

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) – Conferenza paesaggistica, ai sensi dell'Art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per la Conformazione al PIT-PPR del “Nuovo Piano Operativo” con contestuale Variante al PS.

I Convocazione – 03.04.2019

Il giorno 03.04.2019, presso gli Uffici della Regione Toscana, Via di Novoli, 26, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana, Arch. Marco Carletti Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio all'uopo delegato (in qualità di Presidente), Arch. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Luca Signorini P.O. del Settore Pianificazione del territorio; Arch. Sabina Parenti, Istruttore del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, delegata dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana, Arch. Mariella Sancarlo all'uopo delegata.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di Montepulciano**, Arch. Massimo Bertone Responsabile del procedimento e l'Assessore all'Urbanistica Michele Angiolini.

Per la **Provincia di Siena**, Arch. Claudio Torsellini.

La Conferenza inizia i lavori alle ore 10:30

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/03/2018 e successiva integrazione D.C.C. n. 35 del 28/03/2018, il Comune di Montepulciano ha adottato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo Comunale con la contestuale variante al Piano Strutturale.

La Conferenza fin da subito precisa che, in virtù dei contenuti dell'Accordo sottoscritto in data 17/05/2018 tra RT e MiBAC, i lavori della stessa sono finalizzati alla sola conformazione del PO.

Il Comune di Montepulciano è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 59 del 29/07/2011 e di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 63 del 09/07/2007, pertanto ai sensi dell'art. 222, “*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*” della L.R. 65/2014, ha adottato il PO con contestuale variante al PS effettuando l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della LR 65/2014.

Con Delibera della Giunta Comunale n. 35 del 30/05/2016 il Comune di Montepulciano ha avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento per la redazione del Piano operativo con contestuale variante al Piano Strutturale e successivamente con nota del 25/11/2016 ha richiesto la convocazione della Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Il giorno 27/02/2017 si è svolta la suddetta Conferenza che ha esaminato 5 previsioni esterne al perimetro urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.

A seguito dell'adozione del PO, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, il Settore Pianificazione del Territorio ha trasmesso al Comune la propria Osservazione con nota n. 318936 del 15/06/2018 integrata successivamente con il contributo del Settore scrivente, trasmesso con nota n. 321531 del 18/06/2018, con nota n. prot. 321953 del 18/06/2018

Con DCC n. 11 del 18/02/2019 il Comune di Montepulciano ha approvato le controdeduzioni ed ha quindi chiesto la convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, con nota prot 97458 del 28/02/2019, trasmettendo gli elaborati del PO controdedotto, compresi: il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate; e l'elaborato appositamente redatto con le controdeduzioni *'Nuovo Piano Operativo – relazione di conformazione al PIT-PPR: criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi'*

In data 22/3/2019, con prot. n. 130049, la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della Conferenza Paesaggistica, indetta per la data odierna.

La Soprintendenza ricorda che in occasione dell'Avvio del Procedimento era stata trasmessa una nota istruttoria con n. prot. 7673 del 29/09/2016.

La Conferenza rileva che la nota 97458 del 28/02/2019 con i relativi elaborati, non è stata trasmessa alla Soprintendenza competente, al Segretariato del MiBAC e alla Provincia di Siena.

La Conferenza prende atto che la A.C. in data 3 ottobre 2018 con n. prot. 34482, su supporto digitale, ha trasmesso la documentazione inerente le Schede del PO alla competente Soprintendenza.

La Soprintendenza fa presente che con nota n. prot. 31946 del 29/11/2018 era stato espresso un contributo istruttorio al quale la A.C. non ha dato riscontro.

Il territorio del Comune di Montepulciano ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" ed è interessato dai seguenti Beni Paesaggistici:

Vincoli per Decreto ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, istituiti con :

- **D.M. 09/06/1959 G.U. 142 del 1959, denominato** 'Zona circostante l' abitato comunale di Montepulciano (Siena)' avente motivazione [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo stupendo panorama delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno"

- **D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967** denominato 'Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano (Siena)' avente motivazione ' [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, costituita da una serie di colline inframmezzate da numerosi corsi d'acqua e punteggiata da caratteristiche case coloniche e da attraenti e pregevoli gruppi di alberature, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza, godibile da numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano"

- **D.M 02/12/1977** notificato ad personam "Parco Bologna – Buonsignori in località "Le Pietrose" sito nel Comune di Motepulciano.

Nel territorio sono presenti Beni Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

La Conferenza Paesaggistica tra Regione e MiBAC è chiamata a verificare, ai sensi dell'art. 31 comma 1 della LR n. 65/2014 e dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR, la Conformazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Montepulciano al PIT-PPR.

In applicazione del comma 1 dell'art. 20 della Disciplina del Piano del PIT-PPR e del comma 6 dell'art. 4 dell'"Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana" siglato il 17/05/2018, gli strumenti della pianificazione territoriale si conformano alla disciplina statutaria del PIT-PPR perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

La Conferenza rileva che il perimetro del TU è definito ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014.

In questo senso il PO è tenuto alla tutela dei valori espressi dal PIT-PPR e a non aggravare le criticità. I Valori e le criticità sono espressi nella componente statutaria e nella Scheda d'Ambito e, per le parti ricomprese all'interno delle aree vincolate, dalla Disciplina dei Beni Paesaggistici. Di tali valori e criticità, per il territorio di Montepulciano, è utile richiamare i più significativi:

(..) In alcuni contesti (..) il morfotipo del mosaico collinare può essere "strutturato" da una particolare relazione tra forme del suolo e colture, che vuole che l'oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. (..) 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 (..);

- Criticità (descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità): *"Nel corso degli anni, vasti processi di artificializzazione e urbanizzazione - edilizia residenziale diffusa, piattaforme industriali, commerciali e artigianali, infrastrutture di trasporto - hanno alterato il patrimonio territoriale e paesaggistico, frammentando il paesaggio agricolo di pianura e aumentando le pressioni sul reticolo idrografico e sulle aree umide.*

Alla progressiva alterazione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito hanno contribuito, anche se in misura minore rispetto alla piana, alcune trasformazioni avvenute lungo le fasce collinari, caratterizzate da agroecosistemi terrazzati con predominante coltura dell'olivo. Nelle prime pendici, le espansioni insediative hanno interessato, in particolare, i principali nuclei, dove i nuovi agglomerati urbani presentano dimensioni che prevalgono rispetto ai borghi storici, con fenomeni di dispersione urbana..."

Per quanto di competenza del PO, la Conferenza richiama i contenuti normativi del PIT-PPR maggiormente significativi:

- Indirizzi per le politiche della Scheda d'Ambito:

"8. al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo.

4. 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, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a (...), Montepulciano, ;

18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare: (...) ulteriori frammentazioni del territorio agricolo "

- Obiettivi di qualità e Direttive (Disciplina d'Uso della Scheda d'Ambito) :

- Obiettivo 1 " Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti"

Direttive correlate : "1.2 - 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 (..)

1.3- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraversata definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini".

- Obiettivo 3 " Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali"

Direttive correlate : "3.1 - 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 (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari" - " 3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. Orientamenti: In particolare tutelare: ..i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, ...); il sistema delle ville-fattoria; la rete delle pievi di crinale." - "3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici".

La Conferenza richiama i contenuti di quanto già osservato:

REDIMI (ST_PA_05 – ST_PA_06), la previsione è stata oggetto di verifica nella Conferenza di Copianificazione di cui si richiamano le conclusioni e il cui verbale viene allegato al presente. La Conferenza richiama il contenuto dell'Osservazione espressa dal Settore Pianificazione:

- sia mantenuta una maggior fascia di rispetto dall'autostrada A1 in previsioni di futuri ampliamenti della stessa a tre corsie;

-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 il comparto artigianale di cui al piano attuativo A_PA_08.

La Conferenza prende atto che è stata eliminata la previsione ST_PA_06; in relazione alla ST_PA_05 si prende atto che sono state "ridotte le dimensioni dei comparti edificatori" pur tuttavia non sono stati ridotti gli indici edificatori sull'area come indicato dalla Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza prende atto che come si evince dalla Scheda norma, per il comparto è prevista una risistemazione che tiene conto delle condizioni espresse dalla copianificazione.

In considerazione della vastità dell'area rapportata ad esigenze pianificatorie di un singolo comune, fermo restando che la previsione dovrà attenersi alle conclusioni della Conferenza di copianificazione per quanto riguarda una riduzione del dimensionamento (almeno del 20%) ribadito anche in sede di osservazione, data la delicatezza del contesto e i contenuti del PIT-PPR richiamati, la Conferenza chiede che venga inserita una apposita norma integrativa alle NTA che garantisca una progettazione unitaria per l'intervento che dovrà essere realizzato con una elevata qualità architettonica progettuale, tenuto conto dei criteri APEA.

In considerazione della complessità dell'area, anche presente nel PTCP individuata come area produttiva di interesse provinciale, la Conferenza evidenzia che in sede di PSI la capacità complessiva del comparto potrà essere rivista in ragione della sua strategicità sovracomunale.

La Conferenza passa ad esaminare AREE DI TRASFORMAZIONE (NTA - Allegato 1) valutandole alla luce di quanto osservato e quanto controdedotto anche attraverso l'elaborato integrativo da cui si evince la sistemazione dei comparti "Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi":

- M_IC_02b (residenziale), La Conferenza fermo restando quanto espresso in sede di osservazione chiede che lo Schema di sistemazione dell'area contenuto nell'elaborato sopra citato diventi la base di una Scheda Norma che dovrà essere parte integrante dell'approvazione dell'atto, integrata anche da criteri insediativi di ambientazione paesaggistica;

- M_IC_06 (residenziale), La Conferenza conferma il contrasto, con il quadro normativo del PIT-PPR sopra richiamato, già rilevato in sede di osservazione in quanto la previsione va a configurare una saldatura fra l'abitato di Montepulciano e un nucleo, estendendosi su un'area libera, ad oliveto, in posizione panoramica, separata da qualsiasi fronte urbano. La Conferenza non ritiene la previsione conforme al PIT-PPR;

La A.C. fa presente che la previsione riveste per l'amministrazione un interesse particolare.

