

Rue

c. 392 - AOOMON
Comune di Montepulciano
REGISTRO UFFICIALE
0012280 - 13/04/2018 -
INGRESSO

ALLEGATO ALLA DELC N. 43/2018

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 42 DEL 11.5.2018

Al Signor Sindaco del Comune di
Montepulciano

IL SEGRETARIO GEN/LE
dr. Michele Pizzuti

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIAZIONE E NUOVA PERIMETRAZIONE DELLA ZONA CLASSIFICATA COME TESSITURA A MAGLIA FITTA, DEI TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA MOCCOLI MARISA, SITUATI IN VIA DEL TERMINE, LOCALITA' POGGIANO, A MONTEPULCIANO, NON CORRETTAMENTE RAPPRESENTATI NELLA CARTOGRAFIA DEL P.O. COMUNALE ADOTTATO NELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE N°17 DEL 14.03.2018.

La sottoscritta Mocchi Marisa, nato a Montepulciano il 17/02/1956, C.F. MCCMRS56B57F592G, residente in comune di Montepulciano strada provinciale di Montepulciano, n°34, Gracciano in qualità di Proprietaria degli immobili meglio individuati alle particelle n°23, 32, 69, 70, 71, 121, 126, 127, 172, 180, 185, 186 (C.T e C.F), del Foglio 132 del Comune di Montepulciano, in località poggiano, via del Termine ricadenti nell'UTOE di Montepulciano, ubicati nelle vicinanze del confine con il comune di Pienza.

La piccola azienda agricola, di proprietà della richiedente, e condotta dalla figlia Duchini Laura, risulta essere ricadente, quasi interamente all'interno della perimetrazione di un'area classificata come maglia fitta;

l'azienda, dedita alla produzione di olio, vino, confetture di marmellate, ortaggi ecc, ha nel corso degli anni intrapreso, con ottimo successo, l'attività agrituristica, fornendo ai suoi clienti oltre all'Ospitalità in piccoli appartamenti, la possibilità di degustazioni dei propri prodotti anche con somministrazione dei pasti in locali aziendali;

con l'obiettivo di migliorare ed incrementare l'offerta agrituristica la titolare ha intrapreso un ulteriore percorso di sviluppo ampliando la ricettività ed i servizi agrituristici trasformando ulteriori fabbricati rurali, per i quali ha in corso una nuova pratica edilizia (P. di C. n°101/2016 del 18/11/2017), con la prescrizione di essere realizzato e localizzato in area non invasiva, minimamente incisiva con la maglia fitta, e ripristino della stessa.

Va detto altresì che la perimetrazione attuale della maglia fitta non risulta coerente con la cartografia degli strumenti urbanistici, vigenti (Piano strutturale e Regolamento Urbanistico) ed adottati (Piano operativo), a seguito di precedenti interventi edilizi e di sistemazione esterna del fabbricato agrituristico esistente, ed a seguito di interventi di carattere agronomico, legati alla conduzione del fondo.

risulta infatti, come rilevato dalle planimetrie catastali e dal ctr cartografico, due zone libere dalle tipiche coltivazioni rurali, caratterizzanti la maglia fitta, l'area "libera più ampia si trova ubicata centralmente alla piccola azienda e risulta occupata da fabbricato ad uso agrituristico con ampio resede con piscina, e sistemato a giardino ed a vialetti imbrecciati di servizio al fabbricato stesso;

a ridosso del vigneto ubicata lungo la strada di accesso all'azienda si trova un piccolo triangolo di terra (seminativo arborato), utilizzato prevalentemente fino a poco tempo fa per la coltivazione di ortaggi, all'interno del quale si trovano degli alberi da frutta.

La sottoscritta, con la presente, intende sottoporre all'Amm. Comunale le motivazioni per le quali intende proporre la revisione della perimetrazione modificando gli elaborati cartografici del nuovo P.O.C. adottato in data 14.03.2018 nella seduta del C.C. n°17.

PREMESSA

L'attuale Piano Strutturale ed il R.U. (strumento urbanistico vigente), come anche il P.O.C. (Adottato), definiscono nella cartografia di riferimento, la quasi totalità della superficie aziendale, come "zona a maglia fitta con prevalenza della vite e dell'ulivo".

Recentemente, come accennato in precedenza, per motivi agronomici, legati in parte alla conduzione del fondo, sono stati estirpati alcuni filari di viti ed una quindicina di piante di ulivo, coltivati a coltura promiscua molto vicini tra loro, determinando l'impossibilità, sulla base delle attrezzature e dotazioni aziendali, di effettuare le varie operazioni colturali meccanizzate, sia per la corretta esecuzione agronomica, che per la esecuzione in sicurezza delle stesse.

