

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO (SI)

OGGETTO: Variante al Piano Operativo – Revisione delle Norme Tecniche di Attuazione – rif. Delibera C.C. n. 97 del 27 dicembre 2023 –

OSSERVAZIONE ALL'ART. 63 DELLE N.T.A.

*_*_*

I sottoscritti:

BIAGIOTTI MASSIMO nato a Montepulciano (SI) il 09/03/1952 ed ivi residente alla via della Rocca n. 12 – BGT MSM 52C09 F592Z;

PIETRUSCHI CLAUDIO nato a Campi Bisenzio (FI) il 15/11/1963 e residente a Firenze in via del Campofiore n. 54 – PTR CLD 63 S 15 B507K;

PIETRUSCHI ALESSIO nato a Prato il 06/07/1973 e residente a Monsummano Terme (PT) via Francesca Cintoiese n. 49/C – PTR LSS 73L06 G999L;

espongono quanto segue:

*_*_*

Gli scriventi sono proprietari di un fabbricato residenziale con le relative pertinenze coperte e scoperte posto in frazione Valiano – via della Rocca n. 12, il tutto classificato nel vigente P.O. in parte con la sigla “CA-A-c2” e in parte “CA-A-ps”.

L’art. 63 delle NTA disciplina, appunto, gli interventi ammessi nelle pertinenze storiche “ps”, tra cui le piscine, come descritte al comma 4 che così recita nella sua variante adottata:

4. I giardini degli edifici storici, quali ville, palazzi e case di valore storico devono conservare la proprio originaria funzione a servizio della

residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli edifici di cui sono a servizio. In particolare nei giardini storici devono essere tutelati: - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini e la continuità percettiva con gli edifici storici; - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario; - i percorsi, il disegno di suolo e le opere di sistemazione esterna storicizzate; - le opere e gli elementi decorativi tradizionali. All'interno di tali aree è vietata la nuova edificazione, ad eccezione che per le strutture alberghiere, dove sono consentite eventuali piscine interrato, che devono osservare le seguenti prescrizioni: - le piscine debbono essere inserite correttamente nel contesto e non sono consentiti interventi di modellazione del suolo; dovranno essere mantenute le formazioni arboree di pregio quale le siepi, i filari di alberi e gli alberi isolati di specie tradizionali e comunque dovranno essere ridotti al minimo gli abbattimenti di alberi nel loro complesso; dovranno essere mantenuti i tracciati dei vialetti e tutti gli elementi tradizionali eventualmente presenti; - la vasca dovrà obbligatoriamente avere pianta ~~rettangolare~~ adeguata alla geometria dei luoghi, una superficie massima di 32 mq ed una profondità media non superiore a ml 1,50; nel caso di usi turistici la piscina potrà raggiungere i 60 mq ed una profondità media di ml 1,60; - intorno alle piscine non sono consentite nuove pavimentazioni o marciapiedi; al fine di proteggere la vasca, può essere realizzato un muro girovasca di altezza non superiore a 40 cm e realizzata con materiali e rivestimento tradizionali, preferibilmente in pietra arenaria grigia; - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla

rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. Esclusivamente nel giardino di Poggiofanti - identificato come Svv - per la fruizione pubblica dei luoghi, è consentita la realizzazione di un manufatto (chiosco) ad uso di bar della dimensione massima di 60 mq di superficie coperta.

Quanto sopra fa riferimento alla Istruttoria n. 6, al cui Punto 58 così recita:

L'art. 63 regola gli ambiti di verde urbano di pertinenza di edifici storici e di verde pubblico di valore. L'attuale formulazione lascia dubbi interpretative se l'ammessa possibilità di realizzazione di piscine pertinenziali sia ammessa alle sole strutture alberghiere o a quelle turistico ricettive in generale, (in cui è ricompreso l'extralberghiero con le caratteristiche della residenza quali Bad and Breakfast, ecc.). Si chiarisce che, trattandosi di aree ambientalmente delicate, la possibilità è limitata agli alberghi.