- M_IC_07 (turistico ricettiva), La Conferenza conferma il contrasto, con il quadro normativo del PIT-PPR sopra richiamato, già rilevato in sede di osservazione; La Conferenza non ritiene la previsione conforme al PIT-PPR;

- G_IC_01 (industriale/artigianale), La Conferenza conferma il contrasto, con il quadro normativo del PIT-PPR sopra richiamato, già rilevato in sede di osservazione; La Conferenza non ritiene la previsione conforme al PIT-PPR;

-AB_IC_04 (residenziale), la Conferenza ritiene la previsione conforme al PIT-PPR a condizione che vengano integrate in una norma specifici criteri e condizionalità espressi nelle controdeduzioni.

- A_IC_01a/b (residenziale), la Conferenza ritiene la previsione conforme al PIT-PPR a condizione che vengano integrate in una norma specifici criteri e condizionalità espressi nelle controdeduzioni.

- SA_IC_01 (residenziale), la Conferenza ritiene la previsione conforme al PIT-PPR a condizione che vengano integrate in una norma specifica i criteri e condizionalità espressi nelle controdeduzioni e che lo Schema di sistemazione dell'area contenuto nell'elaborato sopra citato diventi la base di una Scheda Norma che dovrà essere parte integrante dell'approvazione dell'atto, integrata anche da criteri insediativi di ambientazione paesaggistica;

La Conferenza richiama e da lettura del secondo punto dell'Osservazione del Settore Pianificazione del Territorio che metteva in luce il dimensionamento complessivo del Piano del tutto eccessivo e che non sembra trovare motivazione rispetto al trend demografico, in considerazione della quantità di PA già convenzionati e in considerazione di quanto attuato nel precedente quinquennio.

- ST_IC_04 (residenziale) la Conferenza ritiene la previsione conforme al PIT-PPR a condizione che vengano integrate in una norma specifica i criteri e condizionalità espressi nelle controdeduzioni e che lo Schema di sistemazione dell'area contenuto nell'elaborato sopra citato diventi la base di una Scheda Norma che dovrà essere parte integrante dell'approvazione dell'atto, integrata anche da criteri insediativi di ambientazione paesaggistica; la valutazione viene espressa anche in virtù della previsione della strada già prevista dal PA vigente, adiacente all'intervento, che dovrà costituire il limite dell'edificato.

La Conferenza passa ad esaminare le previsioni oggetto di PA

M_PA_02a/b (residenziale) - La Conferenza prende atto che su tale previsione, che interessa i due comparti non contigui, non risulta elaborata alcuna Scheda specifica e chiede che, al fine di recepire quanto espresso nell'Osservazione, la previsione venga convertita in un PUC localizzato esclusivamente nell'area ex comparto M_PA_02b, mantenendo come territorio rurale ineditato l'ex comparto M_PA_02a.

Richiamati i contenuti normativi del PIT-PPR, la Conferenza chiede che venga stralciata la previsione M_PA_03 in contrasto nello specifico con:

- *Obiettivo 3 " Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali" Direttive correlate : "3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione."- "3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici", In quanto trattasi di nuovo consumo di suolo in area riconducibile al 'morfotipo del mosaico collinare del oliveto prevalenti', avente una conformazione orografica con accentuata pendenza.*

La Conferenza prende atto che le previsioni M_PA_04, M_PA_06, in risposta all'Osservazione regionale, sono state stralciate.

M_PA_07 (turistico ricettivo) - L'area è interessata da DM 247/1967 e in parte dalla lettera g) dell'art. 142 del Codice. La Conferenza richiama quanto espresso in sede di osservazione e rileva che non sono state chiarite le quantità/superfici esistenti al fine di poter verificare il rapporto con le previsioni di ampliamento e quindi l'impatto sul paesaggio. La A.C. chiarisce che l'ampliamento dell'edificato esistente (1200 mq di Sul) corrisponde a circa il 50% della Sul in essere nell'area. La Soprintendenza rileva che non vi sono elementi documentali sufficienti, come richiesti, al fine di operare una valutazione. La Conferenza rileva che il complesso esistente si colloca su un' area libera panoramica, esterna al margine edificato. Tale intervento è soggetto a PA e la Conferenza tenuto conto di quanto

controdedotto, valuta che in sede di art. 23, c.3 della Disciplina del PIT-PPR ne potrà essere valutato l'impatto, tenuto conto anche della successiva fase autorizzativa di cui all'art. 146 del Codice in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica. La Conferenza chiede che quanto specificato in sede di controdeduzione trovi recepimento in una specifica Scheda Norma che dovrà essere parte integrante dell'atto approvato.

M_PA_08 (servizi/residenziale/sportivo) - *Poggio Martiena*. L'area è interessata dal DM 247/1967. La Conferenza richiama il contributo, allegato al presente verbale, presentato con nota n. 250397 del 16/05/2017, relativo alla Variante al RU inerente l'area di nuova espansione in località Martiena (Scheda M_PA_13) di cui alla DCC n. 27 del 15/05/2016.

La Conferenza richiama altresì il contributo post approvazione, che alleghiamo al presente verbale, trasmesso dal Settore Pianificazione con nota n. prot 377750 del 28/7/2017, con specifico riferimento alle prescrizioni declinate.

La Conferenza richiama anche l'osservazione che ribadisce di fatto le medesime criticità rilevate, sebbene l'area oggetto di Variante fosse più contenuta. La Soprintendenza rileva che non vi sono elementi documentali sufficienti, come richiesti, al fine di operare una valutazione. La Conferenza non può che confermare quanto già espresso in precedenza a fronte di una documentazione carente che non consente approfondimenti paesaggistici.

La Conferenza richiama le norme della Scheda del DM

Direttiva 3.b.5 , Prescrizione 2.c.2 , Prescrizione 3.c.3, Prescrizione 3.c.4, Prescrizione 3.c.6 rispetto alle quali si evidenziano profili di non conformità.

La Conferenza suggerisce di riportare nel PO la previsione della Variante sopra richiamata (Scheda M_PA_13) tenuto conto delle prescrizioni espresse nello specifico contributo post-approvazione in allegato al verbale.

SA_PA_01 (chiesa, centro parrocchiale, residenza sociale) - La Conferenza prende atto che è stata stralciata la previsione contigua SA_PA_02 (residenziale). La Conferenza anche tenuto conto che non sono stati elaborati approfondimenti ribadisce le criticità già riscontrate in sede di osservazione (*morfolo del mosaico collinare del oliveto prevalenti*) . Inoltre non risulta alcuna Scheda .

La Conferenza prende atto che le previsioni osservate, relative ai comparti SA_PA_02 (residenziale) A_PA_05 (residenziale), ST_PA_04 (artigianale o attività di vendita) , ST_PA_06 sono state stralciate.

SA_PA_04 L'area è interessata dall'Area Tutelata per Legge ai sensi della lett. g) dell'art 142 del D.Lgs 42/2004 (boschi). Poichè, con le controdeduzioni è stato chiarito che l'area è già parzialmente trasformata in quanto sono presenti le fondazioni di un intervento incompiuto e necessita pertanto di una riqualificazione, la Conferenza ritiene la previsione conforme a condizione che sia esclusa dalla realizzazione degli interventi previsti l'area boscata. La Conferenza chiede che quanto specificato in sede di controdeduzione trovi recepimento in una specifica Scheda Norma che dovrà essere parte integrante dell'atto approvato.

A_PA_01 (residenziale e servizi scolastici) - Non risulta alcuna Scheda. A fronte delle criticità riportate nell'osservazione l'intervento è ammissibile condizione che sia dimezzata la quantità edificatoria prevista, venga conservato un corridoio inedificato sul lato che guarda la S.P. 68 e le volumetrie vengano concentrate all'interno dell'area interclusa posta tra l'edificato esistente di via

Publio Virgilio Marone e l'impluvio arborato, senza oltrepassare il limite dell'edificato di via Publio Virgilio Marone.

A_PA_06 (residenziale) - Non risulta alcuna Scheda; tuttavia la Conferenza prende atto delle controdeduzioni che attestano che l'area è già oggetto di un piano convenzionato, scaduto, per il quale sono già state realizzate le opere di urbanizzazione; alla luce di ciò la Conferenza ritiene l'intervento ammissibile. L' A.C. dichiara che l'area verrà contrassegnata con una nuova denominazione (sigla) ad indicare quanto sopra.

ST_PA_02 (residenziale) - Si riconfermano le criticità già individuate nell'osservazione, in particolare la Direttiva 1.3 *"Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostruzione delle relazioni con i contesti contermini"*. L'intervento interessa, infatti un'area libera rurale (morfotipo della viticoltura), e apre un nuovo fronte costruito, ampliando il margine urbano senza riqualificarlo; pertanto la previsione non è conforme al PIT-PPR.

SA_IC_04, 05, 06, 07, 08, 09 (industriale-artigianale) – La Conferenza chiede che l'intervento sia oggetto di un unico Piano Attuativo da completare, essendo già stato convenzionato e avendo ceduto le opere di urbanizzazione. La Conferenza fa presente fin da ora che il PA sarà oggetto di valutazione ai sensi dell'art. 23, c. 3 della Disciplina del PIT-PPR.

A_PA_02 (PDR residenziale) la Conferenza rileva che nell'area insiste un edificio storico, come evidenziato in fase di osservazione, pertanto chiede che venga definita una Scheda Norma che riporti una analisi dell'edificio esistente (la A.C. fa presente che gli edifici sono attualmente in stato di avanzato degrado strutturale) di dettaglio, uno schema progettuale nonché criteri prescrittivi verso il PDR al fine di indirizzare la progettazione nel riprodurre un nucleo dalle caratteristiche tradizionali, andando ad attestare la nuova edificazione sul margine della viabilità esistente.

Relativamente alle previsioni A_IC_07, M_IC_13, M_IC_14, e M_IC_15 introdotte in fase di accoglimento di osservazioni, la Conferenza esprime parere favorevole rispetto alla disciplina del PIT-PPR.

Fin da ora la Soprintendenza considerato quanto richiesto nell'osservazione a seguito dell'adozione, riscontrato che ad oggi le integrazioni non sono state prodotte, precisa che non è nelle condizioni di esprimere il proprio parere relativo alla valutazione paesaggistica delle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, come richiesto dall'art. 21, c.5 della Disciplina di Piano del PIT-PPR. La Conferenza richiama il contenuto di cui all'art. 21, c. 7 della Disciplina del PIT-PPR, rispetto al quale l'approvazione e l'entrata in vigore del PO non comporta gli effetti di cui all'art. 146, c. 5 del Codice. La Conferenza richiama altresì quanto specificato nell'Accordo tra RT e MiBAC art. 6, c.10 rispetto al quale occorrerà che gli interventi soggetti a PA, che interessano Beni Paesaggistici, siano valutati ai sensi dell'Art. 23, c. 3 della Disciplina del PIT-PPR.

