



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>1</b>
PROT. / DEL	14043 del 27.04.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Montepulciano Stazione – via Lauretana ovest n. 29
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ampliamento area di pertinenza urbana della propria abitazione fino al raggiungimento del limite previsto dall'UTOE di PS
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Istanza priva di documentazione grafica. Il perimetro dell'Ambito Urbano di PS e i limiti di Zona Omogenea di PO afferiscono a logiche urbanistiche diverse. Il PO non prevede nuova occupazione di suolo per l'area in esame mentre per l'immobile insediato è già stata definita una adeguata area di pertinenza per le sistemazioni esterne di tipo urbano.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	2
PROT. / DEL	14045 del 27.04.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Voltaia nel Corso n. 53
DATI CATASTALI	fg, 117 p.la 328 - 329
OGGETTO	PO – MODIFICA DESTINAZIONE D'USO
SINTESI	Ammettere per Palazzo Bracci la destinazione a Sd – Servizi culturali, turistico ricettiva e, al p.t., commerciale
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>In ragione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, si ritengono ammissibili la destinazione Sd e quella di “ Residenza d'epoca “ ( art. 58 L.R. 86 / '16 ).</p> <p>Quella commerciale al p.t. risulta già ammessa, affacciandosi l'edificio su uno degli assi commerciali definiti dal piano delle Funzioni per il c.s., nei limiti della categoria di restauro cui è sottoposto.</p>
PARERE COMMISSIONE	
NOTE	Alla luce di ciò andrà rivista l'art. 58, per le opportune specifiche circa la possibilità d'uso a “ residenza d'epoca “ degli edifici



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>3</b>
PROT. / DEL	16203 del 15.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Sub Sistema delle Crete e Area a Vincolo Paesaggistico
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Ammettere, attraverso la modifica dell'art. 87 delle NTA di PO, per le sole attività agrituristiche, la possibilità di realizzazione di piscine nel Sub Sistema delle Crete sottoposto a Vincolo Paesaggistico</li><li>2) Integrare le caratteristiche delle stesse.</li><li>3)</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) L'attuale formulazione dell'art. 87 ha ulteriormente ristretto l'area di tutela paesaggistica rispetto la realizzazione delle piscine ( nel RU era il Sub Sistema delle Crete, del Capoluogo e l'area sottoposta a vincolo paesaggistico, ora è la sola intersezione di tali ambiti ). Una ulteriore diminuzione delle tutele, sarebbe in contrasto con il disposto dell'art. 42 del PS. Per l'area indicata e per i soli agriturismi, si permetteranno solo piscine coperte, sfruttando volumi esistenti, con massimo due pareti vetrate.</li></ol>

		2) Si ritengono accoglibili i suggerimenti riferiti alle piscine a “ sfioro “, le colorazioni grige, nere o lapidee, le recinzioni con elementi arbustivi.
PARERE COMMISSIONE		Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE		La Commissione Consiliare Uso ed assetto del Territorio annota :  Specificare l’impegno dell’Amministrazione ad elaborare un Piano di Settore per le piscine, in modo da superare l’attuale impostazione limitativa areale e permettere la valutazione, in tutto il territorio comunale, circa la qualità insediativa ed ambientale dell’intervento.



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	4
PROT. / DEL	16582 del 17.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Gracciano – via Marche 3/a
DATI CATASTALI	fg. 61 p.lla 343
OGGETTO	PO – MODIFICA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classe 3 con altra di minore valore, non trattandosi di edificio di valore storico documentale o tipologico
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Si ritiene possibile riconoscere che l'edificio, in ragione delle sue caratteristiche, rientra negli edifici di valore medio ma, ai sensi del comma 7 dell'art. 19 delle NTA di PO, mantenendo l'attribuzione della classe di valore "c3", non trattandosi di edificio alterato.
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, a maggioranza, propone la classe C4, per il giudizio sul valore dell'edificio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>5</b>
PROT. / DEL	16986 del 21.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – via della Resistenza 323
DATI CATASTALI	Fg. 14 p.lla 56,57,115,194
OGGETTO	PO – MODIFICA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classe 3 con la Classe 5, non trattandosi di edificio di valore storico documentale o tipologico
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Si ritiene possibile riconoscere che l'edificio, in ragione delle sue caratteristiche, rientra negli edifici di valore medio ma, ai sensi del comma 7 dell'art. 19 delle NTA di PO, mantenendo l'attribuzione della classe di valore "c3" e non quella " c5 " non trattandosi di edificio eterogeneo, strumentale, specialistico e/o tipologicamente incongruo con il contesto.
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, a maggioranza, propone la classe C4, per il giudizio sul valore dell'edificio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>6</b>
PROT. / DEL	17019 del 21.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via Senese n. 20
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLA DESTINAZIONE
SINTESI	Ammettere per l'immobile la destinazione a Servizi pubblici o di interesse pubblico per attività socio - sanitarie
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOLTA Istanza priva di documentazione grafica. Ai sensi dell'art. 60 delle NTA di PO, la destinazione richiesta è già ammessa
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	7
PROT. / DEL	17210 del 22.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLA SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Per la Scheda M IC 07, escludere dall'obbligo di demolizione l'edificio di recente realizzazione esistente ed aggiungere ai 300 mq di SUL ricettivi ammessi anche la SUL derivante dalle demolizione residua.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di 300 mq di SUL turistico ricettiva nell'area individuata dalla scheda.</p> <p>La Regione ha rilevato profili di contrasto con le discipline ( direttive e prescrizioni ) della Scheda di paesaggio “ Ambito n. 15 “ del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte dei settori regionali della pianificazione e del paesaggio.</p> <p>In particolare deve essere considerato che l'intervento M IC 07 creerebbe un nuovo fronte edificato in area verde libera, aumentando la dispersione insediativa e la frammentazione del paesaggio agricolo.</p>

	<p>Si rinvia, inoltre, quanto contenuto negli <u>Indirizzi per le politiche</u> che, ai sensi dell'art. 5 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del Piano regionale.</p> <p>Alla luce di ciò l'intervento ammissibile dovrà configurarsi come operazione di recupero dei volumi esistenti e non come edificazione ex novo.</p> <p>Verrà quindi previsto per l'insediamento esistente, la possibilità della Sostituzione edilizia.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	<p>La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota :</p> <p>L'osservazione è accoglibile per l'Amministrazione con le argomentazioni di cui alla controdeduzione all'osservazione n. 70 della regione Toscana</p>



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>8</b>
PROT. / DEL	17561 del 24.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Montepulciano Stazione – via Catania n. 14
DATI CATASTALI	fg. 64 p.lla 96
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classe 3 con altra di minore valore, non trattandosi di edificio di valore storico documentale o tipologico, per permetterne la demolizione, ristrutturazione e completamento
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'edificio, per le sue caratteristiche fisiche, mostra il valore attribuito dal PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>9</b>
PROT. / DEL	17825 del 25.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via del Lago 28
DATI CATASTALI	fg. 112 p.lla 56 – 59
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ammettere la possibilità, in zona agricola, presso il complesso turistico ricettivo “ I Chiari “, la creazione di una area per sosta camper e caravan
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Trattasi di attività agricola in ambito rurale e quindi oggetto di Copianificazione.  Potrà essere oggetto di proposta all'interno della formazione del PSI
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>10</b>
PROT. / DEL	18019 del 28.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo - Centro Storico
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Introdurre una regolamentazione sulla realizzazione di verande e serre solari nel c.s.
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Gli interventi ammessi nel c.s. sono quelli relativi le classi assegnate e nei limiti delle definizioni dei parametri urbanistico – edilizi regionali, peraltro recentemente modificati.</p> <p>Inoltre, la varietà della casistica di installazione, in ragione della estrema variabilità della morfologia dei c.s., rende estremamente complesso una formulazione, anche con prescrizioni, di una simile norma in sede di controdeduzioni.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>11</b>
PROT. / DEL	18021 del 28.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S. Albino – via del Cipresso
DATI CATASTALI	Fg. 163 p.lla 389
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ripristinare la Scheda SA PA 02 di Regolamento Urbanistico
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  La Scheda SA PA 02 di RU ha un dimensionamento di 2.500 mq di SUL a destinazione artigianale. Ulteriori previsioni di edificazioni produttive, per la frazione di S.Albino, a fronte della mancata realizzazione della lottizzazione “ Coisa “ trasformata dal PO in un insieme di Interventi Convenzionati, determinerebbero un potenziale consumo di suolo, privo di fondamento urbanistico.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>12</b>
PROT. / DEL	18022 del 28.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – località S.Biagio S.P. 146 n. 16
DATI CATASTALI	fg 116 p.lla 92 e 112
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	Incrementare il dimensionamento della Scheda M IC 10 da 75 a 660 mq di SUL a destinazione artigianale, per le necessità di riorganizzazione aziendale anche in considerazione del fatto che, in sede di deduzioni al RU, erano state ammesse, previo Piano di Recupero, 300 mq di SUL interrata.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  L'intervento, posto in area di pregio paesaggistico e per questo sottoposta a vincolo, deve contribuire alla riqualificazione del contesto. Per queste ragioni sarà consentita la riorganizzazione dei volumi esistenti, che comunque non potranno svilupparsi oltre un piano fuori terra (h max. 5,00 ml), con la possibilità di incrementare la superficie edificabile (SE) esclusivamente attraverso la realizzazione di volumi seminterrati per un massimo di 300,00 mq. a destinazione artigianale.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>13</b>
PROT. / DEL	18045 del 28.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Fonte al Vescovo n. 2
DATI CATASTALI	fg. 137 p.lla 105
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO
SINTESI	Ammettere per un immobile a destinazione artigianale ricadente in zona agricola, la possibilità di cambio di destinazione in “ turistico – ricettivo extra –alberghiero ” con le caratteristiche della civile abitazione
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Allo scopo di favorire il recupero di strutture produttive dismesse, improprie nel contesto di riferimento, si ritiene opportuna una riformulazione in via generale dell'art. 81, comma 1, lettera g) nel senso di ammettere i cambi d'uso verso l'extralberghiero, con relativa ponderazione dei valori e del dimensionamento e, quindi, con riduzioni percentuali della SUL esistente, per scaglioni di estensione. ( vedi nota allegata )
PARERE COMMISSIONE	Ammettere la sostituzione edilizia senza ampliamento e recupero del 10 % della SUL esistente oltre i 450 mq, sempre a fronte di demolizione integrale del manufatto oggetto di cambio d'uso.
NOTE	

## **Controdeduzione alle Osservazioni n. 13 e n. 38**

La richiesta di variare la destinazione d'uso all'immobile individuato deve essere debitamente valutata ed inquadrata all'interno di una problematica ed un tipo di risposta e conseguente normativa, generalizzata.

La legge regionale ammette, in ambito agricolo, la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso, con la sola esclusione di quella residenziale, senza Conferenza di Copianificazione, se non nel caso di interventi Ristrutturazione Urbanistica.

Va anche considerato che la legge regionale ed il PIT/PPR contrastano, oltre che il consumo di nuovo suolo agricolo, la dispersione insediativa ( e spesso gli edifici produttivi non agricoli in ambito rurale si ritrovano in tale condizione ).

L'art. 75 della stessa LR 65/2014, consente il riuso di immobili industriali e commerciali a fini agricoli e tale possibilità di riuso avrebbe un'evidente maggiore compatibilità paesaggistica rispetto altre destinazioni.

Va inoltre tenuto conto, che l'apertura ad altre possibilità di riuso da una parte attribuirebbe a questi edifici ( capannoni artigianali, magazzini commerciali, ecc, spesso in disuso ) evidenti plus valenze ed il rischio di ridimensionare le appetibilità di recuperi a fini agricoli.

Infine, non ultima, è la considerazione che la tipologia di questi edifici in esame prevede dimensioni in termini di SUL ed ancora di più, in termini di Volume, rilevanti.

Tuttavia, in considerazione della necessità di creare condizioni sostenibili per il recupero di immobili non compatibili con il contesto ed il paesaggio agricolo locale e di frequente in condizioni di sottoutilizzo e degrado locativo, funzionale e strutturale, si ritiene di poter proceder ad una regolamentazione in tal senso, che preveda condizioni e limitazioni allo scopo di limitare o annullare le potenziali criticità sopra evidenziate.

In particolare, viste le caratteristiche degli immobili in oggetto, ( uno isolato ma a ridosso del tessuto edilizio urbano, l'altro che insiste già all'interno delle pertinenze di un complesso a carattere residenziale, ) le osservazioni sono parzialmente accoglibili, attraverso l'integrazione dell'art. 81 , comma 1, lettera g) delle Norme del PO, volta ad assimilare questi edifici in edifici pertinenziali come definiti al punto b) del comma 1 dello stesso articolo.

*“ Nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale o siano a ridosso del tessuto edilizio urbano, potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione fino ad un massimo di 450 mq di SE. Le superfici edificate eccedenti tale limite, dovranno essere demolite non potranno essere ricostruite o diversamente recuperate ”*

---



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>14</b>
PROT. / DEL	18046 del 28.05.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia
DATI CATASTALI	fg. 44 p.lla 366
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA SCHEDATURA
SINTESI	Ampliare l'area di resede prevista dal PO, a fronte della modifica dell'area indicata da boschiva ad agricola, in coerenza con lo stato dei luoghi
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell'area indicata, permette le modifiche richieste.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>15</b>
PROT. / DEL	18588 del 01.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc. Bertille
DATI CATASTALI	fg. 135 p.lla 451, 540, 549
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ampliare la zona “ D “ del PIP di Totona, inglobando alcuni edifici artigianali ricadenti attualmente in zona agricola
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'area osservata è posta al di fuori dell'ambito urbano indicato dal Piano Strutturale e quindi dal territorio urbanizzato, di cui all'art. 224 della L.R. 65 / '14
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>16</b>
PROT. / DEL	18593 del 01.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – via Morandi n. 6-8
DATI CATASTALI	fg. 27 p.lla 24
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Permettere per gli interventi tipo “ c 3 “ l’installazione di cappotti termici esterni agli edifici ( art. 23 comma 3 NTA )
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Verranno esclusi gli edifici di tipologia non tradizionale, di recente costruzione ( post 2002, anno di approvazione dell’ultimo PRG ), con originario rivestimento ad intonaco
PARERE COMMISSIONE	Escludere gli edifici dal 1990 in poi ( adozione dell’ultimo PRG ) e apporre le limitazioni solo per quegli edifici che abbiano rivestimenti lapidei e/o laterizi
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	17
PROT. / DEL	18674 del 01.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capuologo – via della Spinella
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 1874
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	<p>1) E' stata sottoposta a piano attuativo ( M PA 09 ) un'area già urbanizzata e suddivisa in lotti. Prevedere al suo posto una zona “ CN – B “</p> <p>2) Non è stato riportato un tratto stradale di raccordo fra tale lottizzazione e la rete stradale esistente. Introdurre nella Tav. n. 12 di PO territorio urbanizzato, tale tratto stradale pubblico.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>1) Non è possibile zonizzare l'area come “ B “ perchè oggetto di nuova edificazione. Come fatto in un caso simile dal PO, si prevederà una Scheda IC per ogni lotto previsto dalla lottizzazione scaduta o attraverso una disciplina generale della casistica.</p> <p>2) Si riporterà nella tavola 12 il raccordo stradale indicato</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>18</b>
PROT. / DEL	18787 del 04.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - via della Resistenmza n. 321
DATI CATASTALI	fg. 14 p.lla 55
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c3 “ a “ c5 “ o “ c4 “ in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell'edificio indicato, permettono la modifica richiesta attribuendo la classe di valore “ c 5 “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>19</b>
PROT. / DEL	18974 del 04.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Ammettere la realizzazione di piscine pertinenziali a servizio degli agriturismi e delle strutture turistico – ricettive, anche nell’ambito attualmente escluso da PO ( ambito delle Crete sottoposto a vincolo paesaggistico ), alla luce che le stesse NTA di PO danno questa possibilità alle aree di pertinenza delle BSA
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  L’attuale formulazione dell’art. 87 ha ulteriormente ristretto l’area di tutela paesaggistica rispetto la realizzazione delle piscine ( nel RU era il Sub Sistema delle Crete, del Capoluogo e l’area sottoposta a vincolo paesaggistico, ora è la sola intersezione di tali ambiti ). Una ulteriore diminuzione delle tutele, sarebbe in contrasto con gli indirizzi di PS. Come per l’osservazione n. 3, per l’area indicata e per i soli agriturismi, si permetteranno solo piscine coperte, sfruttando volumi esistenti, con massimo due pareti vetrate.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>20</b>
PROT. / DEL	19054 del 05.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - via XXV Aprile n. 4
DATI CATASTALI	fg. 12 p.lla 134
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c3 “ a “ c4 “ in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell'edificio indicato, permettono la modifica richiesta attribuendo la classe di valore “ c 4 “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>21</b>
PROT. / DEL	19102 del 05.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - via degli Sciarti n. 10
DATI CATASTALI	fg. 27 p.lla 44
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c3 “ a “ c4 “ in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE Le caratteristiche dell'edificio indicato, permettono la modifica richiesta attribuendo la classe di valore “ c 4 “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>22</b>
PROT. / DEL	19143 del 06.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di S. Pietro n. 3
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Ammettere la possibilità di installazione di un impianto fotovoltaico in falda, in zona A o per il proprio immobile, in ragione delle sue caratteristiche e collocazione
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  1) non è possibile prevede norme in deroga per un singolo edificio 2) la tutela dell'integrità dell'immagine dei c.s. , compresa quella dall'alto, è uno degli obiettivi della pianificazione comunale 3) Inoltre, la varietà della casistica di installazione, in ragione della estrema variabilità della morfologia dei c.s., rende estremamente complesso una formulazione, anche con prescrizioni, di una simile norma in sede di controdeduzioni.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>23</b>
PROT. / DEL	19157 del 06.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - via del Palazzo n. 1
DATI CATASTALI	fg. 47 p.lla 519
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c4 “ a “ c5 “ in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE</b>  Le caratteristiche dell'edificio indicato, rientrano in parte in quelle indicate dall'art. 19 comma 2 delle NTA di PO.  Si tiene in considerazione anche la circostanza che le trasformazioni ammesse dalla classe 5 ( compresi gli ampliamenti ) avverrebbero all'interno dell'ambito urbano.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>24</b>
PROT. / DEL	19162 del 06.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - SS. 136
DATI CATASTALI	fg. 9 p.lla 19
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c3 “ a “ c 5 “ o almeno “ c 4 “ , in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell'edificio indicato, non permettono la modifica richiesta, corrispondendo le stesse a quanto indicato dall'art. 19 comma 2 delle NTA di PO ed in quanto lo stato di conservazione dell'immobile non influisce direttamente su tale classificazione
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>25</b>
PROT. / DEL	19172 del 06.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - via delle Tre Berte
DATI CATASTALI	fg. 108 p.lla 57
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Introdurre una Scheda d'Intervento ammettendo l'edificazione di una autorimessa per 150 mq di SUL, di pertinenza della residenza insediata
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOLTA IN PARTE</b>  Nell'area, l'immobile esistente è stato classificato " C4 ".  Ciò permette un ampliamento residenziale di 25 mq per unità immobiliare e , sulla SUL complessiva, la realizzazione di una autorimessa, come pertinenza autonoma, pari al 20 % di tale superficie
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>26</b>
PROT. / DEL	19218 del 06.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	
SINTESI	
PARERE ISTRUTTORIO	
PARERE COMMISSIONE	
NOTE	Osservazione inviata erroneamente in quanto mescola due osservazioni distinte : quella di cui al prot. n. 19162 / '18 ( n. 24 ) e quella di cui al prot. n. 19219 / '18 ( n. 27 )



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>27</b>
PROT. / DEL	19219 del 06.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - via della Macchia n. 2 / 4
DATI CATASTALI	fg. 66 p.lla 34
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c3 “ a “ c4 “ in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell'edificio indicato, permettono la modifica richiesta attribuendo la classe di valore “ c 4 “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>28</b>
PROT. / DEL	19360 del 07.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - via degli Sciarti
DATI CATASTALI	fg. 27 p.lla 216
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione del manufatto da “ c3 “ a “ c4 “ in ragione delle sue caratteristiche edilizie
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell'edificio indicato, permettono la modifica richiesta attribuendo la classe di valore “ c 4 “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>29</b>
PROT. / DEL	19635 del 09.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via S. Martino n. 52
DATI CATASTALI	fg. 118 p.lla 80
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Modificare l'art. 87 comma 1 delle NTA allo scopo di permettere la realizzazione di una piscina pertinenziale presso la propria residenza.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  L'attuale formulazione dell'art. 87 ha ulteriormente ristretto l'area di tutela paesaggistica rispetto la realizzazione delle piscine nel RU. Una ulteriore diminuzione delle tutele, sarebbe in contrasto con gli indirizzi di PS. La norma ha carattere generale e non sarebbero coerenti con essa, deroghe locali.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>30</b>
PROT. / DEL	19624 del 11.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc. Le Grazie
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 1595
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Ripristinare la Scheda d'Intervento di RU “M PA 01” attualmente completamente stralciata nel PO, con gli stessi contenuti ( 900 mq di SUL residenziale ). Si ritiene contraddittoria la scelta del PO di aumentare di 1.800 mq di SUL residenziale le previsioni per il capoluogo e stralciare i 900 della Scheda d'interesse.
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>LA richiesta di lottizzazione è stata presentata il 14.03.'16 ed integrata il 06.11.'17 e definitivamente il 05.03.'18.</p> <p>In tale epoca, la formazione del PO risultava già iniziata ( Avvio di Procedimento del 30.05.'16 e deposito del PO al Genio Civile il 07.03.'18 )</p> <p>Il PO ha ripianificato lo sviluppo residenziale del capoluogo, maturando scelte in parte diverse rispetto RU ( ad esempio, diminuzione nella zona Le Grazie,</p>

	<p>aumento nella zona di Martiena ) per definire un diverso disegno di sviluppo urbano, per cui non emergono contraddittorietà in questo.</p> <p>Si prende atto, contemporaneamente, che la proposta di lottizzazione risulta essere stata presentata prima dell'Avvio del PO ed integrata prima del suo deposito al genio Civile, ritenendo, in autotutela per l'Amministrazione, di poter ammettere il recupero di parte della scheda previgente, anche alla luce della locale necessità di un adeguamento del tratto stradale prospiciente, per la chiusura di un anello stradale.</p> <p>Si ritiene quindi possibile introdurre una Scheda IC con tale contenuto e SUL residenziale ammessa pari a 450 mq ( pari alla metà della originaria previsione di RU ).</p> <p>L'intervento è in continuità con l'edificato sullo stesso lato stradale e con quello, di recente realizzazione, prospiciente.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione :</p> <p>Si condivide la problematica procedurale e le cautele in autotutela e si indica la sostenibilità dell'insediamento fino a 600 mq in relazione ai luoghi ed alle opere a standards e di urbanizzazioni integrative previste.</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>31</b>
PROT. / DEL	19723 del 11.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via del Santo
DATI CATASTALI	fg. 84 p.lla 210
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLA SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	<p>1) Incrementare di 4.000 mq di SUL artigianale la Scheda d'Intervento PAV ( Piano Attuativo Vigente ) ex A PA 08 di RU, portando la SUL complessiva da 9.000 a 13.000 mq ( anche in considerazione della perdita del 10 % della SUL originaria a seguito della modifica delle modalità regionali di calcolo di tale parametro ) ed il rapporto di copertura dal 17 al 25 % ( molto al di sotto del 40 % ammesso nelle aree produttive già insediate ).</p> <p>2) Arricchire la possibilità di insediamento di attività commerciali all'ingrosso.</p> <p>E' allegato, inoltre, un parere legale pro-veritate, che ritiene possibile da parte dell'Amministrazione comunale, anche a fronte di una lottizzazione approvata, vigente e già convenzionata, in sede di nuova pianificazione territoriale generale, procedere ad attribuzione di ulteriori diritti edificatori ad ambiti di questo tipo.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>L'osservazione è riferita ad un, Piano Attuativo Vigente</p>

(PAV), con convenzione ancora attiva.

Il parere trasmesso con l'osservazione trascura il fatto che senza approfondite e adeguate motivazione la concessione di ulteriori diritti volumetrici (che certo difficilmente troveranno la contrarietà della proprietà), senza adeguate opere pubbliche da cedere commisurate ai nuovi volumi può configurare danno erariale. Si ricorda che permane *“comunque in capo all'amministrazione pubblica il vincolo al perseguimento dell'interesse pubblico attribuito (dalla norma di azione) alla sua cura”* (TAR Milano).

L'osservazione inoltre non considera che in adiacenza al PAV in oggetto sono già presenti aree destinate ad attività produttive, che il piano prevede proprio per rispondere ad eventuali nuove richieste di insediamento. Peraltro lo stesso parere rimanda alla necessità di procedere comunque ad una variante al PAV vigente, che nello specifico dovrà essere accompagnata da una variante al PO, che dovrà dimensionare l'intervento sulla base delle disponibilità del Piano Strutturale e della compatibilità dei nuovi carichi sulla rete stradale. Per cambiare i termini di tale convenzione è necessario procedere di comune accordo, privati e Comune, facendo seguire atti formali e poi procedere con una variante al Piano Attuativo Vigente.

Come noto, la natura degli impegni assunti dai privati in una convenzione deve essere ricostruita in termini di *accordo sostitutivo del provvedimento* di cui all'art. 11 L. 7 agosto 1990 n. 241. Ai sensi dell'art. 11 suddetto, comma 2, *“Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto...”*, con in più il fatto che, come ribadito al comma 3, *“Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi”*.

Quindi previsioni ad incremento e opere di compensazione ulteriori da quelle convenzionate dovranno essere debitamente accordate dalle parti, su esplicita richiesta dei privati e da altrettanto esplicite condizioni poste nell'interesse pubblico dal Comune di Montepulciano, attraverso atti e procedure che diano atto

	<p>dei nuovi accordi e delle ragioni di interesse pubblico che li determinano, non certo nella fase di controdeduzione del piano.</p> <p>Va considerato che una tale richiesta, volta a modificare un contratto impegnativo tra le parti, può essere soddisfatta, seppur non in questa fase, a condizione che si configuri, attraverso nuove condizioni, un ragionevole vantaggio pubblico.</p> <p>2) Le attività all'ingrosso sono già previste nelle NTA della lottizzazione approvata e vigente.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>32</b>
PROT. / DEL	19818 del 11.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Valardegna n. 8
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Modificare l'art. 62 comma 2 delle NTA allo scopo di permettere la realizzazione di una piscina pertinenziale presso la propria residenza.
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>L'indicazione circa “ l'art. 62 – AP1 comma 2 paragrafo 2 “ non risulta pertinente all'oggetto della osservazione.</p> <p>L'attuale formulazione dell'art. 87 ha ulteriormente ristretto l'area di tutela paesaggistica rispetto la realizzazione delle piscine nel RU. Una ulteriore diminuzione delle tutele, sarebbe in contrasto con gli indirizzi di PS. La norma ha carattere generale e non sarebbero coerenti con essa, deroghe locali.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>33</b>
PROT. / DEL	19851 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	ARPAT
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO e VAS ( Rapporto Ambientale e Quadro Conoscitivo)  INTEGRAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO INTEGRAZIONE DELLE NORME INTEGRAZIONE ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Rapporto Ambientale :  <ol style="list-style-type: none"><li>1) fornire lo stato delle reti fognarie e del relativo livello di depurazione;</li><li>2) chiarire la congruità della capacità depurativa disponibile rispetto nuove previsioni, servizi insediati, flussi turistici;</li><li>3) va verificata la coerenza del Piano della Telefonia Mobile del Comune con la sopravvenuta normativa di cui alla L.R. 49 / 2011 che prevede fra l'atro, un Programma annuale redatto alla luce delle proposte di sviluppo dei gestori di settore e l'obbligo all'adeguamento del PO ai criteri di localizzazione di cui all'art. 11 c. 1 della L.R citata;</li><li>4) vanno specificati fonti, modalità di aggiornamento, soglie critiche e strutturazione del Piano di</li></ol>

Monitoraggio degli indicatori ambientali, alcuni dei quali appaiono generici, non strettamente pertinenti e difficilmente popolabili ( a riguardo si consiglia di fare riferimento alla Linee Guida ISPRA n. 124 / 2015 e 148 / 2017 ) in materia .

Quadro Conoscitivo :

- 5) perimetrare le “Zone vulnerabili ai nitrati “ DGRT n. 521 / 2007;
- 6) perimetrare le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate a consumo umano ed indicare i siti oggetto di bonifica, art. 94 del D.lgs. 152 / '06;
- 7) riportare nelle tavole della vincolistica, le fasce di pertinenza acustica per strade e ferrovia di cui ai DPR 459 / '98 e 142 / 2004;
- 8) per le fasce di rispetto relative gli elettrodotti bisogna riferirsi a quelle fornite da gestore ai sensi del DM 29.05.2008;

NTA di PO :

- 9) recepire i contenuti degli art. 13 e 13 bis della L.R. 25 / '98 sui siti di bonifica
- 10) recepirei contenuti dell'art. 9 c. 6 della L.R. 25 / '98, in relazione a recupero e riconversione di insediamenti produttivi e dismissione di serbatoi interrati;
- 11) aggiornare i riferimenti normativi dell'art. 41 c. 1, che sono l'art. 94 del d.lgs. 152 / '06 e il DPGRT 61 / R / 2016;
- 12) introdurre nell'art. 54 il divieto di messa in connessione di falde diverse nella realizzazione di pozzi;
- 13) introdurre nell'art. 67 e 69 le disposizioni del Titolo IV e IV bis del DPGRT 46 / R / 2008, circa l'utilizzo agronomico delle Zone vulnerabili ai nitrati e quelle non vulnerabili;
- 14) introdurre nell'art. 68 e nell'art. 92 c. 4 lett. b), l'obbligo di riferirsi per i sistemi di trattamento reflui ai “trattamenti appropriati” individuati dal DPGRT 46 / R / 2008;

- 15) introdurre disposizioni circa la demolizione selettiva e il trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione;
- 16) procedere ad una verifica del PS-PO con il PCCA ( Piano Acustico ) secondo quanto previsto dal DPGRT 2 / R / 2004;
- 17) riportare nelle norme i vincoli alle edificazione in vicinanza delle infrastrutture e delle zone industriali di cui al DPGRT 2 / R / 2004;
- 18) riportare i riferimenti alla verifica di compatibilità acustica in caso di aree di trasformazione con promiscuità residenziale / produttivo, con particolare attenzione agli impianti di produzione di energia ed industrie insalubri;
- 19) introdurre nel art. 11 c. 2 l'obbligo di adozione di misure di protezione anche all'inquinamento acustico;
- 20) nelle NTA va riportato il divieto alla edificazione / ampliamento di edifici nelle fasce di rispetto agli elettrodotti, previsto dalle norme di settore;
- 21) inserire nelle NTA limitazioni mirate all'insediamento di nuovi impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili che comportino emissioni in atmosfera ( ad esempio : ammetterli solo in aree produttive e altrove solo se in assetto co-generativo, ecc. );
- 22) introdurre nell'art. 91 i 2 Criteri Ambientali Minimi 2 di cui al DM 11.10.2017.

Schede d'Intervento :

- 23) per le Schede ST PA 01 e ST PA 04, verificare la compatibilità delle aree con le classi del PCCA in relazione al trasferimento in esse di depositi e frantumazione di inerti;
- 24) per le Schede ST PA 05 e ST PA 06, vanno valutati gli impatti sulle componenti ambientali e va introdotto l'obbligo di interventi a difesa da rumore delle infrastrutture esistenti, a carico dei proponenti e non dei gestori delle reti.

