



Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 20/11/2023 ore 18:00

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Marzio Pagliai	X	
Rubegni Luca	X	
Fè Gianluca	X	
Contucci Eleonora		X
Faralli Eleonora		X
Andreozzi Gian Luca	X	

Presiede **Rubegni Luca**.

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

Presente altresì cons. Ivo Cencini.

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 14/11/2023 passando la parola all'arch. **Bertone Massimo**, il quale espone i sottonotati punti all'ordine del giorno.

DECLASSIFICAZIONE AREA BOSCATATA DI ABBADIA: Le aree boscate sono cartografate dal piano regionale e i piani comunali le percepiscono. Il regionale prevede che, per quanto riguarda gli elementi di quadro conoscitivo, se il Comune evidenzia una variazione è sufficiente una delibera consiliare (senza variante). L'area di interesse è all'inizio della fraz. Abbadia e vi è relazione di dottore forestale che attesta l'assenza di zona boschiva.

Votazione gruppo centrosinistra favorevoli (Rubegni, Pagliai, Fè) gruppo centrodestra astensione (Andreozzi).

AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA IN FRAZ. GRACCIANO il nostro piano regolatore nelle zone agricole individua delle aree di pertinenza (indicate in cartografia con linee arancioni). Nella fattispecie l'area oggetto della pratica è vicina al cimitero di Gracciano e nella cartografia sfiora l'edificio e l'oggetto della richiesta consiste nel richiedere ampliamento così da non comprendere unicamente l'edificio ma area aggiuntiva poiché a parere del richiedente (che ha prodotto documentazione fotografica) non area agricola.

Votazione gruppo centrosinistra favorevoli (Rubegni, Pagliai, Fè) gruppo centrodestra astensione (Andreozzi).

MODIFICA ALL'ART.114 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO Questo punto era stato rinviato dalla precedente commissione e nasce da impulso del dott. Duchini che mutuava la proposta da deliberato da altro Comune e riguardava la regolamentazione della verifica di regolarità edilizia dei manufatti esistenti. L'articolo parla di numerosi aspetti e nell'uso di questo articolo sono emerse criticità ed è emersa giurisprudenza del Consiglio di Stato che ha dato indicazioni circa l'uso come prova di datazione di opere edilizie di dichiarazione e uniformemente la giurisprudenza ha decretato la negatività per la non verifica della dichiarazione. L'ufficio ha consultato vari Comuni (Chiusi

Chianciano Terme Sarteano Sinalunga e Siena) di questi tre Comuni (tra i quali Siena) non utilizzano dichiarazioni per la datazione mentre due (Chianciano Terme e Sarteano) non accettano tranne quando la datazione è in riferimento ad opere dichiarate realizzate all'interno di un titolo edilizio e connesse in maniera naturale a quelle opere. Nella fattispecie a titolo esemplificativo qualora avessi titolo edilizio per costruire casa e l'avessi realizzata con opere aggiuntive e le dichiaro e se queste non sono distinguibili dall'opera autorizzata (es. pilastro).

Votazione gruppo centrosinistra favorevoli (Rubegni, Pagliai, Fè) gruppo centrodestra astensione tecnica (Andreozzi).

REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.O. IV GRUPPO

Punto 33) integrazione dell'art. 26 su interventi pertinenziali e per C4 e C5 non vi è quantificazione di autorimesse e volumi accessori e questo consegue a intervento di merito da istruttore e responsabile e pertanto si propone 35 m2 per autorimesse, cantine e aree accessorie.

Punto 34) Manufatti privi di rilevanza urbanistica/edilizia con elenco deciso dalla Regione e i Comuni possono integrare e per gazebo e pergolati non erano previste per attività commerciali (soprattutto ristorazione) può esserci tale necessità ma ora non prevista e si richiede di aggiungerla anche per commerciale nelle medesime modalità.

Punto 35) per quanto attiene l'art. 44 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e il co. 5 parla di nuove aree destinate a parcheggio nelle aree rurali che non c'entra niente con l'articolo ma di per sé è utile quindi viene messo nell'art. 67 all'ultimo comma.

Punto 36) all'art. 44 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) nelle fasce di rispetto di sicurezza idraulica attualmente non ammesse nuove residenze rurali e viene proposto l'allargamento del divieto agli annessi.

Punto 37) per quanto attiene gli ambiti urbani il comma 4 dell'art. 57 viene ritenuto e viene riformulata.

Punto 38) proposta cancellazione frase interno art. 61 c. 2.

Punto 39) per quanto attiene il verde che circonda i centri storici e vi è specifica relativa alla possibilità di poter pavimentare gli spazi verdi e nel verde privato non vi è accenno e si aggiunge che le eventuali nuove pavimentazioni (anche permeabili) non possono raggiungere il 20% della superficie complessiva; fatte salve le pavimentazioni già esistenti. Verde privato è zona esplicitamente indicata nel piano regolatore

Punto 40) viene introdotta definizione per quanto attiene c4* (non previsto ampliamento) nell'articolo delle definizioni.

Punto 41) già affrontata relazione tra possibilità di ampliamento e gli interventi autorizzati, proposta modifica art. 27 che prevede nel caso di c5 con sostituzione edilizia ampliamento 35% e intervento di modifica il calcolo con pertinenze e edifici considerati a sé.

Punto 42) eliminazione di frase non chiara all'interno art. 65 e aggiunto ancoraggio al muro al posto del rimando ad articolo L.R. e cancellato riferimento al piano paesaggistico. Al c. 8 viene aggiunto il divieto di deposito la specifica di materiale edili o merce.

Votazione gruppo centrosinistra favorevoli (Rubegni, Pagliai, Fè) gruppo centrodestra astensione tecnica (Andreozzi).