Conclusioni

La Conferenza alla luce dell'odierna seduta ritiene il PO, come risulta dagli elaborati forniti dalla A.C. attraverso il link <http://www.ced.comune.montepulciano.si.it/webshare/tecnico01> (trasmesso

con la richiesta di attivazione della Conferenza medesima), conforme al PIT-PPR a condizione che vengano prodotte le modifiche, gli stralci e le integrazioni come descritte dal presente verbale.

Resta fermo che quanto approvato nella D.C.C. 11/2019 relativamente all'approvazione della contrededuzione in attuazione agli emendamenti avanzati dall'Assessore all'Urbanistica, in merito all' "inserimento nel Piano Operativo come zona omogenea a " Servizi tecnologici ", delle particelle n. 41, 42, 47 e 235, censite nel NCT al foglio di mappa n. 86, con la sola possibilità di installazione di un campo fotovoltaico o altro impianto per la produzione di energia rinnovabile", non è stato trattato in questa Conferenza, che suggerisce all'A.C. l'eventuale inserimento di tale intervento in un futuro atto di pianificazione.

La Conferenza resta in attesa di ricevere l'atto approvato che, ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, dovrà essere trasmesso, insieme a tutti i suoi elaborati, alla Regione Toscana, alla Soprintendenza, al Segretariato regionale del MiBAC e alla Provincia.

Per la Regione Toscana
Arch. Marco Carletti



Per la Soprintendenza
Arch. Mariella Sancarlo





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del territorio

Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del
Paesaggio

Prot. AOO GRT / /

Al Responsabile dell'Area Urbanistica del
Comune di Montepulciano
Arch. Massimo Bertone

e p.c. Alla Provincia di Siena
Settore Assetto del Territorio
P.zza Amendola n. 29
53100 SIENA

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante alla scheda M PA 13 del Regolamento Urbanistico relativa all'area di nuova espansione urbana in Loc Via Martiena

Contributo post approvazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 02.10.2013 il Comune di Montepulciano ha adottato la variante al Regolamento Urbanistico relativa all'area di nuova espansione urbana in Loc Via Martiena, e l'ha approvata con Delibera di Consiglio Comunale n 27 del 16.05.2016 .

L'area oggetto d'intervento ricade all'interno della UTOE di Montepulciano, interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224, in un'area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 2004 - DM 12/09/1967 "Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano".

La variante al Regolamento Urbanistico, adottata prima dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014, ricade nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 227 della medesima legge.

Il PIT-PPR nella Disciplina al Capo VIII, art. 23 comma 2, stabilisce che *"Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, (...), adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio. Fermo restando quanto disposto dall'art.21, il rispetto di dette disposizioni, di cui è data specifica attestazione nell'approvazione dell'atto, è verificato ai sensi dell'art. 49 della LR 65/2014"*

Relativamente a quanto disposto all'art. 23 comma 2 della disciplina del PIT-PPR, occorre che le previsioni oggetto di Variante rispettino le direttive e prescrizioni collegate ai seguenti obiettivi inerenti sia l'Ambito di Paesaggio sia i Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004:

SCHEDA D' AMBITO N. 15 "PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA"



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del territorio

Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

Disciplina d'uso – Direttive collegate al primo Obiettivo di qualità “*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*”, pertinenti con l'intervento oggetto di variante:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - 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;

(..)

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

BENI PAESAGGISTICI

Il PIT-PPR disciplina che la variante debba osservare le direttive e le prescrizioni contenute nella Scheda relativa al D.M. 247/1967 - *Sezione 4 - Elaborato 3B, a tal fine si richiamano*

Obiettivo 2.a.3. *Tutelare la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali.:*

Direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

2.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- **riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario;**
- **limitare gli interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.**

Prescrizioni:

2.c.1 **Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).**

Obiettivo 3.a.2. *Tutelare il patrimonio dell'appoderamento diffuso di valore storico, architettonico e identitario costituito dalle ville fattoria e relativi giardini e dal sistema delle case coloniche:*

Direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- **assicurare il mantenimento delle relazioni ancora persistenti (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;**

Obiettivo 3.a.3. *Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica :*

Direttive correlate:



Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- **non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;**
- **assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.**

Obiettivo 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai numerosi percorsi stradali principali e secondari verso la campagna circostante e verso il centro storico di Montepulciano :

Prescrizioni:

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Visto l'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, considerato che tra l'adozione e l'approvazione della variante è divenuta vigente l'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico, preso atto che la nuova previsione dovrà rispettare, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT, le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella specifica disciplina dello Statuto del Territorio, ai fini di un corretto inserimento dell'intervento occorre che si tengano conto delle seguenti prescrizioni:

- Siano limitati al massimo i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.
- Sia prevista una maggiore e più estesa fascia di rispetto e di rinaturalizzazione sul lato del Fosso Martiena;
- Siano ridotte le volumetrie residenziali previste e la nuova edificazione sia concentrata ed allineata sulla viabilità esistente di Via Martiena;
- Siano tutelate le aree boscate ed arbustive presenti, l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica presente e la viabilità interpodereale esistente.
- Gli interventi non dovranno interferire negativamente sulle visuali panoramiche e non dovranno compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- Dovrà essere definito, in sede di piano attuativo, un uso attento dei materiali e delle cromie. Il piano sarà sottoposto alla conferenza paesaggistica di cui all'art. 23.co 3 della Disciplina del PIT ed in tale sede dovrà essere verificato il recepimento delle prescrizioni di cui sopra.

Le prescrizioni indicate dovranno costituire parte integrante e sostanziale della scheda MPA13.

Cordiali saluti,
ls/cb

Il Dirigente
Arch. Marco Carletti

Il Direttore
Ing. Aldo Ianniello



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE URBANISTICA E
POLITICHE ABITATIVE

Oggetto: **Comune di Montepulciano (Si) - Adozione della Variante parziale al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo - D.C.C. n. 17 del 14.03.2018 e n. 35 del 28.03.2018.**
Integrazione osservazione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014.

Al Sindaco del Comune di
Montepulciano (SI)
SEDE

e.p.c. al Presidente della Provincia di SIENA
SEDE

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e
Paesaggio delle Province di Siena Grosseto ed
Arezzo.
SEDE

In riferimento all'oggetto si trasmettono i pareri dei Settori "*Tutela e Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio*" e "*Tutela della Natura e del Mare*", ad integrazione dell'Osservazione regionale trasmessa il 15.06.2018 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Il Settore resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previste dalla L.R. sul Governo del Territorio .

Si precisa altresì che per eventuali chiarimenti e per gli aspetti organizzativi può essere fatto riferimento a:

- Arch. Luca Signorini - Responsabile di Posizione Organizzativa - tel. 0554385229
- Arch. Maria Silva Ganapini - Funzionario tel. 0554383743

Il Responsabile della
Direzione
Ing. Aldo Ianniello



Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) - Variante Parziale al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo –
ADOZIONE. Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014

Al Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Relativamente al PO adottato si esprime quanto segue:

In via generale si riscontra che:

- Nel PO, NTA Allegato I "Le aree di trasformazione" art. 1 "Dimensionamento del Piano Operativo" è scritto che *"Il dimensionamento del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri: - non vi concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente; - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di SUL interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo (PA) o progetto unitario convenzionato (IC)";* poichè alcuni interventi sono relativi ad aree già edificate, per le quali le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 dell'Allegato I non specificano il rapporto con l'esistente, non è chiaro se detti interventi si traducano in aggiunte edilizie oppure no. Ciò non aiuta a valutare l'inserimento territoriale/paesaggistico di alcune previsioni.
- Per alcune previsioni, in particolare quelle relative agli Interventi Unitari Convenzionati (IC), le prescrizioni talvolta non sono sufficientemente dettagliate da garantire il corretto inserimento paesaggistico ambientale.

Esaminati i Progetti Unitari Convenzionati (IC) e i Piani Attuativi (PA) previsti dal PO, ad inquadramento di quanto di seguito osservato, relativamente alla conformità al PIT-PPR, si riportano i contenuti disciplinari più significativi, tratti dalla Scheda d'Ambito n. 15 del PIT-PPR "Piana di Arezzo e Val di Chiana":

- Disciplina (che il Comune di Montepulciano è tenuto ad applicare in virtù di quanto disposto dalla Disciplina di Piano del PIT-PPR):

- Obiettivi di qualità e Direttive (Disciplina d'Uso):

- Obiettivo 1 *"Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti"*

Direttive correlate: *"1.2 - 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 (..) - 1.3- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini"*



- Obiettivo 3 " *Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*"

Direttive correlate : "3.1 - *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 (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari*" - "3.2 - *tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. Orientamenti: In particolare tutelare: ..i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, ...); il sistema delle ville- fattoria; la rete delle pievi di crinale.*" - "3.4 - *mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici*".

