

**Al Comune di Montepulciano,  
Piazza Grande, 1, 53045 Montepulciano SI**

**al Sindaco Michele Angiolini**

**al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata**

**OGGETTO: Richiesta di variante Piano Operativo Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2019, pubblicazione BURT parte seconda n. 1, del 2 gennaio 2020. Rif. Abbadia – loc. Il Palazzo**

In riferimento alla scheda di controdeduzione alle osservazioni n. 121, relativa all'Osservazione al Piano Operativo adottato del Comune di Montepulciano, presentata con protocollo n. 20788 del 16/6/2018, a nome di Roberto Mechini, **si chiede**, conformemente al parere espresso dalla Commissione, **di attivare le procedure per specifica variante al Piano Operativo Comunale** che preveda, per tale area, una scheda di intervento IC con potenziamento dell'illuminazione pubblica locale.

Si allega, allo scopo di facilitare la lettura completa della documentazione prodotta e depositata presso i competenti Uffici, copia delle osservazioni presentate nella fase di adozione del PO ed integrazioni spontanee. Tale documentazione, in quanto superata dall'approvazione del POC, dovrà essere presa in considerazione unicamente per quanto riguarda l'inquadramento territoriale e normativo dell'area in oggetto.

Montepulciano, 03/11/2020

firma

Roberto Mechini



## Osservazione al Piano Operativo del Comune di Montepulciano (adozione Del.C.C. n.17/2018)

### 1.Proponente

### 2.Oggetto

### 3.Premessa

### 4.Individuazione e descrizione delle aree oggetto dell'osservazione

### 5.Articolazione delle osservazioni

### 6.Considerazioni finali

#### 1.Proponente:

Roberto Mechini, nato a MONTEPULCIANO il 10/10/1956, c.f. MCHRRT56R10F592M.

#### 2.Oggetto

L'osservazione al Piano Operativo del Comune di Montepulciano (adozione Del.C.C. n.17/2018) qui proposta si articola nei seguenti punti:

- 1) ridefinizione delle caratteristiche assegnate all'area denominata *Il Palazzo*, Abbadia di Montepulciano dal *Piano Strutturale, Trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica, Tavola P08 e dal Piano Operativo, Disciplina del Territorio Rurale, Tavola 01*
- 2) ridefinizione del perimetro del centro abitato per la frazione di Abbadia di Montepulciano, *Piano Operativo, Disciplina degli Ambiti Urbanizzati, Tavola 3*
- 3) proposta di attivazione di meccanismi perequativi tra le aree di trasformazione individuate dagli strumenti di pianificazione comunale e aree che attualmente non sono incluse in quelle soggette a trasformazioni. Il fine e il limite dei meccanismi perequativi è la realizzazione di nuove residenze mono/bifamiliari a completamento del tessuto urbano esistente.

#### 3.Premessa

L'osservazione considera sia il quanto messo a punto nelle tavole conoscitive del Piano Strutturale che il quadro regolativo che emerge nelle tavole normative del Piano Operativo.

Partendo dalla proposta di ridefinire le caratteristiche di una porzione di territorio comunale denominata *Il Palazzo* nella frazione di Abbadia di Montepulciano, l'osservazione articola anche una proposta operativa che possa assumere carattere generale nei casi assimilabili a quello particolare preso in considerazione.

Inoltre si precisa che queste considerazioni nascono dall'osservazione quotidiana del territorio comunale e dalla riflessione sugli stili di vita e le necessità abitative che alcuni cittadini sentono di avere, in alternativa ai modelli e standard predominanti. In particolare ci si riferisce alla tipologia di offerta abitativa che si propone e che si è proposto negli anni per la frazione di Abbadia di Montepulciano nei Piani Attuativi e negli Interventi Convenzionati. Tali modelli sembrano essere sostanzialmente difforni dalle caratteristiche tipologiche dell'insediamento sia storico che più recente che contraddistinguono il tessuto insediativo, il paesaggio e i modi di vita della popolazione di questa frazione ed in generale del comune di Montepulciano (*si veda Immagine 9*).

#### 4. Individuazione e descrizione dell'area oggetto dell'osservazione

L'area oggetto della presente osservazione è denominata *Il Palazzo* e si trova compresa tra via del Palazzo, la SP126 e l'inizio del territorio rurale ed è identificata al catasto al foglio n 47, particella n. 56, UTOE 3.

L'area individuata in rosso (*si vedano Immagine 1 ed Immagine 2*) al momento è caratterizzata da una copertura a prato spontaneo e da due filari radi di olivi che risultano essere stati impiantati negli anni Novanta (*si vedano Immagine 3 e Immagine 4*).