A fronte di ciò gli scriventi osservano quanto segue:

1. Valiano è da anni in uno stato di progressivo abbandono, tant'è che tra le frazioni del comune di Montepulciano è quella che registra il minor numero di abitanti: uno spopolamento cui ha fatto seguito la desertificazione commerciale, al punto che attualmente nella frazione non è più presente neppure un "caffè", quale luogo di aggregazione per antonomasia.

Oggi, quindi, più che mai servono scelte politiche in grado di contribuire

fattivamente a rianimare un borgo altrimenti destinato ad un triste decadimento urbano.

2. Un volàno strategico universalmente riconosciuto è quello della ricezione turistica nei tipici borghi italiani, che da sempre sono forte richiamo internazionale. Al di fuori del centro antico di Valiano, e segnatamente nelle aree agricole a valle, sono presenti alcune strutture alberghiere ed extra alberghiere. Ciononostante raramente i villeggianti frequentano la parte vecchia del paese, non essendovi presente alcun commercio di prossimità e nemmeno luoghi di attrattiva storica o culturale, come invece avviene normalmente nel Comune capoluogo.

Per questo, a giudizio di chi scrive, sarebbe opportuno potenziare l'accoglienza nel centro antico, tuttavia la tipologia dell'edificato non si presta ad essere comodamente convertita all'uso alberghiero; viceversa le strutture extra-alberghiere, ben più flessibili, possono costituire quella soluzione mediana per fare avvicinare e trattenere i turisti anche nella parte antica di Valiano, quale anteposto alla rinascita di esercizi di vicinato e, conseguentemente, alla riqualificazione del paese.

Il P.O. già si presta a questa possibilità, e difatti è attualmente attivo un piccolo affittacamere in Piazza Abate Chiarini, tuttavia è luogo comune che disporre di una piscina quale servizio integrativo a quello di prima accoglienza rappresenta un valore aggiunto e puntualmente richiesto dall'utenza, soprattutto straniera.

3. L'area posta a margine del centro antico di Valiano e classificata dal P.O. come "ps" (pertinenza storica) si presta spontaneamente ad un utilizzo che non sia solo uno spazio scoperto fine a sé stesso. La

giacitura in altopiano e la posizione invisibile rispetto ai dintorni configura il luogo ideale alla installazione di una vasca integrata al contesto. L'area infatti, nello specifico, non risulta "*ambientalmente delicata*", come affermato nella proposta di variante: innanzi tutto perché non si tratta di un sito interno al centro antico, essendo posta nel suo margine estremo, aperta verso la vallata. Inoltre è situata a fianco della torre-serbatoio risalente agli anni quaranta del secolo scorso e che non risulta soggetta ad alcun genere di tutela, pertanto non influente sulle caratteristiche tipologiche/testimoniali del verde adiacente. Inoltre all'interno dell'area di pertinenza non sono presenti impianti arborei tipici o assetti tradizionali storicizzati da salvaguardare. Altresì, la zona non è soggetta né a vincolo paesaggistico, né ad altre norme di tutela del territorio; nemmeno confligge con "*gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini e la continuità percettiva con gli edifici storici*", vista la distanza e l'invisibilità che riterrebbe una piscina rispetto a questi ultimi.

E' comprensibile che nel territorio comunale vi siano zone a cui il piano operativo debba prestare più attenzione rispetto ad altre, per esempio nel centro storico di Montepulciano, dove sono presenti numerosi immobili sotto vincolo di tutela monumentale (chiese, conventi, palazzi d'epoca, edifici pubblici etc.) le cui fasce di verde classificate "ps" possono essere ritenute con ragione "*ambientalmente delicate*", ma obiettivamente la struttura urbanistica del cuore del capoluogo non può essere comparata con quella di Valiano, privo di edifici notificati, fatta unica eccezione per la Pieve di S. Lorenzo.

Per questa ragione non appare coerente trattare con lo stesso metro due centri così diversi, alle cui rispettive aree classificate "ps" dovrebbero essere attribuite previsioni differenti.

4. Preme, infine, rammentare che il precedente Regolamento Urbanistico, all'art. 99 disciplinava espressamente le piscine pertinenziali, ammettendole in tutti i sub sistemi, tranne che nella pianura bonificata, sia nelle aree di pertinenza di edifici residenziali che in quelli turistico ricettivi:

nel primo caso fino ad un ingombro di ml 8x16 (=mq 128) e fino a ml 10x20 (=mq 200) per le strutture turistico-ricettive.