Si richiama inoltre quanto contenuto negli Indirizzi per le politiche che, ai sensi dell'art. 5 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, costituiscono *referimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano:*

"8. *al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo.*

4. *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, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a, Montepulciano, ;*

18. *nella programmazione di nuovi interventi, evitare: ..ulteriori frammentazioni del territorio agricolo "*

Alla luce di quanto sopra richiamato si osserva che relativamente alla riconoscibilità del sistema insediativo, dell'integrità percettiva, della conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici, della dispersione insediativa in territorio rurale, della salvaguardia degli spazi agricoli periurbani, della definizione e riqualificazione dei margini urbani, della frammentazione e consumo di suolo e della ricostituzione delle relazioni territoriali, profilano elementi di contrasto con il PIT-PPR i seguenti interventi:

- M_IC_06 si estende su un'area libera, ad oliveto, in posizione panoramica, separata da qualsiasi fronte urbano, e interessata dal vincolo lett g) art. 142 DLgs 42/2004;
- M_IC_02b posta sotto il limite dell'edificato esistente crea un nuovo fronte edificato in area verde libera;
- M_IC_07 turistico/ricettivo intervento su area libera esterna al margine edificato;
- M_PA_06 (residenziale) area libera con ancora presenti olivi e viti;
- M_PA_04 (residenziale) il PO fa riferimento ad un '*sistema insediativo consolidato e a completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti*'; tuttavia l'area sembra non far parte di alcun tessuto edificato, è posta in area libera, coltivata, a pertinenza di un edificio tipico dell'edilizia rurale, antecedente al 1930;
- M_PA_08 (residenziale-istruzione-sport) la disciplina del PO fa riferimento al '*completamento di aree già intercluse nell'ambito urbano*'; nell'accezione del PIT-PPR si tratta di 11.320 mq di nuova SUL in territorio non intercluso, libero, attualmente ad uso rurale, panoramico ed interamente ricompreso nel DM 247/1967;



- A_PA_05 (residenziale) la disciplina del PO 'si pone l'obiettivo di completare aree già intercluse nell'ambito urbano'; si rileva che l'area non risulta interclusa e la realizzazione dell'intervento potrebbe aumentare la frammentazione del territorio agricolo;
- G_IC_01 e G_IC_04 (industriale artigianale) le due previsioni, poste in contiguità a creare un'unica area, costituiscono una nuova superficie artificiale in un'area libera, che pur se ubicata lungo la Strada provinciale 326, presenta ancora caratteri di ruralità; in ciò accrescendo la frammentazione e il consumo di suolo agricolo;
- SA_IC_03 (residenziale), interessa un'area libera rurale e non è in continuità con il tessuto urbano esistente;
- SA_PA_01 (residenziale/culto) e SA_PA_02 (residenziale) le due previsioni, poste in contiguità fra loro, creano un'unica area a se stante rispetto all'edificato esistente, aprendo un nuovo fronte in area verde ad uso rurale;
- SA_PA_04 (residenziale) riguarda un'area, in località Castagnoli, posta a margine di un piccolo insediamento costituito da alcuni edifici ubicati in posizione isolata, e interessa un'ampia area libera posta in posizione panoramica a mezza costa, creando un'interferenza visiva paesaggisticamente negativa
- ST_PA_02 (residenziale) interessa un'area libera rurale, e apre un nuovo fronte costruito, ampliando il margine urbano senza riqualificarlo
- ST_PA_04 (residenziale) pur essendo ubicata lungo la SP 10 e prossima all'Autostrada A1 e all' area di servizio Montepulciano Ovest, crea un nuovo fronte artificiale poiché non si trova ai margini di un tessuto urbano ma insiste su un'area in cui sono ancora presenti caratteri di ruralità, aggravando il consumo di suolo e la frammentazione
- ST_PA_05 e ST_PA_06 (Industriale/artigianale). Con riferimento a tali previsioni si richiama quanto già espresso in sede di Conferenza di Copianificazione del 27/02/2017, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, in quanto soprattutto per la contiguità e l' estensione complessiva, tali previsioni possono costituire elemento di criticità con la Disciplina d'Ambito del PIT-PPR, che riporta quanto segue: *"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 tessuto produttivo esistente 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 (..)"* ;

I profili di possibile contrasto sopra riportati, emergono con maggior evidenza per gli interventi ricompresi all'interno delle aree interessate dai Beni paesaggistici relativi ai Vincoli per Decreto, che andranno verificati sulla base di un quadro normativo:

- DM D.M. 09/06/1959 G.U. 142 del 1959 denominato *"Zona circostante l'abitato comunale di Montepulciano (Siena)"* e avante come motivazione: *"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo stupendo panorama delle valli sottostanti e dei laghi di Montepulciano, Chiusi e Trasimeno"*
- D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967 denominato *"Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano (Siena)"* e avante come motivazione *"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, costituita da una serie di colline*



inframmezzate da numerosi corsi d'acqua e punteggiata da caratteristiche case coloniche e da attraenti e pregevoli gruppi di alberature, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza, godibile da numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano."

Il PIT-PPR disciplina che il PO debba osservare le direttive e le prescrizioni contenute nella *Scheda Sezione 4 - Elaborato 3B*, relativa a tali Decreti. Citando alcuni contenuti, la *Scheda* relativa al D.M. 247/1967 riporta quanto segue :

Criticità: *"dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità : (...) aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale con consumo di suolo agricolo: in particolare aree agricole collinari in prossimità di Montepulciano" - "Intenso sviluppo edilizio ha investito la zona circostante il centro abitato di Montepulciano, i cui effetti incidono pesantemente sulla struttura insediativa originaria e sui caratteri paesistici tradizionali. Le espansioni residenziali hanno dato vita a fenomeni di dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali con l'occupazione dei crinali e dei versanti collinari a maggiore panoramicità,(...)"*

Disciplina:

Obiettivo con valore di indirizzo *"3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica" :*

Direttive correlate: *"3.b.6. Riconoscere: - i margini degli insediamenti (tra i quali quelli di recente formazione (...), sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale e naturale; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;" - "3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio."*

Prescrizioni: *"3.c.4 Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato."*

Obiettivo con valore di indirizzo *"3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato da agro ecosistemi tradizionali quali seminativi, oliveti, pascoli, impianti di fasce alberate, piantate residue, boschetti ed incolti, attraversato e contornato da una viabilità di matrice rurale anch'essa di elevato valore storico paesaggistico":*

Direttive correlate: *"3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, (...);*

Obiettivo con valore di indirizzo *"4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai numerosi percorsi stradali principali e secondari verso la campagna circostante e verso il centro storico di Montepulciano":*

Prescrizioni: *4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*



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

- M_PA_07 (turistico ricettivo) - verificando l'entità delle previsioni con la presenza del vincolo ai sensi della lett. g) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (boschi) e delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, promontorio ad alta panoramicità, ricompreso nel DM 247/1967
- A_PA_02 (piano di recupero) la disciplina del PO prevede la demolizione completa di tutti i manufatti presenti nell'area; si rileva che i manufatti presenti nell'area, di tipologia storicizzata, sono antecedenti al 1930, e numerosi edifici caratterizzanti l'intorno sono antecedenti al 1950
- SA_IC_04, SA_IC_05, SA_IC_06, SA_IC_07, SA_IC_08, (industriale/artigianale) è necessario verificare la sussistenza del vincolo di cui alla lett. C art. 142 del D.Lgs 42/2004, relativo al Torrente Parcia; vincolo non richiamato dalla disciplina del PO

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

Nota tecnica/procedurale

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

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



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE URBANISTICA E
POLITICHE ABITATIVE

**Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) - Adozione della Variante parziale al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo - D.C.C. n. 17 del 14.03.2018 e n. 35 del 28.03.2018.
Osservazione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014.**

Al Sindaco del Comune di
Montepulciano (SI)
SEDE

e.p.c. al Presidente della Provincia di SIENA
SEDE

In riferimento all'oggetto si trasmette l'Osservazione regionale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio.

Il Settore resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previste dalla L.R. sul Governo del Territorio .

Si precisa altresì che per eventuali chiarimenti e per gli aspetti organizzativi può essere fatto riferimento a:

- Arch. Luca Signorini - Responsabile di Posizione Organizzativa - tel. 0554385229
- Arch. Maria Silva Ganapini - Funzionario tel. 0554383743

Il Responsabile della
Direzione
Ing. Aldo Ianniello



Oggetto: Comune di Montepulciano (GR)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante Parziale al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo – ADOZIONE
Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 14/03/2018 e successiva integrazione D.C.C. n. 35 del 28/03/2018, il Comune di Montepulciano ha adottato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo Comunale con la contestuale variante al Piano Strutturale.

Il Comune di Montepulciano è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 59 del 29/07/2011 e di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 63 del 09/07/2007, pertanto ai sensi dell'art. 222, "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014" della L.R. 65/2014, ha adottato il PO con contestuale variante al PS effettuando l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224.

Inoltre il Comune di Montepulciano, insieme agli altri 9 comuni dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, ha partecipato al Bando della Regione Toscana (2017) per la concessione dei contributi regionali per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

A tal fine l'Unione dei Comuni ha già ricevuto parte dei finanziamenti ed ha pubblicato un bando di gara per l'affidamento dell'incarico per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale, il cui termine per il ricevimento delle offerte e delle domande di partecipazione era il 18 maggio 2018.

Entro il 30 giugno 2018, così come indicato nel bando regionale per la concessione dei contributi, dovranno essere avviati i relativi lavori.

Con Delibera della Giunta Comunale n. 35 del 30/05/2016 il Comune di Montepulciano ha avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento per la redazione del Piano operativo con contestuale variante al Piano Strutturale e successivamente con nota del 25/11/2016 ha richiesto la convocazione della Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il giorno 27/02/2017 si è svolta la suddetta Conferenza che ha esaminato 5 previsioni esterne al perimetro urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.

La presente osservazione, nella quale si evidenziano anche alcuni elementi da approfondire al fine di ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, viene fatta nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Premesso quanto sopra si osserva quanto segue:

1) Come espresso in premessa l'Amministrazione comunale di Montepulciano sta predisponendo la formazione del Piano Strutturale Intercomunale, con i perimetri dell'art. 4 della LR 65/2014, all'interno dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese e contemporaneamente ha adottato una variante al Piano Strutturale ed il primo Piano Operativo Comunale con i perimetri dell'art. 224 della L.R. 65/2014, riconfermando peraltro l'intero dimensionamento previsto nel precedente Regolamento Urbanistico, solo in parte attuato.

Di fatto il nuovo Piano Operativo, piuttosto che "anticipare" le strategie del Piano Strutturale Intercomunale o, in alternativa, verificarne i contenuti in coerenza con quest'ultimo, si configura come una riproposizione del precedente Regolamento Urbanistico, con qualche semplificazione ed aggiustamento.



In considerazione dei due diversi percorsi, apparentemente incompatibili, intrapresi dall'Amministrazione comunale che tendono alla contemporanea formazione di strumenti con differenti perimetrazioni, occorre evidenziare che le valutazioni svolte da questi uffici regionali non potranno non tener conto delle possibili incoerenze che si potrebbero determinare, nelle successive fasi procedurali di formazione degli atti, rispetto alla legge regionale vigente sul Governo del Territorio e rispetto alla disciplina del PIT/PPR.

Si dovrà quindi valutare la sostenibilità e fattibilità di tutte quelle previsioni, con particolare attenzione a quelle residenziali, del presente Piano Operativo che, seppur ricadenti all'interno dei perimetri dell'art. 224, non potrebbero più essere legittimate successivamente all'adozione del Piano Strutturale Intercomunale con i perimetri dell'art. 4, creando il rischio per l'Amministrazione Comunale di creare false aspettative e conseguenti ricorsi al tribunale amministrativo regionale.

