



Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 22/09/2026 ore 18,00

Commissione Assetto Uso Territorio		
NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Pennecchi Jacopo	X	
Fè Gianluca	X	
Salvadori Michela	X	
Bettollini Monica	X	
Trabalzini Eros	X	
Lazzerini Marzia	X	

Presiede **Jacopo Pennecchi**

Segretaria verbalizzante, nominata dai presenti, **Monica Bettollini**

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

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

Sono presenti altresì l'Ing. **Giada Pieravanti**, l'Arch. **Claudia Neri** e la dott.ssa **Simonetta Gambini**.

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

PUNTO 1) Modifica Regolamento Decoro urbano - Targhe per locazioni turistiche

Il primo punto dell'ODG è discusso e posto in approvazione congiuntamente con la Commissione Affari Generali:

Commissione Affari Generali		
NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Maccari Lucia	X	
Mele Elias	X	
Fè Gianluca	X	
Di Betto Piero		X
Maccarone Gianfranco		X
Lazzerini Marzia	X	

L' arch. Bertone introduce la pratica esponendo che trattasi dell'integrazione all'art. 4 (Insegne e simili) del Regolamento del decoro urbano per la regolamentazione delle targhe relative alle locazioni turistiche che devono riportare obbligatoriamente il numero CIN (Codice Identificativo Nazionale).

L'Ing. Pieravanti illustra la pratica inerente alla Modifica al Regolamento Decoro urbano precisando che l'obiettivo di tale norma è quello di uniformare le targhe per dimensioni, materiali e collocazione per un migliore decoro urbano visto l'incremento delle installazioni delle targhette identificative.

Pertanto, sono regolamentate le dimensioni massime stabilite in 15 cm di larghezza e 5 cm di altezza. I materiali con i quali possono essere realizzate le targhette sono: rame, ottone, corten, metallo bronzato, travertino, materiale trasparente.

La collocazione delle targhette è prevista esclusivamente all'interno del vano della porta di ingresso ovvero su una delle spallette della medesima e gli elementi di fissaggio dovranno essere inseriti nelle sole committiture esistenti.

L'arch. Bertone precisa che la Commissione Urbanistica ha indicato le seguenti prescrizioni:

- I materiali utilizzati dovranno essere allo stato naturale;
- Le targhette non potranno essere installate a bandiera;
- I caratteri delle scritte non dovranno essere colorati;
- Qualora sia necessaria l'installazione di più targhette, autorizzata la prima le successive dovranno adeguarsi alla prima targhetta installata.

Nella discussione del punto, il Consigliere Mele chiarisce che il numero di CIN è obbligatorio per tutte le attività turistico-ricettive e richiede alcuni chiarimenti.

Fino ad ora che non era regolamentato, alcune strutture hanno inserito il numero di CIN nel citofono o aggiunto il numero alla targa o messo il numero nella cassetta della posta.

Richiede altresì la regolamentazione delle keybox.

Interviene il Sindaco ribadendo che il regolamento riguarda tutte le attività turistico-ricettive e chi ha già inserito il CIN nel citofono o nella cassetta della posta può mantenerlo in quanto ci sono appunto già gli elementi citofono/cassetta posta nelle facciate. Keybox da regolamentare.

Il Regolamento disciplina l'installazione delle nuove targhette.

Interviene l'arch. Bertone precisando che chi ha installato le targhette nei portoni quelle risultano da togliere in quanto le stesse devono essere collocate nelle spallette e i portoni devono essere lasciati allo stato originario. Chi ha già installato le targhe se le stesse sono autorizzate possono rimanere.

Viene messa a votazione la proposta di modifica del Regolamento Decoro urbano - Targhe per locazioni turistiche, adeguata alle prescrizioni della Commissione Urbanistica.

Votazione

6 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Mele, Maccari)

2 Contrari (Lazzerini, Trabalzini)

Escono dalla commissione i Consiglieri Mele e Maccari, la dott.ssa Gambini e l'ing. Pieravanti.