<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Rapporto Ambientale :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) sarà fornito lo stato richiesto attraverso l'ente gestore Nuove Acque spa,</li><li>2) sarà chiarita la congruità richiesta. Da subito si segnala che la capacità attualmente accertata è riferita a circa 17.000 ab, superiore alla popolazione residente attuale ( meno di 15.000 ) più quella insediabile con il PO adottato ( circa 1.600 ). Per quanto riguarda i flussi turistici, i picchi stagionali sono in parte compensati dalle assenze dei residenti mentre gli stessi non sono particolarmente influenzati dalle scelte di pianificazione del PO adottato;</li><li>3) il Piano della Telefonia Mobile del Comune sarà oggetto di aggiornamento subito dopo l'approvazione del PO in modo da coordinarne le previsioni con quelle urbanistiche. Saranno recepiti nelle NTA i criteri di localizzazione di cui all'art. 11 c. 1 della L.R 49 / 2011;</li><li>4) verranno specificati fonti, modalità di aggiornamento, soglie critiche e strutturazione del Piano di Monitoraggio degli indicatori ambientali, seguendo Linee Guida ISPRA n. 124 / 2015 e 148 / 2017 in materia .</li></ol> <p>Quadro Conoscitivo :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5) verranno perimetrare le “Zone vulnerabili ai nitrati “ di cui alla DGRT n. 521 / 2007;</li><li>6) le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate a consumo umano verranno normate ed i siti oggetto di bonifica, di cui all'art. 94 del D.lgs. 152 / '06, verranno individuati nel corso della gestione del PO;</li><li>7) le fasce di pertinenza acustica per strade e ferrovia di cui ai DPR 459 / '98 e 142 / 2004 sono riportate nel Piano di Classificazione Acustica Comunale;</li><li>8) le fasce di rispetto relative gli elettrodotti verranno normate rinviando alla verifica da parte del gestore ai sensi del DM 29.05.2008;</li></ol>
-------------------------------	---

	<p>NTA di PO :</p> <p>da 9) a 22) : le NTA verranno integrate come richiesto.</p> <p>L'impostazione generale, delle NTA, come indicato nella Relazione d'accompagnamento del PO adottato, è stato quello di non appesantirlo con riferimento puntuali a norme vigenti, ma di prevedere rimandi dinamici.</p> <p>Schede d'Intervento :</p> <p>23 ) per le Schede ST PA 01 e ST PA 04, se confermate, è prescritta la verifica richiesta. Si procederà ad una integrazione dell'art. 92 per rafforzare questo punto</p> <p>24 ) per le Schede ST PA 05 e ST PA 06, se confermate, verrà introdotto l'obbligo di interventi a difesa da rumore delle infrastrutture esistenti, a carico dei proponenti e non dei gestori delle reti. Circa il loro impatto, la Scheda prevede già le opere di mitigazione necessarie ed altre potranno aggiungersi in fase di formazione del relativo Piano Attuativo</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alle controdeduzioni d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>34</b>
PROT. / DEL	19854 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Provinciale n. 19
DATI CATASTALI	fg. 77 p.lle 326 e 327
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classificazione da “ C4 “ a “ C5 “ per procedere alla sostituzione edilizia di un edificio troppo vicino all’edificio principale e modificare l’area di pertinenza facendola coincidere con la p.lla 326
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Vista la natura dell’edificio, si ritiene ammissibile il cambio di classificazione richiesto. Il concetto di area di pertinenza non è quello catastale, ma urbanistico, legato alle caratteristiche di stato d’uso dell’area. Si conferma quella indicata dal PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : ampliare l’area di pertinenza al solo scopo di rispettare le distanze legali fra i due edifici



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>35</b>
PROT. / DEL	19858 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via Senese
DATI CATASTALI	fg. 82 p.lla 352
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Cambiare la Classificazione da “ C3 “ a “ C4 “ Specificare nelle NTA che gli ampliamenti ammessi per gli edifici di Classe c3, c4 e c5 lo sono anche nei casi di cambio d’uso in residenziale
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Vista la natura dell’edificio, si ritiene ammissibile il cambio di classificazione richiesto. La norma non ha bisogno di essere modificata, poichè, a seguito di cambio d’uso, in sede di intervento di recupero, l’edificio ricade in tali benefici.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>36</b>
PROT. / DEL	19872 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc- Nibbiano . via Pontisecchi
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lle 1635 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA A SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	Escludere dal perimetro della Scheda M PA 06, un'area in forte pendenza già utilizzata per opere di sistemazione e consolidamento di una scarpata per la realizzazione di altra lottizzazione
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>Il perimetro della scheda M PA 06 è stato oggetto di un errore materiale.</p> <p>Tuttavia va considerato che la Regione ha rilevato profili di contrasto con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte del settore pianificazione e di quello del paesaggio. In generale si rilevano profili di contrasto con le direttive e le prescrizioni del PIT-PPR, di cui alla scheda d'Ambito n. 15</p> <p>In particolare deve essere considerato che l'intervento M PA 06 occupa un'area libera con ancora presenti olivi e viti, aumentando la dispersione insediativa e la frammentazione del paesaggio agricolo.</p>

		Si rinvia inoltre quanto contenuto negli Indirizzi per le politiche che, ai sensi dell'art. 5 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano regionale.
PARERE COMMISSIONE		Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE		

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>37</b>
PROT. / DEL	19891 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Gracciano - via Basilicata
DATI CATASTALI	fg. 48 p.lla 29
OGGETTO	PO - MODIFICA A SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	Aumentare la SUL a destinazione produttiva della Scheda G IC 01 da 600 a 1.400 mq ed il rapporto di copertura da 0.30 a 0.40, come già accolto dall'Amministrazione Comunale con la deduzione n. 290 fatta al RU adottato
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b></p> <p>L'intervento ora previsto come G_IC_01 era stato proposto e controdedotto in occasione del RU nella vigenza della LR 1/2005, rimandando ad una riadozione l'eventuale previsione edificatoria, laddove fossero state superate le condizioni di rischio idraulico molto elevato.</p> <p>Tali condizioni di rischio sono ora nettamente migliorate, ma c'è da valutare l'intervento in relazione alle disposizioni della legge regionale 65/2014 e del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).</p> <p>Va infatti considerato che la Regione ha rilevato profili di contrasto con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte del settore pianificazione e di</p>

	<p>quello del paesaggio.</p> <p>L'osservazione della Regione Toscana rileva che strategie del PS individuano nell'area posta tra Stazione e Acquaviva di Montepulciano il nuovo polo di sviluppo per l'insediamento di nuove attività produttive. Dovrebbero per questo essere approfondite le verifiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento.</p> <p>In generale si rilevano profili di contrasto con le direttive e le prescrizioni del PIT-PPR, di cui alla Scheda d'Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana".</p> <p>Si rinvia inoltre quanto contenuto negli <u>Indirizzi per le politiche</u> che, ai sensi dell'art. 5 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano regionale.</p> <p>Più in particolare per gli interventi convenzionati G_IC_01 e G_IC_04 <i>“le due previsioni, poste in contiguità a creare un'unica area, costituiscono una nuova superficie artificiale in un'area libera, che pur se ubicata lungo la Strada provinciale 326, presenta ancora caratteri di ruralità; in ciò accrescendo la frammentazione e il consumo di suolo agricolo”</i>.</p> <p>Alla luce, da una parte, di tale osservazione regionale e dall'altra, in relazione al legittimo affidamento andatosi a determinare in capo al soggetto privato a seguito dell'esito delle procedure prima descritte, si eliminerà la Scheda d'Intervento G IC 04 e si confermerà la G IC 01 ( fra l'altro, quella più a ridosso dell'insediamento produttivo esistente ) trasferendo in essa il potenziale edificatorio della prima, portando la SUL realizzabile a 1.200 mq, conservando, quindi, il dimensionamento complessivo del PO.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>38</b>
PROT. / DEL	19899 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc. Casalone – via della Montagna
DATI CATASTALI	fg. 161 p.lla 97
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA DESTINAZIONE D'USO
SINTESI	Ammettere, in ambito agricolo, un cambio d'uso da artigianale a residenziale ( o extralberghiero con o senza le caratteristiche di civile abitazione ) a causa della promiscuità dell'area d'intervento che vede già la presenza di una residenza a ridosso dell'edificio produttivo, in via di dismissione
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b> Allo scopo di favorire il recupero di strutture produttive dismesse, improprie nel contesto di riferimento, si ritiene opportuna una riformulazione in via generale dell'art. 81, comma 1, lettera g) nel senso di ammettere i cambi d'uso verso l'extralberghiero, con relativa ponderazione dei valori e del dimensionamento e, quindi, con riduzioni percentuali della SUL esistente, per scaglioni di estensione ( vedi allegato ).
PARERE COMMISSIONE	Ammettere la sostituzione edilizia senza ampliamento e recupero del 10 % della SUL esistente oltre i 450 mq, sempre a fronte di demolizione integrale del manufatto oggetto di cambio d'uso.
NOTE	

## **Controdeduzione alle Osservazioni n. 13 e n. 38**

La richiesta di variare la destinazione d'uso all'immobile individuato deve essere debitamente valutata ed inquadrata all'interno di una problematica ed un tipo di risposta e conseguente normativa, generalizzata.

La legge regionale ammette, in ambito agricolo, la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso, con la sola esclusione di quella residenziale, senza Conferenza di Copianificazione, se non nel caso di interventi Ristrutturazione Urbanistica.

Va anche considerato che la legge regionale ed il PIT/PPR contrastano, oltre che il consumo di nuovo suolo agricolo, la dispersione insediativa ( e spesso gli edifici produttivi non agricoli in ambito rurale si ritrovano in tale condizione ).

L'art. 75 della stessa LR 65/2014, consente il riuso di immobili industriali e commerciali a fini agricoli e tale possibilità di riuso avrebbe un'evidente maggiore compatibilità paesaggistica rispetto altre destinazioni.

Va inoltre tenuto conto, che l'apertura ad altre possibilità di riuso da una parte attribuirebbe a questi edifici ( capannoni artigianali, magazzini commerciali, ecc, spesso in disuso ) evidenti plus valenze ed il rischio di ridimensionare le appetibilità di recuperi a fini agricoli.

Infine, non ultima, è la considerazione che la tipologia di questi edifici in esame prevede dimensioni in termini di SUL ed ancora di più, in termini di Volume, rilevanti.

Tuttavia, in considerazione della necessità di creare condizioni sostenibili per il recupero di immobili non compatibili con il contesto ed il paesaggio agricolo locale e di frequente in condizioni di sottoutilizzo e degrado locativo, funzionale e strutturale, si ritiene di poter proceder ad una regolamentazione in tal senso, che preveda condizioni e limitazioni allo scopo di limitare o annullare le potenziali criticità sopra evidenziate.

In particolare, viste le caratteristiche degli immobili in oggetto, ( uno isolato ma a ridosso del tessuto edilizio urbano, l'altro che insiste già all'interno delle pertinenze di un complesso a carattere residenziale, ) le osservazioni sono parzialmente accoglibili, attraverso l'integrazione dell'art. 81 , comma 1, lettera g) delle Norme del PO, volta ad assimilare questi edifici in edifici pertinenziali come definiti al punto b) del comma 1 dello stesso articolo.

*“ Nel caso in cui tali edifici insistano nelle pertinenze di complessi edilizi già ad uso residenziale o siano a ridosso del tessuto edilizio urbano, potranno mutare destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammissibili per i casi di cui al precedente punto b), attraverso interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione fino ad un massimo di 450 mq di SE. Le superfici edificate eccedenti tale limite, dovranno essere demolite non potranno essere ricostruite o diversamente recuperate ”*

---



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>39</b>
PROT. / DEL	19902 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - via del Colle
DATI CATASTALI	fg. 107 p.lla n. 169
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLE NORME
SINTESI	Specificare nelle NTA che gli interventi ammessi per gli edifici residenziali in zona CN - B lo sono anche per gli edifici che siano stati oggetto di cambio d'uso dopo l'approvazione del PO
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  La norma non ha bisogno di essere modificata, poichè, a seguito di cambio d'uso, in sede di intervento di recupero, l'edificio ricade in tali benefici.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>40</b>
PROT. / DEL	19903 del 12.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - via del Colle
DATI CATASTALI	fg. 107 p.lle 440 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classificazione da “ C4 “ a “C5” , conformemente a quanto attribuito ad edificio simile limitrofo alla propria proprietà
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Viste la caratteristiche edilizie dell'edificio, si ritiene non ammissibile il cambio di classificazione richiesto, poichè esso non rientra nelle definizione che ne danno le NTA.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Si procederà ad una verifica circa la classificazione degli edifici limitrofi



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>41</b>
PROT. / DEL	20036 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Baldi n. 15
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 1208
OGGETTO	PO - MODIFICA DELLA NORMA
SINTESI	Ammettere per gli edifici classificati “ C5 “ a destinazione sanitaria, incrementi della SUL fino al 20 %, con modifica del c. 5 dell’art. 27 delle NTA di PO
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOLTA Il comma 4 dell’art. 27 delle NTA di PO già ammette quanto richiesto
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>42</b>
PROT. / DEL	20037 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Zone D
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Ammettere nelle zone D, la destinazione direzionale come attività autonome, anche non collegate alle attività produttive insediate o da insediare
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOLTA L'art. 61 delle NTA di PO già ammette quanto richiesto
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>43</b>
PROT. / DEL	20066 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Zone E
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<p>Ammettere, al comma 2 dell'art. 81 delle NTA di PO, la possibilità di cambi d'uso degli annessi agricoli realizzati sulla base delle L.R. 10 / '79 e 64 / '95 ma soprattutto di quelli condonati in quanto tali.</p> <p>Per questi ultimi ( pienamente legittimi rispetto a tutti gli altri dotati di titolo edilizio ) appare discriminatorio tale criterio di distinzione e non motivato</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>Il criterio utilizzato dal piano persegue un evidente criterio di equità. In relazione al valore riconosciuto dell'edificio si consentono diverse destinazioni d'uso e una diversa intensità di trasformazione.</p> <p>E' del tutto evidente infatti che un edificio strumentale agricolo dismesso ha già svolto la sua funzione ed ha già prodotto reddito in relazione al suo uso.</p>

	<p>E' altrettanto evidente che il valore commerciale di un annesso strumentale recente, tanto di più se condonato, non ha un valore commerciale pari ad un edificio colonico di carattere storico, né complessivamente, né al mq.</p> <p>La legge regionale stabilisce limiti stringenti alla realizzazione di nuovi edifici residenziali, ma tuttavia, per tutelare i valori testimoniali di cultura materiale ancora presenti, il PO consente il cambio d'uso per gli edifici strumentali agricoli di valore, classificati fino alla classe c3, contemporaneamente limitandone la possibilità di trasformazione edilizia.</p> <p>Al contrario gli edifici di nessun valore, che purtroppo nel contesto richiamato sono detrattori di valore paesaggistico, si consentono interventi di trasformazione ben più radicali, ma certo non verso le funzioni pregiate, altrimenti si determinerebbero plus valenze del tutto paragonabili alla nuova costruzione, con effetti decisamente sperequati.</p> <p>Peraltro si deve aggiungere che le attività che qui abbiamo definito pregiate, prima fra tutte la residenza, hanno effetti paesistici molto impattanti, quali sistemi di illuminazione, parcheggi e recinzioni.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>44</b>
PROT. / DEL	20070 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo - Viale Calamandrei
DATI CATASTALI	fg. 97 p.lla 134 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA A SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Ammettere per la Scheda PAV DCC n. 34 / '09 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) la possibilità di trasferimenti di volumi da una UMI all'altra ( su questo l'Amministrazione si era già impegnata a predisporre relativa variante con DCC n. 48 / '11 ) esistendo fra la UMI 3 e la UMI 4 circa 541 mc non ancora riutilizzati;</li><li>2) ulteriori 150 mq di SUL a destinazione commerciale ed uso e localizzazione vincolata come magazzino interrato.</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>1) L'osservazione è riferita ad un, Piano Attuativo Vigente (PAV), con convenzione ancora attiva.</p> <p>Non è possibile esaminare in questa fase la modifica alla convenzione, anche considerando la necessità di procedere comunque ad una variante al PAV vigente, che nello specifico dovrà essere accompagnata da una variante al PO, che tra l'altro dovrà dimensionare l'intervento sulla base delle disponibilità del Piano Strutturale.</p>

	<p>Per cambiare i termini della convenzione in essere, che lega i firmatari a reciproci impegni, è necessario procedere di comune accordo, privati e Comune, facendo seguire atti formali e poi procedere con una variante al Piano Attuativo Vigente.</p> <p>Come noto, la natura degli impegni assunti dai privati in una convenzione deve essere ricostruita in termini di <i>accordo sostitutivo del provvedimento</i> di cui all'art. 11 L. 7 agosto 1990 n. 241. Ai sensi dell'art. 11 suddetto, comma 2, <i>“Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto...”</i>, con in più il fatto che, come ribadito al comma 3, <i>“Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi”</i>.</p> <p>Quindi previsioni ad incremento e opere di compensazione ulteriori da quelle convenzionate dovranno essere debitamente accordate dalle parti, su esplicita richiesta dei privati e da altrettanto esplicite condizioni poste nell'interesse pubblico dal Comune di Montepulciano, attraverso atti e procedure che diano atto dei nuovi accordi e delle ragioni di interesse pubblico che li determinano, non certo nella fase di controdeduzione del piano.</p> <p>Va considerato infatti che una tale richiesta, volta a modificare un contratto impegnativo tra le parti, può essere soddisfatta, seppur non in questa fase, a condizione che si configuri, attraverso nuove condizioni, un ragionevole vantaggio pubblico.</p> <p>2) Non si ritiene possibile, in quello che è un PdR, introdurre possibilità di nuova edificazione, pur nei termini richiesti.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione : punto 2 : In relazione alla piccola entità di Sul richiesta ed alla posizione interrata, si propone di ammetterne la valutazione nella successiva variante al PdR</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>45</b>
PROT. / DEL	20106 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione – via della Macchia
DATI CATASTALI	fg. 66 p.lla 18
OGGETTO	PO – MODIFICA A SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	Reintrodurre l'attuale Scheda ST IC 03 di RU, poichè area di proprietà dell'azienda richiedente che esprime la volontà di realizzare una struttura produttiva in essa.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  La previsione determinerebbe un'area di trasfromazione isolata nel contesto rurale, in contrasto con gli indirizzi del PIT - PPR
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>46</b>
PROT. / DEL	20134 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via D. Galimberti
DATI CATASTALI	fg- 98 p.lla 1146
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Prevedere una ulteriore Scheda d'Intervento “ M IC “ per 300 mq di SUL residenziale, a ridosso di due altre aree di trasformazione ( M IC 03 b e M ICV ) già in corso di realizzazione ed in continuità con la deduzione favorevole all'osservazione n. 266 presentata dai richiedenti, in fase di formazione del RU e per la quale l'amministrazione rinviava a successiva variante
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE</b> La Scheda si colloca all'interno del contesto urbano, incastrata fra due interventi di natura simile, di cui uno già in corso di realizzazione, conformandosi come completamento di un fronte edilizio e coerente con le strategie del piano
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione variante al PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	47
PROT. / DEL	20295 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via G. Marino
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 1639 e 1641
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Prevedere una ulteriore Scheda d'Intervento “ M IC “ per 600 mq di SUL residenziale, in continuità con la deduzione favorevole all'osservazione n. 263 presentata dai richiedenti, in fase di formazione del RU e per la quale l'amministrazione rinviava a successiva variante.
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'intervento determinerebbe, in un ambito morfologicamente molto difficile e di pregio paesaggistico, l'apertura di un nuovo fronte urbano, andando ad occupare il vallone che mantiene assetti rurali di valore, e determinando elementi di contrasto con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT – PPR.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>48</b>
PROT. / DEL	20310 del 13.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – SP 326 Est
DATI CATASTALI	fg. 85 p.lla 1120,1124 e 1125
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ampliare una zona di impianti distributori carburanti esistente di 2.000 mq per permettere l'erogazione di gpl e metano.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE</b>  L'ampliamento è planimetricamente in continuità ed in sagoma rispetto l'insediamento esistente, anche se caratterizzato da un notevole dislivello fra le parti.  Visto il disposto all'art. 2 del d.lgs n. 32 / '98 e vista la DCC n. 101 / '14, si riporta la zona a “ D – Tm “, con estensione come richiesto
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>49</b>
PROT. / DEL	20324 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia
DATI CATASTALI	fg. 47 p.lla 303
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Eliminare la Scheda AB PA 01, ricadente in area di propria proprietà, perchè non d'interesse.
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Si procederà alla eliminazione della Scheda come richiesto, valutando, in sede di Conferenza paesaggistica l'eventuale riutilizzo del suo dimensionamento
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>50</b>
PROT. / DEL	20325 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	
SINTESI	
PARERE ISTRUTTORIO	
PARERE COMMISSIONE	
NOTE	Non trattasi di nuova osservazione ma integrazione documentale della osservazione n. <b>47</b> prot. n. 20295 del 13.06.'18



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>51</b>
PROT. / DEL	20336 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Catania n. 18
DATI CATASTALI	fg. 64 p.lla 1002
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	A seguito dei lavori in corso di cui al PdC n. 24 / '18, cambiare la classificazione dell'edificio da " C3" a " C 4"
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Le NTA di PO prevedono in questo caso, l'attribuzione della Classe C3 all'edificio, dopo l'intervento
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>52</b>
PROT. / DEL	20337 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	capoluogo - Le Caggiole
DATI CATASTALI	fg. 76 p.lla 5
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Articolare l'attuale classe " C1 " data a tutto il complesso in varie classi, a seconda della natura del manufatto : C1 per la Chiesa, C3 per una porzione dell'abitazione, C4 per l'altra e per i suoi accessori, C5 per l'accessorio interrato
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Riportare la classe in conformità con quelle recentemente attribuite nell'ambito della classificazione di RU ( Commissione Urbanistica del 16.11.'18 )
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>53</b>
PROT. / DEL	20340 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Bossona
DATI CATASTALI	fg. 99 p.lla n. 135
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	<p>1) Attribuire la classe C5 invece che l'attuale C3</p> <p>2) Ammettere la trasformazione d'uso dei locali seminterrato da garages e cantina a servizio della casa vacanze a ricettivo extralberghiero</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>1) L'immobile non ha i caratteri relativi la classe C5</p> <p>2) la trasformazione richiesta non è oggetto di previsione urbanistica, ma di valutazione all'interno di variante al titolo edilizio originario</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>54</b>
PROT. / DEL	20358 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Intero territorio Capoluogo – area ex Crossdromo Capoluogo – area a ridosso di via di Collazzi
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO PO – MODIFICA ALLA DESTINAZIONE
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Riduzione delle previsioni di nuova occupazione di suolo, in riferimento a tutte le destinazioni, a fronte dello stock di invenduto ( 834 abitazioni in vendita al giugno 2018 ), della diminuzione demografica e del numero di imprese attive nel territorio;</li><li>2) non destinare l'area dell'ex crossodromo a campo di golf per l'incongruenza con il paesaggio locale e per l'elevato consumo idrico e di pesticidi ad esso connesso;</li><li>3) salvaguardare la vegetazione arborea ed arbustiva esistente e vietare sbancamenti e movimenti terra nell' area a ridosso di via di Collazzi a ridosso delle mura cittadine e in ambito geomorfologico fragile</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  1) Alla luce anche delle osservazioni inviate dagli enti sovraordinati, si procederà in fase di deduzione (a cui si

	<p>rimanda) e successivamente in fase di Conferenza paesaggistica alla verifica circa la sostenibilità dell'insieme delle previsioni contenute nelle Schede d'Intervento, ricordando che per il loro giudizio non è possibile fare una semplice "pesatura" complessiva del loro dimensionamento, ma valutare in forma integrata più aspetti (capacità di consolidare il tessuto edilizio esistente, di completare dotazioni di servizi, di mantenere aperto un ventaglio di opzioni non monopolistiche di trasformazione urbana, ecc.);</p> <p>2) l'Amministrazione, in collaborazione con la relativa federazione sportiva, sta già valutando metodiche di insediamento che minimizzino l'uso dell'acqua e dei pesticidi. Inoltre la conformazione del luogo, già denaturalizzato dal precedente insediamento di un circuito per motocross, non sembra determinare radicali alterazioni del paesaggio attuale; è da considerare poi che l'intervento previsto è stato assentito dalla conferenza di copianificazione;</p> <p>3) le considerazioni avanzate potranno utilmente essere tenute in conto nella fase di elaborazione progettuale ed autorizzativa delle opere pubbliche previste in loco.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>55</b>
PROT. / DEL	20374 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino - Loc. Fontecornino
DATI CATASTALI	fg. 165 p.lle da 30 a 36 ed altre
OGGETTO	PS - MODIFICA QUADRO CONOSCITIVO PO - MODIFICA AREA DI PERTINENZA
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Correggere la perimetrazione dell'area boscata</li><li>2) Modificare il tracciato della strada vicinale</li><li>3) Modificare il perimetro dell'area di pertinenza</li><li>4) Ammettere per gli annessi gli interventi di cui alla classe C2</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE <ol style="list-style-type: none"><li>1) verrà corretto il perimetro dell'area boscata</li><li>2) la modifica del tracciato è procedura di tipo edilizio e potrà essere separatamente richiesta</li><li>3) verrà modificato il perimetro dell'area di pertinenza, per coerenza dei suoi caratteri</li><li>4) la classe C3 ( attuale ) già ricomprende gli interventi di cui alla classe precedente C2</li></ol>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : a fronte del tenore della domanda, si ritiene opportuno assegnare la classe C4



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>56</b>
PROT. / DEL	20381 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Ferrara n. 3
DATI CATASTALI	fg. 64 p.lla 428
OGGETTO	PO - MODIFICA alla ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ampliare la zona “ CN – D _ C3 – Cm – Td “ ad area in proprietà e di pertinenza ad un edificio produttivo, erroneamente censito come sede stradale
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Preso atto dell'errore, si procederà alla modifica richiesta
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>57</b>
PROT. / DEL	20382 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino – via di Villa Bianca n. 12
DATI CATASTALI	fg. 138 p.lle 183 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA SCHEDA D'INTERVENTO
SINTESI	<p>In riferimento alla Scheda M PA 07</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) specificare che il dimensionamento della Scheda si aggiunge a quello insediato</li><li>2) portare la SUL ricettiva a 2350 mq, introdurre 250 mq di SUL residenziale e portare i posti letto a 120</li><li>3) escludere dall'ambito d'intervento una residenza privata che non ha relazione con l'insediamento alberghiero esistente</li><li>4) Ammettere per tale edificio escluso la classe C4</li><li>5) Passare da PA ad IC</li><li>6) in subordine, escludere l'albergo esistente dalla Scheda, allo scopo di permetterne la sopraelevazione come intervento diretto</li><li>7) ammettere come n° di piani 3 al posto di 2, per tale sopraelevazione</li><li>8) includere le perimetro di Scheda le aree relative a due pertinenze dirette dell'albergo ( piscina ed annesso )</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) si specificherà quanto richiesto</li></ol>

	<p>2) si porterà la SUL ricettiva a quella del RU vigente ( quindi da 1.200 a 1.400 mq ), aumento del dimensionamento ammesso poichè trattasi di ampliamento di una attività produttiva La SUL residenziale, per il caso in esame, non è ammessa I p.l. non sono un parametro di dimensionamento della Scheda</p> <p>3) verrà esclusa la residenza estranea al complesso alberghiero</p> <p>4) si attribuirà la classe C4 all'edificio, viste le sue caratteristiche</p> <p>5) la Scheda, da una parte, ammette la realizzazione di più edifici separati, dall'altra, non prevede interventi extra-oneri ed extra-standards a favore del pubblico, per cui la modalità di attuazione non può che essere un Piano Attuativo</p> <p>6) non è possibile scorporare l'albergo esistente, perchè snaturerebbe il senso della Scheda stesso Verrà specificato da essa, le possibilità d'intervento sull'edificio esistente che non necessitano di attuazione mediante PA</p> <p>7) Come sopra</p> <p>8) verranno incluse le pertinenze dirette dell'albergo esistente</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	<p>Si prende atto che l'attuale formulazione della Scheda contempla ancora, per mero errore materiale, la precedente previsione di RU circa 600 mq di SUL residenziale, in contrasto con le disposizioni della attuale L.R. 65 / '14. Si provvederà alla relativa correzione .</p>



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>58</b>
PROT. / DEL	20391 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione – loc. ex RDB
DATI CATASTALI	fg. 66 p.lle n. 4 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Ampliare la zona “D” ex RDB, collegandola con la zona “D” limitrofa, allo scopo di permettere la realizzazione di una viabilità di collegamento;</li><li>2) diminuire la zona “D” ex RDB, escludendo un edificio rurale, estraneo all’insediamento produttivo esistente ed attribuendogli la destinazione turistico ricettiva.</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE <ol style="list-style-type: none"><li>1) si amplierà la zona D, alla luce delle necessità indicate e della perimetrazione di ambito urbano che ne dà il PS;</li><li>2) si escluderà dalla zona “D” un edificio rurale, posto sul lato opposto di quello indicato. L’edificio osservato, invece, risulta interno all’insediamento della RdB. Si procederà ad una sua zonizzazione “ CP – D – C3 “. I cambi d’uso ammessi saranno quelli indicati dall’art. 81 delle NTA di PO</li></ol>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>59</b>
PROT. / DEL	20430 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Aosta e loc. Podere Rovisci
DATI CATASTALI	fg. 63 e 64
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) ripristinare la Scheda ST PAP 02 di RU, per 2.450 mq di SUL, di cui non si è richiesta l'abolizione pagando negli anni la relativa IMU ( Area n. 1 );</li><li>2) in sub-ordine, introdurre una nuova Scheda a ridosso di via Aosta, a conclusione dei suoi fronti urbani ed interna al tessuto edilizio esistente, con destinazione extralberghiera, con dimensionamento similare ( Area n. 2 )</li><li>3) prevedere un'area sosta camper sempre a ridosso di via Aosta in posizione prospiciente quella precedente ( Area n. 3 );</li><li>4) eliminare la previsione di una nuova viabilità pubblica in prossimità di Podere Rovisci che taglierebbe in due la propria proprietà , senza alcuno scopo soprattutto se la Scheda ST PAP 02 non venisse ripristinata ed in ogni caso per la presenza di una strada recentemente realizzata ad essa parallela e con gli stessi scopi funzionali</li></ol>

<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>1) La previsione, aprirebbe un ulteriore fronte urbano, in contrasto con gli indirizzi del PIT – PPR</p> <p>2) La Scheda si collocherebbe all'interno del contesto urbano, fra un intervento in corso di completamento e in area già urbanizzata, di cui uno già in corso di realizzazione, conformandosi come completamento di un fronte edilizio e coerente con le strategie del piano.</p> <p>In particolare l'intervento può contribuire alla soluzione di alcune problematiche legate al completamento della rete stradale all'interno del quartiere esistente ed alla cessione di adeguati standard.</p> <p>In relazione alla estensione, conformazione e densità edilizia zonale, si ritiene ammissibile un dimensionamento di 1.200 mq di SUL residenziale</p> <p>3) nella estensione richiesta l'osservazione non è accoglibile, poichè fuoriesce dal perimetro di ambito urbano di PS. Per la parte residua, si ammette, salvo verifica del complesso delle richieste simili, da svolgersi nelle conseguenti procedure urbanistiche</p> <p>4) verrà eliminata la previsione, salvo verifica circa la possibilità di collegamento di via Aosta con via Trento attraverso le previsioni stradali residue.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione : punto 3 : sfavorevole all'area camper per inappropriata localizzazione</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>60</b>
PROT. / DEL	20437 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – viale 1° maggio
DATI CATASTALI	fg 118 p.lla 878
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	<p>1) Specificare la destinazione commerciale per l'edificio ad uso Bar</p> <p>2) Ammettere per tale edificio in zona " CC – B – C4 " la possibilità di ampliamento ( non specificato ) per magazzino e vani tecnici</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>1) Verrà attribuita all'edificio la siglatura " Tc "</p> <p>2) Per quanto riguarda l'ampliamento, sulla base di questo caso, si ritiene opportuno attribuire anche agli immobili di classe "C4" le possibilità di ampliamento della classe "C5".</p> <p>I Volumi tecnici non consumano SUL e quindi, se giustificati, sono sempre ammessi.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>61</b>
PROT. / DEL	20441 del 14.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – Loc. Tre Berte
DATI CATASTALI	fg. 126 p.lla n. 83
OGGETTO	<b>PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE</b>
SINTESI	Cambiare la classificazione da C4 a C5, coerentemente con quanto attribuito ad altri edifici limitrofi di uguali caratteristiche
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  Le caratteristiche dell'edificio, non corrispondono a quelle della Classe 5 richiesta, ai sensi dell'art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Si procederà ad una verifica circa la classificazione degli edifici limitrofi



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>62</b>
PROT. / DEL	20463 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via di S. Vittorino
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare da C2 a C4 la classificazione di un edificio ricompreso nel complesso della Chiesa di S.Vittorino, senza averne alcuna correlazione nè funzionale nè architettonica
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Per le caratteristiche dell'edificio in esame si ritiene ammissibile, l'eliminazione delle limitazioni alla destinazione di tipo SR e l'attribuzione di una classe C3
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, a maggioranza, propone la classe C4, per il giudizio sul valore dell'edificio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>63</b>
PROT. / DEL	20492 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo - viale Calamandrei
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 515, 516 e 520
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>In una attuale ( di PO ) zona “ CN – B – C5 “ :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) prevedere una Scheda IC per realizzare una media distribuzione di vendita per 1.500 mq di SUL compreso gli spazi di servizio, previo demolizione degli edifici esistenti;</li><li>2) in sub-ordine prevedere una Scheda IC per realizzare 600 mq di SUL residenziale, senza demolizione degli edifici esistenti;</li><li>3) in subordine prevedere una Scheda IC per realizzare una destinazione diversa indicata dall'amministrazione.</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) L'insediamento di una nuova media superficie di vendita appare critico in relazione ai flussi di traffico generati, peraltro lungo una strada principale di accesso al centro abitato, alle necessarie dotazioni per il parcheggio di relazione, per la sosta stanziale e per la manovra carico Si valuta inoltre impattante l'inserimento nel contesto rispetto la vocazione dell'area oggi esclusivamente residenziale, peraltro sottoposta a vincolo paesaggistico.</li></ol>

	<p>2) A seguito di approfondimento istruttorio e confronto con l'Amministrazione comunale, è emerso la possibilità che, a fronte della previsione di una Scheda d'Intervento IC per realizzare 150 mq di SUL residenziale, possa essere prevista la cessione gratuita al Comune di una area che permetterà l'accesso collettivo alla retrostante zona a verde pubblico e la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 3 posti auto</p> <p>3) vedasi punto 2</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione variante al PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>64</b>
PROT. / DEL	20512 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Martiena n. 9
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA DESTINAZIONE
SINTESI	Eliminare, in una zona “ CN – B – C3 - Tr “, per l’immobile di interesse, la “ funzione ammessa per via esclusiva “ relativa all’attività turistica ricettiva, e permettere il cambio d’uso in residenziale per realizzare un extralberghiero con le caratteristiche della civile abitazione del tipo “ Case e appartamenti per vacanze “
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Si ritiene ammissibile l’eliminazione della siglatura “ Tr “ circa la “ funzione ammessa per via esclusiva “ , in relazione alla vocazione ricettiva del territorio contermine.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	Salvo verifica circa l’esistenza di eventuali vincoli di destinazione alberghiera dell’immobile