2) Il piano Strutturale riconferma il dimensionamento residuo del precedente Piano Strutturale redistribuendo quote di residenziale tra le diverse frazioni (Montepulciano + 1800 mq sul; Abbadia + 1988 mq sul e Acquaviva - 3788 mq di sul).

Il maggior consumo di suolo a destinazione residenziale è avvenuto nel capoluogo, dove col primo Regolamento Urbanistico è stato consumato il 60% circa del dimensionamento totale del PS e nella frazione di Abbadia dove col primo RU è stato impegnato il 70 % circa del dimensionamento totale del PS.

Il Piano Operativo adottato riconferma tutte le aree di trasformazione (27 piani attuativi e 41 progetti unitari convenzionati) previste e non attuate nel Regolamento Urbanistico previgente per un totale di 68 previsioni di trasformazione.

Sono inoltre vigenti 11 piani attuativi convenzionati e 5 interventi diretti convenzionati.

Col nuovo Piano Operativo a Montepulciano viene impegnato circa il 90% del dimensionamento residenziale del PS, il 70% circa ad Abbadia, Valiano e S.Albino ed il 50% circa ad Acquaviva, Gracciano e Montepulciano Stazione.

Alla luce del decremento demografico della popolazione residente nel comune di Montepulciano negli ultimi 10 anni (- 4,6) solo parzialmente equilibrato dalla componente migratoria estera (+ 3,4) - *dati pubblicati dall'Osservatorio Territoriale dell'Irpet 2017/2018* - considerati gli indicatori ancor più negativi riferiti al Sistema Locale di riferimento, sia in relazione all'andamento demografico che per il n. degli addetti nel comparto delle costruzioni, appare del tutto ingiustificato sia il dimensionamento massimo del PS, che se fosse attuato determinerebbe il raddoppio della popolazione in un decennio, sia l'inserimento della quasi totalità delle previsioni residenziali del PS nel primo PO, visto anche quanto effettivamente attuato e convenzionato nel precedente quinquennio. Si ricorda che sono sempre vigenti 11 Piani Attuativi e 5 interventi diretti convenzionati.

3) Il Piano Operativo prevede lo sviluppo ed il potenziamento del distretto misto produttivo di interesse provinciale di Montepulciano Stazione, attraverso la previsione denominata REDIMI (ST_PA_05 - ST_PA_06), per attività ad alto contenuto innovativo, commerciale, direzionale e produttivo per un totale di circa 33.100 mq di sul .

In considerazione dei dati relativi allo sviluppo industriale dell'area negli ultimi 10 anni, da cui emerge che il numero degli addetti al settore industriale è in costante decremento percentuale mentre aumentano gli addetti ai servizi, al commercio ed ai pubblici esercizi, così come già espresso in sede di conferenza di copianificazione l'area REDIMI dovrà essere ridimensionata.

Occorre inoltre sottolineare che la fattibilità e sostenibilità di tale ampliamento dovrà essere verificato all'interno del contesto sovracomunale del Piano Strutturale Intercomunale, tenendo conto dell'intero Sistema Locale di riferimento e prevedendo anche meccanismi di compensazione e perequazione territoriale.



4) NTA - Allegato 1 - Aree di Trasformazione

Le aree di cui ai PUC (IC) :

- M_IC_02b (residenziale),
- M_IC_06 (residenziale),
- M_IC_07 turistico ricettiva),
- G_IC_01 (industriale/artigianale),
- G_IC_04 (industriale/artigianale),
- AB_IC_04 (residenziale),
- A_IC_01a/b (residenziale),
- SA_IC_01 (residenziale),
- ST_IC_04 (residenziale)
-
- e di cui ai Piani Attuativi (PA) :
- M_PA_02a/b (residenziale),
- M_PA_03 (residenziale)
- M_PA_04 (residenziale),
- M_PA_06 (residenziale),
- M_PA_07 (turistico ricettivo),
- M_PA_08 (servizi/residenziale/sportivo),
- SA_PA_01 (residenziale),
- SA_PA_02 (residenziale),
- SA_PA_04 (residenziale),
- A_PA_01 (residenziale e servizi scolastici),
- A_PA_05 (residenziale),
- A_PA_06 (residenziale),
- ST_PA_02 (residenziale),
- ST_PA_04 (artigianale o attività di vendita),
- ST_PA_06 (produttivo)

non sono compatibili con la definizione dei perimetri urbanizzati di cui all'art. 4 della LR 65/2014 dell'ergendo Piano Strutturale Intercomunale.

Inoltre tali aree di trasformazione presentano profili di contrasto con le seguenti direttive di cui alla Scheda d'Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana" :

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

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

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

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



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

Le aree M_PA_04, M_PA_07 e M_PA_08 presentano inoltre profili di contrasto con le seguenti direttive e prescrizioni della scheda di vincolo relativa al vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali - DM 247-1967 "Zona circostante il centro abitato di Montepulciano":

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

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

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

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

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

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

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

- *sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali*
- *garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;*
- *siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.*

L'area ST_PA_06, che ricade all'interno del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art.142 co. 1 lett. b (laghi) del Codice, presenta profili di contrasto con quanto espresso nella Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B del PIT PPR in particolare con le prescrizioni di cui all'art. 7.3.a.4, 7.3.a.5, 7.3.e .

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



Le aree M_IC_06 (oliveta collinare) e SA_PA_04 (a ridosso di un'area boscata), che ricadono all'interno del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 142 co. 1 lett. g (boschi) del Codice dei Beni culturali, presentano possibili profili di contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 12.3 della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B del PIT PPR.

5) Al fine di una maggiore coerenza tra i perimetri urbanizzati del Piano Operativo e quelli dell'ergendo Piano Strutturale Intercomunale si ritiene necessario riconsiderare le perimetrazioni di alcuni centri abitati come Ascianello, Fronte al Giunco, Nottola e Cervognano. Peraltro alcuni di questi centri sono già riconosciuti come nuclei minori (aggregati) negli artt. 52 e 62 delle NTA del Piano Operativo (Cervognano, Ascianello e i Granai). Si ritiene quindi che debbano essere ricondotti a tali fattispecie anche i nuclei di Fronte al Giunco e Nottola.

Tali nuclei dovranno rientrare nei nuclei rurali di cui all'art. 65 della LR 65/2014 e non dovranno essere perimetrati come territorio urbanizzato.

Anche le aree dell'ex crossodromo (MP_A_01), l'ex cava (SA_PA_03) e l'area interessata dal Piano di recupero In Ambito Città Nuova (P_PA_07) risultano perimetrati, negli elaborati di progetto del PO, come "territorio urbanizzato". Per le caratteristiche intrinseche dei luoghi si ritiene invece necessario identificarle come "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato", ai sensi dell'art. 64 comma 1 lett. d) della L.R.65/2014.

6) Occorrono chiarimenti in merito alla necessità di potenziare l'area produttiva di Sant'Albino (SA_IC_04, SA_IC_05, SA_IC_06, SA_IC_07, SA_IC_08 e SA_IC_09) e dell'area produttiva di Gracciano (G_IC_01 e G_IC_04) quando è previsto invece l'ampliamento della vasta area produttiva tra Montepulciano Stazione e Acquaviva, distretto di interesse Provinciale (area REDIMI).

In tal senso dovranno essere approfondite le relative verifiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

7) In riferimento all'Invariante "Le Leopoldine" di cui all'art. 48 delle NTA del Piano Operativo, è necessario che il medesimo P.O., in conformità col P.S., recepisca in appositi articoli le disposizioni tecniche dell'Allegato A del Protocollo di Intesa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 415 del 10/05/2016, relative alle modalità di intervento su tali beni. Occorre inoltre inserire disposizioni che garantiscano la coerenza, richiamandone i contenuti, con lo studio di fattibilità "Leopoldine in val di Chiana" finanziato dalla Regione Toscana con l'art. 23 ter della L.R.T 82/2015 che assumerà valore di progetto di paesaggio, ai sensi dell'art 34 del PIT-PPR.

8) Verifica rispetto ai contenuti della Conferenza di Copianificazione.

ST_PA_05 / ST_PA_06 - RE.DIMI -

Previsione di un'area produttiva di interesse sovra locale.

In base agli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi in data 27/02/2017, nei locali della Direzione Urbanistica e politiche abitative della regione Toscana, si richiamano le condizioni riportate nel verbale, al fine di garantire la conformità degli assetti delle aree al PIT - PPR, che non risultano riportate nelle schede di trasformazione ovvero non sembra se ne sia tenuto conto in fase di riprogettazione e definizione dell'area:

- sia mantenuta una maggior fascia di rispetto dall'autostrada A1 in previsioni di futuri ampliamenti della stessa a tre corsie;

-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 il comparto artigianale di cui al piano attuativo A_PA_08.

In base all'analisi delle caratteristiche idrogeomorfologiche, agroambientali ed ecosistemiche del PIT-PPR (Invarianti), si ritiene necessario, nelle trasformazioni che verranno effettuate:



- contenere al massimo le aree impermeabilizzate;
- preservare il più possibile il sistema di bonifica idraulica;
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;
- migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1
- mantenere dei varchi ineditati.

MP A 01 Campo da golf a 9 buche

Per la realizzazione del campo da golf si richiamano le condizioni riportate nel verbale della conferenza di copianificazione, al fine di garantire la conformità degli assetti delle aree al PIT - PPR e che non risultano riportate nella scheda di trasformazione:

- *la previsione sia localizzata preferibilmente nell'area incolta e già parzialmente degradata dell'ex crossodromo, contenendo ulteriori trasformazioni del suolo agricolo.*
- *l'attività dovrà essere connessa ed integrativa dell'attività agricola e compatibile con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale.*

Si allegano infine i seguenti contributi e le osservazioni dei seguenti Settori regionali:

- *Pianificazione e controlli in materia di cave;*
- *Genio Civile Valdarno Superiore;*
- *Valutazione di Impatto ambientale, valutazione ambientale strategica, opere pubbliche di interesse strategico regionale;*
- *Forestazione - Usi civici;*
- *Servizi pubblici locali, Energia ed Inquinamenti*

Appena ci saranno stati trasmessi, ad integrazione della presente osservazione, vi invieremo i pareri dei Settori "Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio" e "Tutela della natura e del Mare".

Cordiali Saluti

Il Responsabile della P.O.
Arch. Luca Signorini

Il Funzionario per il Territorio
Arch. Maria Silva Ganapini



Oggetto: Comune di Montepulciano (SI) – Approvazione Variante al Regolamento Urbanistico inerente l'area di nuova espansione in località Martiena a Montepulciano Capoluogo – Scheda M_PA_13, di cui alla D.C.C. n. 27 del 16.05.2016. Contributo tecnico.