PUNTO 2) Modifica Regolamento Edilizio - Servizi igienici

L'arch. Bertone introduce la pratica esponendo che il Regolamento Edilizio, seppur oggetto di una dozzina di integrazioni, è stato approvato nel 1970.

La modifica riguarda l'art.59 "Servizi Igienici" del Regolamento edilizio poiché questo articolo presenta uno scollamento profondo con l'evoluzione delle caratteristiche igienico-sanitarie.

Il testo dell'articolo risulta lontano dai concetti in materia igienico-sanitaria e presenta dei termini desueti tra i quali il termine *latrina* con possibilità di collocazione nei cortili o su terrazze che non è assimilabile al termine *bagno* utilizzato attualmente.

Quindi si rende necessaria la modifica per condurre più correttamente e speditamente le pratiche edilizie con particolare riguardo alle pratiche relative al centro storico.

L'arch. Neri ha specificato che l'articolo è stato modificato togliendo tutti i termini tecnici ormai desueti, al mantenimento dei punti fermi indicati con il D.M. del 05/07/1975 e quindi dotazione minima dei sanitari, l'obbligo di avere o un'apertura verso l'esterno o l'impianto di areazione forzata e l'altezza minima di mt.2,40.

L'articolo riguarda i locali destinati a servizio igienico nell'ambito degli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione o che comunque determinano la necessità di acquisire nuova agibilità.

Con la modifica a questo articolo si chiarisce definitivamente che l'accesso al bagno non può avvenire direttamente dalla cucina o dallo spazio cottura e è necessario l'antibagno.

Le dotazioni minime dei sanitari, che possono essere anche suddivise in più locali, sono prescritte per il servizio igienico principale ad esclusione dell'accesso e dell'areazione che sono requisiti da garantire a tutti i bagni.

È stata omessa l'indicazione della superficie minima del bagno in quanto ha poco senso visti tutti gli elementi imposti.

L'articolo così è adeguato agli standard attuali.

Durante la discussione del punto la Consigliera Lazzerini mostra dubbi sull'altezza di 1,50mt del rivestimento impermeabile delle pareti considerando le varie tipologie di piastrelle di rivestimento che non consentono un montaggio facile considerando che attualmente le mattonelle più utilizzate hanno un'altezza di 60cm.

La proposta di modifica dell'altezza del rivestimento impermeabile da 1,50mt ad 1,20mt viene accolta favorevolmente all'unanimità dei presenti.

Votazione modifica dell'art.59 del REC considerando l'altezza del rivestimento pari a 1,20mt

6 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Lazzerini, Trabalzini)

0 Contrari

PUNTO 3) - Dichiarazione Pubblico Interesse - Pertinenze delle strutture ricettive

L'arch. Bertone illustra la pratica inerente alla Dichiarazione Pubblico Interesse - Pertinenze delle strutture ricettive.

Le Circolari ministeriali del 1967 e del 1970, susseguite da una serie di sentenze del Consiglio di Stato definiscono le strutture ricettive edifici ricompresi tra quelli di interesse pubblico e il riconoscimento del legame tra l'edificio principale e pertinenze a servizio dello stesso a sostegno della ricettività dell'immobile.

Per emettere i pareri di competenza, l'USL richiede apposita deliberazione per il riconoscimento dell'interesse pubblico delle pertinenze/accessori alle strutture ricettive da parte dell'Amministrazione comunale.

Quindi la proposta di deliberazione è di dichiarare l'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale delle pertinenze delle strutture turistico ricettive presenti nel territorio o relative a successive legittime realizzazioni.

Votazione:

6 Favorevoli (Bettolini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Lazzerini, Trabalzini)

0 Contrari

PUNTO 4) P.U.A. Az. Agricola Dei Maria Caterina – Adozione

L'azienda in questione ha presentato un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale accettato dalla Regione Toscana con alcune prescrizioni e con parere favorevole della Commissione Beni Storici architettonici della provincia di Siena.

Tale PAPMAA ha valore di Piano Urbanistico Attuativo ed in sede di istruttoria, ha avuto le seguenti valutazioni:

- vengono modificate le norme tecniche attuative ai seguenti articoli 1-4-5-7-9-13;
- viene aggiunto un ulteriore articolo che regoli le opere di urbanizzazione in particolare: l'illuminazione dei percorsi e degli spazi antistanti gli edifici rivolta verso il basso.