**Immagine 1.** Foto aerea dell'area denominata il Palazzo. Immagine Fuori scala. Fonte Google Maps 2018.



**Immagine 2.** Foto aerea dell'area oggetto dell'osservazione. Immagine Fuori scala. Google Maps, 2018.

Quindi questa area è, per la sua collocazione geografica, un' area di transizione tra il territorio urbanizzato e consolidato ed il territorio rurale. Questa fascia di territorio è soggetta per tipologia a progressivi cambiamenti negli usi che interessano la vegetazione e la copertura del suolo

Il tessuto insediativo di questa aerea è caratterizzato da abitazioni mono e bifamiliari costruite prevalentemente dagli anni Ottanta **(si veda Immagine 5)**. Le residenze sono circondate da piccoli appezzamenti di terreno, orti familiari ed oliveti che sono divenuti veri e proprie parti integranti del verde a servizio delle abitazioni. Quindi queste costruzioni hanno inglobato porzioni significative di territorio rurale che vengono, ad oggi utilizzate come spazi di pertinenza delle abitazioni, ampliando di fatto il perimetro del centro abitato.

Negli ultimi dieci anni questa porzione di Abbadia di Montepulciano è stata interessata da trasformazioni urbanistiche che hanno visto la costruzione dell'edificio dell' Agraria Poliziana e la realizzazione di un nuovo tratto asfaltato di viabilità **(si veda Immagine 6)**. Altra trasformazione significativa è stata quella dell'edificazione di un edificio privato in via Marzabotto che è andata di fatto a costituire nuovo tessuto urbano **(si veda Immagine 7)**. Nelle immediate vicinanze, in adiacenza all'area di pertinenza dell' Agricola Poliziana è presente una zona destinata a nuova urbanizzazione **(Interventi Convenzionati AB\_IC04)** che al momento risulta un incolto **(si veda Immagine 8)**.

**In sintesi, l'area oggetto di questa osservazione ha progressivamente perso il suo carattere prevalentemente rurale e la sua funzione prevalente di terreno agricolo, diventando di fatto una estensione del resede delle abitazioni limitrofe.** Si veda la successione di foto aeree storiche reperite dalla Cartoteca della Regione Toscana, *Geoscopio* relative agli anni 1954,1978,1988,2007,2013. Queste immagini mettono in evidenza come sia mutata la copertura del suolo e quindi anche l'uso dell'area oggetto dell'osservazione.



**Immagine 3.** Vista dell'area oggetto dell'osservazione. Ripresa fotografica effettuata nel mese di Maggio 2018.



**Immagine 4.** Accesso all' area oggetto dell'osservazione da via del Palazzo. Ripresa fotografica effettuata nel mese di Maggio 2018.



**Immagine 5.** Vista dell'area immediatamente circostante la zona oggetto dell'osservazione. Tipologie edilizie. Imbocco via del Palazzo. Fonte:Google street view. 2018.



**Immagine 6.** Vista dell'area immediatamente circostante la zona oggetto dell'osservazione. Imbocco via del Palazzo. Fonte:Google street view. 2018.



**Immagine 7.** Intervento di edilizia residenziale in via Marzabotto. Ripresa fotografica effettuata nel Maggio 2018.



**Immagine 8.** Vista dell'area immediatamente circostante la zona oggetto dell'osservazione. Area oggetto di Intervento Convenzionato **AB\_IC04**. Ripresa fotografica effettuata nel mese di Maggio 2018.



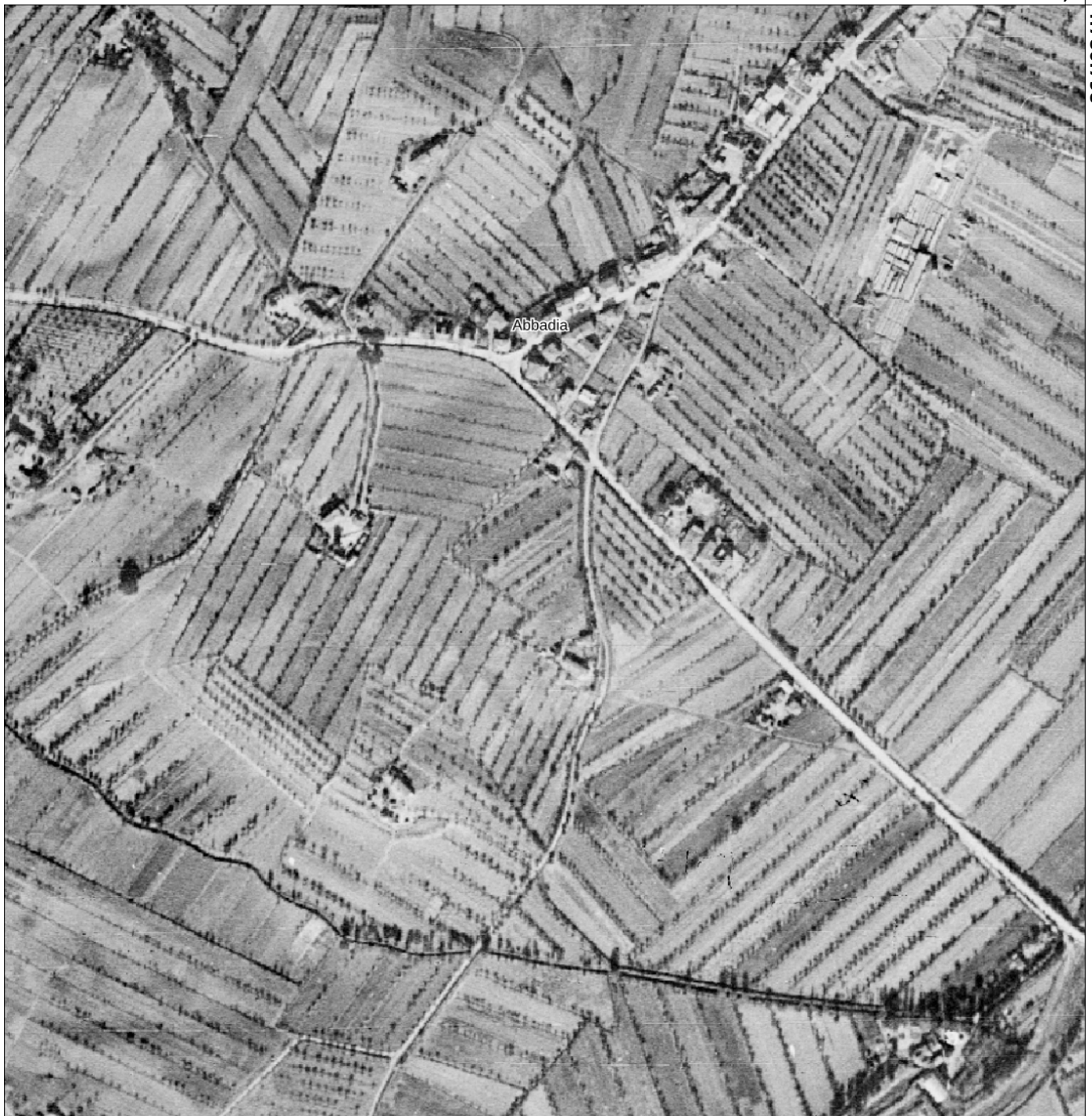
**Immagine 9.** Intervento di edilizia residenziale tra via Gobetti e via XIII Settembre. Fonte Google Maps, 2018.



## Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 5.000

729.642,4



EPSG:25832

1954





## Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 5.000

729.642,4



4.779.863

728.733,9

EPSG:25832

4.780.798

1978



Regione Toscana



## Regione Toscana - SITa: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 5.000

729.642,4



4.780.798

4.779.863

728.733,9

EPSG:25832

1988



Regione Toscana



## Regione Toscana - SITa: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico

Scala 1 : 5.000

729.642,4



4.780.798

4.779.863

728.733,9

EPSG:25832

2007

Il Piano Strutturale e il Piano Operativo del Comune di Montepulciano descrivono le caratteristiche dell' area individuata come segue:

- a) La tavola **P08, Trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica** del Piano Strutturale individua in questa area la presenza di trame agrarie a maglia fitta.
- b) Il Piano Operativo nella **Tavola 01, Disciplina del Territorio Rurale**, individua in questa porzione di territorio trame agrarie a maglia fitta e filari.
- c) Il Piano Operativo nella tavola **Disciplina degli Ambiti Urbanizzati, Tavola 3**, esclude questa area dal perimetro del territorio urbanizzato.

## 5. Articolazione delle osservazioni

### 1) Ridefinizione delle caratteristiche assegnate all'area denominata **Il Palazzo, Abbadia di Montepulciano, Piano Strutturale, Trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica, Tavola P8 Disciplina del Territorio Rurale, Tavola 01.**

Come si può vedere sia dalle foto che dalle immagini aeree non si ritiene più corretta la descrizione delle caratteristiche agrarie di questa area. Si fa notare la scomparsa di alcuni alberi che non costituiscono più filare.

**Si vedano le immagini 1, 2, 3, 4.**

### 2) Ridefinizione del perimetro del centro abitato per la frazione di **Abbadia di Montepulciano, Piano Operativo, Disciplina degli Ambiti Urbanizzati, Tavola 3**

Per le caratteristiche fisiche di questo ambito e per le previsioni del piano operativo stesso, si considera che vi siano gli elementi per una ridefinizione del perimetro del centro abitato.

### 3) Attivazione di meccanismi perequativi tra le aree di trasformazione individuate dagli strumenti di pianificazione comunale e aree che attualmente non sono soggette a trasformazioni.

Il fine di tali meccanismi perequativi è la realizzazione di nuove residenze mono/bifamiliari a completamento del tessuto urbano esistente con basso rapporto di copertura nell'ottica di mantenere i caratteri paesaggistici di queste aree ed in particolare gli orti familiari e altri spazi verdi a carattere prevalentemente rurale ma a servizio della residenza.

