

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO

NUOVA SCHEDA D'INTERVENTO AB IC 05 IN MODIFICA DI ZONA "E"

Frazione : Abbadia

APPROVAZIONE

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Giugno 2022

1. PREMESSA

In data 14.03.'18 con DCC n. 17, veniva adottato il nuovo Piano Operativo comunale.

In data 18.06.'18 con prot. n. 20788 e successiva integrazione, perveniva relativa osservazione da parte del sign. Roberto Mechini che, fra le altre, la possibilità di realizzare un nuovo insediamento residenziale nella frazione di Abbadia in loc. Il Palazzo.

In data 18.02.'19 con DCC n. 11, venivano approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PO adottato.

In relazione a quella di cui sopra, l'Amministrazione comunale disponeva il suo accoglimento parziale, prevedendo l'introduzione di una Scheda per un intervento convenzionato a seguito, però, di successiva e separata procedura di variante al PO.

In data 03.04.'19 si svolgeva relativa Conferenza Paesaggistica, ha ritenuto, in particolare per l'area in esame, il PO controdedotto, conforme al PIT-PPR.

In data 13.09.'19 con DCC n. 54, il nuovo PO comunale veniva definitivamente approvato con i contenuti, fra gli altri, di cui in narrativa.

In data 03.12.2020 con prot. n. 39150 è stata presentata istanza di reiterazione dei contenuti della osservazione originariamente presentata.

Alla luce delle procedure descritte, si ritiene di procedere alla formazione di una **Variante Semplificata al PO**, per la sola parte della osservazione originaria oggetto di accoglimento parziale come descritto nelle presente “ Premessa “

La procedura “ semplificata “ di tale variante è ammissibile ai sensi del comma 2 dell'art. 30 della L.R. 65 / '14, in quanto l'area oggetto di previsione è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

Tale circostanza discende dalla sussistenza, per il Comune di Montepulciano, delle condizioni di cui all'art. 224 della L.R. 65 / '14 essendo lo stesso dotato di Piano Strutturale vigente (pubblicato sul BURT n. 36 / 2007) al momento dell'entrata in vigore della legge regionale sopra citata.

2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'area oggetto della presente variante semplificata di PO, denominata *Il Palazzo*, si colloca a margine dell'abitato di Abbadia, compresa tra via del Palazzo, la SP126 e l'inizio del territorio rurale. E' identificata al catasto al foglio n. 47, particella n. 56.

Nelle osservazioni della proprietà si evidenziava che l'area ha progressivamente perso il suo carattere rurale e la sua funzione prevalente di terreno agricolo, diventando di fatto una estensione del reticolo delle abitazioni limitrofe.

Era stata richiesta quindi, per gli strumenti urbanistici, una ridefinizione del perimetro del centro abitato che includesse questa area al suo interno.

La nuova classificazione avrebbe dato la possibilità al terreno, costituente il margine urbano, di poter essere oggetto di trasformazione, e di dotare la zona di nuove attrezzature o migliorare le infrastrutture esistenti.

Tale ridefinizione non risulta necessaria (vedasi successivo paragrafo 3)

In sintesi la variante propone l'inclusione dell'area all'interno di una apposita Scheda d'Intervento, con modalità di attuazione relativa a quella dei Progetti Unitari Convenzionati.

Tale Scheda prevederà la possibilità di edificare un'abitazione mono o bifamiliare, in analogia alle tipologie edilizie ed ai caratteri architettonici del tessuto edilizio esistente.

Inoltre, la Scheda di Progetto Unitario Convenzionato (IC), di iniziativa privata, che verrà introdotta dalla Variante, dovrà dimensionare un intervento di modeste dimensioni ad integrazione del tessuto urbanizzato esistente, comprendente anche il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esso connesse.

La Variante di Piano Operativo in esame e la redazione della Scheda di intervento conseguente, hanno come obiettivo principale quello di individuare correttamente, ed alla scala adeguata, termini, modalità e luoghi dell'intervento nell'area interessata e l'individuazione delle attrezzature pubbliche da realizzare.