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>65</b>
PROT. / DEL	20524 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione – via Grosseto
DATI CATASTALI	fg. 50 p.lle 353, 388 e 389
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	In una attuale ( di PO ) zona “ CN – B – C5 “ : prevedere una Scheda IC per realizzare 300 mq di SUL residenziale. In relazione alla previsione vigente di RU ( zona “ B – nel “ ) l'area ha maturato il PdC n. 42 / '16 del 31.10.'16,
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  La Scheda IC da istituire, si collocherebbe all'interno del contesto urbano, in area già urbanizzata, conformandosi come completamento di un fronte edilizio e coerente con le strategie del piano. Il diritto edificatorio di cui al RU era di 150 mq di SUL residenziale e tale dovrà essere il dimensionamento della nuova Scheda d'Intervento. Al titolo citato dall'osservazione non è ancora corrisposto un inizio lavori e quindi risulta scaduto ai sensi della L.R. 65 / '14.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione variante al PO



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>66</b>
PROT. / DEL	20526 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Fontago
DATI CATASTALI	fg. 49 p.lle n. 105, 138 e 149
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Modificare la classificazione dell'edificio produttivo da "C4" a "C5" alla luce delle sue caratteristiche
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  I caratteri dell'edificio non sono riportabili a quelli indicati per la classe 5 dall'art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>67</b>
PROT. / DEL	20534 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Provinciale n. 7
DATI CATASTALI	fg. n. 75 p.lla n. 164 e fg. n. 98 p.lla n. 5
OGGETTO	PS - MODIFICA AGLI AMBITI URBANI PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	In una attuale ( di PO ) zona “ CN – D – C5 - Ia “ : 1) ampliare la perimetrazione della zona alla estensione della proprietà aziendale; 2) ammettere un'altezza di 14 ml ; 3) in subordine ammettere la possibilità di realizzare un piano seminterrato
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE 1) l'ampliamento della zona implica una variante al PS ( perimetro degli ambiti urbani ), attualmente non modificabili. L'istanza sarà valutata nell'ambito della formazione del PSI 2) per quanto riguarda l'altezza non sono stati evidenziati elementi per ammettere una modifica di una norma di carattere generale a favore di un singolo caso; 3) per quanto riguarda il p.s.i. , le possibilità di aumento di SUL ( anche seminterrato se del caso ) è già prevista al comma 5 dell'art. 27 NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>68</b>
PROT. / DEL	20536 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S. Albino - via del Cipresso n. 35
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA DESTINAZIONE
SINTESI	Ammettere per l'edificio ricadente in zona D, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso al 50 % in commerciale.
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOLTA  La possibilità è già presente nelle NTA al comma 3 dell'art. 11
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>69</b>
PROT. / DEL	20537 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino - via del Cipresso n. 35
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA DESTINAZIONE
SINTESI	Ammettere per l'edificio ricadente in zona D, la possibilità di un cambio di destinazione d'uso del piano primo in residenziale.
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  La possibilità richiesta è esplicitamente negata al comma 3 dell'art. 11 delle NTA di PO, questo allo scopo di non determinare una commistione di funzioni a diretto contatto o limitrofe, con alte possibilità di incompatibilità ( inquinamento acustico, luminoso, emissione polveri, fumi, ecc. ) fra residenza ed attività produttive.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>70</b>
PROT. / DEL	20542 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	Regione Toscana
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICHE VARIE
SINTESI	<p>L'osservazione è costituita da sei parti, provenienti da altrettanti Servizi regionali :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Settore Pianificazione</li><li>2) Settore Cave</li><li>3) Genio Civile</li><li>4) Settore VAS</li><li>5) Settore Agricoltura</li><li>6) Settore Energia ed Inquinamenti</li></ol> <p>In particolare, il Settore Pianificazione, osserva che :</p> <p>Non sono compatibili con la definizione di PTU ex L.R. 65 / '14 e del PIT-PPR :</p> <p>- gli Interventi Convenzionati :</p> <p>M IC 02 a/b ( 600 mq di SUL Residenziale ) M IC 06 ( 250 mq di SUL Residenziale ) M IC 07 ( 300 mq di SUL Turistico Ricettiva )</p> <p>G IC 01 ( 600 mq di SUL Artigianale ) G IC 04 ( 600 mq di SUL Artigianale )</p>

AB IC 04 ( 600 mq di SUL Residenziale )

A IC 01 a/b ( 600 mq di SUL Residenziale )

SA IC 01 ( 1.161 mq di SUL Residenziale )

ST IC 04 ( 300 mq di SUL Residenziale )

- i Piani attuativi :

M PA 02 a/b ( 300 mq di SUL Residenziale )

M PA 03 ( 1.350 mq di SUL Residenziale )

M PA 04 ( 600 mq di SUL Residenziale )

M PA 06 ( 1.574 mq di SUL Residenziale )

M PA 07 ( 1.200 mq di SUL Turistico Ricettiva )

M PA 08 ( 2.780 mq di SUL Residenziale ;  
8.540 mq di SUL Servizi Pubblici )

SA PA 01 ( 700 mq di SUL Residenziale )

SA PA 02 ( 2.400 mq di SUL Residenziale )

SA PA 04 ( 750 mq di SUL Residenziale )

A PA 01 ( 2.964 mq di SUL Residenziale e 5.829 mq  
di SUL Servizi scolastici )

A PA 05 ( 750 mq di SUL Residenziale )

A PA 06 ( 1.460 mq di SUL Residenziale )

ST PA 02 ( 3.000 mq di SUL Residenziale )

ST PA 04 ( 2.000 mq di SUL Artigianale )

ST PA 06 ( 3.052 mq di SUL Artigianale )

Viene inoltre richiesto :

- il ridimensionamento di REDIMI
- la verifica delle nuove previsioni artigianali a Gracciano e S.Albino, alla luce del ridimensionamento di cui sopra

SA IC 04 ( 758 mq di SUL Artigianale )

SA IC 05 ( 458 mq di SUL Artigianale )

SA IC 06 ( 391 mq di SUL Artigianale )

	<p>SA IC 07 ( 320 mq di SUL Artigianale )  SA IC 08 ( 520 mq di SUL Artigianale )  SA IC 09 ( 225 mq di SUL Artigianale )</p> <p>G IC 01 ( 600 mq di SUL Artigianale )  G IC 04 ( 600 mq di SUL Artigianale )</p>
<p>PARERE  ISTRUTTORIO</p>	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Vedi relazione allegata</p>
<p>PARERE  COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole alle controdeduzioni d'ufficio, con le seguenti indicazioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SA IC 01 : si ritiene anche dal punto di vista tecnico e di conformità alla L.R. 65 / '14 ed al PIT – PPR, l'intervento conforme ed ammissibile, in considerazione che l'area interessata è interstiziale al tessuto urbano esistente e produce effetti di ricucitura e rimarginatura di tale tessuto.</li> <li>- M PA 02 : correggere la controdeduzione, invertendo gli apici “ a” e “ b “ nella indicazione delle aree interessate, poichè i loro caratteri morfologici, di copertura vegetazionale e di uso del suolo, rendono evidente la diversa disponibilità alla trasformazione delle stesse.</li> </ul>
<p>NOTE</p>	<p>la Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota :</p> <p>Settore Inquinamento : rispetto alla Delibera del 2012 citata dall'osservazione, il quadro idrico è significativamente cambiato, grazie all'apporto di acqua potabile che ha raggiunto parte del territorio comunale, proveniente dalla diga di Montedoglio.</p>

## Osservazione n. 70 - Regione Toscana

### 1) Settore Pianificazione

**1) Sintesi:** *il nuovo PO non anticipa le strategie del nuovo piano strutturale intercomunale, visto che le perimetrazioni del territorio urbanizzato – quelle del PO e quelle dell'Avvio del PSI – divergono profondamente, tanto che alcune previsioni residenziali – ora comprese nel T.U. ai sensi dell'art. 224 – non sarebbero più legittimate successivamente all'adozione del PSI.*

**Controdeduzione:** il PO del Comune di Montepulciano assume il perimetro del territorio urbanizzato (PTU) così come risultante in applicazione dell'art. 224 della LR 65/2014. Il Comune ritiene che in questa fase possano essere confermate alcune previsioni di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali già presenti nel RU previgente e che, se il caso, vengano date altre possibilità di rimarginamento degli insediamenti anche al fine di completare e potenziare le dotazioni urbanistiche. Tutti gli interventi, sia PA che IC cedono infatti dotazioni urbanistiche significative per l'innalzamento della qualità dell'abitare e per dare una maggiore compiutezza a parti di città ora non risolte.

***L'osservazione non è accoglibile***

**2) Sintesi:** *nonostante la sostanziale stabilità demografica del comune, tendente comunque al declino e la drastica riduzione del comparto delle costruzioni appaiono del tutto ingiustificati sia il dimensionamento massimo del PS che del PO (68 aree di trasformazione di cui 27 PA e 41 IC), visto anche quanto effettivamente realizzato nel quinquennio di validità del primo RU.*

**Controdeduzione:** il Comune, sempre sulla base della volontà di dotare gli insediamenti di migliori servizi e attrezzature, cerca di distribuire i carichi insediativi nel rispetto della gerarchia che i diversi centri abitati – Capoluogo, frazioni e centri minori – hanno acquisito nel tempo. Le diverse opzioni di sviluppo territoriale sono legate a nuove dotazioni urbanistiche in settori degli insediamenti che necessitano la risoluzione di alcuni problemi e carenze.

***L'osservazione non è accoglibile***

**3) Sintesi:** *in relazione alle tendenze del settore l'area Redimi dovrà essere ridimensionata e la sua fattibilità dovrà essere verificata all'interno del contesto sovracomunale, prevedendo anche meccanismi di perequazione territoriale.*

**Controdeduzione:** il Comune punta molto sulla necessità di qualificare ed accrescere l'offerta delle aree produttive, anche per comparti industriali, compatibili ma ora non presenti. Il progetto Redimi, identificato con la sigla **ST\_PA\_05**, ha lo scopo di

---

accentrare le produzioni di interesse sovralocale in un'area attrezzata e accessibile. L'area era già stata individuata dal PTC di Siena come area di interezze provinciale ed il PSI potrà senz'altro implementare le discipline al riguardo. A parziale accoglimento dell'osservazione si sono ridotte le dimensioni dei comparti edificatori, destinando la maggior parte delle aree comprese all'interno del Piano attuativo a opere di compensazione idraulica e a interventi di ambientazione paesaggistica attraverso la dotazione di verde, con la realizzazione anche di un parco lineare che sia di collegamento fruitivo ed ecologico tra le frazioni di Stazione di Montepulciano ed Acquaviva.

### ***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

**4) Sintesi:** *rispetto al PIT/PPR, le Aree di trasformazione :*

*( Interventi Convenzionati ) M\_IC\_02b, M\_IC\_06, M\_IC\_07, G\_IC\_01, G\_IC\_04, AB\_IC\_04, A\_IC\_01a/b, SA\_IC\_01, ST\_IC\_04*

*e*

*( Piani Attuativi ) M\_PA\_02a/b, M\_PA\_03, M\_PA\_04, M\_PA\_06, M\_PA\_07, M\_PA\_08, SA\_PA\_01, SA\_PA\_02, SA\_PA\_04, A\_PA\_01, A\_PA\_05, A\_PA\_06, ST\_PA\_02, ST\_PA\_04, ST\_PA\_06*

*presentano profili di contrasto con:*

*direttiva 1.2 "Evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione ed il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le direttrici di connettività individuate nella carta degli ecosistemi".*

*direttiva 1.3 "Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostruzione delle relazioni con i contesti contermini";*

*direttiva 3.1 "Tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano (...) e le relazioni funzionali tra l'insediamento ed il contesto territoriale di appartenenza caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (...) conservandone i caratteri storico-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari";*

*direttiva 3.2 "Tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione";*

---

*direttiva 3.4 "Mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici".*

*Le aree M\_PA\_04, M\_PA\_07 e M\_PA\_08 presentano inoltre profili di contrasto con le seguenti direttive e prescrizioni della scheda di vincolo relativa al vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali - DM 247-1967 "Zona circostante il centro abitato di Montepulciano":*

*Direttiva 3.b.5 - Definire strategie, misure, regole e discipline volte a:*

- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;*
- non compromettere la qualità estetico percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;*
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento, con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.*

*Prescrizione 2.c.2 - Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, .....)*

*Prescrizione 3.c.3 - Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che :*

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- siano armonici per forma dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggior panoramicità;*

*Prescrizione 3.c.4 - Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

---

*Prescrizione 3.c.6 - Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:*

*- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica ..... costituita da elementi vegetali lineari ..... e puntuali ...garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;*

*-siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.*

*L'area ST\_PA\_06, che ricade all'interno del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art.142 co. 1 lett. b (laghi) del Codice, presenta profili di contrasto con quanto espresso nella Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B del PIT PPR in particolare con le prescrizioni di cui all'art. 7.3.a.4, 7.3.a.5, 7.3.e .*

*La necessità di rimodulare la previsione REDIMI, di cui la STPA06 fa parte, era già stata prescritta in sede di Conferenza di Copianificazione del 27/02/2017.*

*Le aree M\_IC\_06 (oliveta collinare) e SA\_PA\_04 (a ridosso di un'area boscata), che ricadono all'interno del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 142 co. 1 lett. g (boschi) del Codice dei Beni culturali, presentano possibili profili di contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 12.3 della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B del PIT PPR.*

### **Controdeduzione:**

**M IC 02 :** L'intervento convenzionato M\_IC\_02b è funzionale alla cessione dell'area individuata come M\_IC\_02a, con la quale costituisce un unico comparto edificatorio (un comparto discontinuo). La realizzazione di una modesta volumetria residenziale, comunque corredata da appropriate schermature vegetali verso la campagna, consente infatti l'acquisizione da parte del Comune delle aree comprese nella parte del comparto denominata M\_IC\_02a. E' qui che si dovrà realizzare una parte a parcheggio pubblico e attrezzare una parte come verde pubblico. L'intervento dovrà comunque garantire il mantenimento di un varco visivo e ambientale, laddove ora è presente un salto di quota con l'edificato esistente in via F.lli Rosselli e dove verrà realizzato l'accesso al nuovo edificio ed ai parcheggi pubblici. La nuova edificazione dovrà mantenersi bassa, nella parte del lotto più pianeggiante, non troppo a ridosso di via I. Origo e dotandosi di parti a verde arborato in maniera tale da costituire un filtro verso la valle. Nell'area M\_IC\_02a il parcheggio dovrà essere quanto più possibile reso permeabile, con l'utilizzo di materiali appropriati in continuità con una nuova area a verde attrezzato da realizzare nella parte rimanente.

***L'osservazione non è accoglibile***

---

### **M IC 06 : L'osservazione è accoglibile**

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato M\_IC\_06 verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificio esistente, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

---

### **M IC 07 : L'osservazione è accoglibile**

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato M\_IC\_07 è a carattere residenziale e verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificio esistente, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

---

**G\_IC\_01 e G\_IC\_04 :** Gli interventi convenzionati G\_IC\_01 e G\_IC\_04 prevedono la realizzazione di due edifici artigianali. A parziale accoglimento dell'osservazione l'intervento G\_IC\_04 verrà eliminato per consentire comunque la riqualificazione dell'area e il completamento dell'insediamento artigianale concentrando l'edificazione nel G\_IC\_01. La modesta entità dell'intervento allude al carattere locale della previsione, che non deve essere messa in rapporto con le aree più specializzate del Redimi (PA\_ST\_05), che sono invece previste per attrarre attività non solo riferibili al contesto locale. L'intervento G\_IC\_01 consente infatti di riqualificare un'area già usata per fini diversi da quelli agricoli e al contempo di costituire un filtro verso l'insediamento esistente. L'intervento consente anche di conferire una nuova immagine all'intero comparto, proprio per l'area che occupa e per la quale si prescrive la formazione di una consistente fascia arborata, proprio per mitigare non solo la presenza del nuovo edificio, ma anche dell'insediamento artigianale già esistente.

*L'osservazione è parzialmente accoglibile*

---

### **AB\_IC\_04 : L'osservazione è accoglibile**

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato AB\_IC\_04 è a carattere residenziale e verrà previsto con accesso da via del Palazzo, mantenendo le alberature esistenti e cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo

---

---

**A\_IC\_01 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

Gli interventi convenzionati A\_IC\_01a e A\_IC\_01b prevedono la realizzazione di due edifici residenziali che cedono aree a parcheggio pubblico lungo la strada SP 326. Gli interventi dovranno essere corredati da alberature di filtro lungo la strada e a contatto con il territorio rurale cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

---

**SA\_IC\_01 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato SA\_IC\_01 consente il completamento di un settore urbano dotandolo al contempo di verde e parcheggi oggi decisamente carenti. Con l'intervento SA\_IC\_01 infatti si mettono finalmente in comunicazione le due strade parallele, decisamente incompiute nell'assetto e nella loro funzionalità, creando anche una grande area a verde pubblico che connette via dei Pini e via delle Betulle, favorendo gli spostamenti pedonali e aumentando la dotazione di parcheggi pubblici oggi praticamente assenti in quel settore urbano densamente edificato. Gli interventi aumenteranno considerevolmente l'equipaggiamento verde ed al contempo cercheranno di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo, conservando gli assetti di maggior valore. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione.

---

**ST\_IC\_04** : L'intervento convenzionato ST\_IC\_04 consente il completamento di un settore urbano ora ancora incompiuto. Con l'intervento ST\_IC\_04 infatti si mettono finalmente in comunicazione via Ancona con via Aosta, dando completamento ad una strada già prevista dal Piano attuativo vigente adiacente (DCC n. 39 del 2006), oggi pressoché terminato. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione. Peraltro si deve considerare che l'area in oggetto risulta interna anche al perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 e come redatto per l'Avvio del procedimento del PSI recentemente deliberato dall'Unione dei comuni della val di Chiana senese.

*L'osservazione non è accoglibile*

---

---

**M\_PA\_02 : L'osservazione è accoglibile**

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento M\_PA\_02b è collegato all'area individuata come M\_PA\_02a, con la quale costituisce un unico comparto edificatorio (un comparto discontinuo). In recepimento dell'osservazione verrà eliminata la previsione di nuove volumetrie nell'area indicata come M\_PA\_02b concentrando la nuova edificazione nell'area M\_PA\_02a che a sua volta verrà modificata anche nel perimetro.

---

**M\_PA\_03 : L'osservazione è accoglibile**

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento M\_PA\_03 verrà modificato e dovrà anche configurarsi in maniera tale da limitare l'impermeabilizzazione del suolo e rispettare l'andamento del terreno. L'intervento verrà modificato nella perimetrazione per dare maggiore compiutezza al margine urbano.

---

**M\_PA\_04 : L'osservazione è accoglibile**

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**M\_PA\_06 : L'osservazione è accoglibile**

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**M\_PA\_07 :** L'intervento M\_PA\_07 prevede la possibilità di ampliamento di una attività ricettiva esistente affinché questa importante struttura possa qualificarsi ed arricchire la sua offerta alberghiera. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione. In recepimento parziale dell'osservazione e al fine di rendere compatibili gli interventi previsti, nella configurazione del progetto si dovrà cercare di accorpare quanto più possibile l'ampliamento agli edifici esistenti, rispettando la presenza del bosco ed evitando le aree paesaggisticamente più esposte. Per questo i nuovi volumi

---

sono ricondotti nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, in larga misura mascherati dagli edifici e dalla vegetazione esistente. L'intervento mantenuto entro questi ambiti consentirà di non occupare con visivi significativi e non modificherà skyline da e per la struttura ricettiva. L'ampliamento dovrà porsi in relazione armonica con la preesistenza, anche in rapporto alla sua dimensione. Per la sua destinazione anche con il nuovo PSI questa area a destinazione turistico ricettiva dovrà essere identificata come “*ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato*”, ai sensi dell'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.65/2014 e per questo non costituire di fatto un nucleo isolato (sono le originarie caratteristiche dell'Hotel Panoramic).

### ***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

---

**M\_PA\_08** : L'intervento M\_PA\_08 rappresenta un'occasione importante per la riorganizzazione dei servizi scolastici, per il potenziamento dei servizi sportivi e per lo stesso potenziamento dell'offerta alberghiera nel Comune. Il Piano infatti prevede che l'Istituto Comprensivo Iris Origo debba trasferirsi per dare luogo ad un polo scolastico integrato da più istituti e che l'edificio che ora lo ospita possa essere riconvertito in struttura alberghiera. Con lo spostamento della scuola si prevede anche la realizzazione di una nuova struttura sportiva coperta, associata ad attività commerciali. L'intervento comprende anche una quota di residenze per garantire la complessiva fattibilità economica. Nel piano si prevede anche la cessione di consistenti aree che verranno mantenute a parco pubblico. Per tutti questi motivi si ritiene strategica la conferma della previsione. In parziale recepimento dell'osservazione e al fine di rendere maggiormente compatibili gli interventi previsti, nella configurazione del progetto si dovrà disporre i nuovi volumi scolastici in prossimità di via E. Bernabei, alle spalle dell'edificio esistente, in un'area a forte declivio. Come gli edifici scolastici già esistenti (ITE F. Redi) l'intervento sarà su più piani scalati mantenendo le diverse quote del suolo, minimizzando gli scavi ed i riporti di terreno. Anche le altezze degli edifici dovranno essere quanto più possibile contenute, rimanendo ad un piano per ogni livello terrazzato. Questo dovrebbe consentire la minore incidenza possibile sullo skyline e sui principali con visivi da e per il centro monumentale. A valle, evitando così le aree paesaggisticamente più esposte, si realizzerà il nuovo palazzetto e l'insediamento residenziale, debitamente corredato di alberature per integrarlo quanto più possibile nel paesaggio e con le vicine aree boscate. Verrà integralmente conservata la vegetazione ripariale del borro che attraversa l'area, dando luogo ad un parco dal carattere organico di importante valore naturalistico.

### ***L'osservazione non è accoglibile***

---

### **SA\_PA\_01 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento SA\_PA\_01 prevede la realizzazione di una chiesa (complesso parrocchiale e di servizi connessi) e di residenze da impiegare per fini sociali. La nuova edificazione dovrebbe dare forma compiuta all'insediamento andando a costituire una nuova quinta per lo spazio pubblico già utilizzato, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione.

---

### **SA\_PA\_02 : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**SA\_PA\_04** : L'intervento SA\_PA\_04 è a carattere residenziale e riprende le strutture di fondazione di un intervento mai portato a termine già previsto nel vecchio PRG antecedente al Regolamento urbanistico. Si tratta quindi di un'area che versa in uno stato di abbandono, che necessita senz'altro di essere risolta e per questo se ne prevede il completamento, mantenendo le alberature esistenti e cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione. La presenza del bosco lambisce solamente l'area individuata e l'edificazione o la trasformazione del suolo a seguito degli interventi previsti non lo interesserà.

***L'osservazione non è accoglibile***

### **A\_PA\_01 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento A\_PA\_01 è a carattere residenziale e prevede anche la cessione di un'area estesa per il potenziamento delle attrezzature scolastiche. L'intervento consente altresì la realizzazione di un importante parcheggio pubblico che può consentire un più facile accesso alle parti di città ed ai servizi commerciali posti lungo la SP 326. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione, al fine di una complessiva riqualificazione del centro e per un miglio. Completamento dell'ambito urbano

---

---

**A\_PA\_05 : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**A\_PA\_06 :** L'intervento A\_PA\_06 prevede il completamento di un intervento residenziale sottoposto a Piano attuativo che ora risulta scaduto, pur avendo già realizzato le opere di urbanizzazione previste e come tale deve essere portato a ultimazione.

***L'osservazione non è accoglibile***

---

**ST\_PA\_02 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento ST\_PA\_02 è a carattere residenziale e verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificato esistente, modificando per questo il perimetro adottato, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

---

**ST\_PA\_04 : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**ST\_PA\_06 : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento ST\_PA\_06 è parte del più generale progetto Redimi. Per questo l'intervento verrà accorpato al principale ST\_PA\_05 e l'area, pur ricompresa all'interno del piano per Redimo, rimarrà libera da edifici e destinata alle opere di compensazione idraulica e a verde di dotazione pubblica.

---

**5) Sintesi:** *si ritiene che alcuni centri abitati quali Ascianello, Fonte al Giunco, Nottola e Cervognano non debbano essere perimetrati come territorio urbanizzato, bensì come già avviene per i centri minori di Ascianello, Cervognano e i Granai anche Fonte al Giunco e Nottola siano da considerare come nuclei rurali. Anche l'area ex crossodromo non deve essere considerata come T.U, ma come "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato", ai sensi dell'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.65/2014.*

**Controdeduzione:** il Piano Operativo ha assunto senza nessuna modifica il perimetro del territorio urbanizzato così come deriva dall'applicazione dell'art. 224 della LR 65/2014, che considera tale le aree non ricomprese nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola. I centri nominati hanno per questo tale perimetrazione, che potrà senz'altro essere modificata e ricondotta a quanto richiesto nell'ambito della formazione del nuovo PSI. I centri di Ascianello, Cervognano, i Granai e Fonte al Giunco sono senz'altro, nel nuovo PSI, da individuare come "nuclei rurali", mentre diverso è il caso degli altri due ambiti nominati nell'osservazione. In particolare Nottola coincide con l'area occupata dal "Monoblocco di Nottola", struttura ospedaliera di rilevanza territoriale, mentre per l'ex crossodromo si prevede la realizzazione di nuovi impianti sportivi che senz'altro potranno assumere la definizione di "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato".

#### ***L'osservazione è non pertinente***

**6) Sintesi:** *approfondire le necessità che determinano le previsioni di Sant'Albino e Gracciano, vista la presenza della previsione del Redimi.*

**Controdeduzione:** tali previsioni sono presenti nel PO per ragioni diverse. La prima, a Sant'Albino, che è stata dal PO adottata e ricondotta a Interventi Convenzionati, consente il completamento di un intervento di lottizzazione artigianale tramite Piano Attuativo, ora scaduto, ma che ha visto già completate e cedute le opere di urbanizzazione primaria e come tale è da condurre a termine alle stesse condizioni in cui è stato iniziato. In parziale recepimento dell'osservazione, in sede di controdeduzione definiremo in modo più appropriato le previsioni per quelle aree, con il diretto riferimento alle discipline del PA scaduto. La seconda previsione, a Gracciano, risponde ad esigenze strettamente locali ed è finalizzata anche alla riqualificazione dei fronti esposti dell'area produttiva già esistente; per questo verrà ricondotta esclusivamente all'area già ora utilizzata per attività non agricole e dare così modo che si possa effettuare un riordino che crei un margine arborato di mitigazione paesaggistica.

#### ***L'osservazione è accoglibile***

---

**7) Sintesi:** occorre inserire disposizioni che garantiscano la coerenza con lo studio di fattibilità “Leopoldine in val di Chiana” finanziato dalla Regione Toscana con l'art. 23 ter della L.R.T 82/2015 che assumerà valore di progetto di paesaggio, ai sensi dell'art 34 del PIT-PPR.

**Controdeduzione:** tali disposizioni verranno introdotte all'art. 67 *Disposizioni generali di tutela del territorio rurale* del PO

***L'osservazione è accoglibile***

**8) Sintesi:** si chiede una verifica rispetto ai contenuti della Conferenza di Copianificazione

**Controdeduzione:** verrà rispettato quanto richiesto, con i piani attuativi **ST\_PA\_05** e **ST\_PA\_06** che verranno ricondotti ad un unico Piano Attuativo (PA) nominato **ST\_PA\_05**, mantenendo varchi inedificati trasversali, utili anche alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico. I varchi interromperanno la continuità dell'edificato con quanto già esistente e all'interno dello stesso comparto, così come verranno mantenute ampie fasce inedificate lungo gli assi infrastrutturali della ferrovia e dell'autostrada, al fine di una migliore ambientazione paesaggistica dell'insediamento produttivo e per consentire il miglior drenaggio delle aree insediate anche attraverso la formazione di invasi ed opere di mitigazione del rischio idraulico. La distribuzione delle aree edificabili verrà dunque fortemente contratta rispetto all'estensione del PA, così come richiesto anche in diversi punti dell'osservazione. Il rapporto di copertura rispetto alla superficie territoriale è decisamente basso e questo consente anche di ridurre al minimo, in relazione ad una area comunque rivolta alle attività produttive, l'impermeabilizzazione del suolo.

Non deve poi essere dimenticato che l'intervento consente anche l'acquisizione da parte del comune delle aree che potranno essere utilizzate per la realizzazione di un nuovo svincolo autostradale, vista le diverse necessità per questo manifestate. Oltre a favorire il trasporto delle merci e vista anche l'ormai remota possibilità del prolungamento della variante alla SP 326, ora interrotta tra Montepulciano e Torrita di Siena, il casello consentirebbe un più facile accesso al Monoblocco di Nottola, che è la struttura ospedaliera di riferimento per la Val di Chiana e non solo e faciliterebbe anche la piena efficienza dell'opera. Dei Vigili de Fuoco di stanza nel Comune, Si evidenzia infatti che lo svincolo Valdichiana e lo svincolo di Chiusi distano 24 Km. Per la previsione del campo da golf si rispetteranno le condizioni richiamate, ovvero che *la previsione sia localizzata preferibilmente nell'area incolta e già parzialmente degradata dell'ex crossodromo, contenendo ulteriori trasformazioni del suolo agricolo e che l'attività dovrà essere connessa ed integrativa dell'attività agricola e compatibile con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale.*

***L'osservazione è accoglibile***

---

## 2) Settore Cave

Non ha avanzato osservazioni

## 3) Genio Civile

### **Elaborati di Piano Strutturale – parte geologica e sismica:**

**Sintesi:** si segnala che nella carta geomorfologica il simbolo che sembra indicare aree in erosione dovuta all'azione di corsi d'acqua non trova corrispondenza in legenda;

**Controdeduzioni:** Il simbolo in oggetto fa riferimento ad aree soggette ad erosione calanchiva, la simbologia corrispondente è stata inserita in legenda.

**Sintesi:** non si concorda con l'assegnazione della classe di pericolosità geologica G3 alle aree soggette ad erosione profonda dal momento che questa si configura come fenomeno attivo: si chiede, pertanto di inserire le aree corrispondenti in classe G4. Tale modifica dovrà riguardare, coerentemente, anche le corrispondenti tavole relative alla microzonazione sismica;

**Controdeduzioni:** Le aree soggette ad erosione profonda sono state inserite in classe G4. Per quanto riguarda lo studio di microzonazione sismica si fa presente che lo stesso è adeguato alle direttive contenute negli Standard di rappresentazione ed archiviazione informatica versione 4.1 dell'ottobre 2017 redatti dal Dipartimento di Protezione Civile.

**Sintesi:** tavola QC. 03/02: si evidenzia la presenza di un errore di stampa nella parte bassa della tavola che comporta che la simbologia corrispondente a corpo di frana con movimento indeterminato quiescente interessi una striscia continua di territorio;

**Controdeduzioni:** L'errore di stampa è stato corretto.

**Sintesi:** tavola QC.03/03: si segnala l'individuazione di areali con retinatura rosa che non trova corrispondenza in legenda, collocati indicativamente tra le località P. La Fornace e P. Manonera, nei pressi del confine comunale, tra le località P. Piandi Vulcano e P. Villarelle e in loc. Longhino;

**Controdeduzioni:** Gli areali con campitura color rosa, collocati tra le località P. La Fornace e P. Manonera, nei pressi del confine comunale e tra le località P. Pian di Vulcano e P. Villarelle, rappresentano corpi di frana non attivi con

---

movimento indeterminato e coerentemente è stata utilizzata la corrispondente campitura, per quanto riguarda l'areale con campitura rosa in loc. Longhino rappresenta un'area di influenza dei fenomeni attivi per la quale è stata verificata e corretta la corrispondenza con la retinatura presente in legenda.

**Sintesi:** tavola QC.03/03: si segnala l'individuazione di areali con retinatura rossa e perimetro tratteggiato che non trovano corrispondenza in legenda, collocati indicativamente tra le località Convento dei Cappuccini e Poggiardelli;

**Controdeduzioni:** Gli areali con campitura rossa e perimetro tratteggiato sono state inserite in legenda come rappresentativi di "doline".

**Sintesi:** tavole QC.03/01 e P.03/01: si richiama l'attenzione su un soliflusso attivo posto in destra idraulica del Fosso Riello, in vicinanza del confine comunale, nei pressi della confluenza con il corso d'acqua identificato con il codice AV41231 (reticolo di cui alla L.R.79/12) al quale non è stata assegnata la classe 4 di pericolosità geologica;

**Controdeduzioni:** All'area interessata dalla presenza di soliflusso attivo posto in destra idrografica del Fosso Riello è stata assegnata la classe G4 di pericolosità geologica.

