



# COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 109

Riunione del 05-11-2014 sessione

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE A PA 08 IN VIA DEL SANTO - DITTA BUI ED ALTRI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. 1 / '05

L'anno Duemilaquattordici, addì Cinque del mese di Novembre alle ore\_15:30 nella sala Consiliare del Palazzo Comunale, si è riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale, convocato nei modi e nei termini di legge.

Sono intervenuti i Consiglieri:

PRESENTI	ASSENTI
ROSSI ANDREA (Sindaco) BUI LORENZO (Presidente) RASPANTI ALICE (Consigliere) BARBI ANGELA (Consigliere) MILLACCI ALBERTO (Consigliere) MONTIANI SARA (Consigliere) TALLI FRANCO (Consigliere) BELVISI MARTINA (Consigliere) CORSI BENEDETTA (Consigliere) GUIDOTTI MASSIMILIANO (Consigliere) BIANCHI MAURO (Consigliere) ABRAM MICHELE (Consigliere) MASINA GIORGIO (Consigliere) COLTELLINI VALERIO (Consigliere) CHIEZZI DANIELE (Consigliere)	BAZZONI STEFANO (Consigliere) DUCHINI LORENZA (Consigliere)
Tot. 15	Tot. 2

PRESENTI	ASSENTI
ANGIOLINI MICHELE (Assessore esterno) ROSSI FRANCO (Assessore esterno) PROFILI FRANCESCA (Assessore esterno) GAROSI LUCIANO (Assessore esterno) TERROSI TIZIANA (Assessore esterno)	

Presiede il signor Lorenzo Bui Presidente del Consiglio e partecipa il Vice Segretario Generale Sig.ra Simonetta Gambini incaricato della redazione del processo verbale.

Accertata la legalità del numero degli intervenuti, si passa alla trattazione degli affari di cui appresso.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione e la discussione dell'argomento, così come integralmente riportato nella registrazione magnetica agli atti e nel testo elaborato dall'apposito programma di trascrizione del suono-audio della registrazione magnetica della seduta consiliare odierna allegato alla presente delibera e riportato di seguito:

“

### **Variante al piano di lottizzazione artigianale A PA 08 in Via del Santo – ditta Bui ed Altri – adozione ai sensi della l. r. 1/’05**

PRESIDENTE. Passiamo al punto n. 6) “Variante al piano di lottizzazione artigianale A PA 08 in Via del Santo – ditta Bui ed Altri – adozione ai sensi della l. r. 1/’05”. Prego, consigliere Massimiliano GUIDOTTI.

*Il Presidente del C.C. esce dall’aula e la presidenza è assunta dal Vicepresidente, Valerio COLTELLINI.*

Massimiliano GUIDOTTI. Questa variante al piano di lottizzazione della zona artigianale, ex zona Redimi, l’abbiamo già visto precedentemente in Consiglio comunale, se non mi sbaglio, questa è la richiesta di variante, sono stati prodotti gli atti a supportare questi varianti, nello specifico il piano di lottizzazione riguarda una fusione di accorpamento dei lotti dalla precedente che avevamo vista e la modifica delle filiere interna e l’anuova vas di compensazione e la modifica delle norme tecniche di attuazione, sono stati previsti e prodotti la relazione tecnica, le norme tecniche, la relazione geologica e le tavole delle varie tavole grafiche, niente a questo punto si delibera l’adozione di questa variante per il periodo previsto per questa variante.

Mauro BIANCHI. Noi, volevamo capire una cosa. A questo punto dell’ordine del giorno, il Presidente Lorenzo Bui, esce fuori dal consiglio, perché c’è conflitto d’interessi sull’argomento. Benissimo, io volevo chiedere questo: di che tratto di strada stiamo parlando? di che lottizzazione stiamo parlando? di via del Santo giusto? è la stessa via del Santo del punto quattro? e allora perché qui esce il Presidente e al punto quattro vota il Presidente? me lo potete cortesemente far capire, perché io non l’ho capito! Se c’è una variazione, una lottizzazione dove c’è un legittimo interesse e questa lottizzazione, questa variazione per spostare dei capannoni, ci hanno detto, e deve seguire determinate regole, se queste regole vengono nella delibera del nel punto quattro modificate, per esempio, da trenta metri a cinque metri, non c’entra niente? chiedo! Chiedo soltanto. Perfetto.

