una compiuta illustrazione e il coinvolgimento dei contro interessati non sembra essere avvenuto o comunque risulta carente.

Il pres. pone in votazione con il seguente esito: 1 contrario (andreozi) restanti 3 favorevoli

PUNTO 4) "Aggiornamento quadro conoscitivo - schedatura patrimonio edilizio - XII integrazione". a) Richiedente Bastregghi:

zona Montepulciano Stazione, già oggetto precedente riunione, edificio classificazione attuale c3, richiesta privato c4 tutto, classificazione proposta ufficio c3 (edificio principale) c4 (annesso 1) c5 (annesso 2);

Pres. pone in votazione 1 astensione (andreozi) e restanti 3 favorevoli;

b) Richiedente Boscarelli:

zona Cervognano, proposta ufficio edificio 1 C3 area produttiva C4 nucleo originario con ampliamenti C3 - edificio 2 C3 annesso edificio 2 C4, edificio principale 3 C3 (con prescrizione specifica nell'edificio 3 di deroga cambio di sagoma del tetto) ampliamento edificio 3 C5

Presidente pone in votazione 1 astenuto (andreozi) restanti 3 favorevoli;

c) Richiedente allegrini:

già esaminata in precedente commissione, proposta ufficio edificio principale C3, annesso 1 C5, annesso 2 C5, annesso 3 C5;

Pres. pone in votazione 1 astenuto (andreozi) restanti 3 favorevoli;

d) Richiedente Tizzano;

Zona Tre Berte area Villa Stuart, annesso classifica attuale C1, proposta ufficio C4, presidente pone in votazione 4 favorevoli su 4 presenti;

e) Richiedente Iapicca;

Via di Pianoia, classificazione attuale sub 7 e sub 8 C1, richiesta parte C3, proposta ufficio sub 7 e sub 8 C3;

Pres. pone in votazione 4 favorevoli su 4 presenti;

f) Richiedente Icaro;

Zona capoluogo, classificazione attuale C3, proposta ufficio edificio 1 principale c4 - superfetazioni c5- annesso edificio 1 principale c3 - fabbricato 2 C3 - fabbricato 3 C4; La commissione propone di concordare con la classificazione dell'ufficio tranne che fabbricato 1 che verrà classificata C4 e fabbricato 3 che verrà classificato C5;

Presidente pone in votazione quanto proposto dalla commissione con voti 4 favorevoli su 4 presenti.

Non essendoci altri punti da discutere e deliberare la seduta si scioglie alle ore 21:50.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Gian Luca Andreozzi

IL PRESIDENTE f.f.

Fè Gianluca