E' stato quindi espresso parere favorevole alla adozione del PUA in esame con le presenti prescrizioni

- le NTA dovranno essere adeguate alle indicazioni relative espresse in premessa della istruttoria;
- la realizzazione dell'intervento C, dovrà avvenire nel biennio 2026 – 2027, in quanto opere di miglioramento ambientale e preliminare all'intervento A, a cui potrà essere dato inizio lavori solo a seguito dell'avvenuta esecuzione di tale intervento C;
- le demolizioni C1 e C2 in quanto opere di miglioramento di un programma precedente ad oggi scaduto, dovranno essere realizzate precedentemente alla attuabilità del presente PUA attestate da apposito verbale di constatazione da parte del Comune, e quindi prima della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione;
- fatto salvo, prima della pubblicazione sul BURT della delibera di adozione del presente PUA della acquisizione di apposita tavola grafica e tabella riassuntiva circa il dimensionamento dei singoli nuovi annessi fino alla concorrenza massima di 645 mq totali, come da prescrizione regionale;
- salvo soddisfacimento delle condizioni previste nella relazione geologica redatta.

A seguito di ciò:

- Il PUA è stato inviato al Genio Civile,
- è stato adottato con delibera di consiglio comunale n° 45/2026 ed
- è stato pubblicato sul BURT in data 22/07/26,

Visto che non sono giunte osservazioni e considerato che tale PUA ricade nel vincolo paesaggistico, la Commissione Uso e Assetto del Territorio del comune di Montepulciano prende atto degli esiti di tali procedure fin qui svolte e dà l'assenso per il suo invio alla conferenza paesaggistica regionale per il prosieguo delle stesse

PUNTO 5) Classificazione del Patrimonio Edilizio – Schedatura d'ufficio

1) Prima schedatura – Zona extraurbana Loc. Pagliareto

Trattasi di un compendio agricolo costituito di cinque fabbricati di cui quelli identificati con le lettere A-B-C sono stati già oggetto di riclassificazione in classe c5 mentre quelli identificati con lettere D ed E sono rimasti fuori all'epoca della schedatura e sono attualmente in classe c3.

Essendo stata presentata una SCIA edilizia, in corso di istruttoria è emerso che detti annessi D ed E risultano dunque in classe c3 per i quali non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione. Trattandosi di annessi privi di valore documentale sia per materiali che per tipologia, viene richiesta da parte dell'istruttore la classe di valore adeguata a tali annessi e cioè vale a dire la classe c5

Attuale Classificazione
Classe C3
Nuova Classificazione
Classe C5

Votazione:

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Lazzerini, Trabalzini)
0 Contrari

PUNTO 6) Variante al Piano Operativo Modifica destinazione d'uso Alberghi a S. Albino – Adozione

Al punto 6) il consigliere Trabalzini esce dalla commissione per mancanza di collegamento.

L'arch. Bertone illustra la pratica inerente alla Variante al Piano Operativo per la Modifica destinazione d'uso di due alberghi a S. Albino, uno in Via Stabbiano ed uno in Via dei Tigli, ormai in disuso visto che erano nati negli anni '70 sulla scia dello sviluppo turistico termale della vicina Chianciano Terme.

Trattasi di due alberghi che per tipologia, distribuzione e caratteristiche materiche sono prossimi all'uso residenziale/condominiale.

Attualmente nel Piano Operativo vigente la previsione è per la sola destinazione d'uso Turistico ricettiva (Tr) e questa limitazione non consente l'utilizzo a residenziale.

Pertanto, la proposta è l'Adozione della Variante al Piano Operativo togliendo la limitazione dell'uso Turistico ricettivo (Tr) andando a consentire altri usi con particolare riferimento all'uso residenziale.

Votazione:

5 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Lazzerini)
0 Contrari

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE

Monica Bettollini

IL PRESIDENTE

Jacopo Pennecchi