Tale proposta tiene di conto delle cambiate esigenze di costruzione della città nuova e considera le cambiate condizioni economiche dell'area del Comune e per questo propone che la capacità edificatoria messa a disposizione per la frazione di Abbadia di Montepulciano (1700 mq di SUL) e identificata nelle trasformazioni fisiche previste dai Piani Attuativi ed Interventi Convenzionati (**AB\_PA\_01, ABIC01, ABIC02, ABIC03, ABIC04**) sia :

- ripartita attraverso meccanismi perequativi che avvengano con accordi tra privati ad aree ad oggi non ricomprese tra quelle trasformabili ma che per caratteristiche siano assimilabili
- sia data la possibilità per alcuni terreni di margine urbano, che abbiano perso la loro connotazione tipicamente agricola, di poter accogliere capacità edificatoria, quindi oltre i margini dei comparti edificatori individuati dalla pianificazione comunale. Le aree destinatarie di nuova capacità edificatoria dovrebbero essere oggetto di minimi interventi privati pur mantenendo il fine

di dotare, in cambio della possibilità edificatoria, la città pubblica di nuove attrezzature o di migliorare le infrastrutture esistenti.

Questo meccanismo sarebbe in grado di attivare il potenziale edificatorio sul territorio comunale dando la possibilità ai singoli cittadini di costruire nuove abitazioni mono o bifamiliari di dimensioni minime, quando non ci fosse più l'interesse ad edificare secondo la logica di creare vere e proprie nuove parti di città.

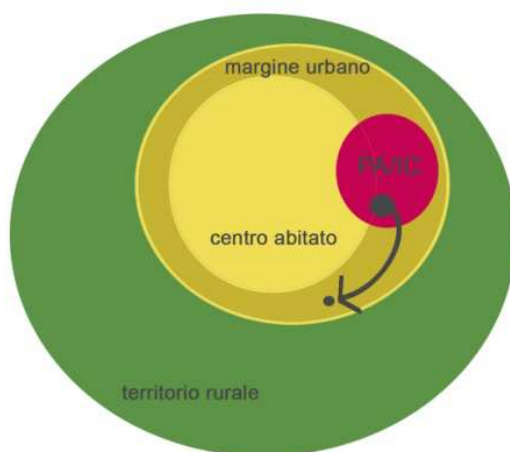
In particolare, per l'area in oggetto, l'osservazione avrebbe l'effetto di dare la possibilità di edificare un'abitazione mono o bi-familiare, in analogia alle tipologie edilizie ed ai caratteri architettonici del tessuto edilizio esistente, tramite l'attivazione di meccanismi perequativi.

In questo caso la capacità edificatoria sarebbe recuperata dalla capacità edificatoria (SUL) individuata dal Piano Operativo per le aree di trasformazione soggette a Piani Attuativi e Interventi Convenzionati.

I meccanismi perequativi attivati avrebbero la capacità di far realizzare superficie residenziale legata a effettive esigenze abitative e all'iniziativa economica di privati cittadini e, allo stesso tempo, rappresenterebbero una modalità per ridurre il consumo di suolo, comunque previsto dallo strumento di pianificazione comunale. Infatti la capacità edificatoria di partenza, una volta trasferita alla nuova area, sarebbe ridotta di una percentuale significativa, ma rimarrebbe tale rispetto agli oneri e obblighi stabiliti. Questo avverrebbe attraverso accordi pattizi tra privati riguardanti i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione.

A titolo esemplificativo si descrive un'ipotesi di meccanismo:

- a)** volontà da parte di un proprietario di un'area di margine urbano in cui si ritenga possibile attuare un intervento di nuova edificazione a completamento del tessuto urbano, di edificare una nuova abitazione mono o bi-familiare;
- b)** attivazione di un meccanismo perequativo tra l'area di margine urbano e le zone di trasformazione interessate da Piani Attuativi o Interventi Convenzionati
- c)** Individuazione della capacità edificatoria da trasferire da un'area all'altra e identificazione della SUL realizzabile nel lotto di arrivo, preferibilmente in misura inferiore a quella di partenza.