Al Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Premesso che

- la Variante in oggetto è stata adottata con D.C.C. n. 82 del 02.10.2013
- la Regione Toscana con D.C.R. n. 37 del 27 Marzo 2015 ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (nel seguito della presente indicato come PIT-PPR), pubblicato sul BURT n. 28 il 20 Maggio 2015 ed entrato in vigore, ai sensi della L.R. 65/2014 art. 19, il 04/06/2015;
- Il PIT-PPR nella Disciplina al Capo VIII, art. 23 comma 2, stabilisce che *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, (..), adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio. Fermo restando quanto disposto dall'art.21, il rispetto di dette disposizioni, di cui è data specifica attestazione nell'approvazione dell'atto, è verificato ai sensi dell'art. 49 della LR 65/2015”*;

Preso atto che la Variante ha per oggetto un'area di nuova espansione urbana, per nuova SUL pari a mq. 11.900 così suddivisi:

- mq. 2400 per attrezzature sportive
- mq. 6140 per edifici a destinazione pubblica
- mq. 3080 per edilizia residenziale privata
- mq. 280 per medie strutture di vendita
- oltreché aree a verde e parcheggi.

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, rileva che

Richiamato che, in ottemperanza a quanto disposto all'art. 23 comma 2 della disciplina del PIT-PPR, la Variante deve osservare la **disciplina** di cui alle **Invarianti Strutturali**, alla **Scheda d'Ambito** e ai **Beni Paesaggistici** di cui al Vincolo D.M. 12/09/1967, di seguito si riportano gli elementi del PIT-PPR più significativi rispetto al contenuto della Variante

INVARIANTI STRUTTURALI

Le Invarianti individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento necessari a definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza; ciò attraverso il



riconoscimento dei valori e delle criticità (*effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità*) e la determinazione delle azioni da perseguire. Le Invarianti si articolano in Morfotipi, e costituiscono lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Le Invarianti e i Morfotipi sono descritti nel documento "Abachi delle Invarianti", e sono contestualizzate nelle Schede d'Ambito.

Ciò premesso, relativamente agli interventi oggetto di variante, sono significative la III e la IV Invariante. e relativi Morfotipi.

- III INVARIANTE "IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI" (Ambito 15 Arezzo e Val di Chiana)

Morfotipo Insediativo Policentrico a Maglia del Paesaggio Storico Collinare:

Descrizione strutturale e Valori:

(..) Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria che con la sua struttura di relazioni territoriali fortemente gerarchizzate connota il paesaggio mezzadria tradizionale delle colline plioceniche toscane. Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è infatti collegata alle principali aste fluviali e alle strade di fondovalle da una viabilità secondaria disposta lungo i contro crinali, con ulteriori ramificazioni che scendono verso le piccole valli intercluse.

Dinamiche di trasformazione e Criticità

(..) compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari: negli insediamenti collinari le espansioni che si sviluppano intorno ai centri maggiori e alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici, con fenomeni di dispersione urbana che frammentano il sistema ambientale e rendono i centri privi di riconoscibilità nonché di identità e di qualità urbana e paesistica. (..) La nuova urbanizzazione si è diffusa lungo la naturale linea di crinale creando un consistente aggregato che si contrappone al nucleo antico, secondo uno schema che si ripete a Montepulciano (..) Le recenti edificazioni e infrastrutturazioni, concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, hanno interrotto le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale. (..) Si tratta di espansioni significative sui crinali e lottizzazioni ai margini degli aggregati rurali con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio. (..) La nuova edificazione o l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale comportano la necessità di nuova viabilità e parcheggi per i quali spesso si adottano modalità tipologiche urbane: strade di fondovalle a servizio di aree artigianali, bretelle di circoscrizione dei nuclei, rotatorie di servizio alle nuove espansioni, hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti.

(..)

Indicazioni per le azioni

(..)

- Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorno agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; (..)

(..)

- Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.



- IV INVARIANTE - "I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI"

" Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti" :

Descrizione:

(..) In alcuni contesti (..) il morfotipo del mosaico collinare può essere "strutturato" da una particolare relazione tra forme del suolo e colture, che vuole che l'oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. (..) 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 (..);

Valori :

- permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
- articolazione e complessità della maglia agraria;
- relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra sistema insediativo e tessuto dei coltivi che, in molti dei contesti caratterizzati da questo tipo di paesaggio, appare densamente punteggiato di piccoli borghi rurali e case sparse;
- elevato livello di diversificazione e infrastrutturazione ecologica dato dalle colture arboree e dalla presenza di vegetazione non colturale di corredo della maglia agraria: (..)

Indicazioni per le azioni

(..) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;

SCHEDA D' AMBITO N. 15 "PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA"

La descrizione dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole individuate nelle Invarianti sono approfonditi dal PIT-PPR a livello d'Ambito di Paesaggio; le relative Schede contengono *Indirizzi per le politiche, Obiettivi di qualità e Direttive*. Il Comune di Montepulciano, è ricompreso nell'*Ambito n. 15 Firenze Prato Pistoia*.

Indirizzi per le politiche

- (..) *Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:*
- (..) *nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano,....);*

Disciplina d'uso – Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1 - "Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali", e fra le direttive correlate:
 "Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:
3.1 - 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;(..)
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici



BENI PAESAGGISTICI

La Variante è interessata dall'area di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004, denominata "Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano (Siena)" ((D.M. 12/09/1967 – G.U.247-1967), con la motivazione che segue: "[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, costituita da una serie di colline inframmezzate da numerosi corsi d'acqua e punteggiata da caratteristiche case coloniche e da attraenti e pregevoli gruppi di alberature, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza, godibile da numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano".

Il PIT-PPR disciplina che la variante debba osservare le direttive e le prescrizioni contenute nella *Scheda* relativa al D.M. 247/1967 - Sezione 4 - Elaborato 3B :

- in relazione a "Struttura idrogeomorfologica", obiettivo con valore di indirizzo "1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito da il corso sinuoso del Torrente Ripa, dai fossi di Nibbiano, Martiena e Salcheto che marciano i crinali che da Montepulciano scendono verso Acquaviva e della vegetazione riparia" :

direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.b.4. Riconoscere:

- porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona;
- le opere di regimazione idraulica, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua.

- in relazione a "Struttura ecosistemica/ambientale", obiettivo con valore di indirizzo "2.a.3. Tutelare la vegetazione igrofila ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali." :

direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

2.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

(..)

- riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto interventi di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario;

- (..)

- limitare gli interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo.

prescrizioni:

2.c.1 Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

(..)

- in relazione a "Struttura antropica", obiettivo con valore di indirizzo "3.a.2. Tutelare il patrimonio dell'appoderamento diffuso di valore storico, architettonico e identitario costituito dalle ville fattoria e relativi giardini e dal sistema delle case coloniche" :

direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.2. Riconoscere:



(..)

- il patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario di ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, case coloniche,

(..)

- il sistema delle relazioni (percettive e gerarchiche) ancora persistenti tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna.

3.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

(..)

- assicurare il mantenimento delle relazioni ancora persistenti (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;

- in relazione a "Struttura antropica", obiettivo con valore di indirizzo "3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica":

direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.6. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti (tra i quali quelli di recente formazione come la lottizzazione residenziale di Palazzolo e ..), sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale e naturale;

- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;

3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati

- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;

- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;

- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.

prescrizioni:

(..)

3.c.4 Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

- in relazione a "Struttura antropica", obiettivo con valore di indirizzo "3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato da agro ecosistemi tradizionali quali seminativi, oliveti, pascoli, impianti di fasce alberate, piantate residue, boschetti ed incolti, attraversato e contornato da una viabilità di matrice rurale anch'essa di elevato valore storico paesaggistico":

direttive correlate:

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

(..)

3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, (..);

(..)



- in relazione a "Elementi della percezione", obiettivo con valore di indirizzo "4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai numerosi percorsi stradali principali e secondari verso la campagna circostante e verso il centro storico di Montepulciano":

prescrizioni:

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime quanto segue:

Come si evince dagli Obiettivi, Direttive e Prescrizioni sopra richiamati l'intervento presenta elementi di contrasto con la disciplina del PIT-PPR.

La Variante interessa un'area agricola appartenente alla matrice agro-pastorale di alto valore paesaggistico, e apre un nuovo fronte edificato, creando un elemento di forte alterazione del contesto territoriale in cui si colloca.

Gli interventi contenuti nella Variante aggravano le criticità già registrate nella Scheda di vincolo di cui al DM. 247/1967: "dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità : (..) aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale con consumo di suolo agricolo: in particolare aree agricole collinari in prossimità di Montepulciano" - " Intenso sviluppo edilizio ha investito la zona circostante il centro abitato di Montepulciano, i cui effetti incidono pesantemente sulla struttura insediativa originaria e sui caratteri paesistici tradizionali. Le espansioni residenziali hanno dato vita a fenomeni di dispersione lineare lungo i più importanti collegamenti stradali con l'occupazione dei crinali e dei versanti collinari a maggiore panoramicità,(..)".

Affinché si possa asserire, come riportato nella Variante, che "la nuova previsione non si configura come un insediamento urbano in territorio rurale" non è sufficiente affermare che "l'area d'intervento ricade all'interno dell'UTOE del Capoluogo che ricomprende parti del territorio aventi fra loro organiche relazioni territoriali e funzionali, ..."; a determinare, infatti, la natura territoriale di un intervento non è la sua definizione tecnico urbanistica (la sua denominazione negli elaborati del Piano Comunale), ma la sua reale consistenza territoriale e paesaggistica.

Al di là delle denominazioni e dell'UTOE di appartenenza la Variante innesca un nuovo fronte insediativo: l'intervento, per ubicazione e configurazione, non può qualificarsi come ridefinizione di un margine insediativo già esistente, non riprogetta un "bordo costruito", ma apre un nuovo fronte urbanizzato in un ambiente ancora rurale.

In questo senso è utile richiamare ancora la III Invariante dove, nella trattazione dei "Tessuti Urbani a prevalente Funzione Residenziale e Mista", il PIT-PPR riconosce, relativamente al capoluogo di Montepulciano, la classe "T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine", e definisce i seguenti Obiettivi specifici : "Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente: - Bloccare i processi di dispersione insediativa; - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna; - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato (..)".



