



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, casette mobili, un campo da tennis, un campo da minigolf, zona pic-nic, area arrampicata ed altre attività escursionistiche.

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

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

L'intervento sarà soggetto a piano attuativo.

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

5. *Proposta di modifica della linea di perimetro dell'UTOE di Montepulciano capoluogo (corrispondente al perimetro dell'art. 224 della L.R. 65/2014) nel Piano Strutturale a parità di superficie interessata e di volumetria prevista già nel vigente RU, il tutto per migliorare l'intervento della scheda M\_PA\_05/a, in via S. Bartolomeo 4;*

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

#### **Pareri pervenuti**

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

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

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

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

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

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

#### **CONCLUSIONI**

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

##### **1) REDIMI**

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

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

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

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

## 2) Madonna del Cerro

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

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

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

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

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

## 3) Campo da golf 9 buche

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

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

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

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

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

Occorre evidenziare che :

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



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

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

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

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

#### 4) Campeggio nell'ex cava

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

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

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

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