**Immagine 8.** Schema riassuntivo del meccanismo perequativo proposto dalla presente osservazione

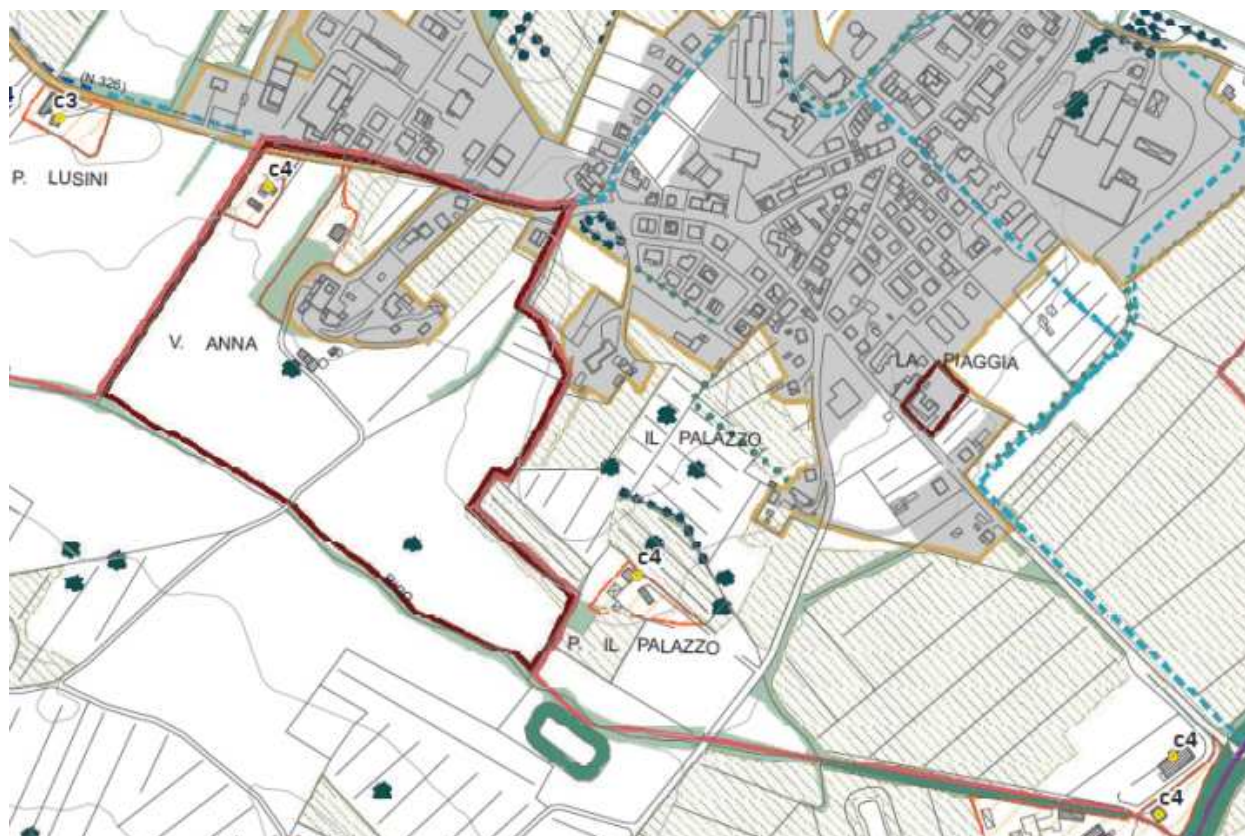
Di seguito si riportano gli estratti delle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo con le relative proposte di modifiche:



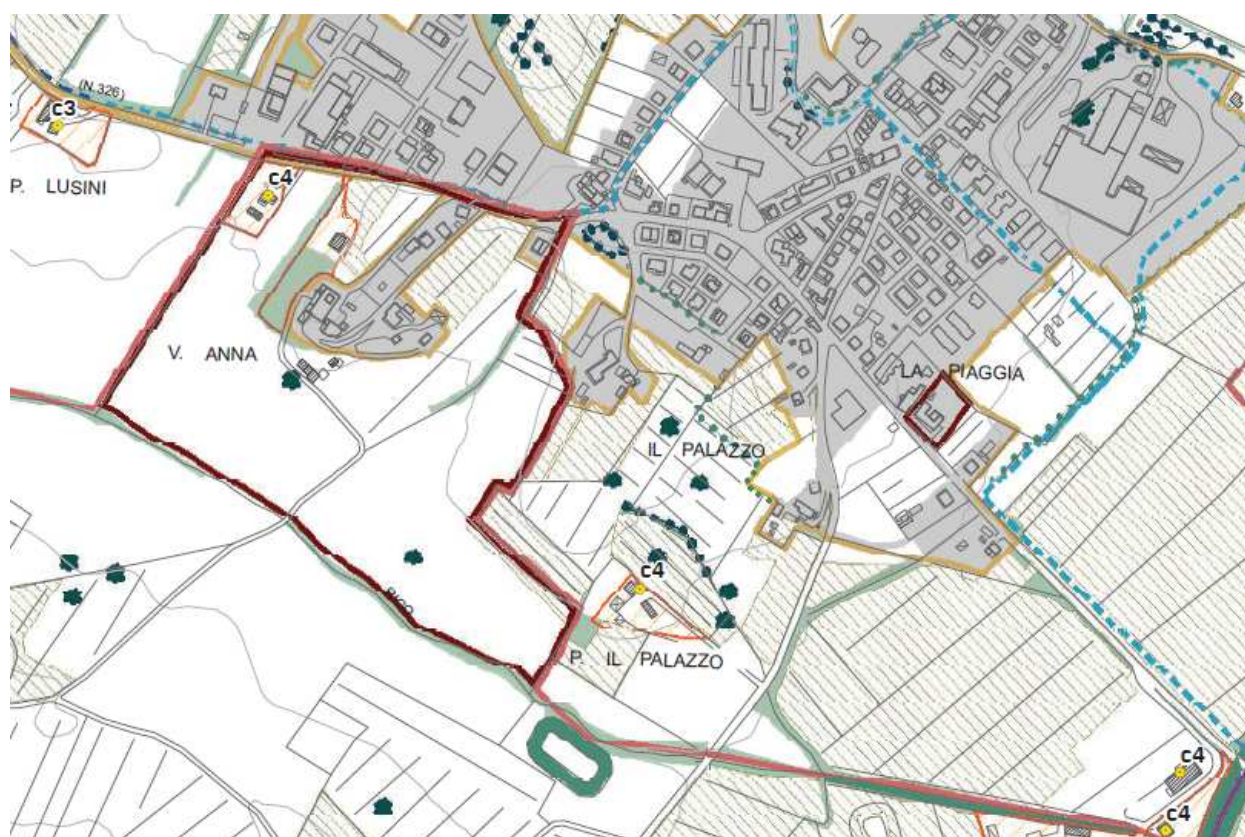
**Immagine 10.** Estratto Piano Strutturale Trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica, Tavola P08. Immagine fuori scala.