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio

Nella Varinate viene meno il presupposto di base, cioè l'esistenza del "bordo costruito" e del "tessuto amorfo di case"; mentre sussiste l'obiettivo specifico " *Bloccare i processi di dispersione insediativa*".

In considerazione di quanto sopra espresso, la Variante crea elementi di contrasto con le direttive e le prescrizioni del PIT-PPR, e dispersione insediativa nel paesaggio agrario, compromettendo l'alta qualità paesaggistica che il contesto esprime e alterando la relazione tra il sistema insediativo storico (centro storico, case coloniche, ville, viabilità storica) e le aree rurali di grande pregio, poste attorno al centro di Montepulciano.

In ciò andando anche a costituire un elemento di pressione sull'integrità dell'ecosistema fluviale del fosso Martiena, anch'esso di grande pregio.

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

Siena, 29 NOV. 2018

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
Via di Città, 138/140 - 53100 Siena

Alla Regione Toscana
Settore Tutela, Riqualificazione
e Valorizzazione del Paesaggio
e
Settore pianificazione del Territorio
regionetoscana@postacert.toscana.it

Prot. 31946
Class. 34.18.04/15

Al Comune di MONTEPULCIANO
Ufficio Tecnico
comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it

e pc.

Al Segretariato Regionale del Ministero
per il Beni e le Attività Culturali della Toscana
Via dei Castellani, 3
50122 -- FIRENZE
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

OGGETTO: Comune di MONTEPULCIANO (SI)

Variante Parziale al Piano Strutturale e Nuovo Piano Operativo -- ADOZIONE. Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014. D.C.C. n. 17 del 14/03/2018 e n. 35 del 28/03/2018.

Richiedente: Amministrazione comunale di Montepulciano.

Contributo istruttorio

Con riferimento alla nota di Codesto Comune del 01/10/2018, prot. n. 34482, acquisita agli atti di questo Ufficio il 03/10/2018 con prot. n. 26433 inerente la documentazione integrativa per il procedimento di cui all'oggetto;

CONSIDERATA la documentazione precedentemente trasmessa con le seguenti note:

- nota prot. n. 21480 del 12/08/2016 acquisita agli atti di questo Ufficio il 18/08/2018 con prot. n. 3430;
- nota prot. n. 11795 dell'11/04/2018 acquisita agli atti di questo Ufficio il 18/04/2018 con prot. n. 10283;
- nota prot. n. 11797 dell'11/04/2018 acquisita agli atti di questo Ufficio il 18/04/2018 con prot. n. 10285;

ESAMINATA la documentazione tecnica allegata ed in particolare le Norme Tecniche di Attuazione e le schede norma riferite alle aree vincolate ai sensi della parte III del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

CONSIDERATO che gli obiettivi del Piano Operativo possono determinare effetti significativi sul paesaggio e sull'ambiente in genere;

Per quanto sopra, con la finalità di giungere ad un contributo quanto più concreto ed efficace, questa Soprintendenza rileva ancora la necessità di conoscere gli effetti del Piano in oggetto non solo sull'ambiente in generale, ma soprattutto in relazione alle zone interessate da provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda e terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si evidenzia pertanto, al riguardo, che dovranno essere verificate in maniera puntuale le disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana in merito all'ambito in oggetto e dovranno essere rispettate tutti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni indicate.

Quadro delle tutele (rif. Linee Guida punto 1.2)

1. Parco Bologna - Buonsignori in località " Le Pietrose" sito nel comune di Montepulciano. (D.M. 02/12/1977);
2. Zona circostante l'abitato comunale di Montepulciano. (D.M. 09/06/1959 G.U. 142 del 1959);
3. Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano. (D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967);

In merito agli **ambiti tutelati de iure** (territori boscati, fasce di rispetto di fiumi e torrenti, ecc.) ai sensi dell'art. 142 c.1 parte III del Codice, si richiama l'esplicitazione all'ottemperanza all'**Elaborato 8/B** del P^{IT} Disciplina

dei Beni Paesaggistici ex art. 137 del Codice, in cui essendo indicate le direttive e le criticità rilevate in relazione ad essi, si prescrivono le azioni e le strategie che gli Enti territoriali sono chiamati ad attuare.

Inoltre si richiamano le seguenti indicazioni di metodo:

Nella fase di aggiornamento e revisione 2018 dell'Accordo tra MiBAC e Regione Toscana si dà atto della necessità di dotarsi di uno strumento per la redazione degli elaborati finalizzati alla verifica delle ricadute in ambito paesaggistico delle previsioni di natura urbanistica.

Tale strumento è stato individuato mediante la redazione delle **Linee Guida - indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana** (SABAP Siena, Grosseto Arezzo e Politecnico di Milano).

Il documento, che si inoltra in allegato al presente contributo, risponde all'esigenza di categorizzare le azioni di co-pianificazione e quindi dalla necessità di rendere univoche le interpretazioni degli strumenti urbanistici, verificando le ricadute in ambito paesaggistico delle norme edilizie.

Tutto ciò premesso dall'esame della documentazione trasmessa si rappresentano le seguenti osservazioni:

- nella formazione del Piano Operativo la premessa generale è l'identificazione del perimetro del territorio urbanizzato, dei margini dell'edificato a fronte del territorio aperto;
- si suggerisce nella compilazione del Piano Operativo di prevedere un Regolamento Edilizio per il centro storico, che disciplini l'uso degli spazi pubblici per le attività commerciali e/o gli eventi e le manifestazioni;
- nelle Norme Tecniche di Attuazione devono essere disciplinati i seguenti possibili interventi
 - attività estrattive in genere (interventi su cave esistenti, nuovi fronti di cava ecc.);
 - interventi relativi ad energie rinnovabili (eolico, mini eolico, micro eolico, pannelli solari, fotovoltaico, impianti a biomasse ecc.).

- Relativamente all'articolo 19 delle **Norme Tecniche di Attuazione** si evidenzia che nelle tavole grafiche correlate, molti edifici classificabili come Classe I (c1) sono stati erroneamente individuati come Classe II (c2) e quindi, per gli stessi, sono ritenuti ammissibili interventi anche molto invasivi (art. 22 delle N.T.A.). Per questo motivo dette tavole dovranno essere opportunamente corrette. Per quanto sopra si ricorda che sono sottoposte alla disciplina della parte II del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.) non solo i beni dichiarati d'interesse con specifico Decreto Ministeriale, ma anche tutti gli edifici di cui al comma 1 dell'art. 10 del citato Codice.

Riguardo agli interventi ammessi di cui all'art. 22 delle **Norme Tecniche di Attuazione** alcuni non dovranno essere consentiti, specie nei centri storici (maggiori spessori per i pacchetti di copertura, che non dovranno superare i 5 cm.),

Le piscine inoltre non potranno essere previste all'interno di centri o nuclei storici e comunque, diversamente da come indicato all'art. 87, comma 5 delle **Norme Tecniche di Attuazione**, non potranno essere installate piscine prefabbricate totalmente fuori terra.

Di rilevante interesse e condivisibili le osservazioni della Regione Toscana di cui alla nota del 18/06/2018, acquisita agli atti di questo Ufficio il 20/06/2018 con prot. n. 16928 ed in particolare per interventi ricadenti in aree paesaggisticamente vincolate.

Relativamente alla riconoscibilità del sistema insediativo, dell'integrità percettiva, della conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici, della dispersione insediativa in territorio rurale, della salvaguardia degli spazi agricoli periurbani, della definizione e riqualificazione dei margini urbani, della frammentazione e consumo di suolo e della ricostituzione delle relazioni territoriali, profilano elementi di contrasto con il PIT-PPR i seguenti:

- M_IC_06 si estende su un'area libera, ad oliveto, in posizione panoramica, separata da qualsiasi fronte urbano, e interessata dal vincolo lett g) art. 142 DLgs 42/2004;
- M_PA_04 (residenziale) il PO fa riferimento ad un *'sistema insediativo consolidato e a completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti'*; tuttavia l'area sembra non far parte di alcun tessuto edificato, è posta in area libera, coltivata, a pertinenza di un edificio tipico dell'edilizia rurale, antecedente al 1930, ricompreso nel DM 247/1967;
- M_PA_08 (residenziale-istruzione-sport) la disciplina del PO fa riferimento al *'completamento di aree già intercluse nell'ambito urbano'*; nell'accezione del PIT-PPR si tratta di 11.320 mq di nuova SUL in territorio non intercluso, libero, attualmente ad uso rurale, panoramico ed interamente ricompreso nel DM 247/1967;
- ST_PA_05 e ST_PA_06 (Industriale/artigianale). Con riferimento a tali previsioni si richiama quanto già espresso in sede di Conferenza di Copianificazione del 27/02/2017, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, in quanto soprattutto per la contiguità e l'estensione complessiva, tali previsioni possono costituire elemento di

criticità con la Disciplina d'Ambito del PIT-PPR, che riporta quanto segue: "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 tessuto produttivo esistente è riconosciuto della III Invariante del PIT-PPR fra i morfotipi "T.P.S.1. - 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 (...)" interessata dal vincolo lett. b) art. 142 DLgs 42/2004;

Oltre a quelli citati, di notevole criticità anche i seguenti interventi:

- M_IC_08 – M IC 09 (non rappresentato graficamente con chiarezza) si estendono su un'area libera ricompresa nel DM 247/1967;
- M PA 07 (turistico ricettivo) ampliamenti dell'edificato su area paesaggisticamente pregevole e ad alta panoramicità;
- SA IC 04-05-06-07-08-09 (industriale artigianale) intervento intensivo in area scarsamente edificata e non interclusa in ambito urbano.

Dal punto di vista dell'analisi del Rischio Archeologico, in relazione all'articolo 47 "Zone di Interesse Archeologico", punto 3, si rileva che il riferimento alla *carta della valutazione del rischio archeologico elaborata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana [per cui ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm. È soggetto al preventivo parere da parte della competente Soprintendenza]*, è un riferimento precedente alla riforma del MIBAC e non tiene conto delle citate Linee Guida elaborate da questa Soprintendenza. Infatti le nuove carte del rischio archeologico devono essere redatte con una zonizzazione che riporti il riferimento ai seguenti gradi di rischio che generano prescrizioni specifiche.

