

MONTEPULCIANO



*"Questa è la terra dove ci par che anche le cose abbiano acquistato per
lunga civiltà il dono della semplicità e della misura...."
Piero Calamandrei, "Inventario della casa di campagna"*

PARCHEGGIO INTERRATO DEL BERSAGLIO *note e spunti di riflessione*

Montepulciano, 21/03/2017

Roberto Biagianti

PREMESSA

Le presenti note discendono dalle sollecitazioni e dal materiale conoscitivo fornitomi in proposito dal Sig. **Piero Cappelli Presidente del Comitato Cittadino "il Bersaglio"** recentemente costituitosi per opporsi all'idea di realizzazione di un parcheggio interrato in zona denominata appunto il bersaglio che Il Comune vorrebbe far realizzare tramite un **"project financing"** per la cui attivazione sembra stiano definendo le relative procedure di **"manifestazione di interesse pubblico"**.

Mettere in ordine gli spunti di riflessione più significativi a tutt'oggi maturati sul tema sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione, è risultato utile a livello personale ma anche spero lo possa essere a livello più generale a prescindere dai diversi punti di vista da cui si guarda ed affronta il problema.

Sviluppare un confronto serio e approfondito sulla questione credo che sia doveroso visto che l'area in questione per la sua inconfondibile immagine, per le sue specifiche caratteristiche e per la sua collocazione **fa ormai parte dell'immaginario collettivo che i Poliziani, e non solo, hanno della loro città**e proprio da ciò nasce questo mio contributo che trasmetto in prima istanza a chi di più in tal senso mi ha spontaneamente sollecitato ma anche contemporaneamente al Sindaco di Montepulciano con la speranza che possa essergli utile per nuove riflessioni portatrici del "seme positivo del dubbio" sull'opportunità dell'operazione prefigurata.

LE CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'ipotizzato l'intervento è all'interno di un' area verde pubblica lasciata allo stato naturale che a livello di immagine funge da **elemento pregiatissimo di interconnessione fra tre emergenze storico - architettoniche** di rilievo quali la chiesa di **Santa Maria del sec XIV** ad ovest, il complesso della **Fortezza cittadina** a nord e l'antica e monumentale **Porta delle Farine** a sud - est.

Le foto di seguito riportate (*foto 1 e foto 2*) evidenziano l'esistenza al suo interno di un **parcheggio di superficie ben inserito nel contesto**, delle dimensioni di circa 150 mt di lunghezza per 10/12 mt di larghezza che accoglie circa 70 posti auto e sulla cui area dovrebbe fondamentalmente concentrarsi il nuovo intervento.

All'estremità destra di detto parcheggio esiste poi un piccolo complesso edilizio ad 1 piano adibito ad asilo pubblico. Sia il parcheggio di superficie che l'asilo di fatto occupano un area terrazzata adibita sin dai primi dell'ottocento a **"tiro al bersaglio"**, funzione questa che ha dato poi il nome a tutto l'ampio e scosceso costone che dal piano di campagna di Santa Maria (a monte) giunge sino a via dei Filosofi (a valle), con un **salto di quota che arriva in alcuni punti sino ai 50 mt.** circa nell' arco ristretto di poche decine di metri lineari.

La vegetazione arborea presente è contraddistinta da numerosi vecchi splendidi e caratteristici **cipressi posti sia in filare che in ordine sparso** che associati ad alcuni **pini** e ad una estesa **macchia arbustiva**, contrassegnano in modo inconfondibile **la visione che del centro storico si ha percorrendo la strada provinciale n. 146 che collega Chianciano con Montepulciano (vedi foto di copertina) come specificatamente mette in risalto il nuovo Piano Paesistico Regionale approvato nel marzo del 2015.**

Si ricorda che l'intera area per le sue specifiche caratteristiche di Bellezza Naturale, risulta sottoposta a **Vincolo Paesaggistico** tramite specifico **DM del 1959** .

Nella foto aerea (f.1) oltre ad essere inquadrata l'area di riferimento dell'ipotetico intervento, si distingue chiaramente anche il **nuovo parcheggio di superficie** posto sotto la via di Collazzi realizzato dal Comune nel 2012 che ha una lunghezza di quasi **500 mt** e quindi una notevole capacità recettiva **e che di fatto è attaccato a quello esistente del Bersaglio**; entrambi risultano **ben inseriti** in quanto sufficientemente defilati dalle visioni panoramiche importanti e comunque non invasivi, inoltre tutti e due **sono contraddistinti da brevissime e pressoché uguali distanze spazio-temporali dal centro monumentale della parte alta del paese.**

(La foto dello splendido fiore sotto riportato è stata scattata all'interno dell'area del Bersaglio il 15/03/17 ed è stata recuperata da Facebook)





Foto 1

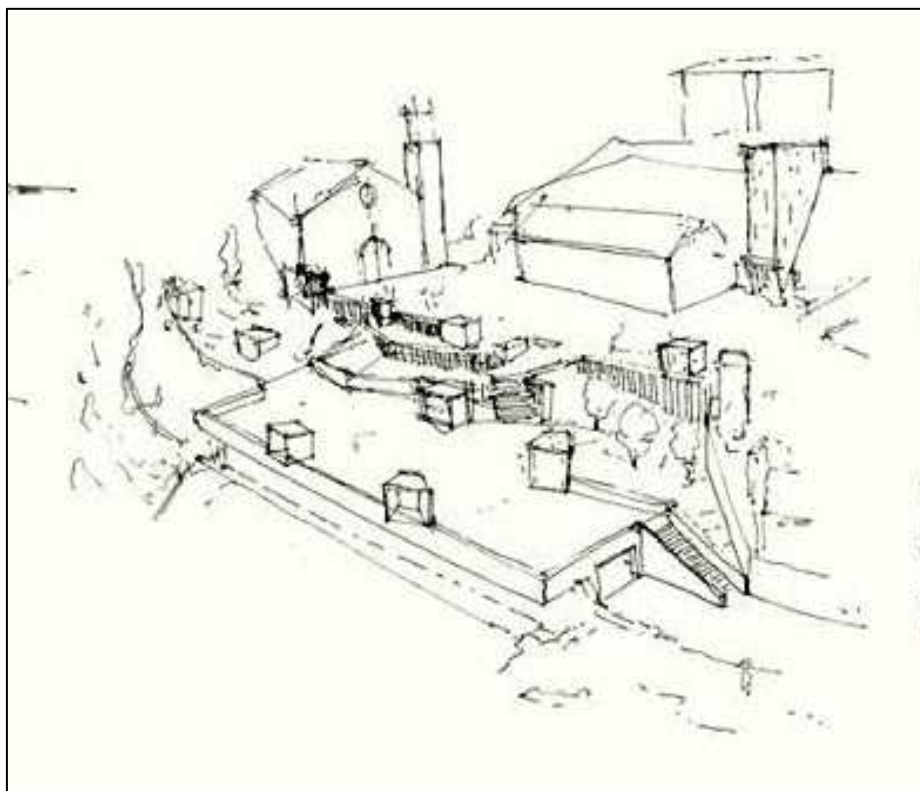


Foto 2

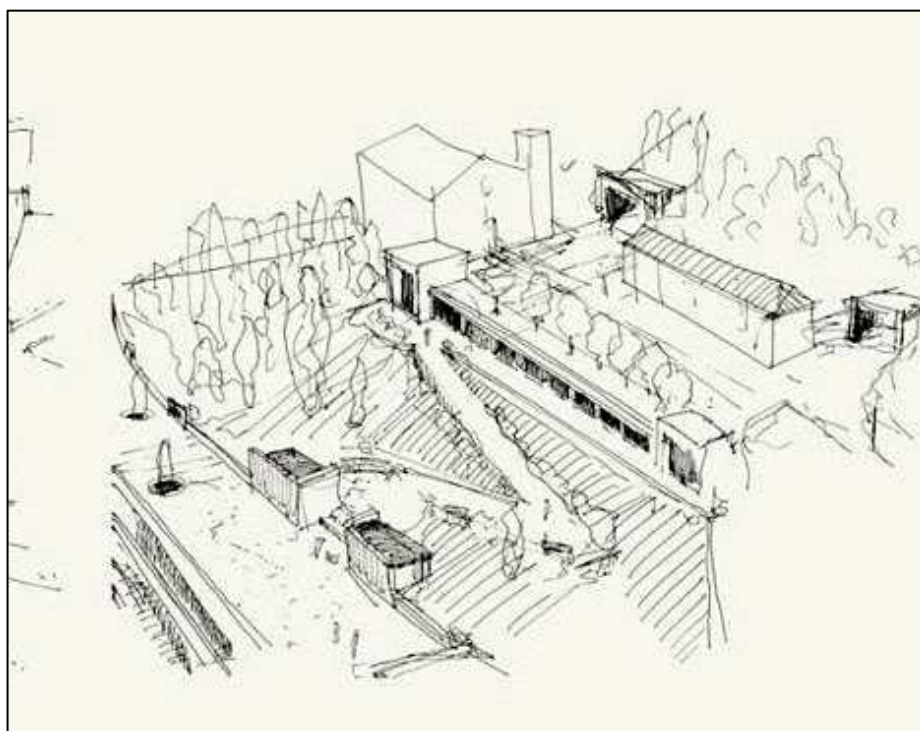
ParCHEGGIO di superficie del Bersaglio; foto scattata il 22/08/16 alle ore 13,39 che testimonia l'esistenza di posti liberi nonostante il periodo di alta stagione turistica ed un orario in cui la domanda di parcheggi per usufruire dei ristoranti siti nella parte alta del centro storico è maggiore.

LE IDEE PROSPETTATE PER IL PROGETTO PRELIMINARE

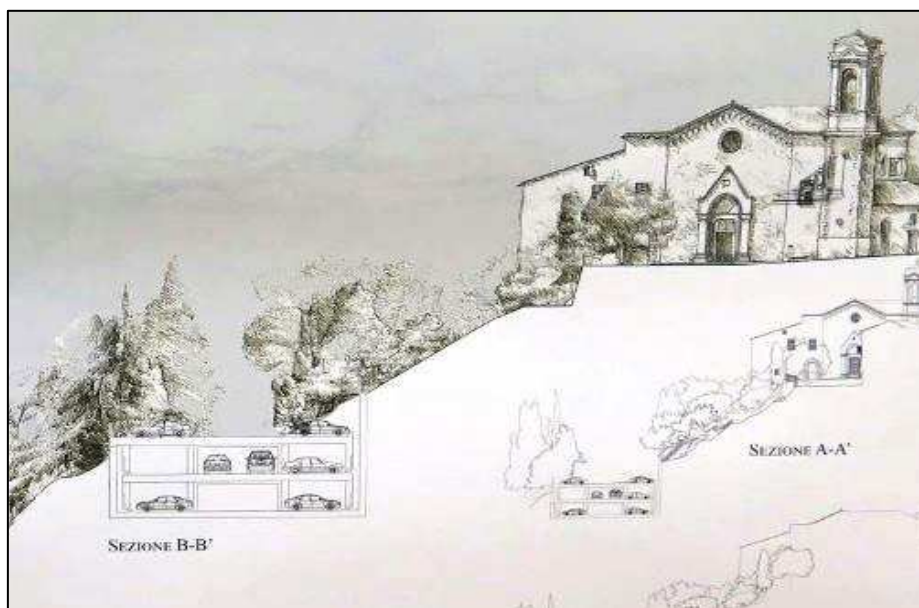
Come sappiamo il 6/5/2016 vennero presentati presso la Fortezza i lavori funzionali al progetto preliminare per la cosiddetta "La nuova PORTA di Montepulciano..."; un titolo immaginifico, dietro al quale in concreto e di significativo c'è essenzialmente la proposta di realizzazione di un parcheggio interrato nell'area di pertinenza dell'attuale parcheggio di superficie del Bersaglio. Ci limitiamo pertanto a riportare in questa sede, a titolo esemplificativo, solo le immagini di tre dei vari disegni prodotti per la definizione dell'idea progettuale, **demandando, soprattutto per i primi due, alla sensibilità dell'osservatore le relative valutazioni di merito.**



Disegno 1



Disegno 2



Disegno 3

Quest'ultimo disegno, in quanto più definito ed in scala, è quello che ha più la dignità di elaborato di progetto preliminare e sembra rappresentare l'idea progettuale in quel momento maturata (2013), anche se adesso girano voci di un ripensamento da parte del Comune e/o dei progettisti, tanto che i piani interrati previsti non sarebbero più 2 ma solo 1, forse però anche con parti fuori terra (?) e i posti auto previsti da **250** scenderebbero a **220**; nella realtà praticamente **150** posti in più rispetto a quelli contenuti dall'esistente parcheggio di superficie che ha una capienza di **70** posti auto.

Anche da una lettura veloce del disegno sopra riportato si evince che l'eventuale attuazione di quanto in esso previsto implicherebbe di conseguenza una profonda manomissione del contesto interessato producendo anche significativi sbancamenti verso monte considerato che attualmente ai piedi della prima scarpata vi è un muretto di contenimento di appena **0,70 mt.** e che esso secondo le indicazioni del progetto passerebbe ad una altezza di quasi **3,0 mt.**, e tutto ciò per ampliare la larghezza del piano-sosta dagli attuali 10/12 mt circa ai futuri circa 15/17.

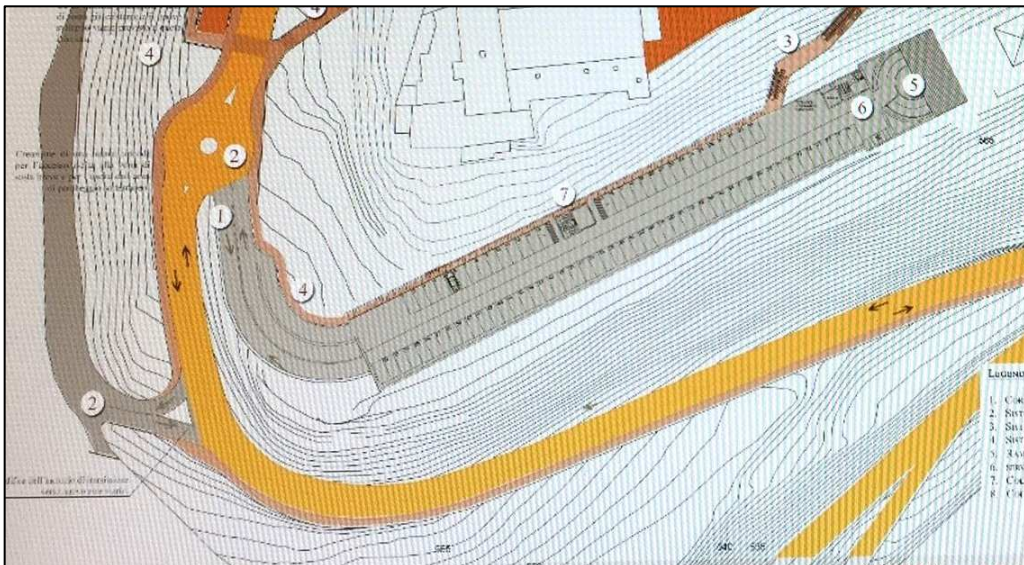
Altri aspetti che lasciano perplessi sono le pochissime e sinteticissime considerazioni che vengono riportate in merito al **"verde"** che contrassegna tutto il costone in cui dovrebbe incastonarsi lo **"scatolone di cemento"** dalle dimensioni approssimative di 150 x 17 x 8 mt. e che di seguito ne riportiamo letteralmente una a titolo esemplificativo: **"Questa vegetazione, se non progettata e/o lasciata incolta (?), rappresenta un elemento di disturbo casuale (?) sugli affacci panoramici"** (disegno 3).

Un'altra citazione che ci suscita nella mente grossi punti interrogativi ma che ci aiuta forse ad interpretare il significato di quanto rappresentato nei disegni-idea 1 e 2 prima riportati, è la seguente: **"nell'area (di intervento) sono presenti diversi punti panoramici e paesaggistici con viste scelte verso elementi di interesse. Questi con puntuali interventi volti alla valorizzazione possono diventare anche essi attrattori"**.

Ecco quindi forse come eventualmente trasformare in un battibaleno un contesto in cui il lento sedimentare dei tempi lunghi della storia ha portato a fondere in modo mirabile l'umano con il naturale, in una immagine completamente artificiale dove alla natura viene riconosciuto più o meno il ruolo che si attribuisce al vaso da fiori, alle architetture storiche il semplice significato di quinte teatrali ed al paesaggio sottostante che corre per colline e pianure ancora abbastanza integro (ma fino a quando?) l'oggetto da fotografare "en passant" da un "affaccio attrattore".

Come già accennato, ora come ora, l'Amministrazione ed i progettisti sembrano essersi calati in una fase di **ripensamento "creativo"**.... il che però date le premesse non ci spinge a stare tranquilli....

Altro aspetto progettuale che dalle ultime indiscrezioni sembra essere decisamente saltato è quello della **rotatoria** prevista su via dei Filosofi (disegno 4) per rendere più sicuri gli accessi ma soprattutto le uscite dal futuro "parcheggione" essendo l'uscita naturalmente e obbligatoriamente attestata subito dopo una pericolosa curva a gomito su un tratto di strada in forte pendenza; tale ripensamento è dovuto molto probabilmente alle difficoltà oggettive di realizzazione della rotatoria pena la produzione di considerevoli impatti paesaggistico-ambientali sul versante che si affaccia sul tempio cinquecentesco di San Biagio. Questo della **pericolosità presente e non risolta dell'uscita dal parcheggio assume anche il significato di forte contro indicazione a triplicare gli attuali posti auto in quanto di conseguenza ciò significherebbe aumentarne notevolmente anche le situazioni di potenziale pericolo.**



Disegno 4

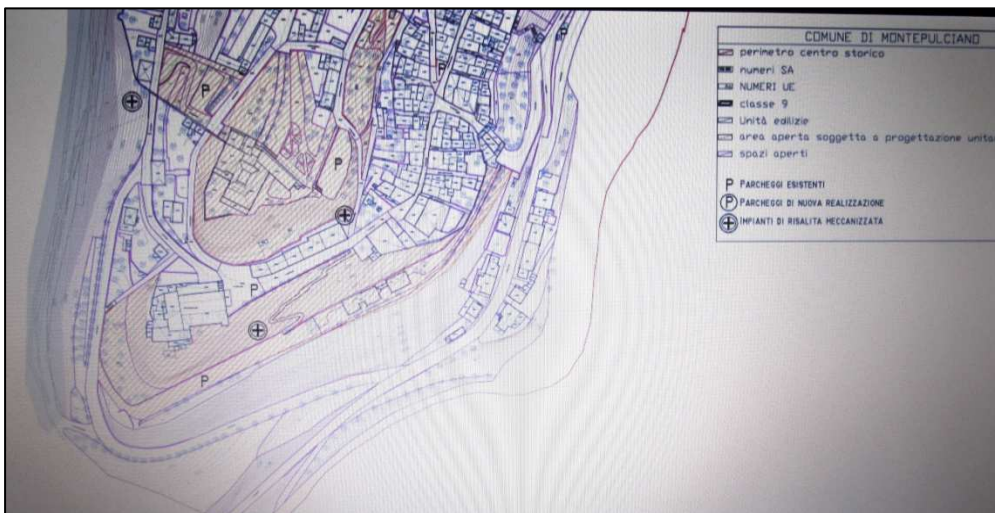
IL PIANO URBANISTICO DEL CENTRO STORICO

Il Piano del Centro Storico è stato approvato nel 2008 ed è stato redatto con la consulenza degli Architetti Stefano Bertocci e Sandro Parrinello che abbiamo già conosciuto quali responsabili e coordinatori scientifici degli studi finalizzati alla proposta progettuale del parcheggio di cui trattasi.

L'esame degli elaborati del **Piano del Centro Storico** si rileva estremamente interessante perché di fatto evidenzia che la proposta di realizzazione di un parcheggio interrato nell'area del Bersaglio è **in contrasto con le sue previsioni** in quanto queste prevedono **solo la conferma del parcheggio di superficie esistente** (vedi particolare della tav. di progetto n 13 allegata relativa agli "interventi di interesse pubblico") e **nessuna "nuova costruzione"** ma solo la possibilità di realizzare **"impianti di risalita meccanizzata"** ed **interventi di ristrutturazione** (classe 6) per gli edifici di pertinenza dell'asilo e di alcune unità edilizie poste a ridosso del complesso della chiesa di Santa Maria; tale scelta viene ulteriormente confermata e ribadita anche dalla Tav. di progetto n. 11 relativa alle "Categorie di intervento" che per la nostra area non prevede la categoria delle "nuove costruzioni" (classe 9).

Risulta del tutto evidente che i progettisti del Piano alla data della sua elaborazione hanno espresso la scelta inequivocabile e tecnicamente molto corretta di non prevedere nel parcheggio di superficie esistente del Bersaglio la possibilità di realizzare un nuovo parcheggio interrato diversamente da quanto invece indicato in altri parcheggi di superficie esistenti tipo quelli ad esempio di **Piazza Don Minzoni** e **via Piana**.

Adesso il Comune dovrebbe procedere quindi con una variante urbanistica rispetto alle cui procedure ed alla eventuale approvazione il nuovo Piano Paesistico Regionale entrato in vigore nel 2015 sembra complicare alquanto le cose tanto da prefigurare secondo le **"Disposizioni Generali contenute nel capo VII"** della Disciplina del Piano, **una seria difficoltà ad attestare la coerenza e conformità del nuovo parcheggio interrato con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni fissate dal Piano stesso.**



Disegno 5

E' GIUSTO DIRE NO AL PARCHEGGIO INTERRATO PERCHE' :