Da una visione così generosa del vecchio strumento urbanistico, il passaggio ad un divieto assoluto pare decisamente estremo e non suffragato da una adeguata e circostanziata motivazione.

*_*_*

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO GLI SCRIVENTI PROPONGONO CON FORMALE RICHIESTA LE SEGUENTI VARIAZIONI:

In prima istanza: la riproposizione del precedente R.U. per il centro antico di Valiano, ammettendo anche nelle relative zone classificate "ps" la realizzazione di una piscina, almeno nei limiti dimensionali previsti dal vigente P.O., vale a dire:

- Per le pertinenze di edifici residenziali: mq 32 x h media ml 1,50;
- Per le pertinenze di edifici turistico-ricettivi: mq 60 x h media ml 1,60.

In subordine: la possibilità, nel medesimo sito urbanistico di Valiano, di differenziare la tipologia della piscina in funzione dell'uso specifico,

ovvero:

- Per le pertinenze di strutture alberghiere: mq 60 x h media ml 1,60;

- Per le pertinenze di strutture extra alberghiere: mq 32 x h media ml 1,50;

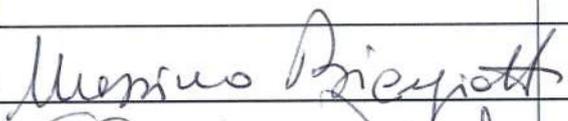
- Per le pertinenze di edifici residenziali: una piscina fuori terra, semplicemente appoggiata al suolo, rigida, autoportante, delle dimensioni massime identiche a quella per le strutture extra alberghiere.