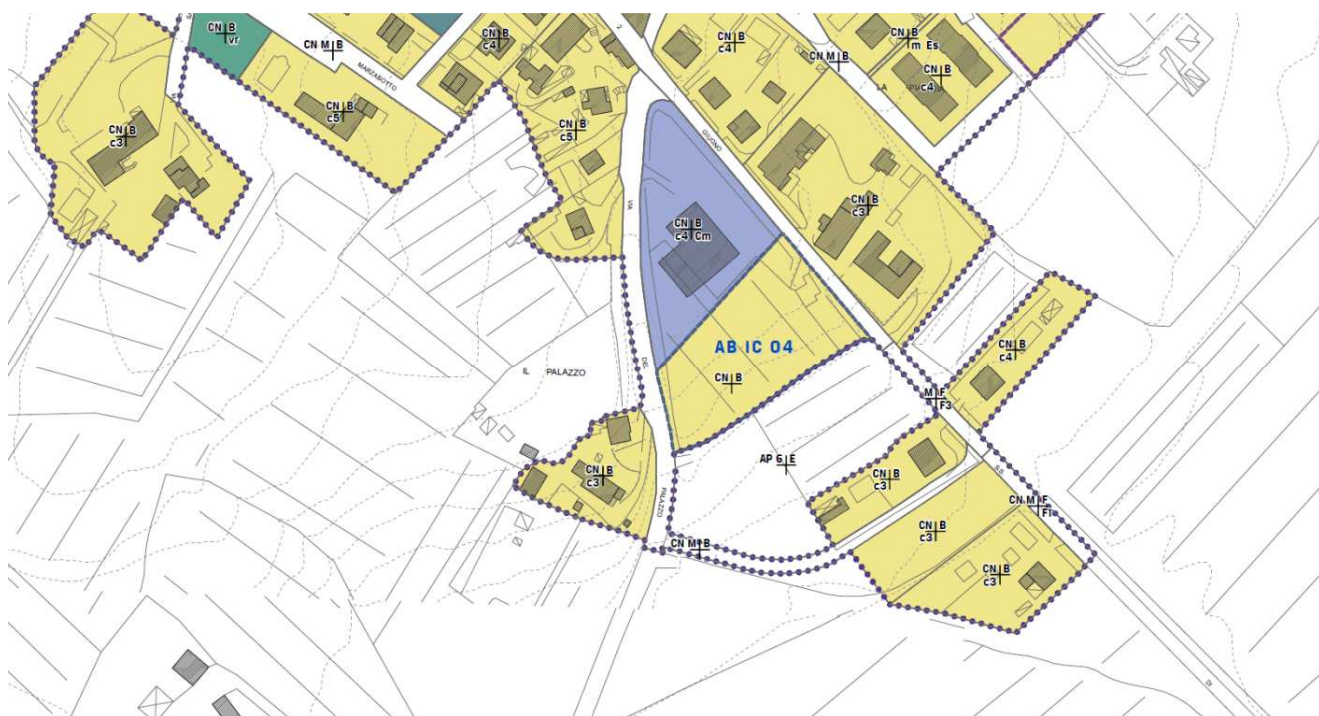
**Immagine 11.** Ridefinizione delle caratteristiche agrarie e degli elementi della rete ecologica, proposta per la modifica della Tavola P08 Trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica. Immagine fuori scala.