**Sintesi:** tavole QC.03/02 e P.03/02: si fa presente che l'area intensamente rimodellata nei pressi del confine comunale tra le località Le Casacce e Podere il Termine deve essere classificata a pericolosità G3;

**Controdeduzioni:** All'area intensamente modellata nei pressi del confine comunale tra le località Le Casacce e Podere il Termine è stata modificata assegnando alla stessa la classe G3 di pericolosità geologica.

**Sintesi:** tavola P.03/05: non siconcorda con l'attribuzione della classe di pericolosità geologica G2 ai depositi lacustri del lago di Montepulciano, che si configurano come materiali con caratteristiche geotecniche almeno potenzialmente scadenti, e si chiede, pertanto, che venga assegnata una più opportuna classe G3. Si segnala, inoltre, che la retinatura in carta non trova corrispondenza con quella relativa in legenda.

**Controdeduzione:** Le aree classificate come depositi lacustri del Lago di Montepulciano sono state inserite in classe G3 di pericolosità geologica; inoltre, è stata resa conforme la retinatura in carta ed in legenda.

**Visto il decreto dirigenziale n. 13460 del 14/11/2016 con il quale è stato finanziato lo studio di microzonazione sismica di primo livello sul territorio comunale, è necessario che tutti gli elaborati relativizzano adeguati alle direttive contenute negli Standard di rappresentazione ed archiviazione informatica versione 4.1 dell'ottobre 2017 redatti dal**

---

**Dipartimento di Protezione Civile (di seguito Standard DPC). Si chiede, pertanto, di modificare la documentazione in ordine a quanto segue:**

**Sintesi:** carta geologico - tecnica:

- all'interno dei terreni di copertura è stata utilizzata una simbologia non prevista dagli Standard DPC in relazione alla litologia "Travertino";
- negli ambienti genetico – deposizionali è presente la sigla "ma" (depositi di origine marina) che non trova corrispondenza negli Standard DPC;
- le "instabilità di versante" sono state indicate con simbologia non congruente con gli Standard DPC;
- in legenda la giacitura degli strati è stata inserita all'interno degli Elementi Geologici ed Idrogeologici, mentre negli Standard DPC si colloca all'interno degli Elementi Tettonici Strutturali;
- in carta deve essere riportata la scala grafica;

**Sintesi:** carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS):

- la denominazione della Microzona individuata come "zona0", la cui simbologia deve essere adeguata agli Standard DPC, deve essere modificata in "zona 99";
- la simbologia riportata per le zone di attenzione per instabilità di versante non rispecchia gli Standard DPC dal momento che nelle MOPS non è prevista l'indicazione dello stato di attività dei dissesti;
- le instabilità di versante hanno simbologia non conforme agli Standard DPC ed inoltre non contengono il codice ad 8 cifre che indica la microzona (o le microzone) sulla quale insiste il dissesto;
- nelle stazioni HVSR deve essere inserito il valore di picco registrato, oltre alla sola sigla dell'indagine;

**Sintesi:** in carta deve essere riportata la scala grafica;

**Controdeduzioni:** Per quanto riguarda lo studio di Microzonazione sismica gli elaborati relativi siano adeguati alle direttive contenute negli Standard di rappresentazione ed archiviazione informatica versione 4.1 dell'ottobre 2017 redatti dal Dipartimento di Protezione Civile (carta geologico-tecnica e carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)). Si fa presente che lo stesso è in attesa della validazione da parte del DPC.

**Elaborati di Piano Strutturale – parte idraulica:**

**Sintesi:** Il reticolo idrografico di cui all'art. 22, lett e) della L.R.T. 79/2012 è stato aggiornato con D.G.R.T. n. 1357 del 04/12/2017: si chiede pertanto di rivedere i riferimenti normativi laddove presenti e di verificare i tracciati dei corsi d'acqua proponendone la modifica, ove questi non risultassero conformi all'effettivo stato dei luoghi. A tale proposito, si cita, a solo titolo di esempio, il

---

T. Parcia che, stando ai risultati della modellazione idraulica, risulta tombato nei pressi delle Terme di Montepulciano, fatto questo non rilevato nella ricostruzione del reticolo di cui alla L.R. 79/12.

**Controdeduzioni:** Nei tratti ove il reticolo idrografico presenta difformità con quanto riportato nel Reticolo Regionale di cui all'art. 22, lett e) della L.R.T. 79/2012, aggiornato con D.G.R.T. n. 899 del 2018, le modellazioni idrauliche condotte i detti tratti sono state corredate di estratti di ortofoto e documentazione fotografica reperita nel corso di mirati sopralluoghi.

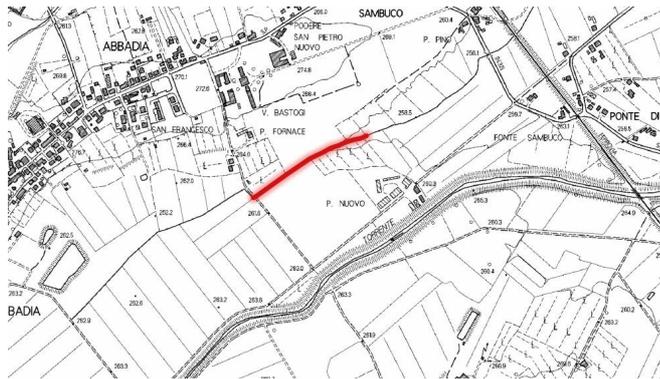
**Sintesi:** Si chiede che la relazione redatta ai sensi del Regolamento 53/R/2011 contenga, nel dettaglio, le motivazioni per le quali alcuni dei corsi d'acqua afferenti al reticolo idrografico di cui sopra non sono stati sottoposti a modellazione. A titolo di esempio, nel ricordare che gli studi idraulici, stante l'obiettivo di garantire la mitigazione del rischio, devono riguardare anche i corsi d'acqua interferenti con l'edificato esistente, si citano i seguenti:

**Controdeduzioni:** I corsi d'acqua oggetto di analisi sono stati valutati con apposita modellazione idrologico-idraulica o tramite considerazioni topografico-morfologiche coerentemente con gli accordi intercorsi con gli uffici del Genio Civile.

**Sintesi:** tavv. QC.08/01 e P.04/01: corso d'acqua cod. AV 41138 a sud di Abbadia;

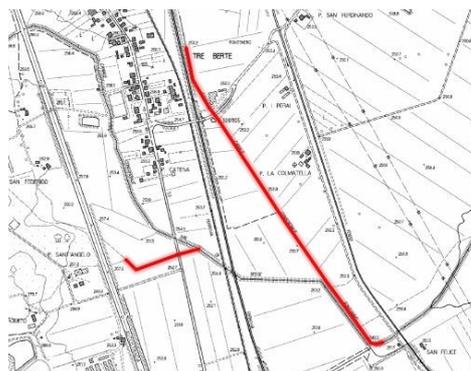
**Controdeduzioni:** L'area interferente con l'asta fluviale richiamata risulta interessata da allagamenti derivanti dall'asse di drenaggio principale rappresentata dal T. Salarco, il tratto di asta richiamato è una porzione di un capofosso, la cui sezione idraulica risulta sia di limitate dimensioni sia di limitato sviluppo. Il tratto in oggetto risulta svilupparsi a quote inferiori di oltre 5m agli edifici più prossimi dell'abitato di Abbadia di Montepulciano e di oltre 2 m rispetto il complesso di P. Nuovo. Il richiesto studio idraulico non va ad interferire con nessun centro abitato (Abbadia di Montepulciano è posta oltre 10m di quota superiore) e neppure con le sue propaggini più esterne; lo studio andrebbe ad interessare un limitato tratto del capofosso ed a prescindere dai risultati di detta modellazione, la stessa non comporterebbe ulteriori modifiche alle aree allagate.

---



**Sintesi:** tavv. Qc.08/05 e P. 04/05: corso d'acqua cod. AV42113 affluente di destra del Canale consorziale Val di Seste e corso d'acqua cod. AV 42138 Canale consorziale Fontanino;

**Controdeduzioni:** Il tratto di asta fluviale richiamato è posto in area totalmente agricola e drena le acque dell'area interclusa tra la Strada Provinciale e la Ferrovia Fi - Roma; risulta evidente sia dalle dimensioni della sezione idraulica che del bacino sotteso che i tratti richiamati hanno esclusiva e limitata valenza idraulica locale.



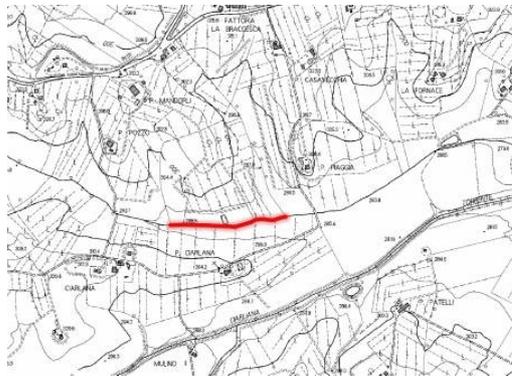
**Sintesi:** tavv. QC.08/01 e P.04/01: doccia di Gracciano (cod. AV41525) in particolare nel tratto prossimo al cimitero dell'abitato di Gracciano;

**Controdeduzioni:** La doc. fotografica, per il tratto a monte della viabilità comunale, mostra come la quota del fosso sia inferiore al rilevato stradale e all'area cimiteriale (oltre 4-5m). Il fosso nel tratto richiamato risulta essere in prevalenza una fossetta stradale, che a valle assume maggiore importanza ma nel tratto in oggetto non interferisce con l'abitato, posto perlomeno a quote superiori di oltre 5m.



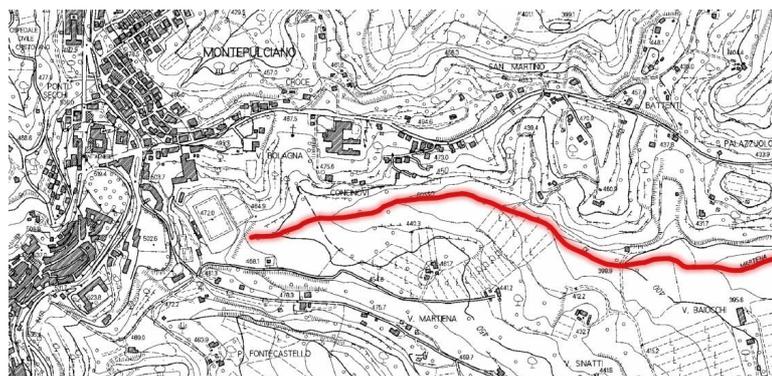
**Sintesi:** tavv. QC. 08/02 e P. 04/02: corso d'acqua cod. AV41761 che costeggia l'area dell'ospedale di Nottola;

**Controdeduzioni:** Il fosso risulta inciso e posto ad una quota di circa 20 m inferiore al plesso ospedaliero di Nottola in area esclusivamente agricola.



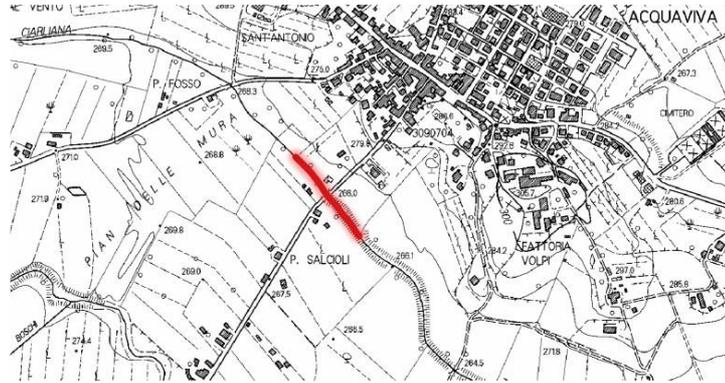
**Sintesi:** tavv. QC. 08/02 e P.04/02: Fosso di Martiena (cod. AV42122) che, nella sua parte iniziale, interferisce con le previsioni 11.13 (M\_IC\_09) e 12.13 (M\_PA\_08);

**Controdeduzioni:** L'asta fluviale in oggetto risulta essere il tratto apicale di fosso che si diparte da un'area posta a quote molto inferiori rispetto al terreno circostante e prosegue fortemente inciso sul terreno con dislivelli superiori ai 10 m. Il tratto in oggetto non interferisce con l'abitato di Montepulciano né con le sue propaggini più esterne.



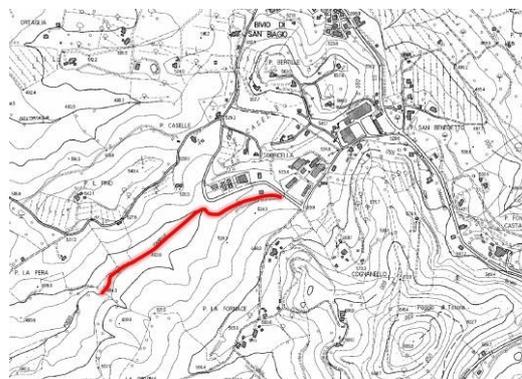
**Sintesi:** tavv. QC. 08/05e P.04/05: tratto di monte del Torrente Ciarliana (cod. V41487) potenzialmente interferente con l'int. 12.08 (A\_PA\_06) oltreché con l'edificato esistente;

**Controdeduzioni:** L'intervento in previsione 12.08 è posto ad una quota superiore di circa 8 m rispetto alla quota del ciglio di sponda del T. Ciarliana, si ritiene pertanto che lo stesso non abbia i problemi di interferenza richiamati nell'osservazione.



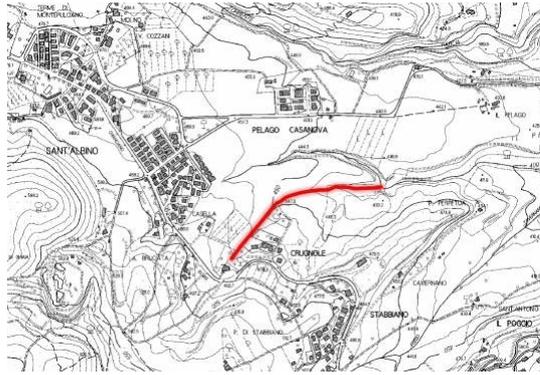
**Sintesi:** tavv. QC.08/03e P. 04/03: Fosso Caselle (cod. TS22381)

**Controdeduzioni:** Il tratto in oggetto risulta essere la parte apicale del fosso Caselle che si sviluppa principalmente a valle del tratto urbanizzato che di fatto risulta posto ad una quota superiore a 10 m rispetto a quella del fosso, anche in questo caso pare verificata la non interferenza del tratto di asta idrica con l'area urbanizzata.



**Sintesi:** tavv. QC08/03e P.04/03: cordo d'acqua cod. Av42298 in loc. Crugnoles;

**Controdeduzioni:** Anche in questo caso siamo in presenza di un tratto apicale del fosso che si sviluppa verso valle profondamente inciso sul terreno, la previsione 13.18 risulta prossima al tratto in questione dove non è stata rilevata la presenza del fosso richiamato che in quel tratto non presenta particolari evidenze di sedime fluviale.



**Sintesi:** Per quanto riguarda la modellazione del torrente Salarco e le esondazioni in destra idraulica che dall'abitato di Gracciano si propagano lungo il fondovalle, fino a lambire il rilevato ferroviario, si chiede di verificare i possibili effetti legati alla presenza di sottopassi che possono convogliare le acque nel reticolo minore afferente a Montepulciano Stazione, ipotizzando la trasparenza dell'argine trasversale recentemente realizzato a presidio di emergenza e controllo delle acque esondate a monte;

**Controdeduzioni:** Sull'area è stata effettuato un approfondimento e valutata la possibilità di escludere la presenza dell'argine trasversale richiamato, stante la recente realizzazione dell'argine in esame, il suo buono stato manutentivo, si ritiene che la modellazione debba prevedere comunque la presenza dell'opera idraulica che è stata all'uopo progettata e realizzata. L'eventuale valutazione delle rotture arginali che potrebbero essere analizzate, dovrebbero interessare non solo l'argine in oggetto ma anche tutto il sistema arginale del T. Salarco e comunque ai soli fini di Protezione Civile e non ai fini urbanistici.

**Sintesi:** Sul torrente Parce, in prossimità del tombamento limitrofo al campo sportivo, in località Terme di Montepulciano, si chiede di estendere la perimetrazione della pericolosità in termini più cautelativi non vincolandola al solo tracciato del corso d'acqua;

**Controdeduzioni:** Come richiesto è stata rivalutata la perimetrazione in senso cautelativo.

**Sintesi:** Si chiede di specificare le condizioni di perimetrazione delle aree interessate da PI2 derivante da modellazione in aree che risultano, di fatto, collinari (zone di Fonte al Giunco, Fonte Sambuco, Casenuove, Fattoria Volpi, etc...);

**Controdeduzioni:** Come richiesto le richiamate condizioni di pericolosità idraulica PI2 all'interno dell'area di studio sono state puntualmente ridefinite.

**Sintesi:** Dal momento che la perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica individuata nel presente studio costituirà necessariamente variante al Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino

---

Settentrionale, è necessario che vengano esplicitate le condizioni al contorno utilizzate in accordo a quanto previsto dall'art.14 delle Norme di Piano.

**Controdeduzioni:** Le condizioni al contorno utilizzate nelle modellazioni idrauliche sono state concordate con l'AdBDAS, così come previsto dall'art. 14 delle Norme di Piano.

### **Elaborati di Piano Operativo – tavole e schede di fattibilità:**

**Sintesi:** Premesso che, con delibera di C.C. n. 35 del 28/03/2018 sono state adottate alcune modifiche alle tavole depositate, pervenute in data 18/04/2018 acquisite con prot. 212608, (inviate con prot. 11808 del 11/04/2018), si chiede di modificare coerentemente anche le relative tavole e schede di fattibilità. Si cita ad esempio l'int. 1.04 (G\_IC\_01) nella tavola F.04 – Gracciano;

**Controdeduzioni:** Le tavole e schede di fattibilità sono state modificate recependo le modifiche apportate alle tavole del 11/04/2018.

**Sintesi:** Tutti gli interventi che, nelle classi 3 e 4 di fattibilità devono essere supportati da apposita scheda o, in alternativa, da specifici paragrafi all'interno della relazione di fattibilità che consentano in ogni caso l'individuazione specifica ed univoca delle condizioni di attuazione (progetti di riduzione della pericolosità, prescrizioni per le fasi successive, destinazioni consentite in assenza di specifici progetti per la riduzione del rischio, etc...);

**Controdeduzioni:** Tutti gli interventi che presentano classi 3 e 4 di fattibilità sono stati supportati o da schede specifiche di fattibilità o da paragrafi che individuano in maniera specifica ed univoca le condizioni di attuazione degli interventi.

**Sintesi:** Si segnala un refuso contenuto nella relazione geologica di fattibilità in merito al vincolo di tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua che si applica all'intero reticolo idrografico approvato con DGRT 1357/2017 e non solo a quello individuato dal PIT;

**Controdeduzioni:** La relazione geologica è stata modificata in merito al vincolo di tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua riferendosi al reticolo approvato con DGRT 899/2018.

**Sintesi:** Si chiede che gli interventi 1-10k e 2-10k siano collocati anche su cartografia in scala adeguata alla loro individuazione sul territorio e quindi sulle tavole di pericolosità;

**Controdeduzioni:** Come richiesto, gli interventi 1-10k e 2-10k sono stati inseriti su cartografia in scala adeguata alla loro individuazione sul territorio e quindi sulle tavole di pericolosità.

---

**Sintesi:** In relazione alle previsioni che riguardano l'inserimento di infrastrutture viarie che comportano l'attraversamento di corsi d'acqua (ad es. int. 1.09: viabilità che attraversa il Fosso di Acquaviva, int.1.17: viabilità che attraversa il T. Parcia) si chiede che nelle relative schede di fattibilità vengano individuate prescrizioni specifiche finalizzate a garantire il corretto transito della portata duecentennale;

**Controdeduzioni:** Le relative schede di fattibilità sono state aggiornate individuando prescrizioni specifiche ai sensi della LR 41/2018.

**Sintesi:** In merito ai parcheggi a raso ricadenti in classe di pericolosità elevata e molto elevata (ad es. int. 3.06) è necessario che nelle relative schede di fattibilità vengano specificate le dimensioni delle infrastrutture ed individuate le prescrizioni ai sensi dei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'Allegato al Regolamento 53/R/20

**Controdeduzioni:** Le relative schede di fattibilità sono state aggiornate individuando prescrizioni specifiche ai sensi della LR 41/2018.

### ***L'osservazione è accoglibile***

#### 4) Settore VAS

Non si tratta di una osservazione ma di un contributo al Rapporto Ambientale

#### ***1) Sintesi : Analisi di Coerenza esterna ed interna***

*L'osservazione è relativa al fatto che l'analisi di coerenza esterna del RA è riferita solo ad alcuni piani sovraordinati (PIT, PTCP, PAER). Il settore ritiene che si sarebbe dovuto prendere in considerazione anche le pianificazioni in materia di rifiuti e bonifiche (PRB), in materia di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria (PRRM), in materia di infrastrutture (PRIIM), pianificazione di distretto relativa al Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Appennino Settentrionale e Centrale (PRGA), Piano di Tutela delle Acque (PTA). Tale carenza non permette di stabilire se sia stato individuato un quadro anche riassuntivo delle azioni e degli elementi di connessione e sinergia presenti e/o integrati nella disciplina della variante al PS e del PO introdotti per raggiungere un maggior grado di sostenibilità.*

**Nota :** Si procederà alla analisi di coerenza anche relativa i piani sovraordinati indicati. Si mette in luce da subito che, per quanto riguarda il PRGA ed il PTA, che l'Autorità di Bacino Distrettuale, non ha avanzato osservazioni.

#### ***2) Sintesi : Ambiti di trasformazione valutazione degli effetti cumulati e delle alternative di localizzazione***

*Le schede riportate nell'Allegato 1 – Le aree di Trasformazione relative agli interventi convenzionati (IC) e ai piani attuativi (PA) individuano prescrizioni e condizioni speciali ossia una serie di misure da attuare per la realizzazione degli interventi a garanzia della sostenibilità e fattibilità della previsione. Il RA non supporta tali scelte attraverso una stima quali-quantitativa dei potenziali effetti significativi derivanti dall'attuazione delle previsioni pianificatorie proposte dal PO, in relazione all'evoluzione dello stato dell'ambiente. La valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e paesaggistiche dovrebbe considerare la globalità degli interventi di trasformazione previsti ed essere approfondita in considerazione degli effetti cumulativigenerati dalle previsioni, nell'ottica di operare in modo unitario e coordinato individuando, da subito e non rimandando a successive fasi di pianificazione attuativa, le migliori opzioni/soluzioni e gli indirizzi specifici per la pianificazione e progettazione al fine della compatibilità e sostenibilità al consumo ed uso delle risorse presenti.*

*In relazione alle previsioni contenute nell'Allegato 1, che risultano potenzialmente complesse per ubicazione, natura degli interventi e dimensioni, la SUL massima prevista, a partire da un approfondimento e una rilettura dello stato dei luoghi (es. presenza di aree in pendenza, viabilità esistente interconnessa con il sistema dell'accessibilità e delle aree di sosta, selezione e riuso di aree in parte già impermeabilizzate, elementi naturali e paesaggistici da tutelare quali zone alberate da preservare, modalità per l'integrazione paesaggistica nel contesto di riferimento...), dovrebbe essere ulteriormente supportata da valutazioni, sia rispetto alla singola area che a livello di macro-zona. Tale verifica dovrebbe estendersi alla valutazione degli effetti cumulativi che potrebbero generarsi, sia rispetto al contesto insediativo esistente che in relazione alle nuove previsioni o ai progetti definiti già in corso nel territorio comunale.*

*In relazione agli impatti sulla mobilità e accessibilità di tali aree, si rileva che l'incremento della mobilità indotta dai nuovi insediamenti, in particolare quelli produttivi, comporta un aumento rispetto agli attuali livelli di traffico; si ritiene pertanto opportuno valutare più approfonditamente - ad esempio con il supporto di uno studio di micro-simulazione del traffico - la compatibilità e sostenibilità del sistema viario ed infrastrutturale esistente, interconnesso con il sistema dell'accessibilità e delle aree di sosta previste, compresa la mobilità ciclabile prevista, gli eventuali interventi di rifunzionalizzazione necessari e le soluzioni alternative di nuova previsione esaminate. Ciò risulterà utile, oltre che per pianificare un efficiente sistema di viabilità ed accessibilità interna-esterna alle aree nella loro configurazione futura, anche per prevenire e risolvere interferenze e nodi critici razionalizzando la distribuzione dei flussi. Tale sistema, nella sua configurazione finale, dovrà assicurare il soddisfacimento della domanda di mobilità generata/attratta dalle aree, nonché di quella di attraversamento, ponendosi nell'ottica del miglioramento della situazione esistente e, se possibile, di risoluzione dei nodi di criticità.*

---

**Nota :** Si procederà, per le Schede d'Intervento residue rispetto gli esiti delle presenti controdeduzioni e per quelle che risultano potenzialmente complesse per ubicazione, natura degli interventi, dimensioni e SUL massima prevista, all'approfondimento delle valutazioni come richiesto dal contributo.

**3) Sintesi :** *Monitoraggio integrato VAS e PO*

*Secondo quanto indicato all'art. 28 e 29 della lr 10/10 si ritiene necessario integrare il sistema di monitoraggio ambientale delineato nel RA con le seguenti informazioni. In generale gli indicatori individuati per ciascuna componente ambientale dovranno essere meglio definiti in termini di unità di misura, responsabilità amministrative nella raccolta e individuazione, target e performance di riferimento in particolare per quelli identificati dal PO (indicatori delle politiche e degli interventi di controllo, protezione e risanamento), anche avvalendosi del supporto e della collaborazione di Arpat. Le misure previste per il monitoraggio e il set prioritario di indicatori ambientali prescelti e implementati a seguito dell'attuale fase di consultazione con i SCA, dovranno essere sistematizzati, per ciascuna componente ambientale, in un programma integrato e pianificato per step e verifiche intermedie successive, in cui garantire il costante flusso informativo. A seguito degli approfondimenti richiesti, potrebbe essere utile implementare tali schede definendo indicatori ad hoc per monitorare le specificità ambientali e paesaggistiche di tali aree, (valutazioni puntuali, indicatori qualitativi/quantitativi...) connessi sia alla realizzazione degli interventi che alle soluzioni adottate per garantirne la sostenibilità, in particolare per le trasformazioni più complesse e inserite in contesti più delicati e di maggior pregio. Si ricorda che il programma di monitoraggio, secondo quanto indicato dall'art.29 della lr 10/10, deve individuare i soggetti, i ruoli e le risorse finanziarie messe a disposizione per la sua gestione e realizzazione. Si ritiene necessario implementare il medesimo monitoraggio con le informazioni sopra indicate al fine di renderlo coerente con le disposizioni della lr 10/10.*

**Nota :** il sistema di monitoraggio verrà integrato come richiesto.

5) Settore Agricoltura

**1) Sintesi :** *osservazione alle Norme di PS*

Eliminare la previsione che il “ piano urbanistico “ possa prevedere modalità d'intervento nei boschi e rinviare alle disposizioni della L.R. 39 / 00 e DPGR n. 48 / r / 2003. Eliminare il riferimento alla LRT 56 / 2000 e sostituirlo con la LR 30 / 2015

**Controdeduzione:** si provvederà alle modifiche richieste

**L'osservazione è accoglibile**

---

## **2) Sintesi : osservazione alle NTA di PO**

Eliminare nell'art. 46 i riferimenti al D.lgs 227 / 2001 ( abrogato ) e sostituirlo con il D.lgs n. 34 / 2018

**Controdeduzione:** si provvederà alle modifiche richieste

### ***L'osservazione è accoglibile***

#### 6) Settore Energia ed Inquinamenti

##### **1) Sintesi : Componente atmosfera**

*Per i comuni che non hanno l'obbligo di dotarsi di PAC (Piani di Azione Comunale) perché i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, come nel caso di Montepulciano, occorrerà garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria e dell'ambiente, oltre a recepire l'esclusione che il PAER indica in alcune aree per impianti termici che utilizzano biomasse;*

##### **Controdeduzione : Componente atmosfera**

Il Comune di Montepulciano non è incluso nell'elenco dei comuni sottoposti agli obblighi del PAC (Piani di Azione Comunale) e pertanto il piano urbanistico non è condizionato da questo

##### **2) Sintesi : Componente energia**

*Lo strumento urbanistico, che ha un periodo applicativo che dura anni ed effetti sul territorio permanenti, deve necessariamente rapportarsi con costi ambientali ed economici crescenti in un sistema energetico fatto di centrali alimentate da fonti fossili lontane dai luoghi di consumo dell'energia prodotta, con una urgente necessità di contrarre le emissioni di gas climalteranti. Ne consegue "la necessità di abbattere i consumi e di moltiplicare, anche nel tessuto urbano, la produzione di energia da fonti rinnovabili", assumendo negli strumenti di pianificazione gli obiettivi di dettaglio che le Direttive Europee e i relativi recepimenti legislativi nazionali e regionali hanno prodotto.*

*La Variante dovrà prevedere:*

*a) Meccanismi per l'edilizia sostenibile;*

*b) Meccanismi per la realizzazione delle altre infrastrutture energetiche.*

*a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, emanate nel recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.*

*a2) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili riscritte dal DLGS 28/2011 art.11, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti.*

*b1) Incentivi pubblici ai privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili. Incentivi statali su Fotovoltaico e altre fonti rinnovabili.*

---

*b2) Realizzazioni di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento.*

*b3) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.*

### **Controdeduzione : Energia**

Il PAER è stato esaminato e gli obiettivi dell'unione europea saranno conseguibili attraverso l'adozione di specifiche politiche e di meccanismi differenziati, che per la loro natura dovranno essere regolati da uno strumento regolamentare quale è il Regolamento Edilizio, che può essere anche orientato alla definizione degli incentivi economici (che per loro natura devono essere variabili nel tempo e non soggetti ogni volta a variante urbanistica). Semmai i limiti che il PO pone all'installazione di alcuni impianti è tutto incluso nella necessità di tutelare assetti paesaggistici di pregio. Peraltro lo strumento così come adottato è già coerente con i dettami della LR 11/2011.

### **3) Sintesi : Componente rumore**

*Il comune di Montepulciano, ai sensi degli articoli 17,19 o 25 della legge regionale 65/2014, deve adeguare i propri strumenti urbanistici alle prescrizioni dell'articolo 7 della legge 89/98, che così recita:*

*"1. I Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il piano di classificazione acustica entro 12 mesi dalla pubblicazione dell'avviso di cui all'articolo 5 comma 5, lettera b).*

*2. I piani strutturali, il cui procedimento di formazione, ai sensi della L.R. n.65/2014, sia avviato successivamente all'adozione del piano di classificazione acustica devono essere adeguati con esso.*

*2 bis. In attuazione di quanto previsto all'articolo 6, comma 2, della L.447/1995, i comuni adeguano i regolamenti locali di igiene e sanità o di polizia municipale disciplinando, in particolare, le modalità di controllo del rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)";*

*Gli indirizzi per il suddetto adeguamento sono dettati dagli artt. 13 e 14 del Regolamento di attuazione della legge regionale 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, unitamente all'Allegato 3 dello stesso Regolamento.*

### **Controdeduzione : Rumore**

Il Comune di Montepulciano ha già il piano di classificazione acustica, già coerente con il PS, con il quale venne concepito (anche il Redimi venne già considerato dal PCAC). Il PO non introduce variazioni tali da doverne richiedere l'adeguamento.

### **4) Sintesi : Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti**

*Per questa componente, sono 3 le tematiche da affrontare:*

*1) Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza-fasce di rispetto elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione, per cui stabilire la fascia bidimensionale*

---

*(Dpa, “Distanza di prima approssimazione”), di garanzia di rispetto dell’obiettivo di qualità all’esterno della stessa (DM 29/05/2008, DPCM 08/07/2003); “è fondamentale che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali riportino le suddette Dpa, fornite ai comuni dai gestori degli impianti”*

*2) Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza-localizzazione degli impianti di radiocomunicazione; la legge regionale 49 del 6 ottobre 2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione” prevede la pianificazione comunale dell’installazione degli impianti per la telefonia cellulare, attraverso un Programma comunale degli impianti, definito attraverso un programma di sviluppo della rete dei gestori e delle aree individuate come idonee dal piano operativo (art 9 comma 1 lettera b della LR 49/2011).*

*3) Radioattività ambientale-gas radon, che pur non vedendo Montepulciano fra i comuni indicati nella DGR 1019/2012 come quelli a maggior rischio, sottolinea come sia importante prevedere misure idonee alla protezione dal radon in fase di nuova costruzione o di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell’edificio a contatto con il terreno, con opportuni sistemi di areazione (scannafossi e vespai).*

### **Controdeduzione : Radiazioni**

Verrà fatta una verifica sulle Dpa, se fornite, come prescrive la legge, dai gestori degli impianti. Nel caso in cui siano state fornite si ritiene più opportuno possano essere richiamate nel quadro conoscitivo, piuttosto che cartografie, vista anche la variabilità della loro definizione. Il comune potrà valutare altresì la necessità di aggiornare il proprio piano in materia di impianti di radiocomunicazione. Anche per il radon, così come per l’edilizia sostenibile, come lo stesso contributo richiama, è raccomandabile una specifica disciplina nell’ambito del regolamento edilizio comunale

### **5) Sintesi : Componente rifiuti**

*Il Settore osserva che il Piano Regionale è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.94 del 08.11.2014 e costituisce riferimento per gli strumenti urbanistici; il Comune di Montepulciano ricade all’interno dell’Ambito Territoriale Ottimale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati ATO Toscana Sud; il Piano interprovinciale di ATO Sud è stato adottato dalle province di Arezzo (delibera di consiglio P. Ar 8 del 6/2/2014), Grosseto (Delibera Consiglio P. Gr 7 del 13/2/2014, Siena (Delibera Consiglio P. Si 3 del 6/2/2014) e Livorno (Delibera Consiglio P. Li n°15 del 3/2/2014).*

*Come previsto dall’articolo 4 comma 8 della L.R. 25/98 e smi nell’ambito degli atti di pianificazione dei Comuni (come disposto specificamente dalla L.R. 1/05) devono essere indicate le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero rifiuti. Inoltre, la cartografia a corredo degli strumenti urbanistici deve riportare i siti oggetto di bonifica, ai fini del rispetto alle prescrizioni stabilite dall’art. 253 del D. Lgs. 152/2006 e dell’articolo 13 della L.R. 25/98.*

---

### **Controdeduzione : Rifiuti**

Le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inetti non sono state definite e come tali non potranno in questa fase essere indicate (se invece decidete se e dove metterli li individuiamo). Verranno invece cartografici i siti oggetto di procedimento di bonifica.

### **6) Sintesi : Componente risorsa idrica**

*Il Comune di Montepulciano si trova in area con crisi idropotabile attesa (DPGR n.142 del 09/07/2012) ed aree ZVN di tipo A designate e in proposta (zone vulnerabili nitrati, Regolamento 76/R/2012, in particolare articolo 36 quater e septies). Oltre a richiedere il parere dell'Autorità Idrica Toscana, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile, il Settore sottolinea la necessità di:*

- individuare le zone di accertata sofferenza idrica, ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;*
- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e di depurazione;*
- prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;*
- imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;*
- prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.*

*Inoltre, il Settore ricorda le condizioni per l'uso irriguo di acque provenienti da fitodepurazione (D.M. 185 del 12/6/2003), e nel caso di attività edili raccomanda di evitare interferenze con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato, di eseguire opere di fondazione impedendo eventuali infiltrazioni in falda, e di provvedere con opere alternative alla sospensione temporanea di erogazione dell'acqua causate dai lavori stessi.*

### **Controdeduzione : Risorse idriche**

Il Piano e la VAS stato trasmesso anche alla ATO (ora AIT) senza ricevere osservazioni. Per gli altri aspetti, si rimanderà ai progetti di dettaglio ed alla disciplina generale nelle condizioni alle trasformazioni.

**Controdeduzione generale :** si procederà alle integrazioni richieste, nella misura in cui le varie tematiche incidono sul territorio comunale ed in relazione alle previsioni di trasformazione residue a seguito delle presenti controdeduzioni.

***L'osservazione è accoglibile***

---



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>71</b>
PROT. / DEL	20544 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via della Spinella
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 86
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Introdurre una Scheda IC per un intervento a destinazione residenziale di 900 mq di SUL
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>L'entità delle nuove previsioni a destinazione residenziale presenti nel PO non permettono di giustificare ulteriori incrementi in tal senso.</p> <p>L'area in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico e presenta essa stessa elementi caratteristici di pregio, quali ad esempio la presenza di un oliveto terrazzato, identificato come trama agraria di pregio dal PTCP di Siena. La cesura delle viste panoramiche oggi possibili dalla strada rendono poi l'intervento non compatibile con la scheda di paesaggio e le discipline del PIT/PPR</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>72</b>
PROT. / DEL	20555 del 15.06.'16
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - loc. La Stradella
DATI CATASTALI	fg. 65 p.lle n. 31 ed altre fg. 84 p.lle n. 5 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Area Ex Re.Di.mi.</p> <p>1) Verificare il dimensionamento della Scheda ST PA 05, perchè discordante con le previsioni originarie di RU</p> <p>2) Staccare una porzione della Scheda ST PA 05, creando una separata Scheda PA ( come già avvenuto nel RU con la creazione della Scheda A PA 09 ) per un intervento sempre a scopo produttivo più attuabile di quello attuale. (L'osservazione non indica il dimensionamento richiesto)</p> <p>Nella fase dell'avviso pubblico del Comune ai sensi del c. 8 art. 95, il richiedente ha presentato uguale proposta con prot. n. 16386 / '17.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>1) Verifica dimensionamento (come da osservazione UT)</p> <p>RU - Il dimensionamento è il seguente :</p> <p>Scheda PCI - 32.000 mq di SUL artigianale Scheda A PA 08 - 8.500 mq di SUL artigianale</p>

	<p>Variante al RU- Il dimensionamento è il seguente :</p> <p>Scheda A PA 09 – 32.000 mq di SUL artigianale  Scheda A PA 08 - 8.500 mq di SUL artigianale</p> <p>PO - Il dimensionamento è il seguente :</p> <p>Scheda ST PA 05 ( ex A PA 09 )  22.332 mq di SUL totale  25.740 mq di SUL artigianale</p> <p>Scheda PAV ( ex A PA 08 )  8.500 mq di SUL artigianale</p> <p>Il dimensionamento delle Scheda ST PA 05 di PO verrà corretta alla luce di quella corrispondente di RU</p> <p>2) Creazione Scheda</p> <p>In riferimento alle osservazioni regionali e della Soprintendenza su tale Scheda ST PA 05 e relative controdeduzioni n. 70, 134 e 160, questa parte della presente osservazione non è accoglibile.  L'intervento individuato ha necessità di mantenere la sua unitarietà in fase di pianificazione attuativa, per il complesso di aree di mitigazione ambientale, di inserimento paesaggistico e di salvaguardia idraulica, che dovrà individuare in uno schema generale e non frammentato.</p> <p>Verrà esplicitata e dettagliata la possibilità di una articolazione per UMI dell'intervento stesso, sulla base di un progetto unitario che individui e distribuisca oneri e diritti, cessioni ed opere di tutela fra i vari soggetti coinvolti.</p>
<b>PARERE  COMMISSIONE</b>	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
<b>NOTE</b>	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>73</b>
PROT. / DEL	20557 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Cuneo n. 5
DATI CATASTALI	fg. 64 p.lle 92 e 589
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione dell'edificio da C3 a C5
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE I caratteri dell'edificio non rientrano fra quelle indicate dalle NTA di PO per la Classe richiesta
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : per favorire il recupero delle superfetazioni si ritiene opportuno assegnare la classe C4



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>74</b>
PROT. / DEL	20561 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – via della Pace
DATI CATASTALI	fg. 26 p.lle n. 772 ed altre
OGGETTO	PS - MODIFICA AGLI AMBITI URBANI PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	1 ) Introdurre tutta l'Area nell'ambito urbano di PS  2) Prevedere per tale area una Scheda IC per un intervento pari a 300 mq di SUL residenziale
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  1) La modifica del perimetro degli ambiti urbani richiesta, non risulta possibile perchè non conforme all'art. 4 della L.R. 65 / '14. 2) La parte residua, già da ora ricadente nell'ambito urbano di PS, risulta di limitata estensione, in parte già edificata, ed in contrasto, in caso di previsione edificatoria , con le disposizioni del PIT – PPR.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>75</b>
PROT. / DEL	20562 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - via Firenze
DATI CATASTALI	fg. 50 p.lle 740 – 741
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classificazione da C3 a C4
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Viste le caratteristiche del complesso edilizio, si ritiene ammissibile la classificazione C4.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>76</b>
PROT. / DEL	20567 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Gracciano – Strada Provinciale – loc. Nottola
DATI CATASTALI	fg. 60 p.lle n. 319 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Chiarire se, in territorio rurale, nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione non rurale, ad esempio produttiva, sia possibile realizzare sistemazioni esterne funzionali a tale destinazione.
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Si chiarirà nelle NTA favorevolmente in tal senso, per congruità urbanistica della previsione.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	77
PROT. / DEL	20569 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – loc. Tre berte – via Le Piaggiole
DATI CATASTALI	fg. 126 p.lle n. 165 e 503
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Prevedere per l'area una Scheda IC per un intervento pari a 300 mq di SUL residenziale</p> <p>Nella fase dell'avviso pubblico del Comune ai sensi del c. 8 art. 95, il richiedente ha presentato uguale proposta con prot. n. 18666 / '17.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>L'entità delle nuove previsioni a destinazione residenziale presenti nel PO non permettono di giustificare ulteriori incrementi in tal senso.</p> <p>La nuova Scheda sarebbe inoltre in contrasto, con la scheda del PIT – PPR, poichè l'intervento apre un nuovo fronte edilizio non compatibile con le sue discipline.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>78</b>
PROT. / DEL	20574 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Bernabei
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 228
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classe dell'edificio da C3 a C4
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE Viste le caratteristiche del complesso edilizio, si ritiene di confermare la classificazione C3.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>79</b>
PROT. / DEL	20575 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc. Corolle
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lle 1238 ed altre
OGGETTO	PS - MODIFICA AGLI AMBITI URBANI PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	1 ) Introdurre tutta l'Area nell'ambito urbano di PS 2) Prevedere per tale area una Scheda IC per un intervento pari a 800 / 1.000 mq di SUL residenziale
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b> 1) Non è consentito intervenire sul perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224, norma transitoria ad oggi decaduta. Il perimetro del territorio urbanizzato è modificabile solo in applicazione dell'art. 4 della LR 65/2014. In tale prospettiva l'area non presenta assolutamente le caratteristiche del territorio urbanizzato. L'intervento determinerebbe, in un ambito morfologicamente molto difficile e di pregio paesaggistico, l'apertura di un nuovo fronte urbano, andando ad occupare il vallone che mantiene assetti rurali di valore, e determinando elementi di contrasto con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT – PPR. 2) vedasi punto 1
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>80</b>
PROT. / DEL	20578 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Gracciano
DATI CATASTALI	fg. 59 p.lla n. 219
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la Classe dell'edificio da C3 a C5.
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE Viste le caratteristiche dell'edificio, si conferma la classe C3
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	L'osservazione contiene affermazioni erronee. La Scheda di RU dell'edificio è la G 019 e non la G 119. La Delibera di C.C. che lo ha schedato è la n. 78 / '16 e non la n. 93 / '16. L'attuale classificazione ( di RU ) è 2 con interventi ammessi Ri1, comparabile con l'attuale classificazione di PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>81</b>
PROT. / DEL	20580 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – zona ex Conceria
DATI CATASTALI	fg. 83 p.lle n. 33 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Cambiare le previsioni della Scheda A PA 03 : passare da 1.500 mq di SUL artigianale a 250 mq passare da 0 mq di SUL residenziale a 1.250 mq
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  L'osservazione richiede una modifica delle destinazioni d'uso all'interno di una previsione di trasformazione dei suoli già prevista dall'Amministrazione comunale.  In ragione dei diversi valori immobiliari delle stesse però, si dovrà procedere, in tale trasformazione, ad una riduzione della SUL, portando il dimensionamento della Scheda a : SUL residenziale 600 mq SUL artigianale 250 mq
PARERE COMMISSIONE	Il dimensionamento della Scheda potrà essere 200 mq di SUL Direzionale, 600 mq di SUL Residenziale, 250 mq di SUL Artigianale, allo scopo di creare un intervento urbano più vario.
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>82</b>
PROT. / DEL	20583 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Antica Chusina
DATI CATASTALI	fg. n. 28 p.lla n. 119
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare il perimetro dell'area di pertinenza, per ricomprendere gli immobili ( principale ed annesso ) in proprietà, in un unico resede
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'area di pertinenza indicata nel territorio extraurbano, non corrisponde alle aree in proprietà esclusiva. Nessun intervento ammesso risulta ostacolato dall'appartenere gli immobili a resedi separate ( nel caso in esame si tratta di due aree adiacenti )
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>83</b>
PROT. / DEL	20591 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Nibbiano n. 6
DATI CATASTALI	fg. n. 99 p.lla n. 238
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare, per l'immobile principale ed i suoi annessi, la classe da C3 a C4
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Viste le caratteristiche degli edifici interessati, si conferma la Classe C3 a quello principale e si ammette la classe C4 agli annessi
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : vista la posizione degli annessi nell'area di pertinenza, si ritiene opportuno assegnare loro, la classe C5



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>84</b>
PROT. / DEL	20594 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via delle Caggiole n. 3
DATI CATASTALI	fg. n. 59 p.lla n. 59
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	<p>Cambiare, per l'immobile principale ed i suoi annessi, la classe da C3 a C5</p> <p>Cambiare il perimetro dell'area di pertinenza, per ricomprendere gli immobili ( principale ed annesso ) in proprietà, in un unico resede</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b></p> <p>Viste le caratteristiche degli edifici interessati, si conferma la Classe C3 a quello principale e si ammette la classe C5 agli annessi.</p> <p>L'attuale classificazione di RU dell'immobile principale ( Scheda M 146 ) è 2 con interventi ammessi Ri1, comparabile con l'attuale classificazione di PO.</p> <p>L'area di pertinenza indicata nel territorio extraurbano, non corrisponde alle aree in proprietà esclusiva. Nessun intervento ammesso risulta ostacolato dall'appartenere gli immobili a resedi separate ( nel caso in esame si tratta di due aree adiacenti )</p>

PARERE COMMISSIONE		La Commissione, all'unanimità , esprime parere favorevole alla controdeduzione d'ufficio e propone l'allargamento dell'area di pertinenza in ragione delle possibilità d'intervento ammesse per la classe C5
NOTE		

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>85</b>
PROT. / DEL	20598 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via delle Metinelle
DATI CATASTALI	fg. 104 p.lla n. 73
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare, per l'immobile principale ed i suoi annessi, la classe da C3 a C4 Ammettere il cambio d'uso degli annessi in residenziale Ammettere ampliamenti a servizio della residenza
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Viste le caratteristiche degli edifici interessati, si conferma la Classe C3 a quello principale e si ammette la classe C4 agli annessi. L'attuale classificazione di RU dell'immobile principale ( Scheda A 237 ) è 2 con interventi ammessi Ri1, comparabile con l'attuale classificazione di PO.  Le possibilità di cambio d'uso e di ampliamento sono regolate in via generale dalle NTA di PO.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>86</b>
PROT. / DEL	20602 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – via della Resistenza
DATI CATASTALI	fg. n. 12 p.lla n. 80
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classe da C3 a C4 per l'immobile principale e C5 per i suoi annessi, coerentemente con la attuale classificazione di RU.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Viste le caratteristiche degli edifici interessati, si conferma la Classe C3 all'abitazione C e all'annesso B e si ammette la classe C5 all'annesso D.  Si confermano inoltre le prescrizioni di cui alla DCC n. 44 / '18.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>87</b>
PROT. / DEL	20615 del 15.06.'18
RICHIEDENTE	Regione Toscana
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICHE VARIE
SINTESI	Vedi relazione allegata
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE Vedi relazione allegata
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole alle controdeduzioni d'ufficio, con le seguenti indicazioni : <ul style="list-style-type: none"><li>- Art. 88 : escludere la possibilità della realizzazione di varchi 20 x 20 cm ai piedi delle reti di recinzione, poichè si creerebbero punti deboli in esseutilizzabili dagli animali di grossa taglia ( esempio i cinghiali ) per forzare tali recinzioni ed aprirsi passaggi ulteriori.</li><li>- Incidenza sul lago : si tenga conto della possibilità di adeguare i depuratori pubblici, in ragione dell'aumento dei carichi urbanistici indotti dalla realizzazione concreta di nuovi interventi edilizi ( a cui potrebbero essere vincolati ) e che tali interventi potrebebro, in alcuni casi, essere dotati essi stessi di sistemi di depurazione autonoma, adeguata e conforme alla normativa vigente.</li></ul>
NOTE	

## **Osservazione n. 87 - Regione Toscana**

### Settore Ambiente

#### **1) Sintesi: Osservazioni alle norme di PS**

- art. 32, introdurre le corrette denominazioni di cui alla L.R. 30 / 2015

**Controdeduzione** : si modificherà come richiesto

***L'osservazione è accoglibile***

#### **2) Sintesi: Osservazioni alle NTA di PO**

- art. 44 e 46 ( Corsi d'acqua – Boaschi ) : integrare con le gli indirizzi previsti per la Rete ecologica Regionale dal PIT-PPR e, per i corpi idrici, con le misure del DGR 1223 / 2015;
- art. 45 ( Lago ) : fare riferimento alla'rt. 48 della L.R. 30 / 2015;
- art. 49 ( Tessitura agraria ) : integrare con le gli indirizzi previsti per gli ecosistemi agropastorali dal PIT-PPR ed estenderli ai PAPMAA ;
- art. 54 ( SIR ) : integrare con i riferimenti alla Direttive CEE “ habitat” ed “ Uccelli “, al DGR 644 / 2004 e 454 / 2008 ed al Piano di gestione DCR 25 / 2015. Integrire con una serie di disposizioni specificatamente indicate dalla osservazione
- art. 67, 70 e 71 ( Territorio rurale ) : riferirsi, per le opere di miglioramento dei PAPMAA, anche al DGR 1223 / 2015
- art. 88 ( Recinzioni ) : preveder passaggi 20 x 20 ogni 50 ml nelle reti;
- art. 89 ( Formazioni vegetali ) : rivedere le essenze ammesse alla luce dell'art. 80 c. 7,8 e 9 della L.R. 30 / 2015;

**Controdeduzione** : si integrerà come richiesto

***L'osservazione è accoglibile***

---

### **3) Sintesi : Incidenza sul lago**

*Analizzare nel Rapporto Ambientale e nella Valutazione di Incidenza, la pressione sul sito Rete Natura 2000, derivante dall'aumento del carico urbanistico derivante dalle previsioni di pianificazione ( anche in sinergia con i periodi di maggiore affluenza turistica e/o maggiore piovosità ) alla luce del fatto che due depuratori su tre scaricano nel lago e di quanto individuato dal PGA del Distretto anche in relazione all'apporto dato dalle attività agricole. Rispetto l'esito di tali verifiche, prevedere eventuali ridimensionamenti degli interventi.*

**Controdeduzione** : si procederà alle verifiche richieste, in relazione alle previsioni di trasformazione residue a seguito delle presenti controdeduzioni.

**L'osservazione è accoglibile**

### **4) Sintesi : Incidenza sulla Rete Ecologica Regionale**

- *territorio urbanizzato : si conferma quanto detto al punto 3*
- *fuori dal territorio urbanizzato : per l'area Ex Redimi, dovranno essere previsti particolari profili di qualità nella progettazione dell'insediamento ed in particolare per le aree di esondazione ed a verde; per l'area madonna del Cerro, introdurre criteri di gestione forestale del luogo; per l'area ex Crossodromo, assicurare la sua permeabilità ecologica ; per l'area ex cava di S.Albino, prescrivere in fase di Piano Attuativo un'analisi approfondita della componente " acqua " e " corridoi fluviali " .*

**Controdeduzione** : si procederà alle integrazioni richieste, in relazione alle previsioni di trasformazione residue a seguito delle presenti controdeduzioni.

**L'osservazione è accoglibile**

---



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>88</b>
PROT. / DEL	20705 del 16.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – via 8 Settembre
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Adeguare l'art. 60 all'art. 83, in relazione alle possibilità di frazionamento delle unità immobiliari ( ammettere che a seguito di frazionamento si producano U.I. con 70 mq di SUL “ di media “, non “ minima “
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Si ritiene opportuno omogeneizzare la previsione, fra territorio urbano e rurale.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>89</b>
PROT. / DEL	20706 del 16.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – loc. Cervognano
DATI CATASTALI	fg. n. 121 p.lla n. 81
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classificazione dell'immobile da C3 a C5, coerentemente con la classificazione di RU ( N.C. – valore nullo )
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  Viste le caratteristiche dell' edificio interessati, si ammette la classe C4.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>90</b>
PROT. / DEL	20709 del 16.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – Strada provinciale per Chianciano
DATI CATASTALI	fg. n. 98 p.lle n. 505 e 452
OGGETTO	PO – MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>1) ampliare la zonizzazione includendo un area limitrofa in proprietà per migliorare le possibilità d'intervento</p> <p>2) sostituire l'attuale zonizzazione “ CP – D – c5 “ e parte della Scheda d'Intervento M IC 11 “ :</p> <p>- o con una Scheda d'Intervento IC su tutta l'area, per la realizzazione di 2.900 mq di SUL ( compresi i circa 900 esistenti ) a destinazione direzionale / commerciale, con H max 8,00 ml;</p> <p>- o con una Scheda d'Intervento IC su l'area in proprietà, per la realizzazione di 1.900 mq di SUL ( compreso l'esistente ) a destinazione direzionale / commerciale, con H max 8,00 ml.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>1) in relazione alla richiesta di allargamento della zona che ne migliora oggettivamente l'insediabilità;</p>

	<p>2) alla prima proposta, in relazione all'analogia con l'attuale Scheda d'Intervento di RU, le destinazioni richieste ( non residenziali ) e la vocazione del luogo.</p> <p>Infatti, la vocazione direzionale/commerciale dell'area è evidente, e la proposta andrebbe a riqualificare un ambito da tempo sotto utilizzato. Si ritiene inoltre che l'area possa anche essere estesa all'intera proprietà.</p> <p>Si prevederanno due interventi convenzionati indipendenti ma coordinati nel disegno delle sistemazioni esterne complessive</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione : Prevedere una unica Scheda suddivisa in due UMI.</p>
<p>NOTE</p>	<p>Visto che la nuova Scheda ricade in area già urbanizzata, la previsione non necessita di successiva adozione di variante.</p>



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>91</b>
PROT. / DEL	20710 del 16.06.'18 e integrazione 35759 del 02.10.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S. Albino – loc. Ex cava
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO PS - MODIFICA AI PERIMETRI DI AMBIT. URBAN.
SINTESI	<p>Cambiare la Scheda SA PA 03, con altra che preveda :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) 2.500 mq di SUL a destinazione turistico ricettiva, ( compresi il recupero dei 3.800 mc di volume esistente ) con H max 8,00 ml., di cui 1.000 mq per servizi ed attrezzature sportive;</li><li>2) 100 p.l. massimi ;</li><li>3) la modifica ( con stralci ed integrazioni ) dell'attuale perimetro della Scheda, in parte per adeguarsi all'andamento della proprietà, in parte per inglobare un piccolo specchio d'acqua esistente, per contribuire alla qualificazione ambientale dell'intervento.</li></ol> <p>A seguito di integrazione dell'osservazione ( prot. n 35759 / ' 18 ) è stato specificato che la SUL insediata è pari a 1400 mq a cui sommare, quindi, 1.100 mq di SUL per nuova edificazione, il totale di 2.500 mq viene proposta così distribuita :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1.000 per servizi alla campeggio ed ai bungalow / casette mobili</li><li>- 1.500 mq per i bungalow / casette mobili ( in numero di 25 da 60 mq per 4 p.l. ed un totale di 100 )</li></ul>

<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>L'attuale Scheda prevede 100 piazzole per campeggio, mentre non è esplicita circa la possibilità di recupero dei volumi esistenti. La Scheda attuale, inoltre, indica la possibilità di realizzazione di una dotazione minima di manufatti a servizio, senza dimensionarli.</p> <p>La Conferenza di pianificazione, svolta il 07.02.'17, indicava, a riguardo, la conformità al PIT, di una previsione che comprendeva, oltre al campeggio, le seguenti strutture anche permanenti : volumi di servizio / bungalows / casette mobili / campi da gioco / zona pic – nic ; senza quantificarli nè esprimersi sui volumi esistenti.</p> <p>Alla luce delle previsioni di PO, degli esiti della Conferenza e della proposta pervenuta, si ritiene di modificare la Scheda SA PA 03, come segue :</p> <p>1) SUL a destinazione turistico ricettiva, con vincolo d'utilizzo esclusivo per la collocazione di bungalows / casette mobili pari a 1.200 mq,</p> <p>SUL a destinazione turistico ricettiva per servizi collegati al campeggio ad ai bungalows / casette mobili pari a 800 mq</p> <p>per un totale di 2.000 mq di SUL, comprensivi della SUL proveniente dal recupero dei manufatti già attualmente insediati nell'area ( per 1.400mq, da cui nuova SUL per 600 mq )</p> <p>2) 100 Posti Letto</p> <p>3) la Scheda, verrà riprogettata come richiesto, con eventuale adeguamento del perimetro di ambito urbano di PS</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>92</b>
PROT. / DEL	20712 del 16.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Gracciano – via di Fontesambuco
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Cambiare l'attuale previsione di zona a parcheggio in una a zona a verde, non ritenendo utile un parcheggio pubblico lungo via Fontesambuco
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE PARZIALMENTE</b> Il PO riporta l'area, erroneamente, come un parcheggio pubblico esistente. Si conferma l'utilità di un parcheggio pubblico lungo via Fontesambuco, alla luce delle problematiche locali Si prevederà una zona come “ parcheggio pubblico di progetto “, come da originario titolo autorizzativo edilizio, riferito alla urbanizzazione di tale via.</p> <p><b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b> A seguito della consultazione su indicazione dell'Assessore LL.PP, verrà prevista una zona omogenea “ Vp pr “ – verde pubblico di progetto.</p>
PARERE COMMISSIONE	Si richiede la consultazione preventiva dell'Ass. i LL.PP. Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>93</b>
PROT. / DEL	20728 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – P.tta S. Cristofano
DATI CATASTALI	fg. n. 117 p.lla n. 217
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Censire la presenza di una superfetazione nel c.s. ed ammetterne la demolizione senza ricostruzione
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Viste la caratteristiche del manufatto in questione si ritiene ammissibile ( ed auspicabile ) la sua demolizione senza ricostruzione, attribuendo una classe 5
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>94</b>
PROT. / DEL	20730 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – Aree di via di Collazzi e del Bersaglio
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Cambiare l'attuale zonizzazione, ricomprendendole nel perimetro del Centro Storico, nella zona A quali aree di pertinenza dei manufatti storici.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  Per entrambe le aree, non si ritiene corretta la zonizzazione richiesta, in considerazione della loro collocazione planoaltimetrica, rispetto il c.s. del capoluogo (completamente esterne al giro delle mura storiche ed a quota molto più bassa della loro) e dello stato d'uso attuale (superfici imbrecciate o asfaltate, utilizzate come parcheggi pubblici).
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>95</b>
PROT. / DEL	20732 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Montepulciano Stazione – loc. Rovisci
DATI CATASTALI	fg. n. 64 p.lla n. 979
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Classificare un silos ed inglobarlo nell'area di pertinenza dell'immobile principale
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>L'attuale Scheda PEE di RU è la ST 111 , che attribuisce la Ri1 all'immobile principale, compatibile con la classificazione di PO, C3.</p> <p>L'area di pertinenza verrà ampliata fino ad inglobare il silos segnalato, senza bisogno di apposita classificazione, essendo regolato dalla norme generali di NTA, sulle pertinenze in zona agricola.</p>
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, all'unanimità , esprime parere favorevole alla controdeduzione d'ufficio e propone la fusione con l'area di pertinenza prospiciente
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>96</b>
PROT. / DEL	20740 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Montepulciano stazione – via Gorizia n. 12
DATI CATASTALI	fg. n. 50 p.lla n. 11
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Cambiare, per l'immobile d'interesse, l'attuale zona " CN – D – c5 – At " in " CN – B – c5 ", trattandosi esso di una semplice abitazione e non di un opificio.
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Con DCC n. 15 / '17, l'immobile è stato escluso dalla individuazione di una Zona di recupero " CN – D – At - Ri3 – PdR " , riportandolo alla zona " CN – B- Ri3 "</p> <p>Verrà quindi modificata la zonizzazione di PO di appartenenza in " CN – B – C4 " poichè la classe C5 richiesta ammette interventi fino alla Sostituzione Edilizia e non fino alla Ristrutturazione Edilizia, come invece ammesso dalla Delibera citata.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>97</b>
PROT. / DEL	20741 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – viale 1° Maggio
DATI CATASTALI	fg. n. 118 p.lla n. 483
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Attribuire la Classe “ C4 “ all’immobile di interesse, attualmente nel PO senza Classe attribuita
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Viste le caratteristiche dell’ edificio interessato, si ammette la classe C4.
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, a maggioranza, propone la classe C3, per il giudizio sul contesto di riferimento
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>98</b>
PROT. / DEL	20742 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – Podere Fornace
DATI CATASTALI	fg. n. 79 p.lla n. 21
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Attribuire la Classe “ C4 “ all’immobile di interesse, attualmente nel PO con Classe attribuita C3
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Viste le caratteristiche dell’ edificio interessato, si ammette la classe C4.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>99</b>
PROT. / DEL	20747 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<p>Introdurre nelle NTA di PO la possibilità di realizzare stalle con materiali leggeri e rimovibili, per le aziende di allevamento che non raggiungono le superfici minime necessarie per la presentazione di PMAA, ai sensi delle disposizioni di cui al c. 2, art. 6 del DPGR 63 / '16</p> <p>La richiesta riguarda una stalla per 60 bovini per 300 mq</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>L'articolo citato, non riguarda la fattispecie indicata ( stalle in materiale leggero per aziende di allevamento ) ma la costruzione di annessi agricoli in generale.</p> <p>In tali termini, l'art. 75 , c. 1 e 2 della NTA di PO, riportano già i parametri richiesti dalle disposizioni regionali citate.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>100</b>
PROT. / DEL	20753 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via G. Marino n. 8
DATI CATASTALI	fg. n. 98 p.lle n. 366 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	1) Ampliare la zona “ CN – B “ fino a ricomprendere tutta l’area in proprietà  2) Classificare l’edificio d’interesse, dalla classe 4 alla classe 5
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  1) Si amplierà la zona B in ragione del carattere di giardino privato e non agricolo dell’area indicata  2) I caratteri dell’edificio non sono riportabili a quelli indicati per la classe 5 dall’art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>101</b>
PROT. / DEL	20755 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via delle Fosse Ardeatine
DATI CATASTALI	fg. n. 88 p.lla n. 1833
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Cambiare i contenuti della Scheda M IC 12, poichè l'orografia e l'accessibilità dell'area, non sono compatibili con le disposizioni di legge circa l'insediamento di attività commerciali / direzionali, come ora previsto ( ampie aree di parcheggio, viabilità per mezzi pesanti, ecc. )</p> <p>Prevedere una destinazione residenziale per 1.200 mq di SUL e rapporto di copertura max 0,30.</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b></p> <p>Si ritengono congrue le considerazioni fatte sulla attuabilità della previsione attuale.</p> <p>Inoltre, la localizzazione dell'area, appare potenzialmente coerente con la richiesta di un insediamento residenziale.</p> <p>Proprio per le particolarità dell'area, ed in relazione ad una equa distribuzione dei carichi urbanistici, la capacità edificatoria ai fini residenziali deve però essere limitata a 900 mq di SUL.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>102</b>
PROT. / DEL	20756 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Valiano – via del Santo
DATI CATASTALI	fg. n. 53 p.lla n. 65
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	1) Cambiare la classe dell'edificio artigianale in C5 2) Ammettere per esso ampliamenti fino a 300 mq diSUL 3) Ampliare l'area di pertinenza fino a quella in proprietà
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  1) Le caratteristiche dell'edificio non ammettono la classe 5 ma la classe 4, come attribuito all'insediamento artigianale limitrofo  2) L'eventuale ampliabilità di questa tipologia di edificio in zona agricola, è regolata dalle NTA di PO in via generale, senza possibilità di attribuzioni particolari per singoli casi.  3) L'area di pertinenza indicata nel territorio extraurbano, non corrisponde alle aree in proprietà esclusiva, ma a quelle prive di carattere propriamente agricolo.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : si prende atto della insufficienza della documentazione presentata



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>103</b>
PROT. / DEL	20759 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – bivio di S. Biagio
DATI CATASTALI	fg. n. 135 p.lla n. 3, 108 e 137
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Riportare le previsioni dimensionali della Scheda d'Intervento M IC 05 di PO a quelle di cui alla corrispondente Scheda M IC 10 di RU, a seguito della recente approvazione della relativa variante di cui alla DCC n. n. 116 / '16
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGILIBILE  Il dimensionamento della SUL commerciale verrà portato dagli attuali 220 mq a 290 mq come da varinate di RU approvata con DCC 116 / '16
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>104</b>
PROT. / DEL	20758 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Valiano - via Padule n. 60
DATI CATASTALI	fg. n. 54 p.lle n. 127 e 258
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Prevedere per l'area d'interesse, già zona C in un PRG precedente, una Scheda d'Intervento per un insediamento residenziale di 600 mq di SUL , rapporto di copertura 0,20 e indice di permeabilità 30 %
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>L'area in oggetto è oggi occupata da colture agricole di pregio (oliveto), classificato come maglia fitta dal PTCP e dallo stesso PS e rappresenta un varco dal quale si gode di importanti vedute panoramiche. L'edificazione lungo strada rappresenta una incongrua occupazione di suolo e per queste ragioni presenta profili di contrasto con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT/PTC.</p> <p>La previsione di cui l'osservazione parla, risale al PRG del 1990.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>105</b>
PROT. / DEL	20760 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Montepulciano Stazione – via Ancona
DATI CATASTALI	fg. n. 64 p.lla n. 666
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Prevedere per l'area d'interesse, già Scheda ST PA 03 nel RU vigente, una Scheda d'Intervento per un insediamento residenziale di 750 mq di SUL , rapporto di copertura 0,20 e indice di permeabilità 30 %
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  La Scheda IC da istituire, insieme a quella relativa all'osservazione n. 59, può costituire un'area di trasformazione capace di rafforzare le dotazioni urbane e risolvere le problematiche legate alla viabilità interna al quartiere. In relazione alla estensione, conformazione e densità edilizia zonale, si ritiene ammissibile un dimensionamento di 600 mq di SUL residenziale
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione : accorpate questa nuova scheda con quella di cui alla osservazione n. la 59, in un'unica previsione di Piano attuativo
NOTE	La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione variante al PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>106</b>
PROT. / DEL	20761 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia
DATI CATASTALI	fg. n. 14 p.lle n. 60 e 61
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare l'attuale classificazione di PO, " C3 ", in classe " C4 "
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Viste le caratteristiche dell'edificio, ritenute al limite di quelle indicate dalla NTA di PO per la Classe 4, si ammette tale classe.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : si ritiene più consona la classe 4 per gli annessi