Confidando in un benevolo accoglimento, i sottoscritti rivolgono distinti saluti

Distinti saluti

Montepulciano, 14 febbraio 2024

BIAGIOTTI MASSIMO



PIETRUSCHI CLAUDIO

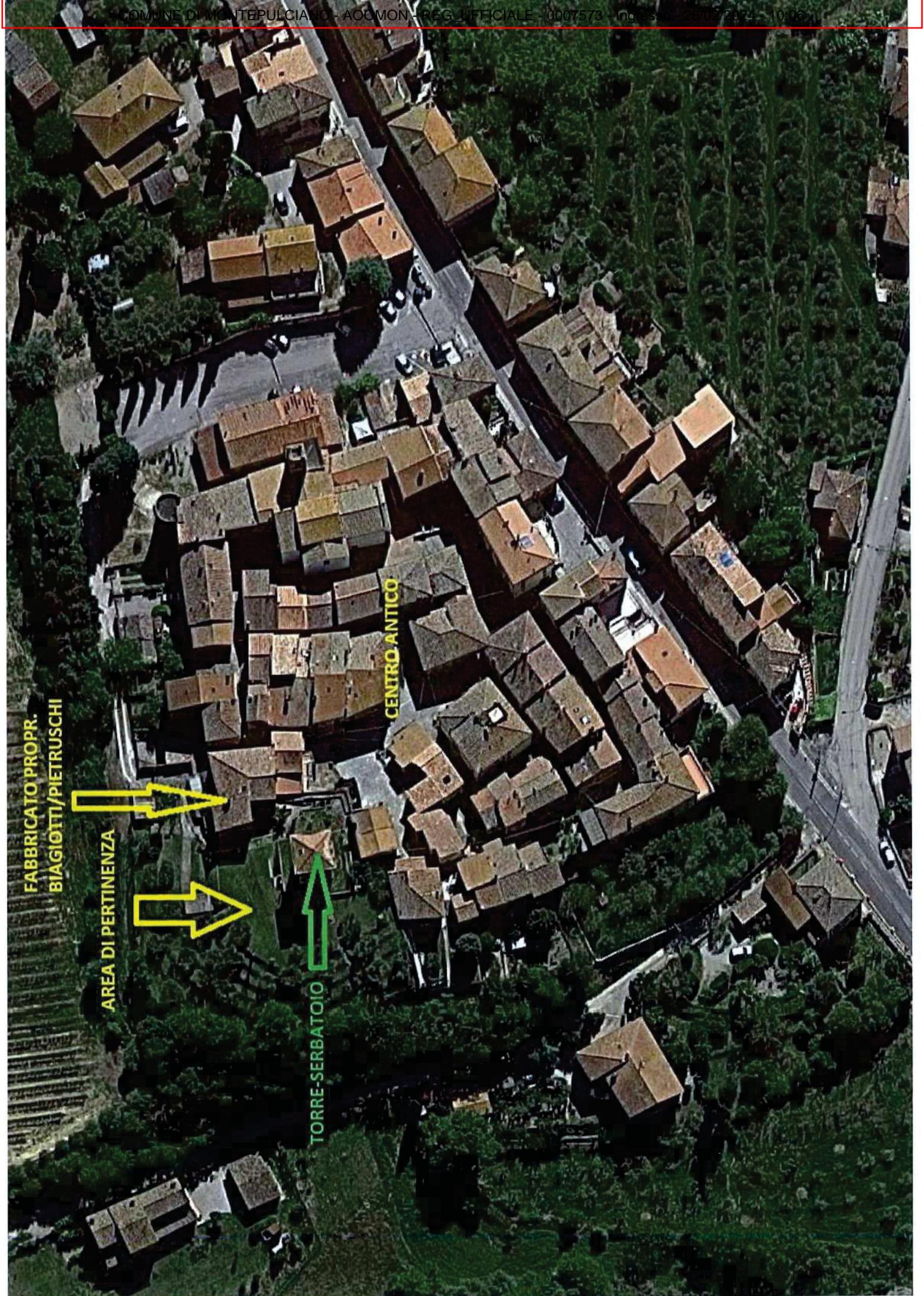


PIETRUSCHI ALESSIO



Allegati:

- Foto Aerea;
- Estratto topografico;
- Estratto cartografico del P.O.
- Documenti di identità degli esponenti
- **Procura speciale per sottoscrizione e invio telematico**



