



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica  
Settore Sistema Informativo  
e Pianificazione del Territorio*

Al Responsabile del procedimento del Comune di  
Montepulciano Arch. Massimo Bertone

e p.c.

Alla Provincia di Siena Settore Pianificazione  
Territoriale

Al Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del paesaggio

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e  
Arezzo

**Oggetto: Comune di Montepulciano (SI)**

**L.R. 65/2014, art. 19 – Variante PIANO OPERATIVO – Nuova scheda d'intervento IC e modifica scheda MIC 13  
Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014**

Con Delibera di C.C. n. 46 del 28/05/2021 il Comune di Montepulciano (SI) ha adottato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 la Variante in oggetto.

Il Comune di Montepulciano è dotato di Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 54 del 13/09/2019 e conformato al PIT-PPR. Contestualmente all'approvazione del P.O., è stata approvata una Variante al P.S. vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 9 luglio 2007. Infine è in corso di redazione il PSI della Valdichiana Senese che comprende anche il Comune di Montepulciano.

La modifica richiesta con la Variante in oggetto consiste nel ripristino della Scheda d'intervento M PA 04 (stralciata a seguito dell'Osservazione al PO adottato), in territorio agricolo, con funzioni residenziali e di commercio al dettaglio per 250 mq di s.e. La proposta viene integrata e correlata alla riduzione di SE della Scheda M IC 13 (sempre nelle loro disponibilità) da 600 a 350 mq di SE a destinazione terziario / commerciale.

La riduzione di S.E. della scheda M IC 13 viene proposta anche per migliorare l'inserimento paesaggistico della previsione in rapporto alle visuali che si aprono verso il centro di Montepulciano, oggetto di tutela del DM 247-1967 "Zona circostante il centro abitato di Montepulciano" che interessa entrambe le previsioni.

Per la la Scheda d'intervento M PA 04, in fase di avvio del procedimento del P.O. era stata svolta la conferenza di copianificazione e la medesima previsione, che in quella fase del procedimento prevedeva unicamente la funzione residenziale, era stata valutata negativamente in quanto necessitava di modifica del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 (norma transitoria fino alla definizione del perimetro ai sensi dell'art. 4).

La conferenza di copianificazione, tenutasi il data 27/02/2017, si esprimeva come riportato di seguito:

*“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."*

Successivamente, in sede di adozione del P.O., questo Settore valutava alcune previsioni, tra cui quella in oggetto "non [...] compatibili con la definizione dei perimetri urbanizzati di cui all'art. 4 della LR 65/2014 dell'erigendo Piano Strutturale Intercomunale."

In rapporto al PIT-PPR, l'Osservazione rilevava 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".

L'osservazione rilevava anche profili di contrasto con le 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 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.*

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 .....*  
*- garantiscano 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.*

Con riferimento alla Relazione di accompagnamento all'Adozione della Variante in oggetto , al punto 3 si dichiara che l'intervento è interno al perimetro del territorio urbanizzato del PS vigente (Variante approvata contestualmente al P.O.), definito ai sensi dell'art. 224.

Si richiede un chiarimento soprattutto in merito al mutato perimetro del territorio urbanizzato del PS rispetto a quello analizzato in sede di conferenza di copianificazione, che classifica l'area ad "oliveto promiscuo" e che, ai sensi dell'art. 224, come riportato nel parere della conferenza, non è soggetto a valutazioni ed analisi, trattandosi di un perimetro provvisorio modificabile unicamente, in sede di nuovo PS, secondo quanto previsto dall'art. 4 della l.r. 65/2014.

Si richiama in tal senso l'art. 224:

*"1. 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 (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM. "*

La Variante al PS approvata contestualmente al P.O. inserisce l'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, modificando il perimetro definito ai sensi dell'art. 224 e sovrapponendolo ad una trama agraria a maglia fitta.

Rilevato quanto sopra, si ritiene che, poiché il Perimetro del Territorio Urbanizzato del P.O. vigente e del redigendo PSI, ad oggi in fase di avvio, coerentemente con il PS vigente al momento dell'adozione del P.O. e con il PTCP, non includono al loro interno l'area oggetto di previsione, riconoscendola all'interno del territorio rurale, la ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato del P.O. deve essere valutata in rapporto

alle condizioni espresse dall'art. 4 co. 3 e 4 della l.r. 65/2014, oltre che nel rispetto delle direttive e prescrizioni del PIT-PPR già evidenziate in sede di conferenza di copianificazione e di adozione del P.O.

Ad oggi, analizzata la documentazione allegata all'adozione, non si rilevano le condizioni per ritenere la previsione coerente ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della l.r. 65/2014, anche se modificata rispetto a quella valutata in sede di conferenza di copianificazione e di adozione del P.O., con l'inserimento della funzione di "commercio al dettaglio" e la riduzione di SE della scheda M IC 13, poiché risulta caratterizzata in gran parte dalla presenza di oliveti (a maglia fitta), priva di opere di urbanizzazione primaria (strada bianca, assenza di infrastrutture a rete) e non connessa ad esistenti attività produttive agricole, oltre che non correlata a "*strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.*" .

Per quanto concerne le direttive e le prescrizioni del PIT-PPR, l'intervento presenta le medesime criticità rilevate in sede di Osservazione al P.O. adottato.

Si allegano infine i contributi dei settore regionali:

- Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole;
- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche;
- Settore Forestazione. Agroambiente;
- Settore Autorizzazioni Ambientali;
- Settore Pianificazione e controlli in materia di cave;
- Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico.

Il Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail [luca.signorini@regione.toscana.it](mailto:luca.signorini@regione.toscana.it) - Responsabile della P.O. Strumenti della Pianificazione regionale e comunale, Copianificazione, Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio – Toscana Sud Ovest.
- Arch. Maria Silva Ganapini tel. 055-438 3743 e-mail [mariasilva.ganapini@regione.toscana.it](mailto:mariasilva.ganapini@regione.toscana.it) - Funzionario referente dell'istruttoria regionale

Distinti saluti

MSG/LS

Il Responsabile del Settore  
*Arch. Marco Carletti*