



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Prot. n

Montepulciano, 04.10.'22

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : Piano di Recupero Podere Rovisci - Controdeduzione

PREMESSA

In data 4.03.'22 con prot. n. 10835, un soggetto privato 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 dello stesso soggetto privato, richiesta di approvazione di un Piano di Recupero (PdR) detto “ Podere Rovisci “.

In data 11.07.'22 con prot. n. 27268, sono state inviate le integrazioni richieste dall'UTC.

In data 19.07.'22 il PdR è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica (CU) e dalla Commissione Consiliare Uso ed Assetto del Territorio (CUAT), maturando un parere favorevole con richieste integrazioni e prescrizioni.

In data 28.07.'22 il PdR è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 56.

In data 17.08.'22 il PdR è stato pubblicato sul BURT n. 33.

Nel relativo periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.

In data 31.08.'22 con prot. n. 33779 è pervenuto da parte della Regione Toscana – Genio Civile, l'esito di conformità degli studi geologici depositati, relativi il PdR in esame.

In data 12.09.'22 sono pervenute da parte del tecnico di parte privata, le integrazioni relative le prescrizioni maturate in sede di adozione di cui prima.

RICHIESTE INTEGRAZIONI E PRESCRIZIONI

In fase di adozione sono state maturate le seguenti richieste di integrazioni / prescrizioni (si riportano solo quelle il cui adempimento è propedeutico alla approvazione e con n° progressivo) :

RUP

- 1) salvo verifica del potenziale rispetto delle norme sull'agriturismo (LR 30 / '03 come mod. dalla L.R. 80 / '20) ;
- 2) salvo verifica e dimostrazione legittimità dell'annesso;
- 3) salvo verifica puntuale , esplicita e descrittiva, del rispetto dell'art. 87 per la previsione della piscina;
- 4) salvo dettaglio tecnico descrittivo sulla previsione di parcheggio in funzione dell'agriturismo;
- 5) salvo dettaglio tecnico descrittivo circa la modifica del percorso della strada vicinale esistente;
- 6) salvo previsione di modifica della linea elettrica aerea su pali, riportandola ad un andamento coerente all'andamento dei campi e delle strade esistenti in loco;
- 7) salvo dettaglio nelle NTA di PdR dei materiali utilizzati per le sistemazioni esterne ed i percorsi, comprese le essenze arboree;

CU

- 8) dovrà essere prodotto un elaborato dimensionale in forma di tabelle e grafici (sup. vol, altezze, ecc.) sugli interventi previsti;
- 9) dovrà essere specificato il sistema strutturale del nuovo edificio e come esso si integri nell'architettura proposta;

CUAT

- 10) 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 ".

VERIFICA INTEGRAZIONI

Le verifiche fanno riferimento agli apici del paragrafo precedente.

- 1) E' stata allegata la relativa DUA (Relazione Agrituristica) presentata all'ARTEA Regione Toscana;
- 2) L'annesso agricolo è del 1959 / 1961, la datazione è stata dichiarata da soggetto terzo con atto notorio, come previsto dall'art. 115 del Regolamento Edilizio Comunale in materia;
- 3) Il tecnico rinvia a quanto già indicato nella Relazione generale originaria. Se ne confermano i contenuti, che dovranno avere forma di Norma Tecnica di attuazione (NTA);
- 4) Il tecnico rinvia a quanto già indicato nelle NTA. Si sottolinea che l'ultimo articolo di esse rimandano al rispetto di ogni altra norma “ nazionale, regionale, *comunale* “ pertinente;
- 5) Il tecnico rinvia a quanto già indicato nelle NTA, sottolineando che non esistono percorsi di collegamento fra piscina ed agriturismo;
- 6) La linea elettrica esistente indicata dalla prescrizione, viene descritta come linea telefonica dismessa e che la nuova linea elettrica di progetto verrà realizzata interrata. Della prima, se ne prescrive la rimozione;
- 7) Il tecnico rinvia a quanto già indicato nelle NTA;
- 8) Non è stato prodotto l'elaborato dimensionale richiesto;
- 9) Non è stato specificato il sistema strutturale mentre è stato prodotto un fotoinserimento dell'intervento;
- 10) Non è stato proposto, anche perché non richiesto, una schema di Convenzione come da CUAT. Il testo sarà elaborato d'Ufficio.

CONTENUTI AGGIORNATI

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati :

- Documenti dal n. 1 al n. 6 comprensivi di NTA e Relazione Geologica
- Relazione Integrativa, Relazione Agrituristica, Atto Notorio
- Tavole dal n. 1 al n. 6
- Integrazioni Elaborati dalla A alla F (Fotoinserimento)

ISTRUTTORIA

Le integrazioni pervenute soddisfano le prescrizioni ed in parte le richieste di integrazioni.

Per quelle non soddisfatte, si ritiene che il livello di dettaglio del PdR adottato, in quanto Piano Urbanistico Attuativo, possa comunque ritenersi sufficiente e che dettagli ulteriori potranno più opportunamente essere maturati in fase dei collegati titoli autorizzativi edilizi e nell'esame di CU della qualità architettonica dell'intervento, ai sensi dell'art. 92 delle NTA di Piano operativo (PO).

Risultano infine soddisfatte le prescrizioni di cui alla DCC di adozione citata in premessa, in quanto :

- si è proceduto a verifica catastale, il nuovo percorso labisce la p.lla di proprietà
- si è verificata l'avvenuto svolgimento dell'incontro con l'Agorà di riferimento (verbale del 28.10.'21)

PARERE

Si esprime parere favorevole al PdR in esame con le seguenti prescrizioni :

- I contenuti della Relazione Tecnica Generale relativi la realizzazione della piscina dovranno essere oggetto di apposito articolo / comma nelle NTA di PdR;
- Le NTA di PdR dovranno prevedere la rimozione della linea telefonica dismessa presente in loco;
- Le NTA dovranno prevedere il non taglio e/o estirpazione di essenze arboree per la realizzazione della variante alla vicinale, da realizzarsi imbrecciata su sottofondo e larga min 2,50 ml, con la possibilità, in circostanziati casi, di limitati abbattimenti di esemplari purchè non facenti parte del corpo boschivo né di essenze tutelate e con reintegri in pari numero e diametro;
- Salvo stipula di apposita Convenzione e relativa polizza fidejussoria circa 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 ";
- 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.

il Responsabile del Procedimento
arch. Massimo Bertone