FABBRICATO PROPR.
BIAGIOTTI/PIETRUSCHI

AREA DI PERTINENZA

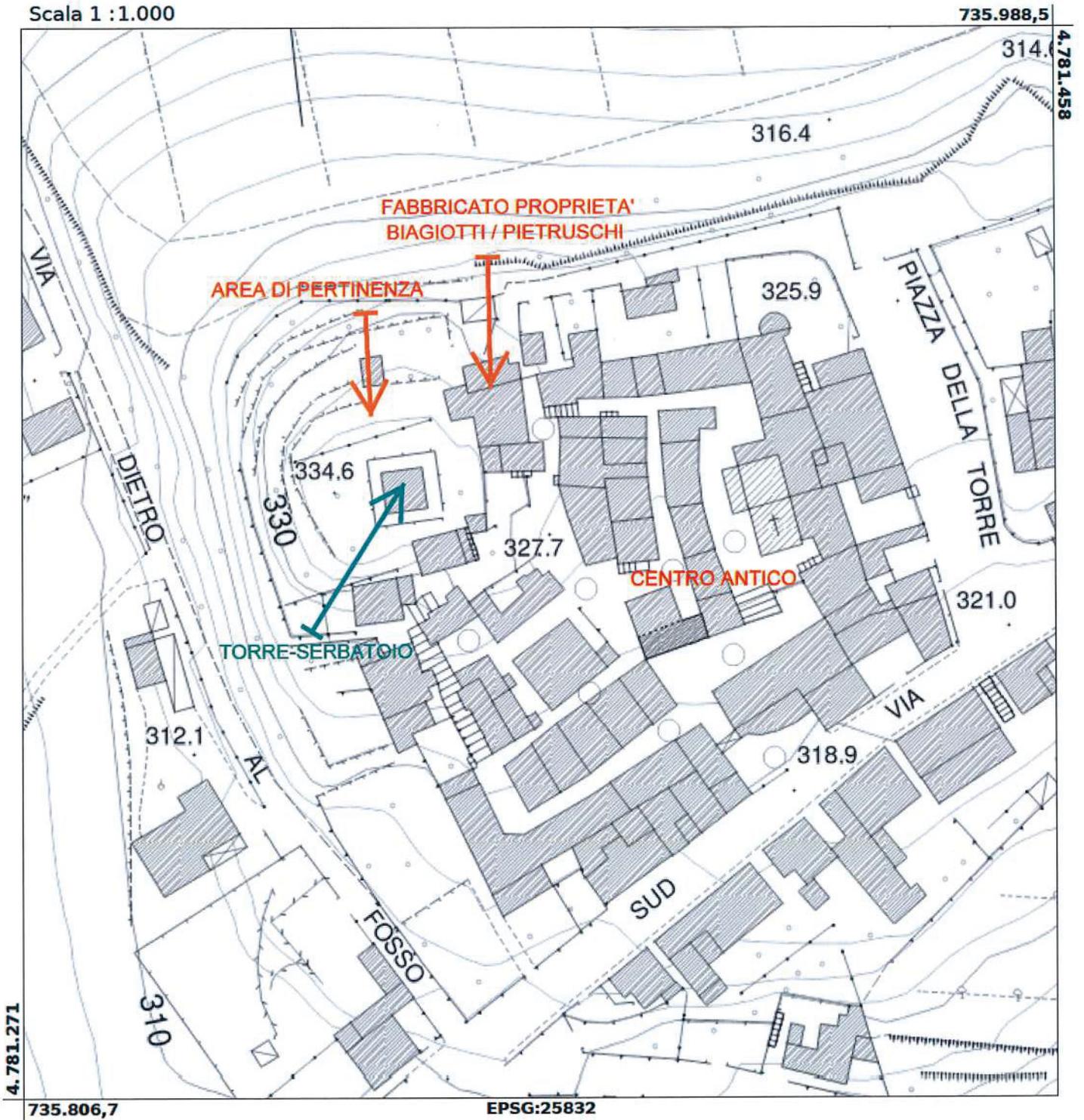
TORRE-SERBATOIO

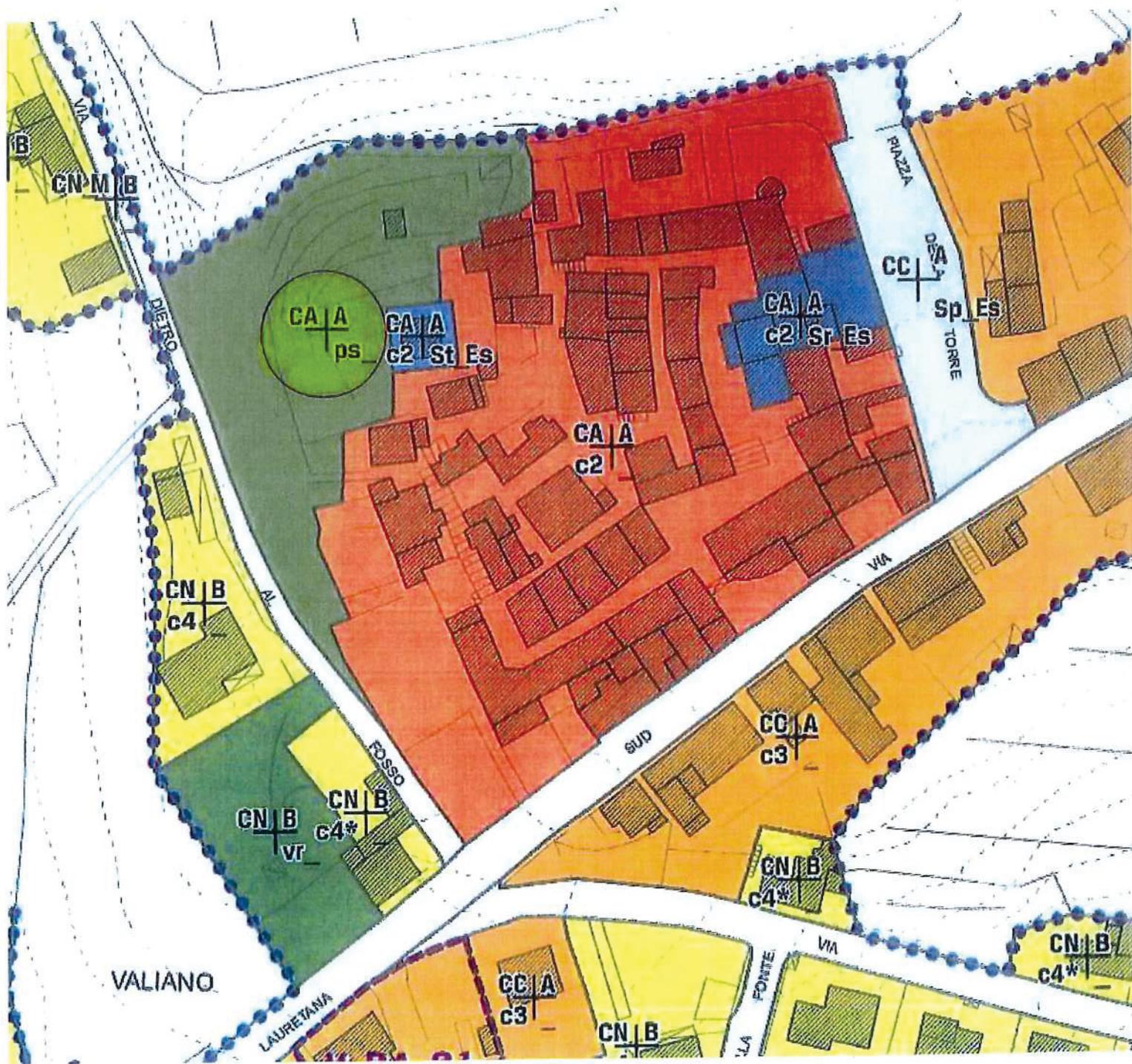
CENTRO ANTICO



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Scala 1 : 1.000





ESTRATTO P.O. (TAV. 11)

PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA



1. PIETRUSCHI
 2. CLAUDIO
 3. 15/11/63 CAMPI BISENZIO (FI)
 4a. 28/06/2022 4c. MIT-UCO
 4b. 15/11/2027
 5. U172J8097Y
 7. 



9. A B

13.

9.	10.	11.	12.
AM 			
A1 			
A2 			
A 	03/02/82	15/11/27	
B1 			
B 	03/02/82	15/11/27	
C1 			
C 			
D1 			
D 			
BE 			
CTE 			
CE 			
D1E 			
DE 			

1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita 4a. Data di rilascio 4b. Data di scadenza 4c. Rilasciato da 5. Numero della patente
 10. Valida dal 11. Valida fino al 12. Codici

12.71 FI2300635K 01

AM 5017701

PROCURA SPECIALE

ai sensi della vigente normativa

per (barrare una sola opzione)

 sottoscrizione digitale e trasmissione telematica della documentazione **sola sottoscrizione digitale** **sola trasmissione telematica**e di voler utilizzare **esclusivamente** il seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata per l'invio delle comunicazioni necessarie al completamento della pratica:PEC (posta elettronica certificata): claudio.pietruschi @ geopec.it

In relazione ai seguenti procedimenti:

Procedimento: OSSERVAZIONE VARIANTE P.O. - REVISIONE N.T.A.
Rif. D.C.C. n. 97 DEL 27.12.2023

Procedimento: _____

Procedimento: _____

Data (indicativa) di invio della documentazione: 23.02.2024

Luogo di conservazione della pratica originale _____

(se non è indicato il luogo di conservazione, il procuratore è tenuto alla conservazione della pratica presso il proprio studio o domicilio).

Firma autografa

Masimo Bezzetti

Allegare copia scansionata di documento di identità

Firma autografa

Alessio Pietruschi

Allegare copia scansionata di documento di identità

Firma autografa

Allegare copia scansionata di documento di identità

Informativa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE n. 2016/679

I dati personali raccolti nel presente modulo sono trattati in modo lecito, corretto e trasparente per le finalità istituzionali e/o per obblighi di legge e/o procedurali o contrattuali. Il Trattamento degli stessi avviene ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

Per maggiori informazioni, in relazione alle modalità di esercizio di detti diritti, si prega di prendere visione del documento denominato "Procedura esercizio diritti degli interessati" al link

<http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/rete-civica/privacy>