Va detto altresì che la densità di impianto delle colture arboree, influiva negativamente sulla qualità delle uve, (difficoltà alla maturazione, disomogeneità della produzione). Stante la presenza di alcune piante di ulivo in coltura promiscua, sia le forme di allevamento che il sesto di impianto non risultavano adeguate all'obiettivo di produttività aziendale atteso.

Tenuto conto, anche della volontà di realizzare un nuovo impianto di oliveto, con sesto e forme ordinarie, si è ritenuto opportuno spostare le piante di ulivo (una quindicina in tutto), in altro appezzamento (vecchio pescheto), nel quale sarà a breve completato l'impianto dell'oliveto, indicativamente nel prossimo autunno (questa porzione di azienda risulta all'interno dell'attuale perimetrazione della maglia fitta).

Nella porzione di terreno esterna alla "maglia fitta", è stato impiantato un nuovo oliveto con piante giovani ma che presto potranno avere un ottimo sviluppo grazie alla particolare fertilità dovuta al terreno sciolto tipo degli orti condotti con sistemi tradizionali (Rotazioni delle colture anche con cicli annuali, utilizzo di fertilizzanti naturali, come il letame ecc;

sostanzialmente questo intervento è determinato con ubicazione speculare rispetto alla viabilità aziendale, una piccola area "libera" da coltivazioni arboree, di fronte al fabbricato esistente.

In considerazione del fatto che, al momento attuale non risulta essere presente in azienda un'area sulla quale, si possa soddisfare il bisogno di ampliare le infrastrutture aziendali, Ci permettiamo quindi di sottoporre al parere della s.v. una nuova perimetrazione della zona a maglia fitta secondo lo schema allegato, rilevato dal tecnico Per. Agr. Mauro Dottori di Montepulciano da tenere presente nella rielaborazione della cartografia del Piano Strutturale e del Piano Operativo in sede di valutazione delle Osservazioni allo scopo di raggiungere lo suddetto scopo.

a tal proposito, fa presente ed osserva quanto segue:

a) il contesto paesaggistico al di là della Maglia fitta non risulta avere particolari tutele né valori architettonici o tipologici e, gli stessi fabbricati rurali presenti nelle strette vicinanze (edificato aziendale soggetto a ristrutturazione e sostituzione edilizia), non mostrano caratteristiche costruttive particolari tipiche degli edifici rurali della campagna toscana.

b) il fabbricato aziendale con destinazione agrituristica, recuperato di recente, è stato realizzato con tutte quelle caratteristiche costruttive tipiche della zona, con murature a faccia vista a pietra e mattoni, gronda in mensole di castagno verniciato ad olio e copertura in tegole e coppi.

c) il fabbricato aziendale per il quale sono in corso le pratiche per la sua realizzazione potrebbe trovare nello spazio venutosi a creare una sua nuova collocazione (tra l'altro lo spostamento sarebbe davvero minimo in quanto basterebbe una semplice rotazione per determinarne la nuova collocazione senza peraltro consumare ulteriore suolo);

Il fabbricato da realizzare, avrà le stesse caratteristiche costruttive e la stessa destinazione agrituristica di quello esistente e, troverebbe la sua collocazione naturale, nella stessa area, concentrando i fabbricati, limitando la dispersione dell'edificato, quindi assenza di nuova viabilità, piazzali, spazi di manovra ecc.

d) si è proceduto ad un nuovo impianto di oliveto in continuità con la vigna esistente, in uno spazio libero da colture arboree, fuori dalla perimetrazione della Maglia fitta, dando continuità all'alternanza di colture tipiche della stessa, compensando l'espanto delle colture sopraindicate avvenuto all'interno della Maglia fitta.

Tutto ciò premesso

chiede

la nuova perimetrazione dell'area come meglio individuata nell'allegato planimetrico esplicativo, che specifichi le reali destinazioni maglia fitta e terreno "libero", esterno a tale individuazione, in modo da consentire lo sviluppo e/o l'adeguamento delle strutture presenti.

Restando in attesa di Sue determinazioni, nei tempi che Lei reputerà più opportuni, e disponibile a colloqui ed incontri anche per mezzo di Tecnici da me incaricati, porgo i più cordiali saluti.

Montepulciano, 11.04.2018

La proprietaria
Moccoli Marisa.