- **Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note.** Questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio. Tuttavia ha il compito di sottolineare nei piani operativi comunali/piani strutturali come l'assenza di informazioni archeologiche note non escluda l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici.

"Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".

Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive. In analogia al grado precedente è fondamentale che i nei piani operativi comunali/piani strutturali recepiscano analoghe disposizioni di tutela.

"Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".

- **Grado 3 – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito.** In questo caso si ritiene necessario che i piani operativi comunali/piani strutturali annoverino l'esito di ricognizioni bibliografiche e d'archivio delle evidenze archeologiche note. In relazione a questo grado, i suddetti piani debbono prevedere che per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni, debba essere data comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della

Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.

“Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici, si subordina il rilascio di nulla osta di competenza alla condizione che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. Si precisa che tali attività di sorveglianza, i cui costi saranno interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della SABAP-SI preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

- **Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.** In questo caso, i piani operativi comunali/piani strutturali dovranno prevedere la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra alla Soprintendenza in fase di **studio di fattibilità**.

“Il soggetto proponente presenta la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25: esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle foto interpretazioni. Richiamata la disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25, commi 3 e 8; la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante (art. 25, comma 12, D.lgs. 50/2016)”

- **Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.** Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, i piani operativi comunali/piani strutturali dovranno subordinare ogni intervento all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli artt. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

Relativamente alle SCHEDE NORMA si rileva che le stesse risultano incomplete, si chiede, al riguardo, che vengano completate e implementate in modo che ognuna contenga quanto segue:

- Normativa di riferimento RU
- Cartografie alle diverse scale scelta /e secondo gli assetti morfologici dei luoghi ed i diversi contesti di area vasta, intermedia e ravvicinata
- Planimetria scala 1:1.000; 1:2.000 - aerofotogrammetria con la previsione grafica dell'intervento
- Ortofoto scala 1:1000 o 1:2000 con l'area di intervento allo stato presente
- Ortofoto scala 1:1000 o 1:2000 con l'area di intervento nella previsione di trasformazione
- Sezioni ambientali quotate con indicati gli scavi e/o riporti
- Documentazione fotografica

- .□ Riferimento al grado di rischio archeologico così come descritto nella Carta del Rischio Archeologico
- .□ Schedatura del patrimonio edilizio di interesse redatta a scala urbana (1:1000 o 1:500) con dettaglio dell'edificio (foto) del contesto urbano e completa di dati significativi:
 - .o Epoca o anno di costruzione
 - .o Stato di conservazione
 - .o Valore
 - .o Dati catastali
 - .o Simulazione fotografica.

Ogni scheda norma dovrà inoltre avere i seguenti contenuti:

- .o Individuazione in scala cartografica delle tutele vigenti;
- .o Verifica della Disciplina del PIT riferita alle: prescrizioni delle schede d'ambito e schede specifiche per i D.M. con evidenziate le motivazioni, direttive, obiettivi e prescrizioni,;
- .o Invarianti strutturali riferite ai luoghi (Criticità, Direttive, Obiettivi);
- .o Grado di rischio archeologico.

Per tale analisi ogni scheda dovrà presentare l'individuazione e descrizione delle tracce della storia dei luoghi nello stato attuale, con documentazione cartografica CTR, ortofoto storica, ortofoto attuale, catastali storici e attuali.

Individuazione dei caratteri identitari

L'approccio è di tipo storico-culturale. Quali significati sono attribuiti a luoghi e/o elementi dalle popolazioni locali (identità) e quali si sono storicamente sedimentati (tradizione colta e storica, viaggiatori, pittori, ecc). La percezione culturale, sedimentata e recente, e attribuzione di valori ai luoghi. Strumenti di analisi: memoria collettiva, caratteri identitari riconosciuti dalla collettività con attribuzioni di significati a luoghi e elementi.

Ogni scheda dovrà quindi contenere la documentazione inerente:

- .o Caratteri naturali dei luoghi: gli assetti geomorfologici, geologici, habitat, flora e fauna, la struttura vegetazionale. Dovranno essere evidenziati gli aspetti di criticità con le relative azioni correttive.

- .o Sistema antropico dei luoghi: cartografia in scala 1:5.000; 1:10.000; 1:25.000 scelta/e secondo la morfologia dei luoghi, che individui:
- .o L'area di intervento di influenza visiva della proposta (dovrà farsi riferimento al contesto paesaggistico ed all'area di intervento);
- .o Le condizioni di intervisibilità, con indicati punti e percorsi da cui è visibile l'area di intervento con foto panoramiche e ravvicinate;
- .o La tessitura storica esistente, in particolare il disegno paesaggistico presente (area urbana, periurbana, rurale);
- .o L'integrità dei sistemi di paesaggio storico e attuale (area urbana, periurbana, rurale), presenza di strutture difensive, religiose, di immobili di rilevanza storico artistica, di Beni monumentali... ecc. di resti significativi;
- .o Cartografia in scala 1:2.000; 1:5.000 che rilevi nel dettaglio per il contesto e l'area di intervento gli elementi costitutivi della tessitura paesaggistica (esempio: assetto morfologico riferito a pianura, fondovalle, crinale, declivio ...ecc), presenza vegetazionale (esempio: esistenza di viali alberati, giardini, ville, rustici, filari e canali, alberi isolati bosco ...ecc).

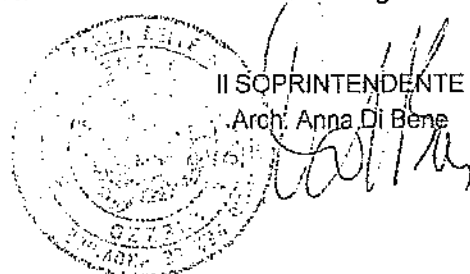
Intervisibilità degli interventi da punti e percorsi riferiti al contesto vasto, intermedio e ravvicinato.

- .o Documentazione fotografica del sistema antropico con evidenziate le forme, altezze, coerenze o incoerenze formali, materiali, colori, tecniche costruttive;
- .o Intervisibilità da e verso i valori paesaggistici presenti.
- .o Individuazione delle tipologie di Architettura vegetazionale, con definizione di forme ed essenze, quali opere di mitigazione a verde
- .o Individuazione della tipologia Architettonica con definizione di forma e materiali.
- .o Carte in scala 1: 5.000; 1: 10.000; sezioni ambientali quotate con evidenziati gli scavi e i riporti; che individuino la zona di influenza visiva, le opere a verde progettate come architetture vegetazionali.

- o Simulazione fotografica della proposta sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento, evidenziando le soluzioni tipologico – vegetazionali e tipologico-architettoniche, di materiali, di colori.

.Centri Storici

- .I Centri Storici non sono solo i vecchi centri urbani tradizionalmente intesi ma, più in generale, tutti gli insediamenti umani le cui strutture, comprese le pubbliche piazze, vie, strade, e altri spazi urbani all'aperto, anche se trasformate nel tempo, rivestano valore di testimonianza storica quali documenti di cultura materiale urbana, anche per la dinamica del loro assetto nel contesto paesaggistico-ambientale. Per l'architettura rurale si rimanda all'Art. 10, comma 4, lettera l del Codice e alla legge n. 378 del 24 dicembre 2003.
- .Per la qualità e la tutela del paesaggio, l'architettura e l'arte contemporanee si rimanda alla direttiva della Direzione generale del 30 ottobre 2008.
- .In merito agli interventi consentiti e compatibili si ricordano le premesse generali del moderno orientamento di metodo nel Restauro Architettonico ed Urbano, di seguito sintetizzate:
 - Il restauro consiste in operazioni intese a garantire la sostanziale conservazione delle caratteristiche dell'intero organismo urbano e di tutte le sue parti.
 - Affinché l'organismo urbanistico in parola possa essere adeguatamente salvaguardato, anche nella sua continuità di apporti nel tempo e nello svolgimento in esso di una vita civile e moderna, adeguata e compatibile, occorre che siano riorganizzati in un più ampio quadro di pianificazione (alle varie scale) e nei loro rapporti e connessioni con il territorio, anche al fine di coordinare le opportune e tempestive azioni di salvaguardia e di recupero, attraverso una programmazione adeguata.
 - Gli interventi di restauro nei Centri Storici hanno il fine di garantire - con mezzi e strumenti ordinari e straordinari - il permanere nel tempo dei manufatti che costituiscono il costruito urbano.
 - Per risanamento conservativo si deve intendere, anzitutto, il mantenimento delle strutture viario-edilizie in generale (mantenimento del tracciato, conservazione della maglia viaria, del perimetro degli isolati ecc.); e inoltre il mantenimento dei caratteri generali dell'ambiente che comportino la conservazione integrale delle emergenze monumentali ed ambientali più significative e l'adattamento degli altri elementi o singoli organismi edilizi alle esigenze di vita moderna, considerando solo eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia compatibile con la conservazione del carattere generale delle strutture del centro storico.
 - Per quanto riguarda i singoli elementi attraverso i quali si attua la salvaguardia dell'organismo nel suo insieme, sono da prendere in considerazione tanto gli elementi edilizi, quanto gli altri elementi costituenti gli spazi esterni (strade, piazze ecc.) ed interni (cortili, giardini, spazi liberi ecc.) ed ogni altra struttura significativa (mura, porte, ecc.) nonché tutti gli elementi naturali che caratterizzano l'insieme (contorni naturali, corsi d'acqua, singolarità geomorfologiche ecc.). Gli elementi edilizi che ne fanno parte vanno conservati nei loro aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti che li qualificano a livello architettonico o ambientale, nonché nei loro consolidati caratteri tipologici legati alle funzioni storiche che ne hanno caratterizzato nel tempo l'uso.
- . Tali premesse dovranno essere alla base degli interventi previsti in centro storico, documentati ed approfonditi dalle relative Schede Norma, ed esplicitati, con opportuni rimandi, nella Sezione Normativa dello Strumento di Piano.
- . Si evidenzia che, dalla disamina della documentazione completa in ogni sua parte, potranno emergere ulteriori nuove criticità.
- . Si evidenzia altresì che, per una valutazione corretta del procedimento in oggetto, dovrà essere necessariamente presentata **copia cartacea completa**.
- .Si comunica che, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., il funzionario incaricato come Responsabile del Procedimento è l'Arch. Mariella Sancarlio (tel. 0577/248111), alla quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti e che il Funzionario responsabile di zona competente in materia di beni archeologici è il Dott. Jacopo Tabolli.



MS/JT



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.DI.MI - 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, cassette 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, oltretutto 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 _____

