



Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 21/03/2025 ore 18:15

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Pennecchi Jacopo	X	
Fè Gianluca		X
Salvadori Michela	X	
Bettollini Monica	X	
Trabalzini Eros	X	
Lizzerini Marzia		X

Presiede **Jacopo Pennecchi**

Segretario verbalizzante, nominato dai presenti, **Monica Bettollini**

E' presente il Sindaco, **Michele Angiolini**.

Presente l'arch. **Massimo Bertone**, Funzionario Tecnico del Comune di Montepulciano.

Il presidente, accertata la presenza del numero legale, da inizio ai lavori della Commissione.

PUNTO 1) *Correzione errore materiale ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 Art.25 comma 6 delle NTA del POC*

Arch. Bertone illustra il punto:

Si tratta di una correzione di un mero errore materiale della trascrizione nell'approvazione della revisione delle NTA del POC, dell'osservazione presentata dal Sig. Gianluca Ferreri.

Con delibera CC. 97/2023 è stata adottata la revisione delle NTA del POC e il comma 6 dell'art. 25 introduceva la nuova classe di valore per gli immobili esistenti C4** che consente la demolizione e ricostruzione di quegli edifici con caratteri edilizi delle aree periferiche in territorio agricolo datati nel dopoguerra anni '70-'80 che contrastano con il contesto in cui sono inseriti.

Per garantire una ricostruzione consona all'ambiente circostante l'art. 25 aveva inserito una serie di limitazione, tra le quali, erroneamente inserito, il divieto di realizzazione di intonaci speciali tipo calce e cocchiopesto.

L'osservazione accolta al suddetto articolo, chiedeva che fosse ammesso l'uso di intonaci speciali, a calce e cocchiopesto.

Con questo atto si va a correggere l'errore di trascrizione andando a consentire l'utilizzo di intonaci speciali a calce e cocchiopesto.

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

PUNTO 2) Villa Balducci – Dichiarazione di interesse pubblico

Villa Balducci è l'immobile posto lungo la "corta di Torrita" confiscato dallo Stato e l'Agenzia nazionale che gestisce i beni sequestrati e confiscati lo ha assegnato all'amministrazione comunale nel 2020.

Il complesso immobiliare è costituito da un nucleo centrale oltre ad ampliamenti, piscina, dependance e ulteriori 4/5 manufatti minori dislocati nel parco circostante per la manutenzione del verde.

Il Comando Prov.le di Siena della Guardia di Finanza ha manifestato un interesse per una potenziale acquisizione del complesso da destinare a sede/stazione/caserma.

Il compendio presenta alcune difformità da ripristinare da parte del Comune.

In base al testo unico dell'edilizia DPR380/2001, è possibile non procedere ai ripristini qualora sia attestato un interesse pubblico e qualora le opere non siano in contrasto con interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali e idrogeologici.

Visto che l'immobile e l'area di pertinenza non sono soggetti a vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e idrogeologico e si trova in territorio agricolo, non necessita di acquisizione di pareri preventivi e visto che c'è un interessamento reale da parte della GdF per l'acquisizione del complesso è possibile dichiarare l'interesse pubblico.

5 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

PUNTO 3) Piano di Recupero Podere Rovisci – Variante

È stato approvato nel 2022 il Piano di Recupero relativo al Podere Rovisci inerente al recupero di un annesso a fini agrituristici, la realizzazione di una piscina, lo spostamento di una strada vicinale e la permuta di un terreno.

La richiesta di variante riguarda la diversa collocazione della piscina in modo tale da evitare l'espanto di n.12 piante di olivi.

La nuova posizione della piscina prevede l'estirpazione di un arboreto da legno a fine ciclo vitale di cui è stata rilasciata autorizzazione da parte della Regione.

5 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

PUNTO 4) "AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO - XXXIX INTEGRAZIONE"

1) Primo edificio - zona extraurbana

Complesso immobiliare sito a Cervognano

Compendio attualmente schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

Nuova classificazione:

edificio principale C3 senza limitazioni dell'invariante strutturale mentre gli annessi secondari C5

5 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

2) *Secondo edificio - zona extraurbana*

Complesso immobiliare sito Loc. Caggiole

Compendio costituito di tre annessi attualmente schedati con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

Nuova classificazione: Annessi classificati in classe C5

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

3) *Terzo edificio - zona extraurbana*

Immobile sito Loc. Caggiole

Edificio attualmente schedato con classe C3;

nuova classificazione:

Porzione edificio con copertura a falda classe C3

Porzione edificio con copertura piana classe C4

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

4) *Quarto edificio - zona extraurbana*

Immobile sito in Loc. Poggiardelli

Compendio attualmente schedato con classe C3 con limitazioni dell'invariante strutturale.

Nuova classificazione:

edificio principale C3 senza limitazioni dell'invariante strutturale mentre gli annessi secondari identificati con le lettere A2 e B classe C4, mentre gli annessi secondari identificati con le lettere C, D, E, F in classe C5

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini)

0 Contrari

5) *Quinto edificio - zona extraurbana*

Immobile "La Capannina" sito a Villa Bianca

Edificio attualmente schedato con classe C3;

nuova classificazione:

Corpo centrale ed ampliamento al grezzo: C4

Corpo addossato: C3 senza invariante strutturale

Accessori: C5

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Monica Bettollini

IL PRESIDENTE

Jacopo Pennecchi