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>107</b>
PROT. / DEL	20763 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc. Poggiardelli
DATI CATASTALI	fg. 168 p.lle n. 45 e 46
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	1) Cambiare agli edifici ricettivi d'interesse, di recente realizzazione, la classe da "C3" a "C4".  2) Ampliare la possibilità di interventi nei sottotetti descritti dalla L.R. 5 / '10, anche per gli edifici recentemente realizzati o in corso di realizzazione dopo l'entrata in vigore di tale legge.
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  1) Le NTA di PO prevedono in questo caso, l'attribuzione della Classe C3 all'edificio, dopo l'intervento  2) Non si amplia il campo temporale di applicazione della L.R. 5 / '10, sia perchè non nelle competenze del Comune, sia perchè in contrasto con la ratio della norma regionale stessa che voleva permettere recuperi di sottotetti per edifici realizzati in epoca precedente, anche remota, con regole e modalità edilizie del tutto diverse da quelle attuali, e non introdurre una sorta di "deroga" generalizzata e permanente agli edifici realizzati di

	recente o nell'immediato, conformemente e nei limiti di norme urbanistiche vigenti.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>108</b>
PROT. / DEL	20764 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia
DATI CATASTALI	fg. n. 47 p.lle n. 33 e 517
OGGETTO	PS - MODIFICA AGLI AMBITI URBANI PO – MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Ampliare il perimetro dell'ambito urbano di PS della frazione per inglobare alcuni annessi in proprietà per poi zonizzarli nel PO come " CN – B – C5 "
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Non si ritiene possibile l'ampliamento dell'ambito urbano di PS, mancando i presupposti dell'art. 4 della L.R. 65 / '14, nè, quindi, la zonizzazione come zona " B ", perchè l'ambito non ne ha i requisiti, ai sensi del DM 1444 / '68.  Poichè gli immobili non risultano classificati nelle tavole " disciplina del territorio rurale ", vista la documentazione allegata all'osservazione, si ritiene attribuibile la classe " C4 "
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>109</b>
PROT. / DEL	20765 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – loc. Pontisecchi
DATI CATASTALI	fg. n. 98 p.lle n. 924 e 1577
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Staccare dalla Scheda M PA 02, una parte da sottoporre a Scheda M IC per un insediamento residenziale di 750 mq di SUL a fronte della realizzazione di un raccordo stradale fra via Galimberti e via Parri
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  La Regione, per la scheda in esame, ha rilevato profili di contrasto con le discipline ( direttive e prescrizioni ) della Scheda di paesaggio “ Ambito n. 15 “ del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte dei settori regionali della pianificazione e del paesaggio.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Consiliare Uso ed assetto del Territorio annota : La scheda M PA 02, per come adottata, sarà portata in Conferenza Paesaggistica dall'Amministrazione con le argomentazioni di cui alla controdeduzione all'osservazione n. 70 della regione Toscana



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>110</b>
PROT. / DEL	20767 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino – via delle Terme
DATI CATASTALI	fg. n. 162 p.lla n. 24
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Prevedere per l'area, attualmente una zona " CC – B – Sa – Cm – Es " in una zona " CC – B - Sa – Cm – Tr – Tc " permettendo quindi anche attività turistico ricettive e campeggio, per 200 mq di SUL, similmente a quanto previsto dal vigente RU, per il rilancio dell'attività di centro piscine, attualmente in forte difficoltà gestionale.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  L'osservazione non riguarda una modifica alla zonizzazione ma l'introduzione di una Scheda d'intervento Il RU prevede una possibilità di campeggio ma solo interventi di ristrutturazione senza addizioni funzionali  Si ritiene ammissibile l'ampliamento delle destinazioni ammesse a quella di campeggio, regolata dalle attuali NTA di PO e l'istituzione di una Scheda IC per la SUL richiesta a fronte di interventi a favore della urbanizzazione di aree pubbliche limitrofe
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTA	La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione di variante al PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>111</b>
PROT. / DEL	20768 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Valiano - via Padule
DATI CATASTALI	fg. n. 54 è.lle n. 571 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Ripristinare un'area edificabile prevista nella pianificazione generale precedente, per permettere il completamento di un insediamento di tre edifici residenziali, a fronte, ad oggi della realizzazione di uno solo di essi oltre che a parte delle urbanizzazioni originariamente previste
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>La destinazione di zona attuale, presente nel RU vigente è " CN – B – ri2 ", poichè la possibilità edificatoria di cui parla l'osservazione è relativa al precedente PRG 1990 ed oggi decisamente superato dalle nuove disposizioni della legge 65/2014 e del PIT/PPR.</p> <p>Inoltre, le urbanizzazioni sono state sostanzialmente realizzate in relazione al solo edificio già realizzato.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>112</b>
PROT. / DEL	20769 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo - Loc. Pontisecchi
DATI CATASTALI	fg. n. 98 p.lla n. 1580
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Per la Scheda M PA 02 b, modificare l'attuale modalità di attuazione dell'intervento ammesso da Piano Attuativo a Intervento Convenzionato con dimensionamento pari a 300 mq di SUL a destinazione residenziale
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>La Regione, per la scheda in esame, ha rilevato profili di contrasto con le discipline ( direttive e prescrizioni ) della Scheda di paesaggio “ Ambito n. 15 “ del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte dei settori regionali della pianificazione e del paesaggio.</p> <p><i>L'osservazione è accoglibile per l'Amministrazione con le argomentazioni di cui alla controdeduzione all'osservazione n. 70 della regione Toscana.</i></p> <p><i>Inoltre, in aggiunta a tale controdeduzione, vista l'entità e la tipologia del tessuto edilizio limitrofo si ritiene ammissibile la configurazione dell'intervento come diretto convenzionato</i></p> <p><i>Il dimensionamento richiesto è quello attuale.</i></p>

PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>113</b>
PROT. / DEL	20770 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione – via delle Caselle Podere Stringaie
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare l'attuale classe 2 estesa a tutto l'edificio e complesso, mantenendola solo per il corpo centrale storico, ed attribuire la classe 4 alle pertinenze addossate ed agli annessi
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  La classe attribuita permette ( lettera l, comma 4, art. 22 delle NTA di PO ) l'intervento sui manufatti pertinenziali fino alla sostituzione edilizia, mentre garantisce, nel caso di ristrutturazioni come quelle ammesse dalla classe 4 richiesta, interventi che garantiscano la loro compatibilità con i valori dell'immobile principale cui afferiscono.
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, all'unanimità, propone la classe C4 agli annessi isolati, per il giudizio sul valore dei manufatti
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>114</b>
PROT. / DEL	20771 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - via della Costituzione/via Martiri della Libertà
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE PO – MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<p>1) Per la zona indicata, cambiare la siglatura “ CN – B – C5 – Ia “ eliminando la funzione ammessa in via esclusiva “Ia – Industriale artigianale”, poichè nella zona sono ricompresi edifici sia funzionalmente che tipologicamente misti o esclusivamente residenziali</p> <p>2) Eliminare la limitazione dell’art. 23, circa i cappotti esterni per gli edifici in classe “ c3 “ o per lo meno circoscriverla agli edifici con paramenti lapidei o laterizi</p> <p>3) Ammettere per gli edifici residenziali di classe “ c5 “, ampliamenti</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>1) Fatto salvo che, vista la commistione fra destinazioni residenziali ed artigianali presenti, si ritiene di non ammettere un ulteriore espansione della abitazione nella zona, ambientalmente in contrasto con la presenza delle attività produttive, si procederà ad una più dettagliata zonizzazione dell’area, individuando zone omogenee B ed altre D</p>

	<p>2) ACCOGLIBILE IN PARTE  Si riformulerà l'articolo in modo da circoscrivere la limitazione ai casi bisognosi di tutela. Verranno quindi esclusi gli edifici di tipologia non tradizionale, di recente costruzione ( post 2002, anno di approvazione dell'ultimo PRG ), con originario rivestimento ad intonaco</p> <p>3) ACCOLTA  L'art. 27, al comma 2, ammette e regola tali ampliamenti.</p>
<p>PARERE  COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>115</b>
PROT. / DEL	20772 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Prevedere all'art. 65 recinzioni con muretti solo per i lati prospicienti le vie pubbliche e non in tutti i casi di confine con aree pubbliche
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'attuale previsione di PO assicura una maggiore sicurezza e tutela agli spazi pubblici
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>116</b>
PROT. / DEL	20773 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via delle Lettere
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Per la zona ricomprendente l'Albergo Granducato, siglata " CC – B – c4 – Tr " , eliminare la funzione ammessa in via esclusiva Turistico ricettiva, poichè, a fronte di una declino della destinazione alberghiera, impedisce la riconversione in altra funzione dell'immobile
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  A fronte delle motivazioni addotte nell'osservazione, si ritiene ammissibile l'eliminazione della previsione " Tr " , sostituendola con quelle Terziaria – Servizi - Commerciale
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	117
PROT. / DEL	20781 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione – via Lauretana n. 12
DATI CATASTALI	fg. n. 51 p.lle n. 22 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE PO - MODIFICA ALLA DESTINAZIONI D'USO
SINTESI	<p>In relazione ad un complesso immobiliare di cui alla Scheda di RU ST 008 e classificata “ c3 “ dal PO, si chiede :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Perimetrazione dell'area con indicazione degli usi in atto, di tipo produttivo</li><li>2) Possibilità , in tale perimetro di realizzare un'area per sosta camper con utilizzo di parte degli annessi per servizi e commercio e con la sostituzione edilizia degli altri</li><li>3) Attribuzione agli edifici principali della classe 5 ( anche l'edificio realizzato prima del 1954 risulta essere stato ristrutturato con Concessione 101 / 2001 ) e possibilità di cambio d'uso in residenziale</li><li>4) Eliminare la previsione del tronco di adduzione rete irrigua da Montedoglio di cui alla Variante di RU inclusa nel PO, in quanto servirebbe non un'area agricola ma un'area destinata a piazzale</li></ol>

<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>1) NON ACCOGLIBILE</p> <p>Le aree di pertinenza non censiscono o attribuiscono destinazioni d'uso. Queste discendono da quanto indicato nell'ultimo titolo autorizzativo edilizio che il singolo edificio ha maturato, in questo caso “ agricola”</p> <p>2) ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Un'area camper determinerebbe un uso non agricolo dei suoli, ed in quanto tale oggetto di diversa procedura ( Conferenza di Copianificazione ) per la sua ammissibilità, ai sensi della L.R. 65 / '14</p> <p>I cambi d'uso degli annessi sono regolati dalle disposizioni generali presenti nelle NTA di PO, non potendo prevedersi deroghe per casi specifici</p> <p>3) ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Le caratteristiche di alcuni edifici, ammettono la classe “ c4 “, per gli altri si conferma la classe “ c3 “ attribuita</p> <p>Per i cambi d'uso, vale quanto indicato al punto precedente</p> <p>4) ACCOGLIBILE</p> <p>Vista la natura dell'area in cui il tronco si immetterebbe, si ritiene ammissibile l'eliminazione della sua previsione.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>118</b>
PROT. / DEL	20782 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Totona
DATI CATASTALI	fg. n. 135 p.lle n. 130
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME PO – MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE PO - MODIFICA ALLE SXCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Per l'immobile in zona “ CP – D – c5 – Ia “, in relazione alle attività svolte dall'associazione :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ammettere anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica</li><li>2) ammettere incrementi di SUL Direzionale e/o Servizi fino ad un 60 % del RC e n° max di 3 piani</li><li>3) eliminare la destinazione “ in via esclusiva “ Ia ed ammettere quelle dell'ambito di appartenenza</li><li>4) ammettere la realizzazione di una autorimessa di H max 4,00 ml e SUL esclusa da quella complessiva</li><li>5) ammettere l'insediamento di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale per 150 mq di SUL, per guardiania e/o volontari</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Questa categoria d'intervento può essere attribuita, ai sensi della L. 457 / '78, con PO vigente, a seguito di individuazione di apposita zona di recupero ed assoggettamento a Piano Di Recupero</li></ol>

	<p>2) non è possibile ammettere, per gli ampliamenti, norme in deroga a favore di singole zone omogenee. Nello specifico quella in esame, non mostra la sufficiente dotazione di spazi per collocare aree di standards</p> <p>3) si aggiungerà l'indicazione “ Servizi pubblici e d'interesse pubblico “ alla attuale “ Ia “, circa la destinazione esclusiva</p> <p>4) trattasi di intervento pertinenziale e come tale regolamentato dalle norme generali a riguardo poichè non è possibile ammettere, per essi, norme in deroga a favore di singole zone omogenee. necessità diverse potranno essere valutate solo all'interno dell'approvazione di progetti pubblici o d'interesse pubblico.</p> <p>5) non accoglibile per la commistione di funzioni non compatibili nella stessa zona omogenea e perchè non è possibile ammettere, in esse, norme in deroga a favore di alcune di esse. Previsioni, all'interno della SUL esistente, di alloggi custode o foresterie, potranno essere valutate solo all'interno dell'approvazione di progetti pubblici o d'interesse pubblico.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>119</b>
PROT. / DEL	20783 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	Innalzare i limiti dimensionali di cui all'art. 77 per i manufatti destinati alla agricoltura amatoriale da 40 mq a 60 mq e da 90 mq a 110 in caso di allevamenti amatoriali
PARERE ISTRUTTORIO	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>I valori ammessi dalle NTA di PO art. 77, sono coerenti con il tipo di attività minimale a cui si riferiscono.</p> <p>Valori come quelli richiesti ( 100 mq di annesso medio ), si ritengono coerenti con attività di maggiore impegno, incompatibili con il concetto di “ amatoriale “</p> <p>Tale taglio si riscontra, infatti, spesso nelle richieste delle aziende agricole, cui corrispondono procedure di approvazione di PAPMAA</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>120</b>
PROT. / DEL	20787 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capluogo – Strada per Chianciano n. 44°
DATI CATASTALI	fg. n. 135 p.lla n. 452
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	In relazione all'immobile d'interesse , ricompreso in una zona “ CP – D – c5 “ , si richiede che siano ammessi interventi possano essere effettuati separatamente sulle single unità immobiliari senza vincolo di interventi unitari per tutta la zona
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOLTA  Attualmente, per gli immobili ricompresi nella zona omogenea oggetto d'osservazione, sono già ammessi interventi diretti.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	In accoglimento della osservazione n. 90, per la zona omogenee in esame, è stata prevista una Scheda d'Intervento IC con progetto unitario, che permette comunque interventi diretti su due UMI separate. La previsione, per la sua natura, dovrà essere oggetto di separata e successiva, procedura di adozione variante al PO



# 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 SUI a destinazione residenziale, senza tale obbligo
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  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. 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.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>123</b>
PROT. / DEL	20791 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	Ordine degli Architetti / Ordine degli Ingegneri / Collegio dei Geometri
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<p>Si richiede, alla luce di apposito legale allegato :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ricondurre la disciplina del patrimonio esistente alle categorie statali e regionali</li><li>2) limitare al massimo l'attribuzione della sola categoria d'intervento di restauro agli immobili, sostituendola negli altri casi con la " ristrutturazione edilizia conservativa "</li><li>3) riportare le categorie funzionali delle destinazioni d'uso ai tipi legali, senza introduzione di ulteriori articolazioni</li><li>4) riscrittura della NTA in modo più semplice, con esclusivo rinvio agli istituti statali senza ulteriori , arbitrarie discipline comunali</li></ol> <p>Viene allegato un parere legale a sostegno dell'osservazione</p>
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE

1) e 2) Il riconoscimento di valore del patrimonio edilizio esistente viene attribuito dal PO attraverso la classificazione degli edifici, in stretta osservanza di quanto prescritto all'art. 10 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio), che detta:

**Art. 10 - Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**

*1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della l.r.65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.*

*2. Gli strumenti della pianificazione urbanistica, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 95, comma 2, lettera b) della l.r.65/2014, classificano gli immobili ritenuti di rilevante valore storico - architettonico o storico - testimoniale, esistenti nelle zone agricole, ivi compresi quelli privi della dichiarazione di interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), in conformità con le disposizioni di cui al titolo IV capo III della l.r.65/2014.*

*3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.*

*4. Il piano operativo può contenere una specifica disciplina volta a favorire il mutamento delle categorie funzionali degli immobili e complessi edilizi di cui ai commi 1 e 2, che a seguito della*

*classificazione effettuata non risultino adeguate con la natura e le caratteristiche degli immobili classificati.*

*5. In relazione agli obiettivi e alle finalità da perseguire per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, i comuni, in sede di formazione del piano operativo, accertano e valutano altresì lo stato dei servizi e delle infrastrutture urbane esistenti.*

E' del tutto evidente dunque che l'osservazione riferita alle categorie di intervento sembra non trovare riferimento sul testo delle Norme del Piano Operativo di Montepulciano, così come appare non pertinente il ricordare la delicatezza o l'inopportunità dell'utilizzo della categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo come limite agli interventi del piano. Il PO di Montepulciano, sulla scorta di una consolidata consapevolezza su questo, dovuta anche alle sentenze ricordate nel parere, non la utilizza.

Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base alla classificazione effettuata dal piano, è del tutto evidente che il riferimento alle **categorie di intervento** previste dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle Norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

Sulla base della sollecitazione avuta, si curerà di revisionare gli articoli del caso per ottimizzare il confronto con le norme sovracomunali.

3) Al di là degli eloquenti riferimenti utili a verificare di come l'astrattezza giuridica spesso contrasti con il buon senso e di come altresì a principi generali debbano poi far riscontro specifici casi, non necessariamente riferibili a quei principi e a quelle astrazioni. I piani urbanistici definiscono nell'interesse pubblico, da sempre, gli usi compatibili delle diverse parti della città e del territorio. Per questo scopo il PO di Montepulciano si pone il problema di favorire l'insediamento di un parrucchiere o

di un orologiaio nel centro storico di Montepulciano, senza che per questo si possa consentire l'insediamento di un'industria o di un'impresa artigiana metalmeccanica o di una piccola impresa produttrice di esplosivi (si potrebbe fare lo stesso esempio per le attività commerciali, diverso è avere un ristorante in campagna dall'averci un negozio di elettrodomestici). Tutte queste attività appartengono alla stessa categoria funzionale, ma non per questo hanno la stessa compatibilità urbanistica, che rimane il principio sul quale il piano consente le diverse destinazioni d'uso, motivandolo sulla base delle caratteristiche degli edifici, del contesto e della compresenza di altre attività. Il piano considera inoltre la compatibilità degli usi con i carichi urbanistici indotti, relazionando le scelte localizzative con la programmazione dei servizi e delle infrastrutture. Non facendolo verrebbe meno al compito specifico che la legge gli assegna, anche ai sensi dell' art. 95, comma 2, lett. b).

Sulla base della sollecitazione avuta, si curerà di revisionare gli articoli del caso per assicurare l'uso delle sottoarticolazioni d'uso, solo nei casi assolutamente necessari per la tutela degli ambiti urbani o rurali e per la coerenza con gli obiettivi ed indirizzi di Piano Strutturale.

4) l'osservazione ha carattere così generico che ne impedisce una puntuale controdeduzione. Quello che è possibile dire in modo oggettivo è che :

- le NTA sono formulate con lo stesso linguaggio di quelle vigenti di Ru, che non hanno mai ricevuto osservazioni di “ oscurità lessicale “;

- le nuove NTA di PO sono caratterizzate sia da una loro riduzione rispetto quelle precedenti di RU, attraverso accorpamento di argomenti simili, eliminazioni di ridondanze, raddoppi, ecc. sia dai continui rimandi dinamici alle norme sovracomunali;

- l'osservazione non specifica quali sarebbero queste presunte “ arbitrarie discipline comunali “ ( che se ci fossero, forse, più che una osservazione dovrebbero essere contenuto di una denuncia ), scartando del tutto

	<p>l'ipotesi che gli ordini ed il collegio, volessero in qualche modo intendere una forma di limitazione alle facoltà, podestà e competenze esclusive che l'amministrazione pubblica locale, per dettato costituzionale, ha in materia di pianificazione territoriale.</p> <p>Infine, in riferimento al parere legale allegato, che supporta i primi tre punti dell'osservazione, si constata che lo stesso formula generiche considerazioni di interpretazione giuridica di norme generali, senza citare il particolare disposto degli articoli relativi le NTA di PO in osservazione e quindi senza apparire come una disamina rivolta ad esso.</p> <p>Sulla base della sollecitazione avuta, si curerà di revisionare le NTA del caso per migliorare la comprensibilità del testo e la coerenza fra i vari articoli, anche alla luce dell'osservazione d'ufficio che va in tal senso.</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</p>
<p>NOTE</p>	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>124</b>
PROT. / DEL	20792 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Provinciale n. 17
DATI CATASTALI	fg. n. 76 p.lla n. 139
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classe attribuita all'edificio d'interesse da " C3 " a " C4 " , anche in relazione alla recente classificazione di RU " Classe c3 – categoria d'intervento Ri2 " di cui alla DCC n. 52 / '17, che si ritiene corrisponda alla attuale Classe " C4 " di PO
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Benchè non sia possibile fare una relazione diretta fra la classificazione di RU e quella di PO, in ragione delle diverse descrizioni dei valori e degli interventi ammessi, si ritiene che i caratteri dell'edificio in esame, sono a limite di quelli indicati per la classe 3 dall'art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	La Commissione all'unanimità, propone la classe C4 per l'annesso, per il giudizio di valore sul manufatto
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>125</b>
PROT. / DEL	20794 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia - loc. S. Maria
DATI CATASTALI	fg. 25 p.lle n. 512 e 513
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Introdurre nell'area d'interesse, una Scheda d'intervento IC pr un insediamento residenziale pari a 1.500 mq di SUL, essendo l'area a ridosso dell'edificato della frazione
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  In ragione alla non urbanizzazione dell'area, inoltre, la previsione sarebbe in contrasto con alcune disposizioni del PIT – PPR , sul consumo di suolo ed i caratteri delle aree su cui ammettere l'edificabilità residenziale
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>126</b>
PROT. / DEL	20799 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – loc. Tre Berte
DATI CATASTALI	fg. n. 126 p.lla n. 428
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare, per l'immobile d'interesse, la classe da " C3 " a " C4 ", per l'assenza di necessità di tutela per esso, date le sue caratteristiche
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Si ritiene che i caratteri dell'edificio in esame, sono a limite di quelli indicati per la classe 3 dall'art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>127</b>
PROT. / DEL	20850 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Martiena
DATI CATASTALI	fg. n. 118 p.lla n. 864
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Per l'area d'interesse, che vede insediata una palestra, si richiede di cambiare i contenuti della Scheda M IC 09 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) specificando che i 220 mq di SUL ammessa è in ampliamento a quella esistente;</li><li>2) che oltre a ciò è possibile determinare nuova SUL con l'aumento dell'altezza del piano interno ora di 2,40 ml</li><li>3) di ammettere la possibilità di realizzare impianti sportivi scoperti</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Le possibilità richieste rientrano tutte nell'impostazione del PO. Si aggiornerà la Scheda</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>128</b>
PROT. / DEL	20860 del 18.06.'19
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Matteotti n. 34
DATI CATASTALI	fg. n. 98 è.llr n. 668 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Introdurre nell'area d'interesse una Scheda M IC per 400 / 500 mq di SUL residenziale, trattandosi di area in proseguimento del tessuto edilizio esistente
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  L'intervento determinerebbe, in un ambito morfologicamente molto difficile e di pregio paesaggistico, l'apertura di un nuovo fronte urbano, andando ad occupare il vallone che mantiene assetti rurali di valore, e determinando elementi di contrasto con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT – PPR. Si fa notare, inoltre, che la morfologia locale del terreno, è caratterizzate da pendenze significative.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>129</b>
PROT. / DEL	20861 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Martiena
DATI CATASTALI	fg. n. 118 p.lle n. 24 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Per l'area d'interesse, si richiede di cambiare i contenuti della Scheda M PA 08 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) eliminare nel paragrafo “ descrizione dell'intervento “, il riferimento al destinazioni residenziali di servizio</li><li>2) passare la SUL residenziale ammessa da 2.780 mq a 3.100 mq ( + 320 mq ), come da DCC n. 27 / '16</li><li>3) ammettere, in detrazione a tale SUL, la possibilità di realizzare Medie Strutture di Vendita</li><li>4) ammettere, specie per l'edilizia pubblica, tre piani f.t. ed adeguare le altezze massime consentite, di conseguenza</li><li>5) ammettere la possibilità di ritiro dei Permessi di Costruire riferiti alla residenza ed al commercio, se, dopo un anno dal loro rilascio, non fossero state attivate le procedure per la realizzazione degli interventi pubblici</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Accoglibile solo per l'eliminazione di servizio riferita alla residenza, verrà eliminato il riferimento</li></ol>

indicato, non più attuale

- 2) La richiesta risulta erroneamente motivata, poiché con successiva DCC n. 78 / '17 di approvazione definitiva della variante citata nella osservazione, la SUL residenziale è stata portata a 2.772 mq
- 3) La natura urbanistica del “commercio di vicinato” e quella delle “ media struttura di vendita” è significativamente diversa, come attestato dalla stessa L.R. in materia. Non è possibile quindi il trasferimento da una destinazione all'altra, ma si dovrebbe procedere ad una specifica previsione e dimensionamento. La creazione di un ulteriore significativo attrattore di traffico veicolare, in relazione allo stato della viabilità attuale e delle sue possibilità di sviluppo, sconsigliano tale incremento.
- 4) non è ammissibile la previsione di tre piani fuori terra per la residenza, che rappresenterebbe una previsione unica in tutta il territorio. Per le funzioni pubbliche, invece ( attività sportive, scuola primaria ) la previsione di tre piani non appare nè necessaria nè opportuna
- 5) la prospettiva dell'Amministrazione comunale è quella che gli edifici pubblici vengano realizzati dal privato nell'ambito di una più complessiva attuazione dell'area. Le due operazioni, quindi, possono non avere sfasamenti temporali. Inoltre, la realizzazione delle attrezzature, prima delle funzioni private, rappresenta livello di garanzia per la parte pubblica circa la ricaduta dei benefici della previsione, sulla comunità. Si ritiene opportuno che la Scheda regoli in forma esplicita tali condizioni.

Tuttavia va considerato che la Regione ha rilevato profili di non conformità con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte del settore pianificazione e di quello del paesaggio.

PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione : punto 5 : ammettere la possibilità di ritiro dei Permessi di Costruire riferiti alla residenza ed al commercio, dopo l'approvazione da parte pubblica dei progetti definitivi relativi le attrezzature, condizione da definire nella relativa Convenzione.
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>130</b>
PROT. / DEL	20862 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di San. Bartolomeo
DATI CATASTALI	fg. n. 134 p.lle n. 56 ed altre
OGGETTO	PS – MODIFICA DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI URBANI PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Cambiare il perimetro della Scheda d'Intervento M PA 04, senza modifiche ad alcuno dei suoi contenuti, con conseguente modifica del perimetro degli ambiti urbani indicati dal PS
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  La proposta è già stata oggetto di valutazione nell'ambito della svolta Conferenza di Copianificazione regionale, la quale, con Verbale del 27.02.'17, ha espresso parere negativo su di essa, ed alle cui motivazioni si rimanda.  Tuttavia va considerato che la Regione ha rilevato profili di non conformità con le discipline e la scheda di paesaggio del PIT/PPR, tanto che è stata oggetto di specifica osservazione da parte del settore pianificazione e di quello del paesaggio.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>131</b>
PROT. / DEL	20863 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di San. Bartolomeo
DATI CATASTALI	fg. n. 134 p.lle n. 145 e 149
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	<p>L'immobile d'interesse risulta classificato :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nella tavole Disciplina degli ambiti urbanizzati come C4</li><li>- nelle tavole di Disciplina del territorio rurale, come C3</li></ul> <p>Prevedere la sola classificazione in zona B come C4</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b></p> <p>Si eliminerà la discordanza, nel senso di uniformare la previsione a quella di Disciplina del territorio rurale, coerente con le caratteristiche dell'immobile, secondo le descrizioni delle NTA di PO</p> <p>Per cui verranno corrette le discrasie tra le tavole in scala 1:2.000 e quelle in scala 1:10.000, classificando l'edificio in C3.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>132</b>
PROT. / DEL	20876 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – bivio di S. Biagio
DATI CATASTALI	fg. n. 134 p.lla n. 107
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classe attribuita, da “ C3 “ a “ C5 “ allo scopo di poter usufruire delle possibilità di ampliamento previste dall’art. 27 delle NTA di PO
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Le caratteristiche dell’edificio in esame non corrispondono a quelle previste dall’art. 19 delle NTA di PO, per l’attribuzione della classe 5
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>133</b>
PROT. / DEL	20880 del 18.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – bivio di S. Biagio
DATI CATASTALI	fg. n. 134 p.lla n. 107
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Ripristinare per l'area indicata, la Scheda d'Intervento M IC 11 di RU, istituita con apposita variante approvata con DCC n. 97 / '13 e per la quale è stata maturata relativa Autorizzazione Paesaggistica AP 11 / 2014
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Il diritto edificatorio disciplinata dalla attuale Scheda M IC 11, è stata oggetto di apposito Accordo Sostitutivo di Provvedimento Amministrativo del 23.02.'10 oltre che di relativa DGC n. 50 / 2010 di assenso, da cui è discesa la citata variante di RU.</p> <p>La Scheda prevede 300 mq di SUL commerciale a fronte della sistemazione e miglioramento della viabilità ed delle aree pubbliche prospicienti</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Visto che la nuova Scheda ricade in area già urbanizzata, la previsione non necessita di successiva adozione di variante.



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>134</b>
PROT. / DEL	20883 del 18.'6.'18
RICHIEDENTE	Regione Toscana – Settore Tutela del Paesaggio
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<p>Sono in contrasto con il PIT-PPR :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gli Interventi Convenzionati :</li></ul> <p>M IC 02b M IC 06 M IC 07</p> <p>G IC 01 G IC 04</p> <p>SA IC 03 ( 150 mq di SUL Residenziale )</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i Piani attuativi :</li></ul> <p>M PA 04 M PA 06 M PA 08</p> <p>SA PA 01 SA PA 04</p>

	<p>A PA 05</p> <p>ST PA 02 ST PA 04 ST PA 05 ( 400 mq SUL Commerciale, 700 mq SUL Direzionale, 25.740 mq SUL Artigianale ) ST PA 06</p> <p>Viene inoltre richiesto :</p> <p>- approfondimenti per</p> <p>M PA 07</p> <p>A PA 02 ( 887 mq di SUL Residenziale )</p> <p>SA IC 04 SA IC 05 SA IC 06 SA IC 07 SA IC 08 SA IC 09</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Vedi relazione allegata</p>
PARERE COMMISSIONE	<p>Parere favorevole alle controdeduzioni d'ufficio</p>
NOTE	

## Osservazione n. 134 - Regione Toscana

### Settore Tutela del Paesaggio

#### **1) Sintesi:**

*Sono in contrasto con il PIT-PPR :*

*- gli Interventi Convenzionati :*

*M IC 02 , nuovo fronte edificato in area libera;*

*M IC 06, area libera ad oliveto in posizione panoramica, in area interessata dal vincolo lett. g);*

*M IC 07, area libera esterna al margine edificato ;*

*G IC 01 e G IC 04, area industriale artigianale - nuova superficie artificiale in un'area libera, in ciò accrescendo la frammentazione e il consumo di suolo agricolo;*

*SA IC 03, interessa un'area libera rurale e non è in continuità con il tessuto urbano esistente ;*

*- i Piani attuativi :*

*M PA 04, area libera coltivata a pertinenza di un edificio tipico dell'edilizia rurale;*

*M PA 06, area libera con oliveti e viti ;*

*M PA 08, intervento su territorio libero, non intercluso, attualmente ad uso rurale, panoramico e sottoposto a vincolo per decreto;*

*SA PA 01 e SA PA 02, aree residenziale / culto - residenziale, creano un'unica area a sé stante rispetto all'edificato esistente, aprendo un nuovo fronte in area verde ad uso rurale;*

*SA PA 04, area residenziale - interessa un'ampia area libera posta in posizione panoramica a mezza costa, creando un'interferenza visiva paesaggisticamente negativa;*

*A PA 05, area non interclusa, intervento che aumenta la frammentazione agricola;*

*ST PA 02, area residenziale - interessa un'area libera rurale, e apre un nuovo fronte costruito, ampliando il margine urbano senza riqualificarlo;*

*ST PA 04, residenziale- pur essendo ubicata lungo la SP 10 e prossima all'Autostrada A1 e all' area di servizio Montepulciano Ovest, crea un nuovo fronte artificiale poiché non si trova ai margini di un tessuto urbano ma insiste su un'area in cui sono ancora presenti caratteri di ruralità, aggravando il consumo di suolo e la frammentazione;*

*ST PA 05 e ST PA 06, aree Industriale / artigianale - Con riferimento a tali previsioni si richiama quanto già espresso in sede di Conferenza di Copianificazione del 27/02/2017, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, in quanto soprattutto per la contiguità e l'estensione complessiva, tali previsioni possono costituire elemento di criticità con la Disciplina d'Ambito del PIT-PPR ;*

*I profili di possibile contrasto sopra riportati, emergono con maggior evidenza per gli interventi ricompresi all'interno delle aree interessate dai Beni paesaggistici*

---

*relativi ai Vincoli per Decreto, che andranno verificati sulla base del quadro normativo vigente.*

**Controdeduzione :**

**M\_IC\_02b : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento convenzionato M\_IC\_02b è funzionale alla cessione dell'area individuata come M\_IC\_02a, con la quale costituisce un unico comparto edificatorio (un comparto discontinuo). La realizzazione di una modesta volumetria residenziale, comunque corredata da appropriate schermature vegetali verso la campagna, consente infatti l'acquisizione da parte del Comune delle aree comprese nella parte del comparto denominata M\_IC\_02a. E' qui che si dovrà realizzare una parte a parcheggio pubblico e attrezzare una parte come verde pubblico. L'intervento dovrà comunque garantire il mantenimento di un varco visivo e ambientale, laddove ora è presente un salto di quota con l'edificato esistente in via F.lli Rosselli e dove verrà realizzato l'accesso al nuovo edificio ed ai parcheggi pubblici. La nuova edificazione dovrà mantenersi bassa, nella parte del lotto più pianeggiante, non troppo a ridosso di via I. Origo e dotandosi di parti a verde arborato in maniera tale da costituire un filtro verso la valle. Nell'area M\_IC\_02a il parcheggio dovrà essere quanto più possibile reso permeabile, con l'utilizzo di materiali appropriati in continuità con una nuova area a verde attrezzato da realizzare nella parte rimanente.

