



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Prot. n.

Montepulciano, 15.02.'22

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : Variante al PO – Nuova Scheda d’Intervento AB IC 05 – Ditta Mechini

In riferimento all’oggetto si istruisce quanto segue.

PRMESSA

Vista la Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 76m del 30.09.'21, con cui è stata adottata la Variante al Piano Operativo (PO) per l’introduzione di una nuova Scheda d’intervento AB IC 05 in frazione Abbadia;

Visto che tale DCC è stata pubblicata sul BURT n. 48 del 01.12.'21;

Visto che nel periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni :

- Regione Toscana, prot. n. 45347 / '21,
- Ditta Mechini , prot. n. 3298 / '22;

OSSERVAZIONI

Visto che, in sintesi, tali osservazioni, hanno i seguenti contenuti :

Regione

- La variante prevede l’ampliamento del Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU) di cui all’art. 224 individuato dal PO vigente;
- L’area d’interesse risulta essere ricompresa , nella cartografia di PS, tra le aree esclusiva o prevalente funzione agricola
- Fuori dal PTU, individuato ai sensi dell’art. 224, nuovi impegni di suolo sono sottoposti a Conferenza di Copianificazione
- A seguito di ciò la previsione risulta in contrasto con la L.R. 65 / 14
- Il PIT – PPR, per il morfotipo n. 15 in cui l’area ricade, indica le seguenti criticità :
 - Erosione dello spazio agricolo ed espansione del tessuto urbanizzato
 - Contrastare la dispersione insediativa e la saldatura dei centri abitati

Ditta Mechini

- Viene richiesto un aumento della edificabilità ammessa da 150 mq a 300 mq di Superficie Edificabile (SE) per raggiungere una tipologia di tipo urbano e non rurale;
- Viene richiesto l'ampliamento dell'area d'intervento, riportandola sostanzialmente a quella precedente le prescrizioni di Commissione Urbanistica rese nella seduta del 17.09.'21, con le seguenti motivazioni :
 - L'area adottata, fronte strada, è posta in posizione sopraelevata rispetto la viabilità provinciale a fronte di una viabilità esistente che permette un accesso dalla zona esclusa in fase di adozione;
 - L'ampliamento permetterebbe, inoltre, l'edificazione a ridosso del nucleo edificato limitrofo e la destinazione dell'area fronte strada provinciale, a verde pubblico ed attrezzature
- Viene richiesta il restringimento dell'area d'intervento con l'esclusione dell'area non nella disponibilità del richiedente la variante, per limitare le difficoltà della sua realizzazione.

CONTRODEDUZIONI

Regione

- L'area ricade all'interno del PTU, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65 / '2014 *“ nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ... (per la) formazione della varianti ... si considera PTU le parti non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nei PS ... “*
Il fraintendimento regionale, discende da alcuni refusi presenti nella Relazione di accompagnamento alla Variante e che verranno eliminati. Si sottolinea che nel Quadro Conoscitivo di tale Variante, è stata allegato stralcio della relativa tavola di PS, da cui si rileva che l'area ricade nel PTU ai sensi dell'art. 224.
- Nei confronti delle criticità segnalate, si segnala che l'area di trasformazione individuata dalla Variante si colloca fra due nuclei edificati, anche se di limitata estensione, non producendo, quindi , né fenomeni di dispersione insediativa né quello di saldatura dei centri abitati, poichè non in prolungamento del tessuto edilizio esistente, ma interno ad esso. Residua l'oggettivo fenomeno di *“ Erosione dello spazio agricolo ed espansione del tessuto urbanizzato “* prodotto dalla Variante, relativo però ad una previsione di crescita urbana in territorio urbanizzato, di competenza comunale, di limitata entità, collocata fra episodi già edificati e non in prolungamento della trama urbana, integrata da opere a carico del privato ed a beneficio pubblico.

Ditta Mechini

- Il dimensionamento è stato individuato non in relazione alla tipologia edilizia urbana o rurale dell'intervento, ma nei confronti del dimensionamento della UTOE di appartenenza ed all'entità delle opere di interesse pubbliche previste o prevedibili

Si propone di **non** accogliere l'osservazione.

- Fatta salva la definizione di soluzioni di dettaglio relative l'accessibilità in fase di maturazione del relativo titolo abilitativo edilizio, l'accessibilità esistente indicata a supporto della osservazione, potrebbe essere utilizzata anche nella previsione adottata.
- La destinazione dell'area fronte strada provinciale a *“verde pubblico ed attrezzature “* non è

congrua né con la posizione rialzata rispetto la viabilità pubblica prospiciente né con le opere a beneficio pubblico previste dalla Scheda (implementazione della illuminazione pubblica). L'edificazione a ridosso del nucleo insediato limitrofo può avvenire anche con l'estensione dell'area adottata.

Si propone di **non** accogliere l'osservazione.

- La variante prevede l'edificazione di un solo edificio, per cui il frazionamento del diritto edificatorio non sarebbe perseguibile né era uno scopo della variante. Si prende atto, quindi, della non funzionalità dell'estensione della Scheda e che, l'area in proposta esclusione, non impedisce sul piano urbanistico, edilizio e delle urbanizzazioni pubbliche e private previste, il raggiungimento di nessuno degli obiettivi della Variante.

Si propone di accogliere l'osservazione.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone