



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**DIREZIONE GENERALE
URBANISTICA E POLITICHE
ABITATIVE**

Allegati: n. 1 verbale/n. 5 contributi

Oggetto : Verbale della conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montepulciano del 27.02.2017. Trasmissione.

Al Presidente della
Provincia di
SIENA

Al Sindaco del Comune di
MONTEPULCIANO (SI)

In allegato alla presente si trasmette il verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 che si è svolta il 27/02/2017 riguardante le richieste avanzate dal Comune in indirizzo.

Cordiali saluti

Il Direttore
Aldo Ianniello



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE
ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 479627 del 25/11/2016 relativa al Piano Operativo.

Verbale della riunione

Il giorno 27/02/2017, nei locali della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Montepulciano e della Regione Toscana e, collegata in videoconferenza, l'Amministrazione provinciale di Siena, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Siena è presente collegata in videoconferenza nella persona del consigliere Emiliano Spanu;

Per il Comune di Montepulciano è presente il Sindaco sig. Andrea Rossi;

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti della Variante in oggetto, di seguito descritti.

Premessa

Il Comune di Montepulciano ha il Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 63 del 2007 ed il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 59 del 2011; pertanto ricade nella disposizione transitoria di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014.

In data 30.05.2016 con D.C.C. n. 35 l'amministrazione comunale ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale

Si tratta di interventi che erano già stati inclusi nel primo Regolamento Urbanistico e costituenti parte strategica del progetto di Piano strutturale.

Contenuti delle strategie e delle previsioni oggetto della Conferenza

Con riferimento alla documentazione di Piano Operativo trasmessa, sono sottoposti all'esame della conferenza di copianificazione le seguenti previsioni poste all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014:

1. RE.DIMI - Previsione di un'area produttiva di interesse sovralocale;;

La previsione produttiva REDIMI è posta tra le frazioni di Stazione di Montepulciano ed Acquaviva nell'area interclusa tra l'Autostrada A1 e la ferrovia. Essa andrebbe ad integrare ed ampliare le zone produttive già presenti nelle due frazioni.

Il PS prevede di convogliare in questo nuovo ambito produttivo appositamente attrezzato dal punto di vista ambientale, infrastrutturale e di servizi di rete, le attività oggi disperse nel territorio e allo

stesso tempo consentire la localizzazione di risorse economiche ad alto contenuto innovativo, attività commerciali e direzionali.

Il PTCP di Siena classifica l'area produttiva di Montepulciano Scalo, denominata "distretto misto" e di cui il REDIMI si configura come potenziamento, come ambito produttivo di interesse provinciale.

L'area insiste, per la parte più prossima all'autostrada, nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera b) "*Fascia di rispetto dai laghi*" del D.Lgs 42/2004 e per la parte più meridionale nella lettera g) "*Foreste e boschi*".

In relazione alla percezione dalla percorrenza stradale, l'intervento si pone in una posizione piuttosto esposta; è altresì ben visibile dalle colline circostanti ad est intorno a Valiano e ad ovest verso le alture di Montepulciano.

Per il dimensionamento è stato fatto riferimento alla precedente previsione del Regolamento urbanistico REDIMI_PCI ovvero :

- Sup. di vendita 400 mq
- Terziario direzionale 700 mq
- Produttivo 32.000 mq
- Turistico ricettivo 20 pl

2. *Area per le feste popolari alla Madonna del Cerro;*

E' prevista la realizzazione di uno o più manufatti di legno, per una sul massima complessiva di 250 mq ed h. max 3 mt, con finalità di utilizzo pubblico (ludiche, didattiche e ricreative), in un'area boscata, di circa 3000 mq, posta in loc. Madonna del Cerro all'interno della quale si svolgono manifestazioni popolari.

L'area è privata, concessa in comodato d'uso all'amministrazione comunale che l'ha data in gestione ad una associazione locale.

La zona è interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera g) "*Foreste e boschi*" del D.Lgs 42/2004 e dal vincolo di cui all'art. 136 del medesimo D.Lgs. - DM 247/1967 "*Zona circostante il centro abitato del comune di Montepulciano*".

3. *Previsione di un piccolo campo da golf nell'area dell'ex Crossodromo;*

Si tratta di un'area di 12 ettari posta a tre km dal centro abitato di Montepulciano lungo la strada per Acquaviva, denominata "via Antica Chiusina", posta sul crinale .

Il crossodromo occupa circa 83.000 mq, attualmente incolti, mentre i restanti 37.000 mq appartengono ad un terreno adiacente coltivato a seminativo.

E' prevista la realizzazione di un percorso a 9 buche, di campi pratica, e campi promozionali ad integrazione dell'attività turistico ricettiva offerta nella zona dalle aziende agricole, dal turismo rurale, dall'agriturismo.

L'area è parzialmente ricompresa nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera g) "*Foreste e boschi*" del D.Lgs 42/2004 .

L'intervento è localizzato in una posizione piuttosto esposta, rispetto ai principali itinerari (anche l'autostrada del Sole), dotata di grande panoramicità per le aperture visuali sul paesaggio ondulato della campagna coltivata di Montepulciano.

L'intervento è soggetto a piano attuativo.

I volumi di servizio all'attività del golf previsti sono:

- Club house (non specificato dimensioni)
- Locali deposito (non specificato dimensioni)
- Tettoia (non specificato dimensioni)
- Rimessaggio macchinari (non specificato dimensioni)

4. *Previsione di un'area attrezzata per il campeggio nella ex cava di Sant'Albino;*

Si tratta di un progetto di riconversione della cava di inerti di S. Albino per realizzare un campeggio e delle attività sportive.

Il campeggio sarà dotato di piazzole per tende e roulotte, volumi di servizio, bungalows, casette mobili, un campo da tennis, un campo da minigolf, zona pic-nic, area arrampicata ed altre attività escursionistiche.

Non è fornito alcun dimensionamento né è fornita l'estensione dell'area interessata.

La cava è già stata parzialmente oggetto di un progetto di rinaturalizzazione.

L'intervento sarà soggetto a piano attuativo.

L'area è parzialmente ricompresa nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera g) "Foreste e boschi" del D.Lgs 42/2004.

5. *Proposta di modifica della linea di perimetro dell'UTOE di Montepulciano capoluogo (corrispondente al perimetro dell'art. 224 della L.R. 65/2014) nel Piano Strutturale a parità di superficie interessata e di volumetria prevista già nel vigente RU, il tutto per migliorare l'intervento della scheda M_PA_05/a, in via S. Bartolomeo 4;*

Si tratta della modifica del perimetro del territorio urbanizzato, determinato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, per un miglior inserimento urbanistico di una previsione di trasformazione residenziale.

Pareri pervenuti

Sono pervenuti i seguenti pareri/contributi degli specifici Settori regionali che si allegano al presente verbale:

Settore "Programmazione Viabilità" pervenuto in data 25/01/2017 prot. reg. 37750;

Settore "Tutela della Natura e del Mare" pervenuto in data 13/02/2017 prot. reg. 74337;

Settore "Genio Civile Valdarno Superiore" pervenuto in data 07/02/2017 prot. reg. 62702;

Settore "Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio" pervenuto per email in data 24/02/2017;

Provincia di Siena pervenuto per email in data 24/02/2017.

CONCLUSIONI

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerato il livello di approfondimento degli atti in questa fase procedurale, ai fini della conformità con il PIT-PPR, esprime quanto di seguito :

1) REDIMI

Su tale intervento il Genio Civile evidenzia criticità in termini di pericolosità del territorio; il perimetro del REDIMI infatti interferisce con aree individuate a pericolosità idraulica dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni e dal Piano Strutturale vigente.

Dal punto di vista della rete ecologica regionale si evidenziano criticità per quanto riguarda l'elevato consumo di suolo in un ambito di pianura, con accentuazione dell'effetto di barriera ecologica già rappresentato dalle attuali infrastrutture (autostrada e ferrovia) e per la possibile riduzione del reticolo idraulico superficiale.

L'abaco dell'Invariante II individua quale principale criticità il "...consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale" e indica quale indirizzo la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo ad opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.

Dal punto di vista delle infrastrutture la Regione non è al momento al corrente di nuove previsioni su quel tratto di autostrada A1, ma il tratto autostradale adiacente alle perimetrazioni potrebbe essere interessato da un futuro ampliamento a tre corsie. E' quindi necessario verificare l'opportunità di considerare una maggiore fascia di rispetto.

La Provincia di Siena, dopo aver evidenziato che si tratta per il PTCP di un ambito produttivo di interesse provinciale, sottolinea la notevole estensione della superficie interessata.

Il Settore paesaggio, oltre ad evidenziare le criticità già indicate dal settore ambiente, riporta l'ulteriore criticità determinata dall'alterazione delle pianure e dei fondovalle quale esito delle ristrutturazioni agricole associate quasi sempre a sviluppo dell'urbanizzazione diffusa frequentemente a carattere produttivo-industriale (morfotipo seminativo).

Nella Scheda d'Ambito, fra le criticità, è riportato l'“*Addensamento lungo i fasci infrastrutturali e in corrispondenza delle uscite autostradali di piattaforme produttive e commerciali con disordine urbanistico e visivo, in particolare: (..) al casello autostradale A1 di Montepulciano Stazione (..) ..evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e 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(..)*”.

Inoltre sono indicate le seguenti azioni:

- “*(..) mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica*”
- “*(..) limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche*”
- “*Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo*”
- “*evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e 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*”

Infine il contiguo Stabilimento Peruzzi è riconosciuto della III Invariante del PIT-PPR fra i morfotipi “*T.P.S.I. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare*”. In senso generale, il PIT-PPR riconosce per questa tipologia, fra le criticità:

- *Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni.*
- *Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.*
- *Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale (..)* ;

Per quanto sopra la Conferenza ritiene l'intervento conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale vigente a condizione che :

- nelle successive fasi procedurali siano effettuate specifiche valutazioni in merito alla pericolosità idraulica dell'area da approfondire con gli uffici competenti .
- sia mantenuta una maggior fascia di rispetto dall'autostrada A1 in previsione di futuri ampliamenti a tre corsie.
- la sostenibilità della previsione dovrà essere adeguatamente verificata in sede di valutazione ambientale strategica, e dovranno essere indicati gli eventuali interventi di mitigazione, e compensativi degli effetti indotti sul territorio. Fin da adesso si evidenzia la necessità di ridurre il nuovo consumo di suolo previsto e che l'intervento proponga la realizzazione di un'area produttiva APEA di qualità.
- al fine di assicurare la continuità delle relazioni paesaggistiche garantendo varchi di visibilità, si suggerisce di inserire trasversalmente ampie porzioni a verde. Sono da prevedersi sicuramente sul limite nord, ovvero nella zona interessata dal vincolo relativo allo specchio d'acqua, interrompendo la continuità con l'area produttiva esistente, e sul lato opposto lungo la viabilità a confine con il comparto artigianale di cui al piano attuativo A_PA_08.

2) Madonna del Cerro

Rispetto alla rete ecologica regionale l'area è classificata tra i "nuclei di connessione ed elementi forestali isolati" comprendente le sup. boscate di piccole dimensioni importanti per la loro funzione di supporto agli spostamenti della fauna (ruolo di stepping stone).

L'abaco dell'Invariante II individua quale principale criticità la ridotta superficie dei nuclei di connessione, l'elevata pressione esercitata sui margini (matrice agricola), scarsa maturità ecologica causata dalla gestione forestale.

Dal punto di vista paesaggistico l'Elaborato 8B prescrive che *"Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, (...) sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi (...)"*.

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale a condizione che :

- Siano salvaguardate le piante e le formazioni boschive esistenti e comunque non si apportino alterazioni significative permanenti;
- Sia garantito il mantenimento dei valori paesaggistici dei luoghi anche tramite l'uso di soluzioni formali, materiali, soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- La realizzazione dei fabbricati in legno dovrà essere limitata alla sola porzione di terreno già utilizzata per gli stessi scopi evitando opere di impermeabilizzazione, dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi.
- Non si interferisca o si limiti negativamente le visuali panoramiche.

3) Campo da golf 9 buche

Rispetto agli elementi della Rete ecologica regionale contenuta nel Piano Paesaggistico l'area ricade in parte tra le "aree urbanizzate" (ex crossodromo), in parte nella "matrice agricola di pianura" e marginalmente nei "nuclei di connessione ed elementi forestali isolati".

L'abaco dell'Invariante II individua quale principale criticità il consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, (...) e indica quale indirizzo la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo ad opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.

La Provincia evidenzia che si tratta di un territorio che non ha perso assolutamente la sua capacità produttiva agricola; semmai è da recuperare nella porzione occupata dall'ex crossodromo.

Il Settore Paesaggio sottolinea che relativamente alle aree appartenenti alla Matrice agroecosistemica di pianura e di collina sono riportati i seguenti elementi di criticità:

- *consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione"*
- *consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf)"*
- *L'abbandono delle attività a pascolo e agricole porta alla riduzione degli agroecosistemi tradizionali e dei valori naturalistici e paesaggistici a questi associati.*

Occorre evidenziare che :

- questi interventi, laddove sostenibili, devono concorrere prioritariamente al recupero ed alla valorizzazione delle aree degradate, dei territori abbandonati ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- occorre verificare il reale interesse e la volontà di realizzare l'intervento attraverso un idoneo piano economico e finanziario al fine di escludere possibili finalità esclusivamente speculative.

- la realizzazione di un percorso di golf a 9 buche ha costi realizzativi relativamente alti ed i costi di gestione, in virtù delle necessità manutentive dei manti erbosi, possono risultare difficilmente sostenibili per i campi non correttamente realizzati.
- l'area è caratterizzata già dalla presenza, nei comuni più limitrofi, di:
 1. un campo a 18 buche - Cortona Golf Club Resort in Loc. Manzano a Cortona;
 2. un campo a 18 buche - Castello Banfi - Golf Club Val di Chiana a Montalcino;
 3. un campo a 18 buche Golf Club Castiglion del Bosco a Montalcino;
 4. un campo a 9 buche all'Hotel relais Villa Baldelli a Cortona;
 5. un campo a 9 buche Golf Club Lamborghini a Sarteano;
 6. un campo a 9 buche Golf Club Esse a Torrita di Siena;
 7. un campo a 18 buche previsto nel Piano Strutturale di Chianciano

Per quanto sopra la Conferenza ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale vigente a condizione che:

- La previsione sia localizzata preferibilmente nell'area incolta e già parzialmente degradata dell'ex-crossodromo, contenendo ulteriore nuovo consumo di suolo agricolo;
- E' da privilegiare il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mentre nuovi eventuali edifici dovranno essere dimensionati e limitati nel numero, realizzati con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzati in modo da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderli conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche prevalenti nel contesto in cui si inseriscono..
- La sostenibilità della previsione dovrà essere adeguatamente verificata in sede di valutazione ambientale strategica (VAS) tenendo conto della sostenibilità rispetto alle risorse ambientali disponibili, con particolare riferimento alla risorsa acqua, e della presenza di ulteriori impianti. In tale sede dovranno essere svolti approfondimenti rispetto al bacino di utenza, oltreché verifiche sul bilancio idraulico necessario al mantenimento delle superfici di gioco.
- L'attività dovrà essere connessa ed integrativa dell'attività agricola e compatibile con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale.
- Dovranno essere contenuti al massimo gli eventuali movimenti di terra.

La provincia inoltre sottolinea che al fine di evitare che la previsione determini ritorni negativi sull'ambiente e sul paesaggio si auspica di verificare se per questa tipologia di impianto sportivo sono stati eseguiti adeguati approfondimenti. Il riferimento è per esempio al consumo di acqua, di solito eccessivo e che in genere accompagna la realizzazione e la manutenzione di un impianto di golf, tenuto conto, anche, che l'area occupata interessa una zona di protezione della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale (tav. ST IG 2 – art. 10.1.6 delle NTA del PTCP), oppure sulla localizzazione, in ragione per esempio di altri impianti simili esistenti in zone limitrofe, e sui sistemi di collegamento per raggiungere l'impianto sportivo

4) Campeggio nell'ex cava

Il Genio civile evidenzia che l'intera area dell'ex Cava di S. Albino ricade in una zona a pericolosità geologica elevata (G3) e raccomanda in sede di predisposizione delle indagini geologico-tecniche di valutare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità riscontrate, definendo, laddove necessari, gli interventi di mitigazione del rischio già in fase di redazione dello strumento urbanistico nonché gli approfondimenti di indagine da svolgersi nelle successive fasi di pianificazione e/o di progettazione.

L'area di previsione ricade interamente tra le "aree urbanizzate" e non vi sono indirizzi, nel PIT, in merito alla rete ecologica.

La Provincia evidenzia che l'area ricade in elevato e medio vincolo di sensibilità degli acquiferi. ed è interessata dalla zona di protezione termale.

Dal punto di vista paesaggistico non si configurano particolari elementi di criticità.

La Conferenza ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT ed alla normativa urbanistica regionale vigente a condizione che :

- Sia verificata la sostenibilità della viabilità di accesso esistente, considerando l'incremento dei volumi di traffico previsti, ed eventualmente indicando gli interventi necessari per un suo adeguamento.
- Si raccomanda in sede di predisposizione delle indagini geologiche tecniche di valutare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità riscontrate, definendo, laddove necessari, gli interventi di mitigazione del rischio già in fase di redazione dello strumento urbanistico nonché gli approfondimenti di indagine da svolgersi nelle successive fasi di pianificazione e/o di progettazione.
- Considerato l'interessamento di una zona di protezione termale, dovranno essere recepite le norme di cui alla disciplina del PTCP.
- L'intervento si configuri, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali, come miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica del sito.

5) Modifica al perimetro di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.

La Conferenza ritiene la previsione non conforme alla disciplina di cui alla L.R. 65/2014.

La perimetrazione del territorio urbanizzato individuata dall'art. 224 è di natura transitoria ed è necessaria nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico o ai Piani Regolatori Generali .

Tale perimetro deriva dall'identificazione rigorosa delle aree non individuabili come a esclusiva o prevalente funzione agricola nei Piani Strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale.

Stante quanto sopra l'amministrazione comunale può comunque predisporre nuovi atti di governo del territorio che individuino un perimetro urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che tengano conto anche di strategie riferibili alla riqualificazione del disegno dei margini urbani.

Nello spirito di una leale collaborazione tra Enti la Conferenza 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.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli

CECCARELLI VINCENZO
Date 27.02.2017 13:35:52 CET

La Provincia di Siena

Il Sindaco del Comune di Montepulciano



Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, relativa a quattro previsioni esterne ai perimetri urbanizzati, inserite nel nuovo Piano Operativo - inerenti l'ampliamento di una vasta area industriale REDIMI lungo l'autostrada A1, la realizzazione di un'area attrezzata per manifestazioni nella zona boscata della Madonna del Cerro, la realizzazione di un campo da golf con le relative infrastrutture e volumi di servizio nell'area dell'ex Crossodromo, e la riconversione della Cava di Sant'Albino in un'area da destinare a turistico-ricettivo. Contributo tecnico.

Al Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

A seguito della richiesta di contributo tecnico pervenuta con prot. n. AOOGR/28400/N.060.025 del 20/01/2017, relativa alla convocazione della Conferenza di Copianificazione in oggetto, si esprime quanto segue:

Rispetto ai contenuti e alla disciplina del PIT-PPR, considerati i Beni Paesaggistici, le Invarianti e la Scheda d'Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana", alla quale il territorio del Comune di Montepulciano appartiene, si esprime quanto segue:

1. Ampliamento dell'area industriale REDIMI lungo l'autostrada A1

BENI PAESAGGISTICI :

L'area è localizzata in prossimità di uno specchio d'acqua che, nella cartografia del PIT-PPR è incluso fra i Beni di cui alle Aree tutelate per legge di cui alla lett. b) del D.Lgs. 42/2004. Pertanto la porzione a nord-est dell'area in oggetto risulta interessata dal vincolo di cui alla fattispecie.

Dalla relazione di accompagnamento alla richiesta di copianificazione si evince che tale porzione sarà destinata a verde, e che, considerate le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 7 dell'allegato 8B del PIT-PPR, in essa "*..non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali (..)*".

INVARIANTI STRUTTURALI E SCHEDA D'AMBITO:

L'area appartiene alle pianure delle grandi bonifiche, ed è riconosciuta fra gli *agroecosistemi* di pianura e i *morfortipo* dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.

Valori e criticità riconosciuti dal PIT-PPR :

Le aree delle pianure bonificate sono in se una testimonianza e un valore da tutelare.

Per il morfortipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle è riportato che "*..sono pianure e fondovalle a presentare gli assetti paesaggistici strutturalmente più alterati, descritti dal morfortipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle , caratterizzati da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia, esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, che hanno smantellato l'infrastruttura rurale storica e sono quasi sempre associate a urbanizzazione diffusa*"(..)

Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso, con poche siepi e altri elementi vegetazionali di corredo. Il morfortipo è spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio (per esempio in zone ad alta pericolosità idraulica), frequentemente a carattere produttivo-industriale (..)

Nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:



evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale (..)”.

Nella Scheda d'Ambito, fra le criticità, è riportato *“Addensamento lungo i fasci infrastrutturali e in corrispondenza delle uscite autostradali di piattaforme produttive e commerciali con disordine urbanistico e visivo, in particolare: (..) al casello autostradale A1 di Montepulciano Stazione (..). ..evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e 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(..)”*.

Indicazioni per le azioni e Direttive :

“ (..) mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica” - “ (..) limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche” - “Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo” - “evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e 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” - Relativamente all'autostrada, “ Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica” - Nella programmazione di nuovi interventi, evitare: “ (..) ulteriori frammentazioni del territorio agricolo (..). Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico, assicurando la permeabilità nei confronti del territorio circostante (con particolare riferimento alle autostrade A1 (..)”

Si richiama che il contiguo Stabilimento Peruzzi è riconosciuto della III Invariante del PIT-PPR fra i morfotipi “T.P.S.I. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare”. In senso generale, il PIT-PPR riconosce per questa tipologia, fra le criticità: *“Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni. Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio. Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale (..)”* ;

Alla luce di quanto sopra richiamato l'intervento in oggetto può costituire elemento di criticità rispetto al PIT-PPR.

2. Realizzazione di un'area attrezzata per manifestazioni nella zona boscata della Madonna del Cerro

Dalla relazione di accompagnamento alla richiesta di copianificazione si evince che:

- gli interventi previsti nell'area consistono in attrezzature di pubblica fruizione (attività ludico - didattiche – ricreative e potenziamento dell'offerta fruitiva e sociale del bosco), *per una SUL massima complessiva di 250 e h. max. 3,00 ml, organizzati in manufatti in legno di piccole dimensioni, solamente poggiati sul terreno con sole opere di ancoraggio al suolo, con tipologia di casette di legno con tetto a falda, e localizzati in zona di margine del bosco; la loro installazione non comporterà taglio di vegetazione e fra essi non verranno realizzate urbanizzazioni superficiali (strade, parcheggi, piazzali, ecc.)*.
- L'intervento, non necessiterà di urbanizzazioni funzionali al nuovo insediamento (viabilità, reti tecnologiche, sistema di smaltimento delle acque reflue, ecc.), poiché si allaccerà, come già attualmente avviene, ad adduzioni o di sistemi autonomi di forniture (serbatoi di acqua, gas, per la raccolta scarichi, ecc.) già esistenti. La presenza antropica sarà periodica ma limitata nel tempo,



non incidendo sui valori medi limite in termini di emissioni, fatti salvi i picchi di cui alle poche settimane di manifestazioni previsti nell'uso.

BENI PAESAGGISTICI :

Relativamente ai contenuti del PIT-PPR, l'area in oggetto è un'area boscata, e fa parte delle Aree tutelate per legge di cui alla lett. g) del D.Lgs. 42/2004. Considerati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all' art. 12 dell' ELABORATO 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR, gli interventi previsti non costituiscono elemento di criticità, e sono dunque ammissibili, in quanto, è fra gli Obiettivi *"promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco"* , ed è prescritto che: *"Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, (..) sono ammessi a condizione che: non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (..), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi (..)"*.

Alla luce di quanto sopra richiamato l'intervento in oggetto non costituisce elemento di criticità rispetto al PIT-PPR.

3. Realizzazione di un campo da golf, con le relative infrastrutture e volumi di servizio nell'area dell'ex Crossodromo

BENI PAESAGGISTICI :

L'area non è interessata da alcun Bene Paesaggistico.

INVARIANTI E ALLA SCHEDA D'AMBITO:

L'area appartiene alla tipologia della "Collina dei bacini neo-quaternari - sabbie dominanti", e su di essa sono individuati: la "Matrice agroecosistemica di pianura" - a confine con la "Matrice agroecosistemica di collina", il "Morfortipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti", ed in piccola parte il "Morfortipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle".

Valori e criticità riconosciuti dal PIT-PPR :

L'area appartiene ad un sistema che ospita e sostiene paesaggi rurali e insediativi di valore. *"La Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti offre notevoli contributi all'assorbimento dei deflussi superficiali e all'alimentazione delle falde acquifere, e sostiene, storicamente, colture di pregio"*

Fra le criticità sono riportate: *"(,) il sistema è relativamente stabile, (..) La permeabilità di suoli e materiali rende sensibile il problema della protezione degli acquiferi da inquinamenti, provocati dalle attività agricole (..). Le pendenze tipiche dei versanti, le caratteristiche dei suoli e le modalità tipiche di utilizzazione rendono l'erosione del suolo un problema sensibile"* .

Per le aree appartenenti alla Matrice agroecosistemica di pianura e di collina è riportato che sono elementi di criticità: - *"consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione"* e *"consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf)"*. *"L'abbandono delle attività pascolive e agricole porta alla riduzione degli agroecosistemi tradizionali e dei valori naturalistici e paesaggistici a questi associati"*.



Per le aree appartenenti al Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti è riportato che:
"Il morfotipo è presente per lo più in ambiti collinari ed è caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate (..)"

"I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. (..) Il grado di infrastrutturazione ecologica è medio-alto, con una notevole presenza di siepi poste sui bordi dei campi o a corredo della viabilità podereale e interpodereale. La relazione con l'insediamento è molto stretta e resta, nei contesti collinari, incardinata sulla regola storica di crinale che dispone i nuclei insediativi su poggi e sommità delle dorsali, che appaiono tipicamente circondati dagli oliveti, mentre i versanti sono di frequente punteggiati di case sparse ed episodi edilizi minori. ..

Al morfotipo è associata una delle immagini più diffuse del 'bel paesaggio toscano', perciò la tutela dei caratteri storici del paesaggio qui riveste un'importanza fondamentale ai fini della promozione economica del territorio. In tal senso non solo le imprese agricole ma anche altri settori produttivi (es. turismo) possono, potenzialmente, trarre vantaggio dalla sua conservazione/valorizzazione. Il morfotipo è legato alle produzioni di qualità tipiche della Toscana che, spesso, si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOP, IGP)" - "Presenza di sistemazioni idraulico-agrarie di valore testimoniale e con funzione di presidio dell'assetto idrogeologico (..)"

Indicazioni per le azioni e Direttive :

"(..) garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica (..)" - "perseguire azioni volte a tutelare gli acquiferi depositi neo-quaternari e di Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti: mantenendo lo stato dei rilievi calcarei" - "garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare rifeimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo: (..) la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici (..)" - "Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria" - "Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale (..)" - "Al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno: tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti (..)" - "promuovere la valorizzazione e, ove necessario, la riqualificazione della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra sistemi produttivi agrari ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura" - "tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (..), conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari(..) tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione".

Alla luce di quanto sopra richiamato l'intervento in oggetto, se considerato nel contesto paesaggistico d'insieme, può costituire elemento di criticità rispetto al PIT-PPR.

4. Riconversione della Cava di Sant'Albino in un'area da destinare a turistico-ricettivo BENI PAESAGGISTICI :



L'area è marginalmente interessata, in particolare sul confine sommitale, dall'area Tutelata per legge di cui alla lettera g) (bosco) del D.Lgs. 42/2004. Pertanto, ai fini della copianificazione, solo eventuali opere da realizzarsi su tali confini dovranno essere assoggettate alla disciplina di riferimento.

INVARIANTI E ALLA SCHEDA D'AMBITO:

L'area appartiene alla tipologia della "Collina calcarea", e per la presenza della cava, è riconosciuta come "superficie artificiale"

Valori e criticità riconosciuti dal PIT-PPR :

Poichè l'intervento rimanda ad una questione specifica, quale il cambio d'uso dell'area di cava a fini turistici, non è significativa, per la trattazione in oggetto, l'elencazione dei valori e delle criticità relativi alle attività di escavazione oppure dell'artificialità connessa alla presenza della cava stessa.

Da segnalare, invece, che fra i valori del contesto territoriale in cui l'area si colloca, è segnalata la presenza di antiche terme.

Indicazioni per le azioni e Direttive :

" (...) salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti (...) perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino" - " (...) valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di (...) Montepulciano, Sant'Albino (...)"

Si richiama che nella Disciplina Generale del PIT-PPR, all'art. 7 *Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*, è scritto che *"L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante: (...) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino"*.

Alla luce di quanto sopra richiamato, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, la destinazione a turistico-ricettivo dell'area di cava, non configura in se elementi di criticità rispetto al PIT-PPR, purchè l'intervento, per caratteristiche tipologiche, dimensionali, e funzionali si configuri come miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica del sito.

SP/

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione si prega di contattare:

Arch. Cecilia Berengo, Responsabile della P.O. tel. 055/4385307 e-mail cecilia.berengo@regione.toscana.it

Arch. Sabina Parenti, tel. 055/4384229 - e-mail sabina.parenti@regione.toscana.it

Cordiali saluti

Il Direttore e Responsabile del Settore
Ing. Aldo Ianniello



Al Responsabile del Settore
Pianificazione del territorio

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI). Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2015, Piano Operativo e variante parziale al Piano Strutturale. Trasmissione contributo.

In riferimento alla richiesta prot. ACOGRT\28400 del 20/01/2017, esaminata la documentazione pervenuta, si esprimono per quanto di competenza le seguenti considerazioni.

Il Comune di Montepulciano ha avviato con D.C.P. 35 del 30/05/2016 il procedimento per variante parziale al Piano Strutturale e per la formazione del Piano Operativo, avviando contestualmente la procedura di VAS. Successivamente, il Comune ha richiesto alla Regione Toscana con nota del 25/11/2016 la convocazione della Conferenza di copianificazione per quattro previsioni previste nel Piano Strutturale vigente ed esterne ai perimetri urbanizzati:

- ampliamento dell'area industriale REDIMI in loc. Montepulciano Stazione;
- realizzazione di un'area attrezzata per manifestazioni nella zona boscata della Madonna del Cerro;
- realizzazione di un campo da golf, con le relative infrastrutture e volumi di servizio nell'area dell'ex crossodromo, in loc. Olnaccio;
- riconversione della cava di S. Albino in un'area da destinare a turistico-ricettivo (campeggio), in loc. S. Albino.

Tra la documentazione inviata dal Comune vi è la relazione tecnica relativa alle previsioni sopra citate e il documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, riferito all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo e di variante al Piano Strutturale di cui alla D.C.C. 35/2016.

Nei paragrafi che seguono, verrà esaminata la possibile incidenza che le previsioni dello strumento urbanistico, se pur esterne, possono potenzialmente avere sui siti della Rete Natura 2000, e i rapporti con la Rete ecologica regionale contenuta nel piano paesaggistico regionale (integrazione paesaggistica al PIT di cui alla D.C.R. 37/2015).

Considerazioni in merito all'incidenza sui siti della Rete Natura 2000

Nel Comune di Montepulciano e nei territori limitrofi ricade unicamente il sito Natura 2000 "Lago di Montepulciano", rispetto al quale le previsioni sono esterne. La previsione più vicina al sito è quella che riguarda l'area attrezzata di Madonna del Cerro, situata a circa 2 km dal confine occidentale del sito stesso; le altre previsioni si trovano rispettivamente a circa 4 km (area industriale REDIMI), 6 km (ex crossodromo) e 8 km (cava S. Albino). Sia per le distanze che per la tipologia di destinazione, le previsioni in oggetto non sembrano



avere effetti diretti sul sito Natura 2000, in quanto non ne determinano l'uso di risorse né sembrano interferire con esse; tuttavia in questa fase di pianificazione non è possibile escludere, anche se è da ritenersi improbabile, una potenziale incidenza sulla qualità delle acque del reticolo idraulico afferente al sito, già attualmente fonte di criticità, dovuta ad eventuali scarichi in acque superficiali, non valutati dalla documentazione pervenuta. Al fine di escludere qualsiasi effetto sarà quindi necessario che nel Rapporto Ambientale sia esplicitato il rapporto delle previsioni rispetto al sito Natura 2000 "Lago di Montepulciano", con particolare riferimento agli impatti sul reticolo idraulico afferente al lago di Montepulciano (torrenti Parce, Salcheto ecc.).

Valutazioni in merito alla Rete ecologica regionale

La L.R. 30/2015, all'art. 75, disciplina le modalità di individuazione delle aree di collegamento ecologico funzionale all'interno degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio, stabilendo la necessità di rispetto e coerenza con gli indirizzi che il piano paesaggistico regionale fornisce in materia (art. 75 "Misure per la tutela e conservazione delle aree di collegamento ecologico funzionale", in particolare comma 1: "Le aree di collegamento ecologico funzionale [...] sono individuati e disciplinati dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio riconosciuti dalla L.R. n. 65/2014, nel rispetto delle previsioni del PIT con valenza di piano paesaggistico di cui all'articolo 88 della L.R. n. 65/2014, che ne definisce gli indirizzi per l'individuazione, la ricostituzione e la tutela al fine di assicurare i livelli ottimali della permeabilità ecologica del territorio regionale" e comma 2: "Gli enti competenti all'approvazione di piani o interventi incidenti sulle aree di collegamento ecologico funzionale definiscono le misure necessarie a mitigare gli eventuali effetti negativi sulla coerenza del sistema regionale della biodiversità e del sistema regionale integrato delle aree naturali protette. Tali misure di mitigazione sono realizzate a carico dei soggetti proponenti del piano o dell'intervento.").

Di seguito viene fatta un'analisi delle previsioni rispetto agli elementi strutturali e funzionali di cui alla Carta della Rete ecologica regionale e ai relativi indirizzi contenuti nell'Abaco dell'Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" del piano paesaggistico regionale (D.C.R. 37/2015).

Ampliamento dell'area industriale REDIMI

La previsione è localizzata in adiacenza all'abitato di Montepulciano Stazione, tra l'autostrada A1 e la ferrovia Empoli-Chiusi, e interesserà 45 ettari di suolo agricolo, in adiacenza all'area industriale esistente e ai circa 10 ettari di area artigianale approvata con Piano Attuativo nel 2014. Sono previsti i seguenti impegni di suolo: superficie di vendita per mq 400, superficie terziario direzionale per mq 700, superficie produttiva per mq 32.000, superficie turistico ricettiva per 20 posti letto, oltre a parcheggi e viabilità.

Per quanto riguarda la previsione dell'area REDIMI, la relazione tecnica presentata dal proponente evidenzia che l'area ricade in un ambito di criticità per la rete ecologica individuata dal PTCP della Provincia di Siena lungo l'asse autostradale e nei terreni contigui (Tavola ST_AMBI I.1, "Le reti ecologiche"), ed elenca una serie di criteri generali e specifici per la progettazione, definendo su cartografia due fasce arboree di mitigazione ambientale e paesaggistica ai margini orientale e occidentale dell'area di previsione, parallele rispettivamente all'autostrada e alla ferrovia.

Rispetto agli elementi della Rete ecologica regionale contenuta nel piano paesaggistico regionale, l'area ricade nell'elemento strutturale "matrice agroecosistemica di pianura", ed è attraversata da un fitto reticolo idraulico minore, caratteristico della pianura della Valdichiana. Per questo elemento della Rete, l'abaco dell'Invariante II individua le seguenti criticità: "la principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari



o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.), la diffusione di colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari. Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico.” Gli indirizzi del piano paesaggistico per questo elemento della rete ecologica sono i seguenti:

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica;
- forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Area per feste popolari alla Madonna del Cerro

L'area, di circa 3.000 mq, si trova in un comprensorio boscato conosciuto come Madonna del Cerro, situato a ovest di loc. Tre Berte, di proprietà privata ma in comodato d'uso al Comune dal 2005 e recentemente affidata in gestione ad una associazione locale fino al 2019. La previsione riguarda la possibilità di installare manufatti in legno per una SUL massima complessiva di 250 mq e altezza massima 3 m, da utilizzarsi per le manifestazioni pubbliche che periodicamente già vi si svolgono con manufatti temporanei.

Rispetto alla Rete ecologica regionale, l'area è classificata tra i “nuclei di connessione ed elementi forestali isolati”, comprendente le superfici boscate di piccole dimensioni importanti la loro funzione di supporto agli spostamenti della fauna (ruolo di “stepping-stone”). Per questo elemento della rete ecologica le criticità riportate nell'Abaco sono la ridotta superficie dei nuclei, l'elevata pressione esercitata sui margini (matrice agricola), la scarsa qualità e maturità ecologica causata dalla gestione forestale, che generalmente prevede unicamente il ceduo semplice matricinato; gli indirizzi applicabili nel contesto in oggetto sono:

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito planiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire;
- riduzione del carico di ungulati;
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi;



- tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

Area da destinare a campo da golf nell'ex crossodromo

L'area, di circa 12 ettari, si trova in loc. Olnaccio, circa 3 km a sud ovest di Acquaviva lungo la strada che porta a Montepulciano; comprende l'area occupata dall'ex crossodromo (mq. 83.000) e un terreno adiacente (mq. 37.000) coltivato a seminativo. Vi è prevista la realizzazione di un campo da golf con percorso a 8 buche e relative strutture di servizio, precisando che verranno applicate le linee guida per la manutenzione dei campi di golf che entreranno in vigore nel 2017, che vanno a bandire l'uso di qualsiasi molecola chimica, e che verranno utilizzate specie vegetali poco idroesigenti.

Dal punto di vista della Rete ecologica regionale, l'area ricade in parte tra le "aree urbanizzate" (corrispondenti all'ex crossodromo), in parte nella "matrice agricola di pianura" (terreno a seminativo) e limitatamente alla porzione arboreo-arbustiva di margine, nei "nuclei di connessione ed elementi forestali isolati", per le cui criticità e indirizzi si rimanda ai punti precedenti.

Riconversione della cava di S. Albino in un'area da destinare a turistico-ricettivo (campeggio)

La cava, oggi inattiva, si trova alle spalle del paese di S. Albino e per essa il Piano Strutturale del Comune prevede il recupero ambientale; negli scorsi anni è già stata parzialmente oggetto di un progetto di rinaturalizzazione.

Per quanto riguarda la previsione in oggetto, il proponente specifica che il campeggio sarà dotato di piazzole per tende e un numero limitato di bungalow, e che potranno essere previste ulteriori destinazioni ricreative: campo da tennis (max 1), minigolf (max 12 buche), zona pic-nic, aree arrampicata e tutte le attività legate all'attività escursionistica. Le opere necessarie al nuovo insediamento riguarderanno la viabilità, l'allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue; nel caso in cui non sia possibile o economicamente sostenibile il collegamento alla pubblica fognatura, lo smaltimento e la depurazione dovranno essere organizzati attraverso sistemi individuali, previa valutazioni di tipo idrogeologico ed idraulico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli effluenti), quali la fitodepurazione ed il lagunaggio, oltre a prevedere la realizzazione di una rete di collettamento differenziata per acque piovane ed acque reflue l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate, privilegiando la rete idropotabile per il consumo umano e ricorrendo alla raccolta di acque piovane e ad acque di livello qualitativo inferiore per usi meno nobili. Vengono poi elencati una serie di criteri per la progettazione. L'area di previsione ricade interamente tra le "aree urbanizzate" e non vi sono indirizzi in merito alla Rete ecologica.

La relazione allegata alla richiesta di conferenza di copianificazione non fa riferimento, nelle analisi e nell'individuazione dei criteri di progettazione per le singole previsioni, alla Rete ecologica del piano paesaggistico regionale, rispetto alla quale, come visto sopra, sono tuttavia evidenziabili alcune criticità soprattutto per quanto riguarda le previsioni dell'area industriale REDIMI, per l'elevato consumo di suolo in un ambito di pianura, con accentuazione dell'effetto di barriera ecologica già rappresentato dalle attuali infrastrutture (autostrada e ferrovia), e per la possibile riduzione della qualità del reticolo idraulico superficiale. Per le altre previsioni le criticità, anche per le minori dimensioni interessate, sembrano essere inferiori e mitigabili applicando quale misura di tutela e compensazione gli indirizzi previsti per i singoli elementi della rete ecologica, laddove previsti.

Analogamente, l'elaborato non considera le criticità e gli indirizzi dell'Ambito paesaggistico di appartenenza ("Piana di Arezzo e Val di Chiana"), con specifico riferimento, per quanto di competenza, alle direttive e agli orientamenti riguardanti il mantenimento della permeabilità ecologica della pianura.

Si ritiene quindi che, nell'ambito della generale verifica di conformità al PIT prevista dall'art. 25, siano attentamente considerati anche gli indirizzi riguardanti gli elementi della Rete ecologica regionale.



Si ritiene necessario che, nella fase successiva del procedimento di formazione dello strumento urbanistico, il Rapporto Ambientale e gli altri elaborati siano integrati con una specifica analisi degli effetti sulla rete ecologica regionale, provvedendo laddove necessario anche alla individuazione delle eventuali misure di tutela della rete ecologica previste dall'art. 75 della L.R. 30/2015, che dovranno aggiungersi ai criteri per la progettazione definiti dallo strumento urbanistico.

Con l'occasione, anche ai fini dell'aggiornamento degli elaborati per la successiva adozione, si fanno presenti le seguenti novità normative riguardanti Rete Natura 2000.

La legge regionale di riferimento per i siti Natura 2000 (compresa la procedura di valutazione di incidenza) è la L.R. 30/2015; riguardo la valutazione di incidenza, si informa, per quanto di competenza del Comune ai sensi dell'art. 90 della L.R. 30/2015, che la Regione Toscana ha recentemente approvato la D.G.R. 1319 del 19/12/2016 "L.R. 30/2015: modalità procedurali ed operative per l'attuazione degli articoli 123 e 123bis ed approvazione elenco di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui siti Natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana."

Con la stessa L.R. 30/2015 la denominazione di "SIR" è di fatto abrogata, mentre con D.M. del 24/05/2016 il SIC "Lago di Montepulciano" è stato formalmente designato come Zona Speciale di Conservazione (ZSC); la citazione corretta del sito è quindi ZSC/ZPS "Lago di Montepulciano".

Sul sito sono attualmente vigenti gli i divieti, gli obblighi, gli obiettivi e le misure di conservazione di cui alle D.G.R. 644/2004, D.G.R. 454/2008 e D.G.R. 1223/2015, oltre che i criteri minimi di cui all'art. 2 comma 4 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 17/10/2007.

Il sito è inoltre dotato di Piano di Gestione della ZSC/ZPS Lago di Montepulciano, adottato dalla Provincia di Siena con D.C.P. 25 del 23/06/2015, che fino alla sua approvazione costituisce riferimento per la valutazione di incidenza.

IL DIRIGENTE

Settore "Tutela della natura e del mare"

Ing. Gilda Ruberti

AS/DN

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è prodotto, memorizzato e conservato digitalmente ed è rintracciabile nel sistema informativo della Regione Toscana.



Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) – Piano Operativo e Piano Strutturale
Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n.65/2014

Contributo collaborativo Settore Programmazione Viabilità

Alla Direzione Generale GOVERNO DEL TERRITORIO
Settore Pianificazione del Territorio
Ing. Aldo Ianniello

Responsabile P.O.
Arch. Luca Signorini

Ampliamento di una vasta area industriale REDIMI lungo l'autostrada A1

La vasta area interessata dalle nuove previsioni, in particolare con destinazione produttiva per una superficie pari a 32000 mq, si trova in adiacenza all'attuale tracciato dell'autostrada A1.





Regione Toscana non è al momento al corrente di nuove previsioni per il tratto interessato dall'infrastruttura, ma il tratto autostradale, adiacente alle perimetrazioni in figura, potrebbe essere interessato da un futuro ampliamento a 3° corsia.

Nell'ambito della formazione dello strumento urbanistico si rende opportuno un approfondimento con Autostrade S.p.a. per verificare l'opportunità di considerare una maggiore fascia territoriale a disposizione del futuro sviluppo infrastrutturale.

In ogni caso andrà verificata l'eventuale occupazione della fascia di rispetto autostradale.

Resiano comunque impregiudicati gli altri aspetti relativi agli eventuali aggravii di carico sulla viabilità di collegamento dell'area con il casello autostradale di pertinenza data l'inesistenza di documentazione e studi di traffico che testimonino la sostenibilità complessiva.

Distinti saluti,

Geom. Pietro Ribezzo

Il Dirigente
Ing. Marco Ierpi



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Settore Genio Civile Valdarno Superiore
Sede di Arezzo

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) – Piano Operativo e Variante parziale al Piano Strutturale Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 35/2014.

Trasmissione contributo tecnico.

Alla Regione Toscana
Direzione Urbanistica e politiche abitative
Settore Pianificazione del Territorio

In riferimento alla nota prot. n. 0028400 del 20/01/2017 con la quale codesto Settore richiede un contributo tecnico in relazione a quanto in oggetto, si rappresenta quanto segue.

Le previsioni contenute nello strumento urbanistico in oggetto presentano alcune criticità in termini di pericolosità del territorio. Assume particolare rilievo l'intervento denominato RE.DI.MI., che prevede la realizzazione di un'area produttiva posta tra la stazione di Montepulciano e l'abitato di Acquaviva, il cui perimetro interferisce con aree individuate a pericolosità idraulica dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni e dal Piano Strutturale vigente. Analogamente l'intera area denominata "ex Cava" si inquadra in una zona a pericolosità geologica elevata (G3). Si raccomanda, pertanto, in sede di predisposizione delle indagini geologico – tecniche, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014, di valutare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità riscontrate, definendo, laddove necessari, gli interventi di mitigazione del rischio già in fase di redazione dello strumento urbanistico nonché gli approfondimenti di indagine da svolgersi nelle successive fasi di pianificazione e/o di progettazione.

Si precisa che nel corso dell'iter di adozione e successiva approvazione dello strumento urbanistico in oggetto, questo Settore si esprimerà sulle indagini geologico-tecniche ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, nelle more dell'emanazione del regolamento attuativo dell'art. 104 della L.R. 65/2015.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Ing. Leandro Radicchi

Referenti istruttoria:
geol. Barbara Strillozzi tel. 0575 359732

www.regione.toscana.it
pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Via A. Testa ,2 52100 Arezzo
Tel: 0575/359711 – Fax :0575/302314

Il documento è stato firmato da RADICCHI LEANDRO; Dirigente/i dell'Amministrazione scrivente.
Tale firma è stata verificata con esito positivo al momento dell'invio del documento in data 07/02/2017
Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente
in conformità delle regole tecniche di cui all'art. 71 del d.lgs. 82/2005 (art. 3bis d.lgs.82/2005).

Al Dirigente ad Interim
Settore Servizi Tecnici
Segretario Generale Dott. Giulio Nardi

CONFERENZA COPIANIFICAZIONE art.25 L.R. 65/2015 del 27/02/2017

COMUNE DI MONTEPULCIANO: Variante parziale al PS e formazione del PO..

SCHEDA ISTRUTTORIA VERIFICA PTCP

Precisato che la documentazione inerente la Conferenza di Copianificazione in oggetto è stata ricevuta dal Servizio Assetto del Territorio in data 23.02.2017 trasmessa a mezzo mail dal Comune di Montepulciano, si descrivono di seguito i contenuti delle previsioni di cui alla variante al PS e le valutazioni rispetto al PTCP della Provincia di Siena.

Descrizione contenuti:

A) RE.DI.MI.. PREVISIONE DI UN'AREA PRODUTTIVA DI INTERESSE SOVRALocale:

In località Stazione di Montepulciano il Comune di Montepulciano propone di potenziare la dotazione di aree produttive sviluppando una porzione di territorio compresa tra due aree produttive esistenti, l'area ex Prefabbricati Peruzzi, il tratto autostradale A1, il tratto ferroviario Siena-Chiusi, e una recente previsione di RU (2014) di cui al piano attuativo A_PA_08 a destinazione artigianale.

In relazione allegata a pag.3 è dichiarato che ... *nell'area interclusa tra l'autostrada A1 e la ferrovia, il Piano Strutturale già nel 2007, individuava una zona dove collocare un mix di attività che fungesse da modello di sostenibilità e produzione ... dove concentrare attività artigianali... di sviluppo dei settori manifatturiero e agroalimentare.*

Le aree produttive esistenti e l'area Ex Prefabbricati Peruzzi sono inquadrare dal PTCP come "ambiti produttivi di interesse provinciale" inserite all'interno del perimetro denominato "Circondari ad elevata densità produttiva" di cui alla tavola "QC PROD III.2". In Disciplina del PTCP la norma di riferimento è rappresentata dagli artt.12/12.4/12.5 e dagli artt.22 e 23 fornendo con l'art.13.29 gli indirizzi e i criteri affinché gli strumenti della pianificazione e la progettazione risultino rispettosi del paesaggio.

L'area interessata risulta:

- in parte all'interno del perimetro del centro urbano di Stazione di Montepulciano riconosciuto dal PTCP, e in parte in territorio aperto;
- interessata da tessitura agraria a maglia media, seminativi di pianura;
- Sensibilità degli acquiferi, vincolo medio;

La porzione di territorio interessata, come estensione di superficie, appare di notevole rilievo sviluppandosi, per quello che è possibile riscontrare sulla documentazione fornita, per un dimensione maggiore o uguale delle tre aree produttive esistenti nel loro insieme. Rimettendo la decisione del caso alle valutazioni della Conferenza, in caso di positivo accoglimento della proposta si ritiene che la norma dovrà attenersi alle indicazioni del PTCP di cui agli articoli sopra citati. Inoltre, allo scopo di garantire le continuità delle relazioni paesaggistiche garantendo varchi di visibilità, si suggerisce, oltre a quanto rappresentato in estratto fotografico a pag.14 della relazione lungo il tratto autostradale e ferroviario, di inserire trasversalmente ampie porzioni a verde. Sono da prevedersi sicuramente sul limite nord, interrompendo la continuità con l'area produttiva esistente, e sul lato opposto lungo la viabilità a confine con il comparto artigianale di cui al piano attuativo A_PA_08.

B) AREA PER LE FESTE POPOLARI ALLA MADONNA DEL CERRO

In località Madonna al Cerro, in prossimità ma all'esterno del perimetro del centro urbano di Acquaviva, il Comune di Montepulciano propone di collocare uno o più manufatti in legno sul confine di area boscata in zona, già in comodato d'uso al Comune, da utilizzarsi per lo svolgimento di

manifestazioni pubbliche. La necessità deriva dall'impossibilità di realizzare in questo contesto, per norma, manufatti semi-permanenti determinando dispendio di energie e risorse per il montaggio e lo smontaggio di strutture durante lo svolgimento della festa.

La proposta è quindi di :

- Realizzare una o due strutture in legno per SUL di mq.250 massimo complessivo- h- mt.3.00 max;
- Vincolo di temporale di destinazione e di utilizzo delle stesse limitato al periodo di validità del comodato d'uso, con ripristino dell'area a decadenza;
- Frequenza d'uso stabilita in convenzione per circa 30/45 gg/anno;
- Localizzazione in area a margine del bosco già ad oggi utilizzata e fornita di allaccio alle reti tecnologiche o con sistemi autonomi, viabilità di accesso e collegamento, smaltimento acque reflue;
- Il perimetro dell'area interessa una porzione boscata.

Relativamente al PTCP l'area interessata dalla collocazione dei manufatti risulta:

- All'esterno del perimetro del centro urbano di Acquaviva riconosciuto dal PTCP;
- interessata da tessitura agraria a maglia media, seminativi di pianura;
- Sensibilità degli acquiferi, Nessun Vincolo;

Rimettendo la decisione del caso alle valutazioni della Conferenza, tenuto presente le prescrizioni di utilizzo indicate dal Comune di Montepulciano, si precisa che trattasi di porzione di territorio che non ha certamente perso la sua capacità produttiva agricola seppur già sede di svolgimento di festa/e popolare.

Nel caso di positivo accoglimento della proposta del Comune di Montepulciano, si ritiene che la realizzazione dei fabbricati in legno dovrà prescriversi esclusivamente limitata alla porzione di terreno già utilizzata per stessi scopi evitando opere di impermeabilizzazione dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi.

C) EX CROSSODROMO, PREVISIONE DI UN PICCOLO CAMPO PER IL GOLF

Lungo il tratto stradale che collega il capoluogo di Montepulciano con la frazione di Acquaviva, il Comune di Montepulciano in località Olnaccio propone di realizzare un campo da golf a n.9 buche comprensivo di alcune volumetrie di pertinenza, area parcheggio autovetture e dalle immagini di pag.28 della relazione un laghetto e una piscina. L'area interessata si sviluppa per circa mq.120.000 di superficie, occupata attualmente da un ex crossodromo, oggi in abbandono e inutilizzato, un terreno agricolo adiacente, con interessamento di una porzione di bosco.

Lo strumento urbanistico comunale, Piano Strutturale, inquadra la porzione di territorio ad esclusiva e prevalente funzione agricola.

Intervento a mezzo di Piano Attuativo.

Relativamente al PTCP l'area interessata dalla collocazione dei manufatti risulta:

- In territorio aperto a destinazione agricola;
- interessata in parte da tessitura agraria a maglia media, seminativi di pianura, in parte da bosco;
- Sensibilità degli acquiferi, Nessun Vincolo;
- Zona di protezione termale: INTERESSATA;

Rimettendo la decisione del caso alle valutazioni della Conferenza, tenuto presente le prescrizioni di utilizzo indicate dal Comune di Montepulciano, si precisa che trattasi anche in questo caso di porzione di territorio che non ha certamente perso la sua capacità produttiva agricola, e semmai da recuperare nella porzione occupata da ex crossodromo.

Considerata inoltre la tipologia dell'intervento, al fine di evitare che la previsione determini ritorni negativi sull'ambiente e sul paesaggio, quale argomento della discussione si suggerisce di verificare se per questa tipologia di impianto sportivo sono stati eseguiti adeguati approfondimenti.

Il riferimento è per esempio al consumo di acqua, di solito eccessivo e che in genere accompagna la realizzazione e la manutenzione di un impianto di golf, tenuto conto, anche, che l'area occupata interessa una zona di protezione della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale (tav. ST IG 2 – art. 10.1.6 delle NTA del PTCP), oppure sulla localizzazione, in ragione per esempio di altri impianti simili esistenti in zone limitrofe, e sui sistemi di collegamento per raggiungere l'impianto sportivo.

D) EX CAVA DI SANT'ALBINO, PREVISIONE DI UN'AREA ATTREZZATA PER IL CAMPEGGIO

In prossimità della frazione di Sant'Albino, il Comune di Montepulciano propone il recupero ambientale di una cava destinandola a campeggio. Negli scorsi anni la cava è stata oggetto di rinaturalizzazione.

Il particolare utilizzo turistico-ricettivo (campeggio), insieme allo sviluppo di attività sportive e del

tempo libero (arrampicata-percorsi escursionistici-percorso natura- etc.) dovrebbero consentire la riqualificazione del luogo.

Lo strumento urbanistico comunale, Piano Strutturale, inquadra la porzione di territorio ad esclusiva e prevalente funzione agricola.

Intervento a mezzo di Piano Attuativo.

Relativamente al PTCP l'area interessata dalla collocazione dei manufatti risulta:

- In territorio aperto a destinazione agricola;
- Emergenza del paesaggio: in parte cava, in parte da bosco;
- Sensibilità degli acquiferi, in parte Vincolo ELEVATO (classe 1) – in parte vincolo MEDIO (classe 2);
- Zona di protezione termale: INTERESSATA;

Rimettendo la decisione del caso alle valutazioni della Conferenza, tenuto presente le prescrizioni di utilizzo indicate dal Comune di Montepulciano, si precisa che trattasi certamente di porzione di territorio da riqualificare e recuperare, e considerato interessamento di sensibilità degli acquiferi in classe 1 e 2 oltre a zona di protezione della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale, dovranno essere recepite le norme di cui alla disciplina del PTCP artt.10.1.1 – 10.1.2 – 10.1.3 così come individuate nella tav. ST IG 1, e art. 10.1.6 così come individuate nella tav. ST IG 2.

Si precisa che la presente istruttoria è stata condivisa con la P.O. del Servizio Assetto del Territorio Arch. Adele Semeraro.

Siena li 23/02/2017

L'istruttore

Arch. Claudio Torsellini