- **L'area verde pubblica del Bersaglio** è parte integrante di uno degli angoli panoramici più belli e caratteristici del centro storico fra l'altro visibile e godibile per tutto il tratto di avvicinamento della **importante strada provinciale n. 146 che da Villa Bianca giunge al quadrivio di San Biagio (vedi foto di copertina)** ma anche da altre importanti visuali stradali come per esempio dalla strada che proviene direttamente da Monticchiello; **“conservare l'integrità percettiva”** di tali visioni e **“obbiettivo”** specifico del **Piano Paesaggistico Regionale approvato il 27 Marzo 2015** così come invece, sempre per il centro storico di Montepulciano, è una **“prescrizione”** specifica **“la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti...”**, .. ed altro ancora...;
- **La realizzazione dell'opera prospettata e la conseguente apertura e gestione del relativo cantiere** comporterebbe uno sconvolgimento notevole del contesto e del suo ambiente naturale da tutti i punti di vista (geologico, paesaggistico, botanico-vegetazionale, ...) e ciò mentre il Piano Paesaggistico citato **prescrive** per tal tipo di contesto che addirittura la **“cartellonistica e segnaletica stradale”** debba **“armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali”**;
- **Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico** vigenti qualificano l'area ad **“elevata pericolosità geomorfologica”** e ad **“elevata pericolosità sismica locale”**; non a caso infatti il **PAI** regionale (Piano di Assetto Idrogeologico) qualifica tutta **“la fascia che circonda il centro storico come zona a pericolosità di frana elevata”**;
- L'intervento prefigurato al Bersaglio **è distante solo poche decine di metri da un grande parcheggio di superficie realizzato** (anche se ancora da rifinire) **dal Comune nel 2012, (foto 3)**; esso si sviluppa per una lunghezza di **quasi ben 500 mt** scorrendo parallelamente alla sovrastante via di Collazzi e dal quale, **percorse appena poche decine di metri, ci si ritrova subito all'interno della zona alta del centro storico**. La foto rappresenta solo la parte che al momento dello scatto era contrassegnata dalla presenza di alcune macchine mentre per le restanti parti il deserto assoluto; essa è stata scattata **il 22 agosto del 2016 alle ore 14** e testimonia quindi una grande disponibilità di posti auto liberi in un giorno di alta stagione e in un ora dove i numerosi, qualificati vicini ristoranti lavorano a pieno regime. Tale parcheggio, ad eccezione di pochissimi giorni all'anno in cui si svolgono eventi eccezionali di forte attrazione, di fatto per il restante periodo rimane **fortemente sottoutilizzato**. Ciò rimarca la necessità di studi seri volti a qualificare e quantificare la reale domanda di posti auto articolata per i vari periodi dell'anno nonché ad individuare più efficienti sistemi alternativi di gestione in grado di ottimizzare le potenzialità presenti; ... al momento invece sembra si navighi a vista e più o meno a **“occhio”** si dice essere necessario un parcheggio interrato in una area contrassegnata da una notevole qualità paesaggistica e da tutte le controindicazioni sopra e sotto indicate.



Foto 3

- L'intervento ipotizzato **non è addirittura conforme al Piano urbanistico del Centro Storico** vigente che per l'area in questione, con **scienza, conoscenza e coscienza**, al tempo della sua elaborazione (2008) i progettisti, come già detto, hanno correttamente scelto il mantenimento del solo parcheggio di superficie esistente; il buon senso oltre che le nuove normative vigenti in materia paesistico-ambientale, ma anche per tutto quanto in questa sede esplicitato, dovrebbe portare il Comune a soprassedere all'idea di cercar di render possibile la realizzazione del progetto in questione che richiede fra l'altro una specifica variante urbanistica o un progetto preliminare in variante dagli esiti assolutamente non scontati...anzi... . In proposito è forse opportuno ricordare che **obbiettivo primario dei Piani dei Centri Storici** è quello della **tutela dei Beni Architettonici e dei Beni Paesaggistici** in essi presenti e non quello di “seminare” “parcheggi privati” interrati o seminterrati o multipiano in “**zone pubbliche**” vincolate come **Bellezze Naturali e per giunta tutelate dal Piano Paesistico Regionale**.
- Come elemento di connessione del “**triangolo della bellezza e della nostra storia profonda**” costruito sui vertici di **Porta delle Farine, Santa Maria e la Fortezza** è da preferirsi senza dubbio l'attuale bella e particolare **macchia di verde un po' inselvaticita** ad un qualsiasi tipo di parcheggio interrato ancorché progettato dall'ultima archistar di grido. A tal proposito è da auspicare che venga riattivata quanto prima **la suggestiva illuminazione notturna** che a suo tempo “amministratori lungimiranti con misura” realizzarono con il placet della Soprintendenza ed il cui impianto adesso è in deplorabile stato di abbandono.

Le foto sotto riportata rappresenta la bella visione di profilo che si ha dell'area del Bersaglio percorrendo la strada che **da Monticchiello porta a Montepulciano**, visione anche questa che, come già accennato, deve mantenere la sua “**integrità percettiva**” ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale.



Sulla destra della foto, il profilo ovest del Bersaglio con in bella vista il complesso architettonico della chiesa di Santa Maria sec XIV ed il verde sottostante in cui spiccano i relativi inconfondibili cipressi