---

**M\_IC\_06 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato M\_IC\_06 verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificato esistente, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo ed evitando di intervenire sulle aree di vincolo lett. g).

---

**M\_IC\_07: *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato M\_IC\_07 è a carattere residenziale e verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificato esistente, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo

---

**G\_IC\_01 e G\_IC\_04) : *L'osservazione è parzialmente accoglibile***

Gli interventi convenzionati G\_IC\_01 e G\_IC\_04 prevedono la realizzazione di due edifici artigianali. A parziale accoglimento dell'osservazione l'intervento G\_IC\_04 verrà eliminato per consentire comunque la riqualificazione dell'area e il completamento dell'insediamento artigianale concentrando l'edificazione nel G\_IC\_01. La modesta entità dell'intervento allude al carattere locale della previsione, che non deve essere messa in rapporto con le aree più specializzate del Redimi (PA\_ST\_05), che sono invece previste per attrarre attività certo non solo riferibili al contesto locale. L'intervento G\_IC\_01 consente infatti di riqualificare un'area già usata per fini diversi da quelli agricoli e al contempo di costituire un filtro verso l'insediamento esistente. L'intervento consente anche di conferire una nuova immagine all'intero comparto, proprio per l'area che occupa e per la quale si prescrive la formazione di una consistente fascia arborata, proprio per mitigare non solo la presenza del nuovo edificio, ma anche dell'insediamento artigianale già esistente.

---

**SA\_IC\_03: *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**M\_PA\_04: *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**M\_PA\_06: *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**M\_PA\_08:**

L'intervento M\_PA\_08 rappresenta un'occasione importante per la riorganizzazione dei servizi scolastici, per il potenziamento dei servizi sportivi e per lo stesso potenziamento dell'offerta alberghiera nel Comune. Il Piano infatti prevede che l'Istituto Comprensivo Iris Origo debba trasferirsi per dare luogo ad un polo scolastico integrato da più istituti e che l'edificio che ora lo ospita possa essere

---

riconvertito in struttura alberghiera. Con lo spostamento della scuola si prevede anche la realizzazione di una nuova struttura sportiva coperta, associata ad attività commerciali. L'intervento comprende anche una quota di residenze per garantire la complessiva fattibilità economica. Nel piano si prevede anche la cessione di consistenti aree che verranno mantenute a parco pubblico. In recepimento dell'osservazione e al fine di rendere compatibili gli interventi previsti, nella configurazione del progetto si dovrà disporre i nuovi volumi scolastici in prossimità di via E. Bernabei, alle spalle dell'edificio esistente, in un'area a forte declivio. Come gli edifici scolastici già esistenti (ITE F. Redi) l'intervento sarà su più piani scalati mantenendo le diverse quote del suolo, minimizzando gli scavi ed i riporti di terreno. A valle, evitando così le aree paesaggisticamente più esposte, si realizzerà il nuovo palazzetto e l'insediamento residenziale, debitamente corredato di alberature per integrarlo quanto più possibile nel paesaggio e con le vicine aree boscate. Verrà integralmente conservata la vegetazione ripariale del borro che attraversa l'area, dando luogo ad un parco dal carattere organico di importante valore naturalistico. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione.

### ***L'osservazione non è accoglibile***

---

### **SA\_PA\_01 e SA\_PA\_02: *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione è parzialmente accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento SA\_PA\_01 prevede la realizzazione di una chiesa (complesso parrocchiale e di servizi connessi) e di residenze da impiegare per fini sociali. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione. La nuova edificazione dovrebbe dare forma compiuta all'insediamento andando a costituire una nuova quinta per lo spazio pubblico già utilizzato, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo. Diversamente si riconosce che verrà eliminata la previsione residenziale individuata come SA\_PA\_02.

---

### **SA\_PA\_04:**

L'intervento SA\_PA\_04 è a carattere residenziale e riprende le strutture di fondazione di un intervento mai portato a termine già previsto nel vecchio PRG, antecedente al Regolamento urbanistico. Si tratta quindi di un'area degradata in abbandono che necessita di una soluzione, e per questo se ne prevede il completamento, con la previsione di una modesta volumetria, mantenendo le alberature esistenti e cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione.

---

***L'osservazione non è accoglibile***

---

**A\_PA\_05 : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**ST\_PA\_02 : *L'osservazione è accoglibile***

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento ST\_PA\_02 è a carattere residenziale e verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificato esistente, modificando per questo il perimetro adottato, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

---

**ST\_PA\_04 : *L'osservazione è accoglibile***

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**ST\_PA\_05 e ST\_PA\_06**

Verrà rispettato quanto richiesto, con i piani attuativi ST\_PA\_05 e ST\_PA\_06 che verranno ricondotti ad un unico Piano Attuativo (PA) nominato ST\_PA\_05. Il progetto dovrà svilupparsi mantenendo varchi inedificati trasversali, utili anche alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico. I varchi interromperanno la continuità dell'edificato con quanto già esistente e all'interno dello stesso comparto, così come verranno mantenute ampie fasce inedificate lungo gli assi infrastrutturali della ferrovia e dell'autostrada, al fine di una migliore ambientazione paesaggistica dell'insediamento produttivo e per consentire il miglior drenaggio delle aree insediate anche attraverso la formazione di invasi ed opere di mitigazione del rischio idraulico. La distribuzione delle aree edificabili verrà dunque fortemente contratta rispetto all'estensione del PA, e le regole del PA dovranno garantire una elevata qualità architettonica pur in riferimento all'architettura specialistica dei nuovi edifici produttivi, prevedendo adeguati equipaggiamenti vegetazionali e tecniche innovative di architettura sostenibile attente al ciclo di vita degli edifici stessi.

---

## ***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

### **2) Sintesi:**

*Si rileva inoltre la necessità di condurre approfondimenti relativamente alle seguenti previsioni:*

*- M\_PA\_07 (turistico ricettivo) - verificando l'entità delle previsioni con la presenza del vincolo ai sensi della lett. g) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (boschi) e delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, promontorio ad alta panoramicità, ricompreso nel DM 247/1967*

*- A\_PA\_02, A\_PA\_02 (piano di recupero) la disciplina del PO prevede la demolizione completa di tutti i manufatti presenti nell'area ; si rileva che i manufatti presenti nell'area, di tipologia storicizzata, sono antecedenti al 1930, e numerosi edifici caratterizzanti l'intorno sono antecedenti al 1950*

*- SA\_IC\_04, SA\_IC\_05, SA\_IC\_06, SA\_IC\_07, SA\_IC\_08, (industriale/artigianale) è necessario verificare la sussistenza del vincolo di cui alla lett. C art. 142 del D.Lgs 42/2004, relativo al Torrente Parcia; vincolo non richiamato dalla disciplina del PO.*

### **Controdeduzione :**

**M PA 07 :** L'intervento M\_PA\_07 prevede la possibilità di ampliamento di una attività ricettiva esistente affinché questa importante struttura possa qualificarsi ed arricchire la sua offerta alberghiera. In recepimento dell'osservazione e al fine di rendere compatibili gli interventi previsti, nella configurazione del progetto si dovrà cercare di accorpate quanto più possibile l'ampliamento agli edifici esistenti, rispettando la presenza del bosco, non interessandolo per alcuna trasformazione ed evitando le aree paesaggisticamente più esposte. Per questo i nuovi volumi sono ricondotti nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, in larga misura mascherati dagli edifici e dalla vegetazione esistente.

## ***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

---

**A PA 02 :** L'intervento A\_PA\_02 verrà modificato, prevedendo il mantenimento dell'edificio principale storicizzato ed il riordino dei volumi ex strumentali ed accessori ai fini residenziali.

## ***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

---

**SA IC da 04 a 09** : Verrà verificata la presenza del vincolo, posto comunque che gli interventi previsti sono il completamento di un PA che ha già ceduto le opere di urbanizzazione completate. In considerazione del fatto che tale condizione caratterizza anche altre aree nel territorio comunale, si prevederà, per i Piani di Lottizzazione scaduti ma con OO.UU. completate e cedute, la continuazione dell'edificazione secondo le previsioni del Piano Attuativo originario

***L'osservazione è accoglibile***

**2) Sintesi :**

*In Conclusione si rilevano profili di contrasto con le direttive e le prescrizioni del PIT-PPR, relativamente a: dispersione insediativa, compromissione dell'alta qualità paesaggistica espressa dal contesto, alterazione della relazione tra il sistema insediativo storico (centro storico, case coloniche, ville, viabilità storica) e le aree rurali di grande pregio, poste attorno al centro di Montepulciano, e agli altri insediamenti storicizzati, accrescimento dei processi di artificializzazione e urbanizzazione con frammentazione del paesaggio agricolo di collina e di pianura*

***Controdeduzione :***

Nota tecnica/procedurale

Nello spirito di una leale collaborazione tra Enti si evidenzia inoltre che quanto sopra è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui al Capo VII art. 21 della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli Strumenti di Pianificazione, la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>135</b>
PROT. / DEL	20885 dl 19.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo
DATI CATASTALI	fg. n. 120 p.lla n. 181
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Per il complesso d'interesse, cambiare la classe dell'edificio principale da " C2 " a " C4 ", non avendo le caratteristiche degli edifici di classe 2 di cui all'art. 19 delle NTA di PO
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Nel RU vigente, l'immobile ( Scheda PEE M 643 ) è classificato classe 2 e Categoria d'intervento ammesso il Risanamento Conservativo. La classificazione del PO risulta coerente con quella attuale e conforme ai caratteri dell'edificio
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>136</b>
PROT. / DEL	20886 del 19.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di S. Martino
DATI CATASTALI	fg. n. 98 p.lla n. 147
OGGETTO	PO - MODIFICA ALAA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Per l'immobile d'interesse, cambiare la classe dell'edificio principale da " C3 " a " C5 ", non avendo le caratteristiche degli edifici di classe 3
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  Per l'immobile ( nel RU privo di Scheda PEE ), la classificazione del PO risulta conforme ai caratteri dell'edificio, ed estraneo ai caratteri degli edifici di classe 5, di cui all'art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>137</b>
PROT. / DEL	20887 del 19.06.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via Bernabei n. 28 / 30
DATI CATASTALI	fg. n. 118 p.lla n. 14
OGGETTO	PO - MODIFICA ALLA DESTINAZIONE
SINTESI	Eliminare, per l'edificio d'interesse, la siglatura " Cm " ( attività commerciali di media superficie ) dalla zonizzazione " CN – B- c2 – Cm – Td " poichè trattasi di un edificio composta da residenze ed esercizi di vicinato
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE</b>  Si chiarisce che quelle indicate nelle siglature delle zone omogenee, non corrispondono al censimento delle destinazioni esistenti, ma quelle previste dal pianificatore " in via esclusiva ". Nel caso specifico, si ammette che la destinazione a media distribuzione di vendita, possa non essere congruente con l'edifici ed i luoghi e verrà sostituita con " Tc " ( terziario commerciale )
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>138</b>
PROT. / DEL	20888 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Inserire la destinazione “ turistico ricettiva “ nell’area delle piscine “ Fonte di Bellezza “</li><li>2) Inserire la destinazione “ turistico ricettiva “ nell’area del ristorante / albergo Tre Stelle</li><li>3) pianificare un collegamento e parcheggi fra via delle Betulle e via del Ginepro</li><li>4) ripristinare la scheda d’intervento di RU “ SA PA 01 “</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) si prende atto che le attuali siglature sono errate, Si correggerà come richiesto</li><li>2) si prende atto che la zona manca della siglatura “ Tr ”</li><li>3) la realizzazione della strada è una previsione compresa nella Scheda d’Intervento SA IC 01</li></ol>

		4) Non verrà ripristinata la Scheda richiesta, non essendo state addotte motivazioni d'interesse pubblico.
PARERE COMMISSIONE		Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE		L'osservazione non riporta motivazioni L'Agorà è un istituto di partecipazione pubblica comunale. Tre delle quattro osservazioni, riguardano soggetti privati.

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistic

OSSERVAZIONE N.	<b>139</b>
PROT. / DEL	20889 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Martiena
DATI CATASTALI	fg. n. 118 p.lla n. 402
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLA CLASSIFICAZIONE PO – MODIFICA ALLA NORMA
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Cambiare la classe dell'edificio d'interesse ed ai suoi annessi da “ C3 “ a “ C5 “, per le loro caratteristiche e grado di degrado</li><li>2) ammettere le piscine anche per gli immobili residenziali ricadente nella UTOE del capoluogo e nel vincolo paesaggistico</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1) la classe “ c5 “, per caratteristiche e degrado può essere attribuita ai soli annessi, mentre l'edificio principale mostra i caratteri di una classe “ c4 “</li><li>2) L'attuale formulazione dell'art. 87 ha ulteriormente ristretto l'area di tutela paesaggistica rispetto la realizzazione delle piscine ( nel RU era il Sub Sistema delle Crete e l'area sottoposta a vincolo paesaggistico, ora è la sola intersezione di tali ambiti ). Una ulteriore diminuzione delle tutele, sarebbe in contrasto con il disposto dell'art. 42 PS</li></ol>
PARERE COMMISSIONE	<ol style="list-style-type: none"><li>1) La Commissione. a maggioranza, propone la classe C4 per l'edificio principale e C5 agli annessi, per il giudizio sul valore dell'edificio</li><li>2) Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio</li></ol>
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>140</b>
PROT. / DEL	20891 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione - zona PIP
DATI CATASTALI	fg. n. 512 p.lla n. 185
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLE SCHEDE D'INTERVENTO PO - MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Diminuire l'estensione della Scheda ST PA 04 a favore delle limitrofa zona omogenea " CN - D - C5 - Ia ", per permettere l'attuazione degli interventi ammessi per l'edificio insediato. Le due aree sono nelle disponibilità della stessa proprietà.
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  Si prende atto della fondatezza delle motivazioni addotte. Si ritiene ammissibile la modifica di perimetro richiesta.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	A seguito di controdeduzione alle osservazioni della Regione Toscana n. 70 e n. 134, la Scheda ST PA 04 verrà del tutto eliminata



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>141</b>
PROT. / DEL	20892 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – loc. Cervognano – via Montenero
DATI CATASTALI	fg. n. 102 p.lla n. 93
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classe “ C3 “ attribuita all’immobile d’interesse in classe “ C4 “ , più adeguata alle sue caratteristiche
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  Si ritiene che l’edificio principale abbia i caratteri di cui alla Classe “ C3 “ descritti dall’art. 19 delle NTA di PO  Per gli annessi, con questa categoria sono ammessi interventi di recupero fino alla loro demolizione e ricostruzione.
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, a maggioranza, propone la Classe 4, per il giudizio sul valore dell’edificio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>142</b>
PROT. / DEL	20893 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via della Ciarliana n. 25
DATI CATASTALI	fg. n. 76 p.lla n. 149
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLE PERTINENZE
SINTESI	Cambiare l'area di pertinenza degli immobili d'interesse, seguendo l'andamento della proprietà
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Le aree di pertinenza non censiscono l'estensione delle proprietà ( elemento volubile ) ma i caratteri di omogeneità territoriale dei luoghi. il perimetro verrà modificato, al di là del dettaglio della richiesta, escludendo elementi naturali impropri al concetto di “ area di pertinenza “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>143</b>
PROT. / DEL	20895 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – loc. Cervignano
DATI CATASTALI	fg. n. 121 p.lle n. 2 ed altre
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLE PERTINENZE
SINTESI	Cambiare l'area di pertinenza degli immobili d'interesse, seguendo l'andamento della proprietà
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Le aree di pertinenza non censiscono l'estensione delle proprietà ( elemento volubile ) ma i caratteri di omogeneità territoriale dei luoghi. il perimetro verrà modificato, al di là del dettaglio della richiesta, escludendo elementi naturali impropri al concetto di “ area di pertinenza “
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>144</b>
PROT. / DEL	20899 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – loc. San Savino
DATI CATASTALI	fg. n. 152 p.lla n. 60
OGGETTO	PO - MODIFICHE ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Cambiare la classe attribuita dal PO “ C1 “ a tutto il complesso, in classe “ C4 “ e “ C5 “ ai vari edifici, a seconda del loro reale valore, in accordo con l’attuale classificazione che ne fa il RU vigente
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  Si modificherà la classificazione degli immobili del complesso in esame, tenendo conto dei contenuti delle DCC n. 59 / '11 e n. 8 / '13, che hanno aggiornato la schedatura degli edifici rispetto al RU originariamente approvato.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all’unanimità alla controdeduzione d’ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : vista l’incompletezza della documentazione, si ritiene opportuno assegnare la classe c3



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>145</b>
PROT. / DEL	20902 del 19.'6.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - via del Santo
DATI CATASTALI	fg. n. 85 p.lla n. 710
OGGETTO	PS - MODIFICA AI PERIMETRI DEGLI AMBITI URBANI PO - MODIFICHE ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Inserire una Scheda d'Intervento IC o PA, per un insediamento residenziale di 800 / 1.000 mq, nell'area d'interesse
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>Non è consentito intervenire sul perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224, norma transitoria ad oggi decaduta. Il perimetro del territorio urbanizzato è modificabile solo in applicazione dell'art. 4 della LR 65/2014.</p> <p>In tale prospettiva l'area non presenta assolutamente le caratteristiche del territorio urbanizzato.</p> <p>La previsione, inoltre, contrasterebbe con le disposizioni del PIT – PPR in materia di nuovo consumo di suolo.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>146</b>
PROT. / DEL	10715 del 03.04.'18 e 11669 del 10.04.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva – via SS 326 Ovest
DATI CATASTALI	fg. 82 p.lla 398
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	<p>1) Correggere la posizione del fabbricato in cartografia</p> <p>2) Schedare l'edificio con classe " c5 "</p> <p>L'osservazione del 10 aprile, ribadisce la stessa richiesta</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>1) La cartografia di base utilizzata per il Po non è stata redatta dal Comune ma dalla Regione. La posizione dell'edificio riportata in tale cartografia è influente sia sulle procedure urbanistiche che su quelle edilizie.</p> <p>2) Viste le caratteristiche dell'edificio si ritiene ammissibile attribuirle la classe 5</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo la delibera di adozione e prima della sua pubblicazione sul BURT



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>147</b>
PROT. / DEL	11975 del 11.04.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via dei Canneti
DATI CATASTALI	fg. 97 p.lla 766
OGGETTO	<b>MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE</b>
SINTESI	Schedare l'edificio
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE</b>  Viste le caratteristiche dell'edificio si ritiene ammissibile attribuirle la classe 5
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo la delibera di adozione e prima della sua pubblicazione sul BURT



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>148</b>
PROT. / DEL	20905 del 19.06.'18
RICHIEDENTE	Ordine Architetti, Ordine Ingegneri, Collegio Geometri
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	MODIFICA ALLE NORME
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Riconurre gli interventi ammessi sul PEE alle categorie statali e regionali</li><li>2) Limitare l'attribuzione delle categorie del restauro e del risanamento</li><li>3) Riconurre le categorie funzionali alle destinazioni d'uso prevista dalla normativa sovracomunale senza ulteriori articolazioni</li><li>4) Riformulare le NTA in modo più semplice, con rinvio agli istituti statali, senza ulteriori, arbitrarie discipline comunali</li></ol> <p>Viene allegato un parere legale a sostegno dell'osservazione</p>
PARERE ISTRUTTORIO	<p>L'osservazione replica i contenuti di quella presentata con prot. n. 20791 del 18.06.'18 e registrata al n° 123.</p> <p>Si rimanda quindi al precedente parere.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>149</b>
PROT. / DEL	21762 del 25.06.'18
RICHIEDENTE	Confesercenti, CIA, CNA
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	<b>MODIFICHE ALLE NORME MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE</b>
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) recepire le discipline sovracomunali esistenti sui temi trattati dalla NTA, con rimandi dinamici ad esse;</li><li>2) Art. 7 - 17 : ricondurre le categorie funzionali alle destinazioni d'uso prevista dalla normativa sovracomunale senza ulteriori articolazioni, in particolare non equiparare l'ufficio privato al "direzionale" ma al "residenziale";</li><li>3) Art. 12 - 13 : limitare la diffusione delle previsioni di destinazioni d'uso relative la media distribuzione di vendita ("cm");</li><li>4) Art. 5 : per l'edilizia sostenibile le indicazioni sono poco chiare e di limitato effetto premiante, in particolare l'impedimento negli edifici di classe "c3" dei cappotti esterni;</li><li>5) Art. 93 : la perquazione urbana è enunciata ma non trova alcuna applicazione nel PO;</li><li>6) Art. 19 : eccessivo uso della classe "c3" utilizzata in modo massivo, in ambito urbano ed extraurbano anche per edilizia significativamente diversa;</li><li>7) Art. 20 – 27 : il fatto che non vengano attribuite alle classi di valore le categorie d'intervento</li></ol>

	<p>previste dalle norme nazionali e regionali, crea problemi nella compilazione della modulistica unificata, nell'applicazione della normativa per sgravi fiscali e per le procedure di abusivismo. La descrizione degli interventi ammessi è troppo dettagliata.</p> <p>Nella classe 3 appare contraddittoria la previsione circa la ricostruzione di annessi anche in diversa collocazione ma non in aderenza al fabbricato principale.</p> <p>Dovrebbe essere prevista la possibilità di attribuzione della destinazione residenziale agli accessori senza valore, recuperati in ambito agricolo, poichè non determinano aumento del carico urbanistico.</p> <p>Permettere il recupero dei sottotetti come da L.R. 5 / '10 per le classi " c2 ".</p> <p>Chiarire se gli incrementi di 15 mq ammessi per la "c3" possano essere sommati all'aumento del 20 %</p> <p>Ripristinare la possibilità dell'extralberghiero nel c.s.</p> <p>Ammettere possibilità di ampliamento a fini commerciali anche per edifici di classe diversa dalla " c5 ".</p> <p>8) Art. 28 – 31 : Aumentare il limite dei 50 mq di parcheggio da standards monetizzabile, portandolo a 100 mq.</p> <p>Difficile applicazione del comma 2 dell'art. 29</p> <p>9) Art. 48 : eccessivo uso della classe " c3 ", utilizzato anche per il patrimonio edilizio in invariante.</p> <p>10) Art. 86 : permettere piani interrati al di sotto degli edifici ed accessi con rampa esterna</p> <p>11) Art. 87 : eliminare ogni limitazione d'area per la realizzazione di piscine.</p> <p>12) Capi II e III : eliminare o attenuare, per la zona agricola, le limitazioni circa la realizzazione di pertinenze, piscine e mutazioni delle coltivazioni</p>
<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Vedi allegato</p>



PARERE COMMISSIONE	Indicare nella norma un rinvio al Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO

## **CONTRODEDUZIONE**

### **punto 1 ) Principi generali**

Il processo di costruzione del piano può essere un importante fattore di crescita culturale e tecnica, oltre che, nel merito, un fattore di migliore gestione delle trasformazioni territoriali, a partire dalla corretta distinzione del ruolo e delle funzioni dei diversi organi istituzionali.

Il rimando alle norme e alle leggi nazionali e regionali è ormai diventato un *mantra* che dimentica come i soggetti territoriali, ai diversi livelli, svolgano funzioni differenziate.

Il piano operativo comunale, “regola” le attività urbanistiche ed edilizie, nel rispetto delle leggi e dei piani sovraordinati, che certo da soli non rappresentano “compiuta disciplina”, ma disciplina da integrare articolare e calare nel territorio di riferimento.

Proprio per questo motivo il piano di Montepulciano, non sviluppa autonomi articolati di categorie e concetti, ma recepisce linguaggio e definizioni della legislazione statale e regionale.

In sostanza, proprio in ragione delle disposizioni aggiuntive / modificative che gli Enti sovraordinati emanano con sempre maggiore frequenza, e con non infrequenti invasioni di campo ( vedi i numerosi contenziosi stato – regioni, nella materia urbanistica ) nelle norme del piano è bene non riferirsi agli elementi e significati che si fanno mutevoli nella legislazione, se non si vuole ricorrere a incessanti varianti di adeguamento.

### **Non accoglibile**

### **punto 2 ) Art. 7 – 17 Distribuzione e localizzazione delle funzioni**

Gli articoli dal 7 al 17 a partire dalle otto “categorie funzionali” indicate dalla legge regionale, elencano una serie di attività che sono da considerarsi comprese all’interno di ciascuna categoria principale.

Gli uffici privati, ad esempio, attengono evidentemente alla categoria funzionale della legge regionale “attività direzionali e di servizio private” ed è opportuno prevederne la specificazione.

---

Diversamente, durante la gestione del piano, si potrebbero generare discussioni su cosa costituisce cambio di destinazione d'uso. Come stabilito dalla legge regionale, infatti, il passaggio dall'una all'altra di queste attività costituisce senz'altro mutamento di destinazione d'uso. A scanso di equivoci e per una migliore gestione del piano è decisamente meglio specificare anche l'apparentemente ovvio .

Per una migliore lettura del testo normativo del PO il Titolo II del piano cerca di aiutare, certo attraverso un elenco non esaustivo (come dichiarato al comma 3 dell'art. 9), a quali attività fanno riferimento le categorie funzionali della L.R. 65/2014, senza dire, tra queste attività, quali siano ammissibili in un determinato ambito.

Un conto è quali attività sono comprese all'interno di una categoria funzionale della legge regionale ed un altro conto è stabilire quali tra di loro sono compatibili ed il PO di Montepulciano chiarisce in più parti che uffici privati, negozi di vicinato e residenza sono quasi sempre compatibili tra di loro (pur determinando, quando è il caso e come definito dalla legge, nel passaggio dall'una, all'altra, mutamento della destinazione d'uso).

### **Non accoglibile**

#### **punto 3 ) Art. 12 - 13 Attività commerciali Medie superfici di vendita**

La sigla Cm è un in taluni casi refuso che verrà corretto

### **Accoglibile**

#### **punto 4 ) Art. 5 Edilizia sostenibile**

L'articolo 5 delle Norme del PO non fa altro che un rimando alla necessità di regolamentare gli incentivi per l'edilizia sostenibile nel Regolamento Edilizio, ripetendo quanto detto all'art. 218 e 219 della LR 65/2014.

Si tratta di applicare tecnologie e dispositivi tecnici che non possono essere certo essere disciplinati dallo strumento urbanistico (ad esempio il doppio pulsante sullo scarico del wc) ed è senz'altro improprio che vengano introdotti nel PO, come è possibile evincere dalla consultazione dei numerosi Regolamenti Edilizi sostenibili che in questi anni hanno visto la luce anche in Toscana, in applicazione delle "*Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana*", approvate con D.G.R. n. 322 / '05 e smi con D.G.R. n. 218 / '06.

---

Per quel che attiene invece agli edifici in classe c3, che non possono realizzare pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterno, si evidenzia di come nel territorio comunale sono classificati in c3 la maggior parte degli edifici colonici di carattere storico e con tipologie tradizionali che certo non possono essere modificati pena la perdita del loro straordinario valore di cultura materiale.

La matericità delle facciate tradizionali e le stesse inclinazioni delle murature esterne sono caratterizzazioni proprie di questi edifici, che non devono andare perdute

Tuttavia, visto che in c3 sono classificati anche edifici recenti, con intonaci già realizzati con “guide”, si limiterà questa prescrizione – ovvero quella di non poter fare intonaci a cappotto – ai soli edifici di carattere storico, con tipologia tradizionale.

### **Parzialmente accoglibile**

#### **punto 5 ) Art. 93 Perequazione**

L'articolo 93 delle Norme del PO sulla perequazione non trova applicazione ma è stato espressamente previsto per eventuali implementazioni del piano.

### **Non pertinente**

#### **punto 6 ) Art. 19 Classificazione**

Le categorie sono state attribuite agli edifici esistenti in continuità con quanto, attraverso i tipi d'intervento, era stato disciplinato dal previgente RU.

E' evidente che le categorie prescindono le tipologie (nel territorio posso avere una chiesa, una casa o un fienile di valore storico e dunque con la stessa classe attribuita).

Per far comprendere meglio come funzionano le classi, c'è da considerare che quando si realizza un edificio nuovo, a seguito di una previsione di piano o per l'applicazione di altre norme lì contenute (sostituzione edilizia, nuovi edifici con piano aziendale, ecc.), questi assumono la classe c3, in quando considerati ad assetto compiuto.

Non sarebbe giustificabile se, per edifici appena realizzati nel rispetto di parametri e condizioni vigenti, si potesse prevedere un portico o fare un ampliamento “ aggiuntivo “, ancor più se edifici a progettazione unitaria come possono essere quelli esito di lottizzazioni. Questo fatto verrà specificato nelle norme del PO in più parti, anche a seguito dell'accoglimento di altre osservazioni.

---

La classificazione del PO deriva da molte attività incrociate ( ricognizioni visive, ricognizioni cronologiche, ecc. ).

Molti degli edifici che non erano stati schedati sono in classe c4, mentre altri di impianto precedente al 1954 sono stati classificati in c3.

La presenza di molti edifici in c3 che non hanno più caratteristiche storiche o tipiche, è la misura dell'esistenza di una precedente pianificazione che non è riuscita a tutelare a sufficienza i valori documentari esistenti nel territorio.

Con il PO si è cercato di porre rimedio ad alcune lacune presenti nel RU. Si è cercato di completare l'attribuzione delle classi di valore e per questo ci siamo riferiti alle soglie temporali dell'edificato.

Tuttavia, proprio in relazione alla naturale verifica dell'attribuzione delle classi, per alcuni edifici e complessi edilizi si procederà alla riclassificazione in c4.

## **Parzialmente accoglibile**

### **punto 7 ) Art. 20 – 27 Interventi ammessi**

L'articolato non è assolutamente svincolato dalle categorie della vigente normativa regionale e statale, ma è bene rilevare che le stesse categorie di intervento edilizio del TU 380 hanno avuto frequenti modifiche negli ultimi anni, fino alle definizioni dei titoli edilizi introdotti dalla LR 65/2014 che non hanno certo la pretesa di sostituire, nel significato, quelli nazionali.

La stessa LR 65 / '14 ha visto arricchire i propri contenuti con i Regolamenti di attuazione. A questo scopo, la Regione ha emanato uno specifico Regolamento che contiene le *“Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti”*.

Tale Regolamento ora vigente, all'art. 10, prescrive:

#### *Art. 10 - Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente*

*1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo e' riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della l.r.65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.*

---

*2. Gli strumenti della pianificazione urbanistica, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 95, comma 2, lettera b) della l.r.65/2014, classificano gli immobili ritenuti di rilevante valore storico - architettonico o storico - testimoniale, esistenti nelle zone agricole, ivi compresi quelli privi della dichiarazione di interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), in conformità con le disposizioni di cui al titolo IV capo III della l.r.65/2014.*

*3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.*

Il PO di Montepulciano quindi applica rigorosamente quanto prescritto.

L'osservazione sovrappone le problematiche relative la compilazione dei modelli per la presentazione di pratiche, gli sgravi fiscali, ai risvolti di carattere penale.

Per mettere ordine, si ricorda che le definizioni delle categorie di intervento edilizio spettano alla legge nazionale e sono definite nel Testo unico dell'edilizia n. 380 con le successive, frequenti, modificazioni.

Il titolo abilitativo e la procedura per la realizzazione degli interventi sono fissati dalla legge regionale, che differenzia a seconda degli interventi (e non delle categorie del T.U. n. 380) le pratiche necessarie.