SINDACO. Credo che il Presidente il Consiglio esca perché evidentemente in conflitto con la pratica, come è uscito in altre occasioni, tra l’altro non è la prima volta che questa lottizzazione passa in questo Consiglio! La strada è una pratica che serviva anche per recuperare il congiungimento di una zona artigianale, che è quella esistenti di Acquaviva che si chiama zona artigianale di servizio, perché è nata come di servizio al centro urbano e, quindi, il declassamento di quella strada non è che lo fa il Comune, come ha detto benissimo Angela, è una presa d’atto da parte del Comune su un atto che fa la Provincia che fa un attoe delibera e la manda alla Regione Toscana poi, perchè quella strada è un ex strada statale, era una provinciale di derivazione regionale, pertanto, era come in concessione alla Provincia ma la proprietà era rimasta sempre alla Regione, ed è sempre la Regione che deve dare l’avallo sul declassamento di quel pezzo di strada e quella è una partita che non è che può essere vantaggioso per i cittadini che ci risiedono. Non è vero che non c’è nessuno, perché dall’autodromo, per chi abita intorno ad Acquaviva, dall’incrocio tra via San Vittorino e via De Mori, da lì in giù, c’è un’altra decina di famiglie, che abitano da una parte all’altra della strada, il lato sinistro e più volte ci hanno chiesto opere di mitigazione della

velocità, di controllo, eccetera ,quindi c'è un'operazione che va a dare delle risposte anche ai residenti in quell'area. Questa è una lottizzazione che è tutta un'altra partita, anche perché noi non modifichiamo nessuno standard, nessun volume, perché volumi che abbiamo già assegnati la prima, c'è poi credo da parte del privato, in questo caso, la necessità di modificare la gestione del volume in lotti più flessibili, semplicemente, perché credo che in maniera del tutto superato nel tempo, non avevamo adottato e poi approvato anche una lottizzazione che faceva dei lotti di riferimento come la vecchia zona artigianale di servizio e cioè mille metri quadri di terreno, cinquecento metri quadrati di capannoni, più o meno, tanto per darvi un'idea, erano un po' più grandi le individuazioni. Però, purtroppo, in quella zona che noi andiamo ad iniziare con questa lottizzazione, è una zona di quaranta ettari individuata come zona industriale, non zona artigianale di servizio, e come tale vogliamo che in quell'area ci si possa insediare, poi non discuto la scelta politica, può essere per noi giusta, per voi sbagliata, la discussione può essere su mille fronti, in questo senso, dal punto di vista tecnico. Però dobbiamo pensare che questa zona, visto che è inserita, possa essere attuata, allora poiché in una zona industriale, abbiamo avuto più volte contatti anche da privati, avevamo avuto, purtroppo dico anche che è stato perso, proprio per queste motivazioni, un contatto con un'azienda in quell'area che avrebbe fatto un punto di logistica del proprio prodotto, del freddo per il centro Italia e aveva necessità di fare, non di comprare un lotto con cinquecento metri di capannoni ma, aveva bisogno di comprare dieci ettari di terra con tre ettari di capannone, tutto in un unico corpo. Le nostre norme, non lo permettevano, noi quell'azienda l'abbiamo persa da un pezzo, quell'azienda avrebbe portato poi metà dei posti di lavoro, ripeto, giusto o sbagliato, indirizzo politico non condiviso e condiviso, scelte politiche legittime, assolutamente, ma nella parte tecnica credo che, capite bene, che oggi questa è una scelta che non ci permette di attuare quella zona, allora questa variante va in quel senso. Credo che ci sia un'azienda, anzi senza credo, c'è un'azienda del territorio che è interessata ad insediare la propria logistica in quell'area, ha bisogno, però, come vi ho detto di uno spazio più grande, eventualmente, anziché vendere, non lo so alla fine se si concluderanno o non concluderanno, alla fine sono cose tra privati e non interessano certo all'ente locale, ma se dovesse andare avanti lì c'è un'azienda che anziché farci vedere dieci piccoli lotti con dieci capannoni, ci farà vedere probabilmente un unico lotto con uno solo ed allora, io credo che l'ente locale che sia un'azienda o siano dieci che lo impegnano, credo che non interessa. Allora credo che, visto che parliamo di una zona industriale, noi diciamo che le nostre maglie che erano fortemente restrittive e superate rispetto alla concessione, anche perché le zone artigianali son state fatte negli anni ottanta quindi quella normativa è probabilmente superata, perlomeno, quell'indirizzo è superato, anche in questo territorio basta che voi girate un po' vicino a noi, se provate ad andare nelle zone artigianali di Castiglione del Lago, le zone produttive, insomma, diciamo, la stessa Sinalunga, per esempio, trovate grandi differenze rispetto alle nostre aree, perché addirittura nelle nostre zone artigianali e di servizio, la grande distribuzione, tipo che so, mi viene in mente il Brico, faccio un esempio a caso, il Brico nelle nostre aree non si sarebbe potuto mai insediare, perché erano legate alla piccola produzione, all'artigiano che compra il bene e lo trasforma, mentre Brico è tutta un'altra partita, è un commerciale, è una catena commerciale. Tant'è che le nostre zone, in quella zona, può servire, se vi ricordate, abbiamo una gamma di destinazioni che è quella del commercio all'ingrosso, che è quella del direzionale, di insomma un industriale abbastanza spinto, eccetera, questo perché oggi il mercato richiede, se vogliamo, in quella zona visto che l'abbiamo scelta, vogliamo attuare, richiede delle normative diverse da quelle delle zone artigianali degli anni ottanta. L'errore è stato fondamentalmente, quello di aver fatto delle norme un po' troppo restrittive, probabilmente ci siamo fatti prendere dalla smania di accelerare le approvazioni mettendo quelle norme più restrittive, semplicemente, perché andavano bene anche al proponente perché poi la lottizzazione non la propone il Comune, il Comune individua l'area ma dopo la lottizzazione la propone il proponente, allora davanti a delle ipotesi che l'ufficio gli proponeva, evidentemente in una determinata fase, forse c'era anche la volontà di più imprese disponibili ad insediarsi in quella zona, evidentemente sono cambiate alcune cose, oggi, il proponente si trova con una lottizzazione è più attuabile e ci dice: io ho un'altra opportunità, mi fate cogliere questa opportunità? quindi, in maniera molto trasparente, insomma non è che c'è da fare ragionamenti o la volontà di non far conoscere la

situazione al Consiglio comunale, credo che al proponente l'Amministrazione comunale è disponibile a dirgli: benissimo, se hai un'altra opportunità, dove una sola impresa insedia un'attività e la insedia nella sua totalità di quello che comunque il comune ti ha già stanziato, perché noi non entriamo nel merito, non gli diamo nemmeno un metro in più, tanto per essere chiari, non entriamo con questa variante nel merito norme, le norme sono quelle che aveva, è solo l'accorpamento dei lotti che noi andiamo a modificare in questa fase. Ecco, allora, credo che in maniera molto legittima e trasparente, l'Amministrazione e la maggioranza propone al Consiglio comunale la possibilità di insediare dal piccolo capannone, perché quello non viene escluso da questa modifica, perché se chi si insedia consuma otto decimi di volumi e se rimane due decimi e quei due decimi se li vogliono dividere in due piccole imprese, non è che noi ora facciamo l'eccesso opposto, no?! Non è ora noi allarghiamo e chiudiamo le altre opportunità! Di fatto facciamo una norma, diamo la possibilità di insediare dalla piccola azienda, perché magari c'è anche la piccola azienda che ha alta capacità tecnologica anche con un numero diciamo importanti di addetti, alla grande azienda che invece ha bisogno di spazi di una certa quantità. Ecco, per cui, diciamo che la variante che noi adottiamo va in questo senso. Tra l'altro, insomma, il promotore non è che ci guadagna facendo queste operazioni dal punto di vista dei tempi, perché significa affrontare un percorso, significa andare in adozione, andare in osservazioni, sottoporsi ad osservazioni di Provincia, Regione e, quindi, poi tornare in questo consesso con l'approvazione definitiva, insomma, significa che questa partita, se va bene, dura altri sei mesi e, quindi, probabilmente, gli dobbiamo dire al promotore speriamo che in questi sei mesi, sette mesi il contatto non si volatilizzi e vada a cercare un'altra zona industriale. Sapete benissimo che la concorrenza oggi, o per lo meno le disponibilità di aree, di spazi, oggi, per le criticità dell'economia, basta andare a Città della Pieve, zona tra l'altro accanto Chiusi, a Po' Bandino oppure alle Biffe oppure la stessa Sinalunga, Torrita hanno spazi industriali, sapete bene che l'offerta oggi è abbondante, è molto superiore alla domanda. Noi diamo una chance in più a questa proprietà, a questo gruppo di proponenti, poi se la giocano insomma! La volontà nasce da un'istanza del privato che dice io ho nuove esigenze su questa area, mi date la possibilità di accorpare i lotti, di potere usufruire dello stesso volume, magari anche con un solo insediamento tecnico? perché vietarlo? Siamo in una zona industriale.