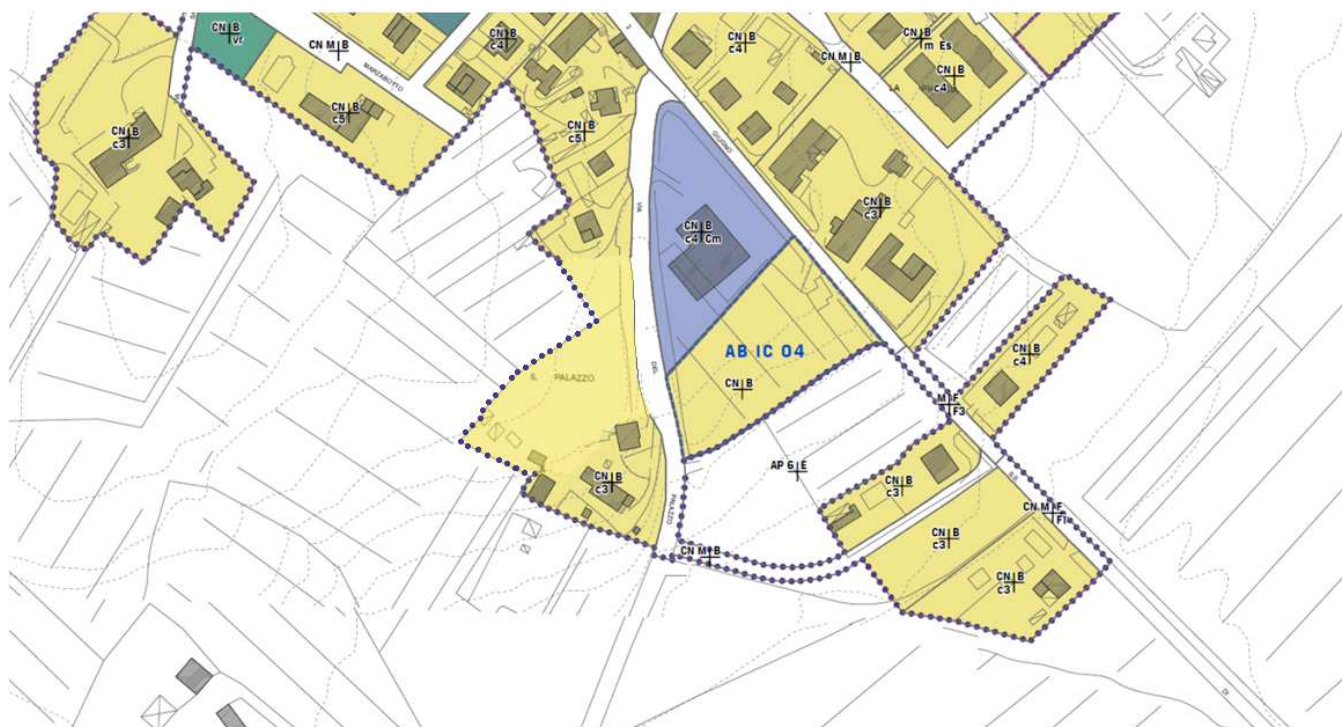
**Immagine 12.** Estratto Piano Operativo, *Disciplina del Territorio Rurale*, Tavola 01. Immagine fuori scala.



**Immagine 13.** Ridefinizione delle caratteristiche agrarie, proposta per la modifica della Tavola, *Disciplina del Territorio Rurale*, Tavola 01 del Piano Operativo. Immagine fuori scala.



**Immagine 14.** Estratto Piano Operativo, Disciplina degli Ambiti Urbanizzati, Tavola 3. Immagine fuori scala.



**Immagine 15.** Ridefinizione del perimetro del centro abitato. Proposta per la modifica della Tavola 03, Disciplina degli Ambiti Urbanizzati. Piano Operativo. Immagine fuori scala.



## 6. Considerazioni finali

L'osservazione ha preso in considerazione una porzione di territorio di margine urbano della frazione di Abbadia di Montepulciano.

L'osservazione diretta dell'area ha portato a mettere in evidenza le sue caratteristiche reali e le sue effettive potenzialità d'uso.

Quindi l'osservazione propone l'ampliamento del perimetro del centro abitato nella specifica parte del territorio presa in considerazione al fine di realizzarvi un edificio di abitazione mono o bifamiliare.

Questa considerazione di carattere particolare mette in evidenza l'esistenza di una tipologia di aree che caratterizzano l'intero territorio comunale. Insieme alla tipologia si evidenzia anche volontà e possibilità edificatorie diverse da quelle prospettate dal Piano Operativo, solitamente di carattere imprenditoriale, ma che si sviluppano nella logica di dare qualità al tessuto urbano, di definire il margine urbano e quindi prendersi cura delle restanti parti di territorio rurale, oltre che a ridurre il consumo di suolo.

La realizzazione di nuove residenze mono e bifamiliari interpreta le esigenze di una parte significativa di cittadinanza che concepisce il modo di abitare come una dimensione minima e maggiormente riferita al contesto storico-culturale dell'area.

**Al Comune di Montepulciano,  
Piazza Grande, 1, 53045 Montepulciano SI**

**al Sindaco Andrea Rossi**

**all'Assessore Michele Angiolini**

**al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata**

In riferimento all'Osservazione al Piano Operativo del Comune di Montepulciano (adozione Del. C.C. n.17/2018) presentata con **protocollo n. 20788 del 16/6/2018, a nome di Roberto Mechini, si chiede che venga nuovamente presa in esame in quanto:**

**a)** il senso dell'osservazione presentata è perfettamente in linea con quanto osservato dalla Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Settore Pianificazione del Territorio, Regione Toscana, relativamente a:

- dimensionamento insediativo,
- tipologia edilizia
- importanza della ridefinizione del margine urbano
- necessità di armonizzare le nuove edificazioni con il tessuto insediativo di matrice storica
- possibilità di intraprendere meccanismi perequativi.

Si veda quanto evidenziato nel testo dell'Osservazione prodotta dagli uffici della Regione Toscana, in allegato alla presente.