Per L'az. agr. Affittuaria
la conduttrice
Duchini Laura

Az. Agr. "La Bruciata"
di Duchini Laura

Via del Termine, 9 - Tel. 0578 757704
53044 MONTEPULCIANO (SI)
Cod. Fisc. DCH LRA 77P48 F592X
Partita IVA 01054870520



Si allegano:

- Estratto catastale,
- Estratto del P.O. (scala 1 : 10000)
- Scheda planimetrica delle trasformazioni (stato attuale, stato modificato e sovrapposto :1000);
- Materiale fotografico rappresentante lo stato attuale.

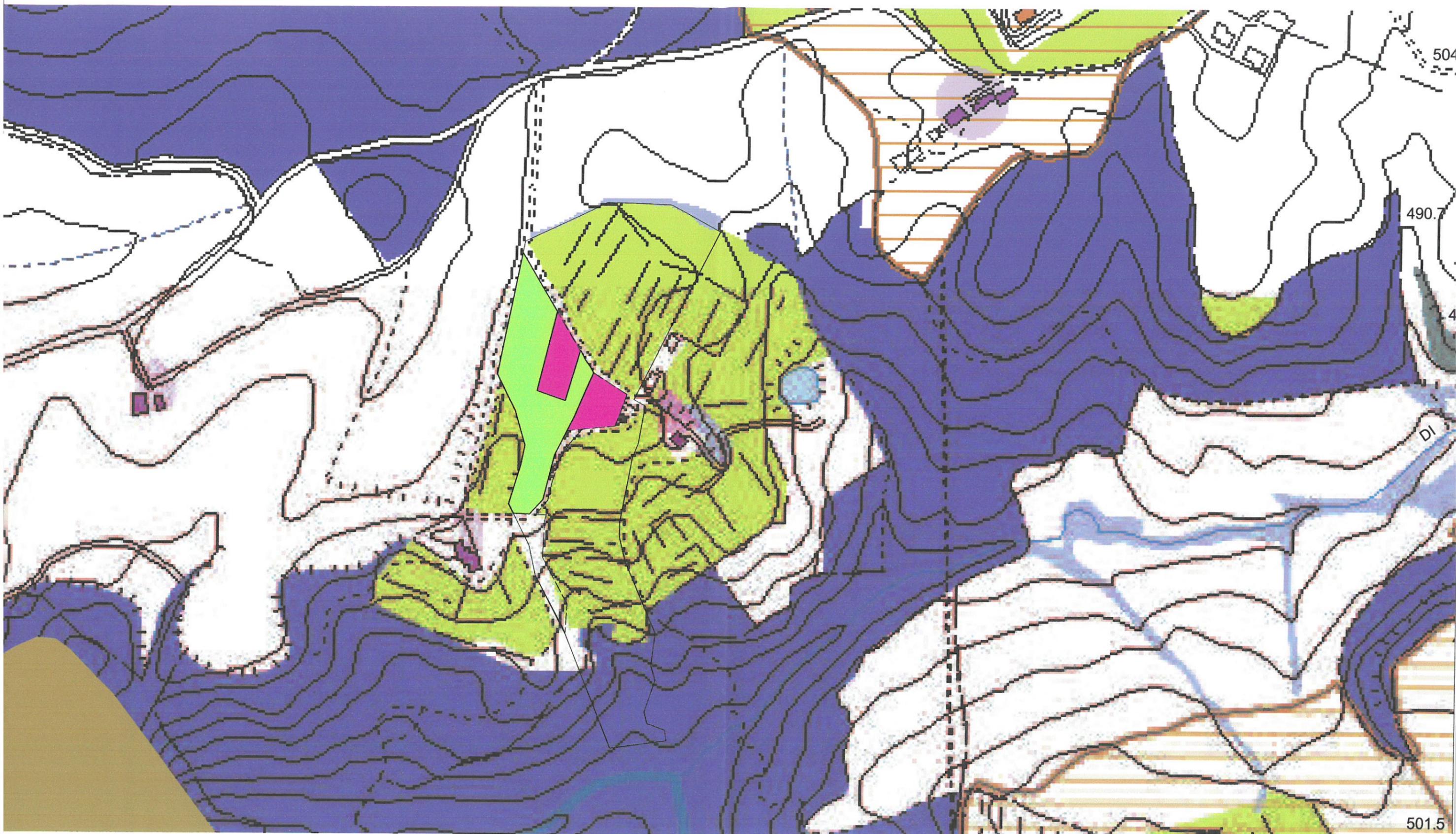
Foto Aerea di insieme



Google



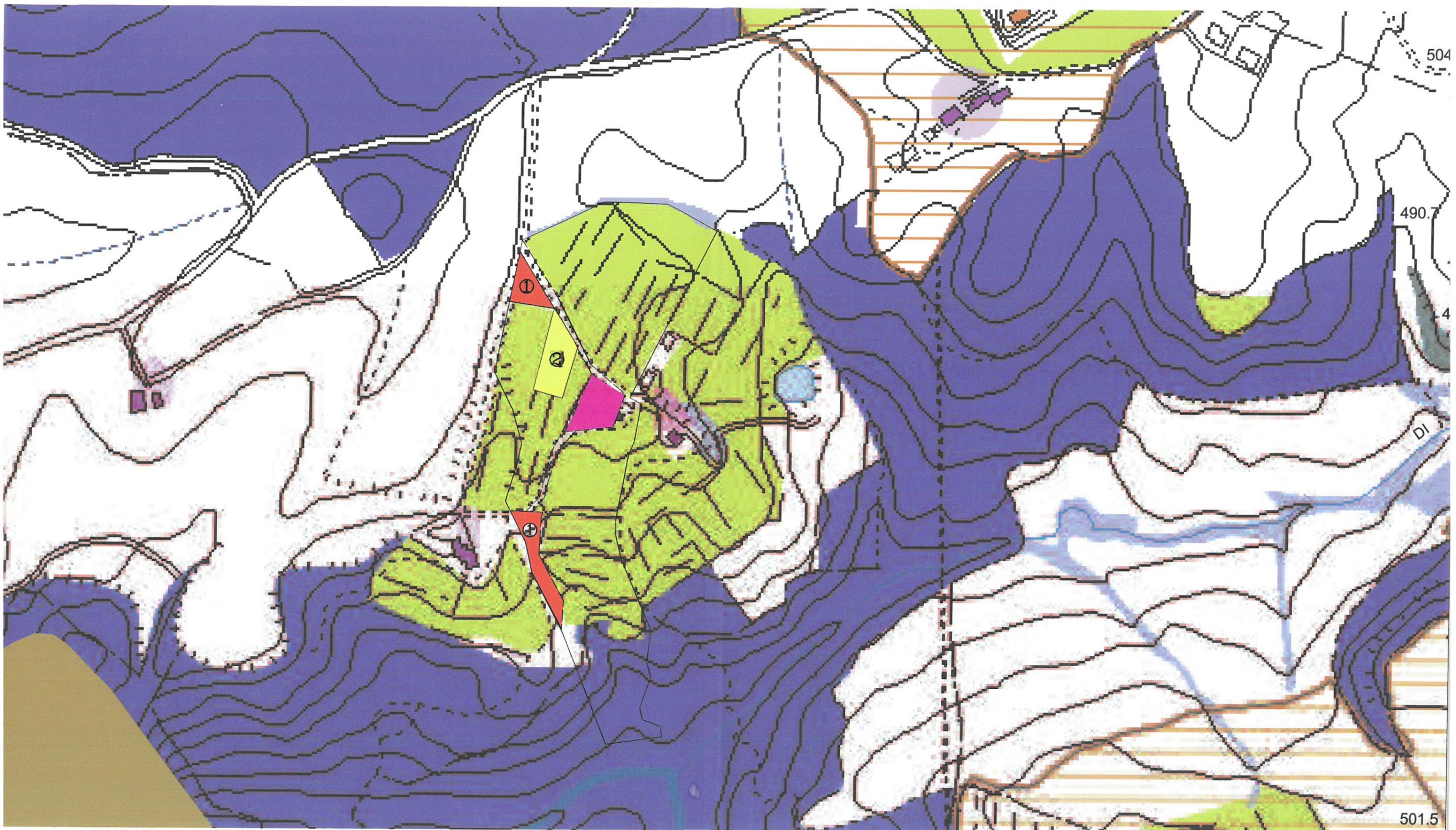
ESTRATTO DAL P.S. TAV P.08 Invarianti strutturali



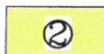
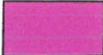
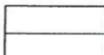
MODIFICATO

-  Tessuto Agrario a Maglia Fitta
-  Area esterna alla maglia fitta

ESTRATTO DAL P.S. TAV P.08 Invarianti strutturali



SOVRAPPOSIZIONE

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
|  ① | Tessuto a Maglia Fitta da inserire |  ② | Tessuto a Maglia Fitta da togliere |
|  | Area esterna alla maglia fitta |  | Limite di proprietà |