Valerio COLTELLINI. Altri interventi?

SINDACO. Giustamente diceva il vicesindaco nelle fasce di rispetto stradale, anche legate alla modifica che noi, se vogliamo, perché comunque una parte di Via del Santo confina con questa zona ma non incide assolutamente sulla lottizzazione, se andate a vedere le carte è proprio più in là.

Valerio COLTELLINI. Altri interventi?

SINDACO. Non ci incidono perché? perché l'unico accesso a quell'area è tra un fabbricato esistente e l'autostrada ed è per forza obbligatorio, lì, farci passare la strada d'accesso alla zona industriale, pertanto fin dopo il fabbricato, quindi, fin dopo quaranta, cinquanta metri, non sarà possibile. Perché proprio non c'è accesso fisico all'attacco, quindi, ecco perché, non incide, non sono relazionabili con l'altra pratica, è un caso che siamo arrivati allo stesso Consiglio comunale con le due pratiche, anche perché, vi dico come è andata, anche perché l'atto della Provincia, se voi andate a vederlo, siccome era una cosa che noi avevamo chiesto alla Provincia da più di due anni, vi potrei dare la documentazione della mia agenda e di quella del vice Sindaco degli incontri che noi abbiamo fatto, con la Provincia, per mettere in sicurezza il passaggio a livello e pedoni e compagnia bella in quell'area e l'atto che abbiamo, che ha fatto il presidente Bezzini, in qualità di commissario, è datato venerdì undici, mentre il dodici c'era le elezioni e allora io ho fatto un incontro, la mattina, io, il direttore generale della Provincia, alcuni tecnici dell'ufficio strade e il Presidente Bezzini, semplicemente, per dire: è due anni che c'è questa partita, se non la chiudiamo oggi, riandiamo alle elezioni, il nuovo Presidente, le deleghe, non si sa dove vanno a finire, dobbiamo ricominciare daccapo, chiudiamo sta partita, ecco perché è arrivato e poi abbiamo fatto quell'atto. C'era necessità di fare subito il Consiglio comunale, al primo Consiglio comunale utile questa pratica avrebbe

dovuto avere anche il passaggio nel Consiglio comunale, ecco perché ci si trova qui! tanto è che, potete vedere la ricostruzione reale dei fatti, tant'è che la richiesta formale, ve lo posso garantire, la Provincia gliel'ho fatta io, tramite Blackberry, dettata ai tecnici, più di così ....credo... penso di avervi detto tutto! Questo per dirvi che c'era la volontà di chiudere questa partita, con l'ingegner Moschini ci siamo incontrati tante volte, veramente gli abbiamo proposto credo una decina, dodici progettazioni intorno a quella zona, non c'era verso di trovare una soluzione, di disponibilità da parte della Provincia, è chiaro che avendo la gestione all'interno dei comuni, una strada comunale al di là di risolvere le problematiche, il progetto lo approva l'ufficio tecnico stesso comunale, credo che si semplifichi anche la fase di autorizzazione dei nostri progetti! Questo per essere chiari, non lo nascondo.

Valerio COLTELLINI. Dopo l'esauriente illustrazione del Sindaco, ci sono altri altri interventi? Non ci sono altri interventi. Si passa alla dichiarazione di voto Chiezzi.

Daniele CHIEZZI. Riguardo a questo punto all'ordine del giorno, sicuramente è stata esauriente la spiegazione del Sindaco, è comunque parte di una scelta politica inevitabilmente, perché, come diceva giustamente il Sindaco, poteva essere fatta o non fatta e quindi come tale è una responsabilità politica, non ho pregiudiziali particolari rispetto al tipo di operazione fatta, però essendo comunque, in ogni caso una scelta politica, che attiene all'amministrazione, io dichiaro un voto di astensione.

Valerio COLTELLINI. Ci sono altre dichiarazioni di voto? consigliere Masina.

Giorgio MASINA. Grazie Presidente, no, io comunico invece che avevamo esaminato in Commissione Urbanistica, si tratta realmente, come è stato ampiamente illustrato, e quindi non ci ritorno, soltanto di una variazione nella distribuzione dei volumi possibile, per vedere se si riesce ad attuare questa lottizzazione, il voto è favorevole.

Valerio COLTELLINI. Altre dichiarazioni di voto? Se non ci sono altre dichiarazioni di voto. Pongo in votazione il punto n. 6) all'ordine del giorno avente ad oggetto "Variante al piano di lottizzazione artigianale A PA 08 in Via del Santo – ditta Bui ed Altri – adozione ai sensi della l. r. 1/'05".