Ai Comuni spetta disciplinare il patrimonio edilizio esistente sulla base delle classi di valore riconosciute differenziando le opere e gli interventi ammessi in ciascuna.

I riferimenti ai mandolati ( che sono i “grigliati” o come specificato alla lettera i. del comma 4 dell'art. 22 i “salto di gatto” ) , rappresentano appunto un esempio di questo diverso livello comunale di definizione e specificazione.

Resta evidente il fatto che a seconda dell'intensità della trasformazione prevista si debbano applicare le corrispondenti leggi di settore – sismiche, igieniche-sanitarie, energetiche, ecc., - anch'esse soggette a modifiche con una discreta frequenza.

In sintesi, il rilevante vantaggio che si ha con questa impostazione della norma è che per quanto possa cambiare il TU 380/2001 e la LR 65/2014, il PO resta valido per gli interventi e le opere che consente.

Un'ultima considerazione : al comma 4 dell'art. 20 viene disciplinata una possibilità che prima non era presente nel RU. Si tratta di una precisa fattispecie prevista dalla legge nazionale e regionale che consente la “deroga” agli strumenti urbanistici. Non si tratta quindi di un “eccesso burocratico” legato a questo comma.

E' a tali disposti legislativi che il comma si ispira, sentiti anche competenti pareri legali.

---

In particolare, si tratta di far fronte a condizioni di gravi disabilità che comportano la totale modifica della vita e degli spazi dove la stessa si possa svolgere.

Gli ampliamenti previsti in questo comma prescindono il valore dell'edificio e altre condizioni di tutela. Non può essere un intervento "ordinario" e come tale va disciplinato.

### **Non accoglibile**

#### **punto 7 ) Art. 20 – 27 Manufatti accessori**

Nel prosieguo dell'osservazione si segnala di come i manufatti accessori debbano rimanere staccati dall'edificio principale nella classe c3, mentre per edifici che si presuppone di maggior valore in classe c2 invece, possono essere ricostruiti, quando di nessun valore, addossati all'edificio principale.

La contraddizione verrà risolta non consentendo nella classe c2 la ricostruzione in aderenza all'edificio principale.

Il cambio di destinazione d'uso indifferenziato delle volumetrie accessorie negli edifici del territorio rurale non favorirebbe un più opportuno ed adeguato recupero degli edifici residenziali rurali esistenti o comunque degli edifici di valore testimoniale anche non residenziali di cui favorire prioritariamente il recupero.

L'estensione dei cambi d'uso determina l'aumento del carico urbanistico così come il proliferare di sistemi di illuminazione e rifacimento dei resedi in forme improprie impatta con il paesaggio.

Il piano, per sua espressa volontà, non deve incoraggiare la rendita.

Dovrà quindi valere il principio che edifici di scarso o nullo valore immobiliare non possano diventare immobili di elevato valore immobiliare, grazie a possibilità non controllate di cambi d'uso, per di più senza restituire alcuna qualità al nostro territorio.

Il territorio rurale è per la legge toscana inedificabile ai fini residenziali e alla luce di ciò anche le modifiche di destinazione in tale direzione devono essere previste nell'ambito di una pianificazione sostenibile, limitandone i casi e regolandoli prevedendo opportune forme di compensazione dei valori immobiliari attraverso recuperi frazionari della SUL oggetto di trasformazione .

### **Accoglibile in parte**

---

**punto 7 ) Art. 20 – 27 Aperture sui fronti – Recupero sottotetti – Interventi pertinenziali – Extralberghiero nel c.s. - Ampliamento attività commerciali in C5**

Negli edifici c3 sono soggetti a tutele medio –alte, per cui non è opportuna la modifica degli assetti consolidati e tradizionali delle facciate loro ed in particolare quelle principali, se non per assicurare l'aereoilluminazione minima di legge a locali nel caso in cui ciò non fosse diversamente soddisfacibile.

La legge sul recupero dei sottotetti, in Toscana, non si applica al risanamento conservativo e quindi agli edifici di valore storico tipologico o architettonico ben conservati ( classe c1 e c2 ).

Si ritiene inoltre che, oltre gli obiettivi di tutela “ fisica “ , centri storici ed edifici di pregio non si debbano caricare di ulteriori fattori di indebolimento sociale e/o economico che potrebbero emergere nella diffusione della possibilità di affittare soffitte come appartamenti residenziali o ricettivi – turistici.

Per quanto riguarda gli “interventi pertinenziali”, l’art. 26 non parla di annessi, e correttamente dichiara che il 20% del volume dell’edificio principale comprende anche eventuali volumi accessori demoliti.

Ciò in riferimento al Testo unico che dice all’art. 3, comma 1, lett. e.6), affinché l’intervento non si configuri come nuova edificazione, che gli interventi pertinenziali complessivamente non possono quindi determinare volumi eccedenti il 20% dell’edificio principale.

Le NTA di PO ( art. 25 ) escludono esplicitamente la possibilità di sommare agli aumenti del 20 % anche gli incrementi previsti ( ma , diversamente da quanto indicato dall’osservazione, ciò in riferimento solo alla classe c4 )

Ancora sul centro storico si propone di favorire l’uso turistico extralberghiero.

L’uso di edifici residenziali per turismo extra alberghiero è, purtroppo, in contesti a forte vocazione turistica più un problema che una opportunità ed anche per questa ragione e per impedire uno snaturamento della struttura insediativa sociale del c.s., non vanno previste, in via generale, possibilità di nuove attività di tale categoria.

E’ invece un errore del piano aver limitato gli ampliamenti per le attività commerciali alla classe c5. Il comma 4 dell’art. 27 dovrà essere spostato all’art. 25, tra gli interventi ammessi per gli edifici c4.

**Parzialmente accoglibile**

---

## **punto 8 ) Art. 28 – 31 Dotazioni di parcheggi**

L'art. 28 disciplina i parcheggi pubblici da prevedersi in relazione a certi interventi.

Il limite al di sotto del quale, nei casi di frazionamenti e mutamento di destinazione d'uso non è necessario reperire i parcheggi pubblici, bensì si può monetizzare, ovvero pagare al posto di realizzare i parcheggi, è fissato il 50 mq ( 2 posti auto ).

La richiesta di innalzare fino a 100 mq tale limite si scontra con la corretta trasformazione della città e del territorio, oltre che la legge, che impone l'adeguamento degli standard (i parcheggi pubblici sono tali) con l'aumentare del carico urbanistico.

Fino a 50 mq possono dar luogo a difficoltà tecniche e a soluzioni deboli, ma con 100 mq a disposizione è possibile realizzare parcheggi utili e facilmente accessibili, anche per la manutenzione.

Infine, per quanto riguarda l'articolo 29, si tratta dell'applicazione della ex L 122/'89

Tale legge, impone che i nuovi edifici debbano prevedere parcheggi privati.

Per la legge sono nuovi edifici quelli derivanti dall'applicazione delle categorie elencate e nuove unità immobiliari comportanti per questo l'aumento del carico urbanistico (vedi regolamento regionale) e su questo non c'è margine interpretativo..

Per la sua applicazione il piano poi definisce anche delle possibilità in più, ipotizzando che per gli interventi di recupero si possa anche allontanarsi dallo stretto reticolo di pertinenza, magari inutilizzabile.

**Non accoglibile**

## **punto 9 ) Art. 48 Invarianti strutturali**

Il PS del Comune di Montepulciano è tuttora vigente e come tale chiede che vengano rispettate le discipline riguardanti le invarianti strutturali.

Ne discende che per il patrimonio edilizio individuato dal PS come “ invariate “ ( quello precedente il 1954 ) debbano obbligatoriamente essere previste delle salvaguardie ( che la classe c3 garantisce ). Resta fatta salva, in assenza della presenza di valori storico- documentari, artistici - architettonici, ecc. la possibilità di un cambio di classificazione con l'utilizzo di una procedura semplificata.

**Non accoglibile**

---

### **punto 10 ) Art. 86 Disciplina locali interrati**

Le rampe nel territorio agricolo caratterizzano impropriamente il resede e rappresentano un elemento edilizio di negativo impatto, in contrasto con gli indirizzi di PS di tutela dei valori paesaggistici dell'ambito rurale.

L'art. non vieta le rampe in senso assoluto ma ne regola la casistica, permettendo i casi a basso impatto ambientale

**Non accoglibile**

### **punto 11 ) Art. 87 Piscine**

Negli indirizzi di PS, il PO ha l'obbligo di indicare aree di esclusione nella realizzazione delle piscine.

Fra l'altro, si segnala che, fra RU e PO, tali aree di esclusione sono state significativamente ridotte.

La limitazione delle piscine, inoltre, trova conferma da quanto osservato dalla Soprintendenza ed è in linea con le disposizioni regionali-

**Non accoglibile**

### **punto 12 ) Capi II e III Zona agricola**

Sul tema delle piscine vedasi controdeduzione di cui al punto precedente.

Sul tema delle pertinenze, quelle che trovano limitazioni sono quelle non legate a necessità aziendali ( amatoriali, piccole auto produzioni, allevamenti animali da cortile o da compagnia ecc. ) le quali vengono soddisfatte per intero attraverso i PAPMAA.

Sul tema dei cambi di coltivazione, le NTA non ne parlano se non nei termini in cui sono riportati all'interno del PIT e del PTCP, rispetto cui il Comune ha l'obbligo dell'adeguamento.

Le considerazioni non trovano riscontro nel testo delle norme né nelle tavole del PO

**Non pertinente**

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>150</b>
PROT. / DEL	24332 del 14.07.'18 e n. 6139 del 08.02.'19
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione
DATI CATASTALI	fg. 66 p.lla 7
OGGETTO	MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	Introdurre una zona “ D “ con assegnazione di SUL per destinazioni artigianali e/o commerciali
PARERE ISTRUTTORIO	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b> L'insieme dei nuovi insediamenti di PO per tali destinazioni, non possono giustificare ulteriori previsioni in tal senso, anche in considerazione che la stessa sarebbe limitrofa all'estesa area produttiva “ ex – redimi “.</p> <p><b>ACCOGLIBILE</b> In riferimento al chiarimento inviato successivamente, visto lo stato dei luoghi, si ritiene ammissibile l'ampliamento della zona “ CP – D – C5 – Ia “ per come indicata nella integrazione</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>151</b>
PROT. / DEL	28748 del 13.08.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Gracciano
DATI CATASTALI	fg. 60 p.lla 318 ed altre
OGGETTO	<b>MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE</b>
SINTESI	Individuare un'area di pertinenza per l'immobile d'interesse, a destinazione produttiva
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE</b>  A seguito di osservazione d'ufficio, tutte le prescrizioni e previsioni "speciali" di cui alla Schedatura di RU, sono state incluse nel PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>152</b>
PROT. / DEL	28846 del 22.08.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S. Albino
DATI CATASTALI	fg. 169 p.lla 58 ed altre
OGGETTO	<b>MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO</b>
SINTESI	Introdurre una Scheda " IC " nell'area d'interesse per permettere di terminare una costruzione allo stato grezzo ivi insediata e la realizzazione di quanto previsto dal PdC n. 145 / 2008 ( villetta bifamiliare di civile abitazione )
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  La classe " c5 " non impedisce la conclusione delle opere per la realizzazione dell'edificio oggi " a grezzo " L'insieme dei nuovi insediamenti di PO relativi alla destinazione residenziale, per la frazione di riferimento, non possono giustificare ulteriori previsioni in tal senso.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : per un completamento dell'area già sostanzialmente urbanizzata si ritiene possibile la previsione di una Scheda d'Intervento IC per 150 mq di SUL a fronte della sistemazione delle aree esterne e delle viabilità locale, previo successiva procedura di adozione. Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>153</b>
PROT. / DEL	31517 del 05.09.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Stazione
DATI CATASTALI	fg. 50 p.lla 544
OGGETTO	MODIFICA ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	Introdurre, nell'area d'interesse, una Scheda "IC" per un insediamento residenziale ( non ne viene indicato il dimensionamento )
PARERE ISTRUTTORIO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>  L'area ha carattere di " vuoto strategico " all'interno del fitto tessuto edilizio locale, anche per la sua posizione fiancheggiante gli impianti sportivi della frazione. Inoltre, l'insieme dei nuovi insediamenti di PO relativi alla destinazione residenziale, per essa, non possono giustificare ulteriori previsioni in tal senso.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>154</b>
PROT. / DEL	33799 del 20.09.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva - loc. Argiano
DATI CATASTALI	fg. 122 p.lla 75
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Modificare la classe dell'edificio da " c3 " a " c4"
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'edificio non mostra di avere le caratteristiche della classe 4, di cui all'art. 19 delle NTA di PO
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO  La Commissione Uso ed Assetto del Territorio, annota : vista l'assenza di caratteri tipici dell'edilizia rurale, si ritiene opportuno assegnare la classe c4



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>155</b>
PROT. / DEL	34113 del 24.09.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo – via di Martiena
DATI CATASTALI	fg. 118 p.lle n. 244 e 245
OGGETTO	MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Modificare la classe dell'edificio da “ c2 “ a “ c3”
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'edificio non mostra di avere le caratteristiche della classe 3, di cui all'art. 19 delle NTA di PO, ritenendosi appropriata la classe 2.
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>156</b>
PROT. / DEL	35999 del 03.10.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Abbadia – Loc. Fonte al Giunco
DATI CATASTALI	fg. 13 p.lla 110
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Classificare immobili non schedati, ammettendo per essi, la sostituzione edilizia.
PARERE ISTRUTTORIO	<b>ACCOGLIBILE IN PARTE</b>  L'edificio principale ( fra l'atro non documentato fotograficamente dalla osservazione ) è nell'ambito urbano, in classe " c4 ". Per gli annessi, viste le loro caratteristiche, si ritiene ammissibile la classe " c5 "
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>157</b>
PROT. / DEL	36472 del 08.10.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo
DATI CATASTALI	fg. 136 p.lla n. 19
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Modificare la classe dell'edificio da " c3 " a " c5"
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE  L'annesso mostra di avere le caratteristiche della classe 5, di cui all'art. 19 delle NTA di PO  Il RU prevede, per l'immobile, la Sostituzione Edilizia
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>158</b>
PROT. / DEL	37500 del 15.10.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva
DATI CATASTALI	fg. 110 p.lla n. 4
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Modificare la classe dell'edificio da " c4 " a " c5 "
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE  L'edificio principale non mostra di avere le caratteristiche della classe richiesta, di cui all'art. 19 delle NTA di PO, mentre per l'annesso risulta ammissibile la " c5 "
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>159</b>
PROT. / DEL	44513 del 29.11.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva
DATI CATASTALI	fg. 80 p.lla n. 38
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Modificare la classe dell'edificio da " c3 " a " c5 "
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>L'annesso mostra di avere le caratteristiche della classe 4, di cui all'art. 19 delle NTA di PO.</p> <p>L'epoca di costruzione la esclude dalle invariati strutturali.</p> <p>Il RU prevede, per l'immobile, la Ristrutturazione Edilizia Ri3</p>
PARERE COMMISSIONE	La Commissione, a maggioranza, propone la Classe 4, per il giudizio sul valore dell'edificio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>160</b>
PROT. / DEL	44643 del 29.11.'18
RICHIEDENTE	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
LOCALIZZAZIONE	
DATI CATASTALI	
OGGETTO	PO – MODIFICHE ALLE NORME PO - MODIFICHE ALLE SCHEDE D'INTERVENTO
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Verificare in maniera puntuale il PIT – PPR</li><li>2) Individuare il PTU</li><li>3) Elaborare un Regolamento per il C.S.</li><li>4) Integrare le NTA con articoli su Cave ed energie rinnovabili</li><li>5) Modificare la classe da “ c2 “ a “ c1 “ a molti edifici tutelati per decreto ed ai sensi dell’art. 10 del Codice</li><li>6) Nel C.S. dovranno essere limitate le possibilità d’intervento di cui all’art. 22 delle NTA</li><li>7) Escludere la possibilità delle piscine fuoriterza e nel C.S. e nuclei storici</li><li>8) Si condividono le osservazioni della Regione, in particolare per le Schede ricadenti nel vincolo paesaggistico</li><li>9) Vengono segnalati contrasti con il PIT – PPR , per</li></ol>

	<p>le seguenti Schede :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M IC 06</li> <li>- M IC 08</li> <li>- M IC 09</li> <li>- M PA 04</li> <li>- M PA 07</li> <li>- M PA 08</li> <li>- ST PA 05</li> <li>- ST PA 06</li> <li>- SA IC 04 / 09</li> </ul> <p>10 ) Redarre la Carta di Rischio Archeologico</p> <p>11 ) Integrare le Schede con :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- NTA</li> <li>- Planimetrie generali</li> <li>- Planimetrie di dettaglio</li> <li>- Ortofoto esistente / trasformato</li> <li>- Sezioni ambientali</li> <li>- Foto</li> <li>- Grado di rischio archeologico</li> <li>- Schede fabbricati se esistenti</li> <li>- Perimetri dei vincoli, delle invariati, delle criticità</li> <li>- Verifica alle Discipline del PIT – PPR</li> <li>- Documenti relativi : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Caratteri naturali</li> <li>➤ Impatto visivo</li> <li>➤ Condizioni di intervisibilità ( vasto, intermedio, ravvicinato )</li> <li>➤ Integrità o meno del paesaggio</li> <li>➤ Assetto culturale e vegetazionale</li> </ul> </li> </ul> <p>12) Per i C.S. rivedere le NTA alla luce dei principi ricordati dal contributo.</p>
<p>PARERE ISTRUTTORIO</p>	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE Vedi relazione allegata</p>
<p>PARERE COMMISSIONE</p>	<p>Parere favorevole alle controdeduzioni d’ufficio, con la seguente indicazione :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si fa notare che la richiesta di integrazione delle “ Schede Norma “ prevede, oltre alla formulazione di una</li> </ul>

	<p>sorta di “ planovolumetrico “ per ognuna di esse, la redazione di di elaborazioni che nella norma non vengono richieste nemmeno a livello di esame dei Permessi di Costruire. Inoltre, riferendosi in molti casi a Schede relative a Piani Attuativi, gli stessi saranno oggetto di Conferenza dei servizi ai sensi dell’art. 23 delle Discipline del PIT – PPR, dove, a fronte del dettaglio tipico della scala relativa la pianificazione attuativa, la documentazione ora richiesta appare più appropriatamente redigibile.</p>
NOTE	

## **Osservazione n. 160 - Soprintendenza ( SABAP ) Siena, Grosseto, Arezzo**

**1) Sintesi:** *Verificare in maniera puntuale il PIT – PPR*

**Controdeduzione :** Tale attività è stata approfondita in sede di controdeduzione, con gli esiti relativi.

***L'osservazione è accoglibile***

**2) Sintesi:** *Individuare il PTU*

**Controdeduzione:** il PO del Comune di Montepulciano assume il perimetro del territorio urbanizzato (PTU) così come risultante in applicazione dell'art. 224 della LR 65/2014. Il Comune ritiene che in questa fase possano essere confermate alcune previsioni di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali già presenti nel RU previgente e che, se il caso, vengano date altre possibilità di rimarginamento degli insediamenti anche al fine di completare e potenziare le dotazioni urbanistiche. Tutti gli interventi, sia PA che IC cedono infatti dotazioni urbanistiche significative per l'innalzamento della qualità dell'abitare e per dare una maggiore compiutezza a parti di città ora non risolte.

Il Comune sta partecipando alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdichiana senese. In tale sede verrà definito il PTU ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65 / '14

***L'osservazione parzialmente accoglibile***

**3) Sintesi:** *Elaborare un Regolamento per il C.S.*

**Controdeduzione :** a seguito di osservazione d'ufficio, sono state recepite le NTA del Piano per il c.s., facente parte integrante del RU vigente, e che dettaglia le discipline per gli interventi di trasformazione nel c.s. del capoluogo.

***L'osservazione parzialmente accoglibile***

**4) Sintesi:** *Integrare le NTA con articoli su Cave ed energie rinnovabili*

**Controdeduzione :** l'articolo sulle “ Aree Estrattive “ n. 42 delle NTA, verrà integrato con riferimenti alla tutela della aree boscate anche attraverso forme di ripristino e/o compensazione. Quello riferito alle energie rinnovabili, art. 32 delle

---

NTA, verrà integrato come da precedente controdeduzione in accoglimento ad una osservazione da parte dell' Arpat.

***L'osservazione è accoglibile***

**5) Sintesi:** *Molti edifici di valore sono in classe c2, anziché come dovrebbero essere c1 (perché sottoposti a vincolo).*

**Controdeduzione :** Il Piano Operativo ha erroneamente assunto la classificazione che era del piano particolareggiato e pertanto verranno corrette le tavole, riconducendo alla classe c1 tutti gli edifici vincolati

***L'osservazione è accoglibile***

**6) Sintesi:** *Nel C.S. dovranno essere limitate le possibilità d'intervento di cui all'art. 22 delle NTA*

**Controdeduzione :** vedasi controdeduzione precedente di cui al punto 5)

***L'osservazione è accoglibile***

**7) Sintesi:** *All'interno dei centri e dei nuclei storici non potranno essere installate piscine parzialmente o totalmente fuori terra, come previsto all'art. 87, comma 5.*

**Controdeduzione :** L'art. 87, comma 4 (non come erroneamente indicato il comma 5) consente, nel territorio rurale, l'installazione delle piscine totalmente o parzialmente fuori terra esclusivamente nel sub sistema della pianura bonificata ed al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA, mentre non sono consentite all'interno degli ambiti urbanizzati, quali i centri e i nuclei storici (il PO non definisce i nuclei rurali ai sensi della LR 65/2014, compito che spetterà al nuovo PSI in corso di formazione e assume come da art. 224 della stessa legge il perimetro del territorio urbanizzato, nel quale sono compresi anche i nuclei minori e gli aggregati già individuati dal PTCP)

***L'osservazione non è pertinente***

**8) Sintesi :** *Si condividono le osservazioni della Regione, in particolare per le Schede ricadenti nel vincolo paesaggistico*

**Controdeduzione :** vedasi controdeduzione successiva, di cui al punto 9)

---

## ***L'osservazione parzialmente accoglibile***

**9) Sintesi:** La SABAP condivide l'osservazione della Regione Toscana di cui alla nota del 18/06/2018 ed in particolare per gli interventi ricadenti in aree paesaggisticamente vincolate.

In particolare per i seguenti interventi si profilano elementi di contrasto con il PIT/PPR: M IC 06, M IC 08, M IC 09, M PA 04, M PA 07, M PA 08, ST PA 05, ST PA 06, SA IC 04 / 09.

### **Controdeduzione :**

#### **M IC 06 : L'osservazione è accoglibile**

*L'osservazione non è accoglibile per l'Amministrazione*

L'intervento convenzionato M\_IC\_06 verrà previsto quanto più possibile in continuità con l'edificio esistente, cercando al contempo di limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

---

**M\_IC\_08 e M\_IC\_09 :** Le Schede riguardano interventi di ampliamento di edifici esistenti.

***L'osservazione non è accoglibile***

---

#### **M\_PA\_04 : L'osservazione è accoglibile**

L'intervento verrà eliminato dalle previsioni del PO

---

**M\_PA\_07 :** L'intervento M\_PA\_07 prevede la possibilità di ampliamento di una attività ricettiva esistente affinché questa importante struttura possa qualificarsi ed arricchire la sua offerta alberghiera. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione. In recepimento parziale dell'osservazione e al fine di rendere compatibili gli interventi previsti, nella configurazione del progetto si dovrà cercare di accorpate quanto più possibile l'ampliamento agli edifici esistenti, rispettando la presenza del bosco ed evitando le aree paesaggisticamente più esposte. Per questo i nuovi volumi sono ricondotti nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, in larga misura mascherati dagli edifici e dalla vegetazione esistente. L'intervento mantenuto entro questi ambiti consentirà di non occupare con visivi significativi e non modificherà

---

skyline da e per la struttura ricettiva. L'ampliamento dovrà porsi in relazione armonica con la preesistenza, anche in rapporto alla sua dimensione. Per la sua destinazione anche con il nuovo PSI questa area a destinazione turistico ricettiva dovrà essere identificata come “*ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato*”, ai sensi dell'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.65/2014 e per questo non costituire di fatto un nucleo isolato (sono le originarie caratteristiche dell'Hotel Panoramic).

### ***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

---

**M PA 08** : L'intervento M\_PA\_08 rappresenta un'occasione importante per la riorganizzazione dei servizi scolastici, per il potenziamento dei servizi sportivi e per lo stesso potenziamento dell'offerta alberghiera nel Comune. Il Piano infatti prevede che l'Istituto Comprensivo Iris Origo debba trasferirsi per dare luogo ad un polo scolastico integrato da più istituti e che l'edificio che ora lo ospita possa essere riconvertito in struttura alberghiera. Con lo spostamento della scuola si prevede anche la realizzazione di una nuova struttura sportiva coperta, associata ad attività commerciali. L'intervento comprende anche una quota di residenze per garantire la complessiva fattibilità economica. Nel piano si prevede anche la cessione di consistenti aree che verranno mantenute a parco pubblico. In recepimento dell'osservazione e al fine di rendere compatibili gli interventi previsti, nella configurazione del progetto si dovrà disporre i nuovi volumi scolastici in prossimità di via E. Bernabei, alle spalle dell'edificio esistente, in un'area a forte declivio. Come gli edifici scolastici già esistenti (ITE F. Redi) l'intervento sarà su più piani scalati mantenendo le diverse quote del suolo, minimizzando gli scavi ed i riporti di terreno. A valle, evitando così le aree paesaggisticamente più esposte, si realizzerà il nuovo palazzetto e l'insediamento residenziale, debitamente corredato di alberature per integrarlo quanto più possibile nel paesaggio e con le vicine aree boscate. Verrà integralmente conservata la vegetazione ripariale del borro che attraversa l'area, dando luogo ad un parco dal carattere organico di importante valore naturalistico. Per questo si ritiene strategica la conferma della previsione.

### ***L'osservazione non è accoglibile***

---

**ST\_PA\_05 e ST\_PA\_06** : Verrà rispettato quanto richiesto, con i piani attuativi ST\_PA\_05 e ST\_PA\_06 che verranno ricondotti ad un unico Piano Attuativo (PA) nominato ST\_PA\_05. Il progetto dovrà svilupparsi mantenendo varchi inedificati trasversali, utili anche alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico. I varchi interromperanno la continuità dell'edificato con quanto già esistente e all'interno dello stesso comparto, così come verranno mantenute ampie

---

fasce inedificate lungo gli assi infrastrutturali della ferrovia e dell'autostrada, al fine di una migliore ambientazione paesaggistica dell'insediamento produttivo e per consentire il miglior drenaggio delle aree insediate anche attraverso la formazione di invasi ed opere di mitigazione del rischio idraulico. La distribuzione delle aree edificabili verrà dunque fortemente contratta rispetto all'estensione del PA, e le regole del PA dovranno garantire una elevata qualità architettonica pur in riferimento all'architettura specialistica dei nuovi edifici produttivi, prevedendo adeguati equipaggiamenti vegetazionali e tecniche innovative di architettura sostenibile attente al ciclo di vita degli edifici stessi.

***L'osservazione è parzialmente accoglibile***

---

**SA\_IC\_04, SA\_IC\_05, SA\_IC\_06, SA\_IC\_07, SA\_IC\_08, SA IC 09 :**

Verrà verificata la presenza del vincolo, posto comunque che gli interventi previsti sono il completamento di un PA che ha già ceduto le opere di urbanizzazione completate

***L'osservazione parzialmente accoglibile***

---

**10) Sintesi:** *Deve essere aggiornata la disciplina sul rischio archeologico, che non è sufficiente riferire alla carta della valutazione del rischio archeologico elaborata dalla Soprintendenza. Le nuove carte del rischio devono essere elaborate come dalle Linee Guida elaborate da questa Soprintendenza a seguito della riforma del MIBAC, con riferimento ai diversi gradi di rischio.*

**Controdeduzione :** Il Comune di Montepulciano provvederà a modificare l'art. 47 sulle zone di rischio archeologico in attesa di reperire le risorse per poter redigere, sulla base delle Linee Guida richiamate, la carta del rischio archeologico come richiesto.

Sono fatte salve, nel frattempo, l'elenco di località indiziarie di cui alla nota della Soprintendenza Archeologica prot. n. 12913 / 1998 e, solo per ad uso degli uffici e come suggerito dalla Soprintendenza di competenza stessa, la carta " Il Territorio di Montepulciano nell'antichità " redatta dal dott. Marco Pistoï ( ed. Soc. Storica Poliziana – anno 2007 ).

***L'osservazione parzialmente accoglibile***

**11) Sintesi:** *Si chiede che per ogni intervento si debba redigere una SCHEDE NORMA con i contenuti definiti dalle Linee Guida – indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana (SAPAP Siena, Grosseto, Arezzo e Politecnico di Milano).*

---

**Controdeduzione** : Verranno prodotte schede sintetiche nelle quali si illustrano gli assetti previsti per le aree di trasformazione pianificate. Si procederà alle integrazioni richieste, in relazione alle previsioni di trasformazione residue a seguito delle presenti controdeduzioni.

*L'osservazione parzialmente accoglibile*

**12) Sintesi:** *Per i C.S. rivedere le NTA alla luce dei principi ricordati dal contributo*

**Controdeduzione** : vedasi precedente controdeduzione di cui al punto 3)

*L'osservazione parzialmente accoglibile*

---



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>161</b>
PROT. / DEL	3573 del 24.01.'19
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino
DATI CATASTALI	fg. 163 p.lla n. 819
OGGETTO	MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE
SINTESI	introdurre una zona omogenea “ CN – B - c5 “
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE  L'area indicata non ha la caratteristiche per poter essere zonizzata come richiesto per contrasto con la definizione che ne dà il DM 1444 / '68
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO  Il RUP non ritiene opportuno l'esame di osservazioni pervenute dopo l'inizio dei lavori delle Commissioni



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>162</b>
PROT. / DEL	5898 del 07.02.'19
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	S.Albino
DATI CATASTALI	fg. 163 p.lla n. 106
OGGETTO	MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Attribuire ad un edificio a destinazione commerciale in classe " c3 " la possibilità di ampliamento per 35 mq di SUL
PARERE ISTRUTTORIO	<p>ACCOGLIBILE IN PARTE</p> <p>Non è possibile attribuire per un singolo caso, ampliamenti diversi da quelli previsti dalle NTA in ordine generale.</p> <p>In specifico, dall'esame della documentazione presentata e dall'esito di altre osservazioni presentate, si ritiene ammissibile la modifica di classe da " c3 2 a " c4 ", il che permetterà all'immobile, se la controdeduzione a riguardo venisse approvata, di poter usufruire delle possibilità di ampliamento ammesse in via generale dalla NTA di PO per gli edifici produttivi in tale classe.</p>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO Il RUP non ritiene opportuno l'esame di osservazioni pervenute dopo l'inizio dei lavori delle Commissioni



# Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>163</b>
PROT. / DEL	43258 del 20.11.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo ( Poggiano )
DATI CATASTALI	fg. 113 p.lla 15 ed altre
OGGETTO	MODIFICA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Modificare l'area di pertinenza</li><li>2) Attribuire possibilità di ampliamenti</li></ol>
PARERE ISTRUTTORIO	ACCOGLIBILE IN PARTE <ol style="list-style-type: none"><li>1) Il perimetro verrà modificato senza ricomprendere aree boscate</li><li>2) Non è possibile attribuire diritti edificatori, al di fuori dei casi delle NTA</li></ol>
PARERE COMMISSIONE	Parere favorevole all'unanimità alla controdeduzione d'ufficio, con la seguente indicazione : La classe dell'insediamento è di valore C2
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>164</b>
PROT. / DEL	46844 del 13.12.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo
DATI CATASTALI	fg. 98 p.lla 661
OGGETTO	MODIFICA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Attribuire la Classe 5 all'immobile d'interesse
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE Si conferma la classe C3, per il valore dell'edificio
PARERE COMMISSIONE	ACCOGLIBILE IN PARTE Si ritiene la Classe C4 appropriata ai caratteri dell'edificio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

OSSERVAZIONE N.	<b>165</b>
PROT. / DEL	47882 del 20.12.'18
RICHIEDENTE	
LOCALIZZAZIONE	Acquaviva
DATI CATASTALI	fg. 85 p.lle n. 161
OGGETTO	MODIFICA CLASSIFICAZIONE
SINTESI	Attribuire la classe C4 all'edificio d'interesse
PARERE ISTRUTTORIO	NON ACCOGLIBILE Anche se al limite della definizione, si conferma la classe C3
PARERE COMMISSIONE	ACCOGLIBILE Si ritiene la Classe C4 appropriata ai caratteri dell'edificio
NOTE	Osservazione presentata dopo il termine di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del PO



# **Comune di Montepulciano**

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E NUOVO PIANO OPERATIVO**

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**DALLA N. 1 ALLA N. 80**

**Il Responsabile del Procedimento  
arch. Massimo Bertone**

**il Tecnico Incaricato  
Arch. Roberto Vezzosi**

**Febbraio 2019**



# **Comune di Montepulciano**

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica

## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E NUOVO PIANO OPERATIVO**

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**DALLA N. 81 ALLA N. 165**

**Il Responsabile del Procedimento  
arch. Massimo Bertone**

**il Tecnico Incaricato  
Arch. Roberto Vezzosi**

**Febbraio 2019**