In particolare quanto richiesto dall'osservazione in oggetto non andrebbe a modificare le visuali da e verso il centro abitato, e avrebbe la funzione **di definire positivamente il margine urbano così come anche in passato era stato individuato** dagli strumenti comunali;

**b)** l'area oggetto dell'osservazione non rientra nel perimetro del centro urbanizzato nella cartografia del piano operativo adottato, tuttavia **l'area oggetto dell'osservazione risulta far parte del tessuto urbanizzato** con riferimento alla cartografia elencata di seguito ed allegata alla presente:

- Carta del Territorio Urbanizzato scala 1:50.000 PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana
- Carta dell' Uso del Suolo Agricolo QC PROD III.3, PTCP Provincia di Siena
- Carta delle Invarianti Strutturali PO81 del Piano Strutturale del Comune di Montepulciano
- Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie, Piano Strutturale del Comune di Montepulciano

In relazione a quanto sopra, ai sensi della LR65/2014, art. *Art. 224 Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e dell' DPGR 32/R/201, articolo 4, Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato commi 2) e 3)*, **tale area risulta tra quelle che possono essere incluse all'interno del perimetro del centro urbanizzato;**

c)Infine, per quanto riguarda la richiesta di applicazione del **meccanismo di perequazione**, si fa presente che anche nei documenti per l'avvio del procedimento per la formazione del **Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese**, viene messo in evidenza la necessità di impostare meccanismi perequativi e l'importanza di una definizione propositiva del territorio urbanizzato, in particolare per le **aree di margine urbano**.

Infine, in aggiunta a quanto descritto nel testo della osservazione presentata, si propone di assegnare all'area individuata dagli elaborati grafici un codice Identificativo di **Area di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati**.

Montepulciano, 15/01/2019

firma  
Roberto Mechini





# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>121</b>
PROT. / DEL	20788 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – loc. Il Palazzo
DATI CATASTALI	fg. n. 47 p.lla n. 56
OGGETTO	PS – MODIFICA AL QUADRO CONOSCITIVO PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<p>In relazione alla considerazione che l'area oggetto di osservazione ha perso il suo carattere prevalentemente rurale diventando di fatto estensione del resede delle abitazioni limitrofe :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) escludere l'area da quelle censite dal PS nelle trame agrarie di pregio</li><li>2) ridefinire il perimetro del centro abitato, inglobando l'area d'interesse, ora esterna ad esso</li><li>3) introdurre nelle norme e nella zonizzazione del PO per Abbadia, meccanismi perequativi, che permettano di realizzare la SUL residenziale assegnata alla frazione ( 1.700 mq ) e localizzate in 5 Schede d'Intervento, sia ripartita attraverso accordi fra privati su aree ad oggi non trasformabili ma con caratteristiche simili ( aree periurbane ), con diminuzione della SUL in caso di trasferimento e con l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione o di miglioramento nel tessuto edilizio esistente</li></ol>

<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) lo stato dell'area, mostra caratteri naturali comuni ad un numero elevatissimo di aree che, in tutto il territorio comunale, sono state censite dal PS e riportate nel PO, con le stesse categorie agrarie;</li> <li>2) l'area, confinante su due lati con altre aree ad uso agricolo, su di un'altro su una strada e solo marginalmente prospiciente sull'ultimo lato, ad alcune costruzioni civili, non rientra nella definizione del N.C.d. S. di "centro abitato"</li> <li>3) pur giudicando d'interesse la tematica della perquazione nella pianificazione urbanistica, tali meccanismi non troverebbero ragione nell'essere applicati per una sola porzione del territorio ( Abbadia ) e la loro previsione implicherebbe una revisione generalizzata di tutto l'impianto di formazione del PO adottato, secondo modalità che l'Amministrazione comunale, avendone facoltà, non ha per questo strumento della pianificazione, intenzione di mettere in campo.</li> </ol>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>A fronte dell'integrazione spontanea pervenuta in data precedente alla Commissione che ha esaminato l'osservazione, valutata la valenza di rimarginatura dell'ambito urbano dell'intervento proposto attraverso il collegamento di due nuclei isolati di edificato lungo strada, la limitata entità dell'intervento stesso ( max 150 mq di SUL a destinazione residenziale ) e la presenza in area limitrofa di urbanizzazioni a rete efficienti, si ritiene di poter prevedere una Scheda d'Intervento IC con potenziamento dell'Illuminazione pubblica locale.</p>
<p>NOTE</p>	<p>La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione variante al PO</p>



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>122</b>
PROT. / DEL	20790 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Genova
DATI CATASTALI	fg. n. 50 p.lla n. 25
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Cambiare la Scheda ST IC 05, eliminando l'obbligo di realizzazione di 250 mq di parcheggio pubblico, anche in relazione alla vigente previsione di RU che prevede, per la stessa area un intervento diretto per 150 mq di SUL a destinazione residenziale, senza tale obbligo
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Il PO, a differenza del RU, non prevede più in alcun caso su tutto il territorio comunale, interventi diretti di tipo "ne1", "ne2", ecc. eliminando così, potenziali disparità urbanistiche fra interventi, a volte di pari entità, sottoposti o meno ad obbligo di convenzionamento per la realizzazione di opere di urbanizzazioni pubbliche.</p> <p>La scheda in esame, come tutte le altre del PO, quindi, prevede un tale tipo di realizzazione a fronte della attribuzione di un diritto edificatorio.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	