Favorevoli? lista Insieme per cambiare e centrosinistra. Contrari? Movimento cinque Stelle. Astenuti? lista Chiezzi per Montepulciano.

*Il Consiglio approva."*

VISTA la seguente proposta di deliberazione predisposta dal Servizio AREA URBANISTICA E EDILIZIA;

VISTO IL Piano di Lottizzazione ad Acquaviva di cui alla Scheda d'Intervento A PA 08, Ditta Bui ed altri, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 08.04.'14;

VISTA la domanda di variante a tale Piano di Lottizzazione, presentata il 17.09.'14 con prot. n. 23077;

VISTO che la variante di cui sopra è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica del 20.10.'14 che ha reso un parere favorevole;

VISTO che tale variante, dovrà maturare i pareri degli enti di gestione delle reti e degli uffici comunali Polizia Municipale, Area Manutenzione / Patrimonio ed Area Ambiente e la verifica delle prescrizioni PIT sui corpi idraulici ;

VISTO l'avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale per la tutela del Territorio delle relative indagini geologiche con nota prot. n. 26344 del 21.10.'14;

VISTO che la variante al Piano di Lottizzazione in esame riguarda :

- accorpamento lotti,
- modifica rete viaria interna,;
- modifica vasca di compensazione,
- modifica Norme tecniche di attuazione, a seguito dei punti precedenti;

e che essa, non contrasta i contenuti del Piano Strutturale vigente;

VISTO che tale Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati :

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di attuazione
- Relazione Geologica
- Tavole dalla n. 1 alla n. 14

VISTO l'art. 17 del DPGR 09.02.'07 n. 3 / R, relativo a Disposizioni su Piani Attuativi;

VISTI gli art. 69 e 70 della L.R. 1 / '05, relativo alle procedure di approvazione dei piani attuativi e contenuti di quelli di lottizzazione;

VISTI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.lvo 18.8.00 n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.*".

*DATO ATTO che il Presidente del Consiglio Comunale, Lorenzo Bui, è uscito dall'aula consiliare all'inizio della discussione del presente punto, e, che, pertanto, non partecipa alla votazione;*

Con voti a favore n° 11 (Gruppo centrosinistra e lista Insieme per cambiare ), contrari n° 2 (Gruppo Movimento cinque stelle), astenuti n° 1 (Daniele Chiezzi del Gruppo Chiezzi per Montepulciano ), su n° 15 Consiglieri presenti e n° 14 Consiglieri votanti, resi per alzata di mano;

## DELIBERA

1) di adottare, ai sensi dell'art. 69 della L.R: 1 / '05 e smi, la variante al Piano di Lottizzazione ad Acquaviva di cui alla Scheda A PA 08, Ditta Bui ed altri , presentato il 17.09.'14 con prot. n. 23077, costituito dai seguenti elaborati :

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di attuazione
- Relazione Geologica
- Tavole dalla n. 1 alla n. 14

2) di prevedere che prima della sua eventuale approvazione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli enti di gestione delle reti e degli uffici comunali Polizia Municipale, Area Manutenzione e Patrimonio ed Area Ambiente ed effettuata la verifica delle prescrizioni PIT sui corpi idraulici ;

3) di trasmettere copia del presente atto al Responsabile dell' Area Urbanistica / Edilizia ed alla Segreteria Generale, per i conseguenti adempimenti.

IL PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE

(Lorenzo Bui)

IL VICE SEGRETARIO  
GENERALE

( Simonetta Gambini)

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario che copia della presente deliberazione è affissa all'albo pretorio dal 14-11-2014 e per 15 giorni consecutivi, *ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 n°267.*

Publicata N 2014003306

IL MESSO COMUNALE

IL VICE SEGRETARIO  
GENERALE  
Simonetta Gambini

***Per copia conforme all'originale***

Lì, 14-11-2014

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Simonetta Gambini

*Art. 125 del D.lvo 18.8.00 N.267:*

- Comunicazione ai Consiglieri com.li il 14-11-2014 \_\_\_\_\_

### ***ESECUTIVITA'***

- la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 09-12-2014 -
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (*art.134 C. 4 D.Lgs. 267/00*).
- dopo il **decimo** giorno dalla loro pubblicazione  
(*art.134 C. 3 D.Lgs. 267/00*).  x

Lì

*firmato* IL SEGRETARIO GENERALE  
(Domenico Smilari)

### **ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE**

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici del Comune di Montepulciano, ai sensi dell'art.22 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.