3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In relazione a questo tema, si fa presente che l'area oggetto della Variante non rientra nel perimetro del centro abitato così come evidenziato nella cartografia del Piano Operativo adottato, tuttavia risulta far parte del tessuto urbanizzato con riferimento alla cartografia elencata di seguito:

- Carta del Territorio Urbanizzato scala 1:50.000 PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
- Carta dell'Uso del Suolo Agricolo QC PROD III.3, PTCP Provincia di Siena;
- Carta delle Invarianti Strutturali del Piano Strutturale Comunale;
- Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie, Piano Strutturale Comunale;
- Carta dei Vincoli e delle Salvaguardie, Piano Strutturale Comunale;
- Carta UTOE, Piano Strutturale Comunale.

In particolare, in tale ultima Carta, si evidenzia che l'area oggetto della variante, rientra negli ambiti urbani in essa indicati.

In relazione a quanto sopra, quindi, ai sensi della LR65/2014, art. Art. 224 “Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” e del DPGR 32/R/201, articolo 4, “Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”, commi 2) e 3), tale area risulta tra quelle incluse all'interno del perimetro del centro urbanizzato.

Pertanto, sia per le caratteristiche attuali dell'area che sotto l'aspetto urbanistico, il lotto si configura a tutti gli effetti come una porzione di tessuto urbano.

Infatti, l'area ha progressivamente perso il suo carattere primariamente rurale e la sua funzione prevalente di terreno agricolo, diventando di fatto una estensione del resede delle abitazioni limitrofe.

4. DESCRIZIONE E CONTENUTI DELLA VARIANTE

- A. Il Comune di Montepulciano è dotato di Piano Strutturale e Piano Operativo approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2019, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, parte seconda n. 1, del 2 gennaio 2020. Entrambi i piani sono in vigore dal 1 febbraio 2020.

Per l'area oggetto della relazione sono state presentate osservazioni da parte del proprietario, sig. Roberto Mechini, a seguito di adozione del PO, e successiva richiesta di riesame.

Nelle controdeduzioni di approvazione (rif. Osservazione n. 121) la Commissione comunale si esprime prevedendo la possibilità di aggiungere una specifica scheda di intervento IC, a seguito di procedura di variante al PO.

In data 3.12.2020 è stata presentata istanza di Variante al Piano Operativo.

- B. L'area oggetto della presente osservazione, denominata *Il Palazzo*, si colloca a margine dell'abitato di Abbadia, compresa tra via del Palazzo, la SP126 e l'inizio del territorio rurale. E' identificata al catasto al foglio n. 47, particella n. 56.



Figura 1: Identificazione dell'area

Nelle osservazioni della proprietà si evidenziava che l'area ha progressivamente perso il suo carattere rurale e la sua funzione prevalente di terreno agricolo, diventando di fatto una estensione del resede delle abitazioni limitrofe.

Era stata richiesta quindi, per gli strumenti urbanistici, una ridefinizione del perimetro del centro abitato che includesse questa area al suo interno. La nuova classificazione avrebbe dato la possibilità al terreno, costituente il margine urbano, di poter essere oggetto di trasformazione, e di dotare la zona di nuove attrezzature o migliorare le infrastrutture esistenti.

Per l'area in oggetto si prevedeva la possibilità di edificare un'abitazione mono o bifamiliare, in analogia alle tipologie edilizie ed ai caratteri architettonici del tessuto edilizio esistente.

In sintesi l'osservazione proponeva l'inclusione dell'area (evidenziata in rosso, v. Figura 1) nel perimetro del centro abitato di Abbadia al fine di realizzarvi un edificio di abitazione mono o bifamiliare, e di assegnare all'area individuata un codice Identificativo di Area di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati.

La Commissione ha valutato questa trasformazione positivamente, demandandone l'attuazione a specifica Variante di Piano.

- C. La variante che si propone al Piano Operativo consiste nell'inserimento di una scheda di Progetto Unitario Convenzionato (IC), di iniziativa privata, che preveda un intervento di modeste dimensioni (150 mq di SE a destinazione d'uso residenziale ed assimilati) ad integrazione del tessuto urbanizzato esistente, comprendente anche il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esso connesse.**

Come da controdeduzione approvata dal Consiglio Comunale, le “ extra opere “ a beneficio pubblico che dovranno essere oggetto poi di Convenzionamento preliminare al rilascio dei titoli autorizzativi edilizi per la realizzazione dell'edificio ammesso dalla Variante, riguarderanno il potenziamento della illuminazione pubblica locale.

- D. L'area individuata (Figura 1) al momento è caratterizzata da una copertura a prato spontaneo e da due filari radi di olivi che risultano essere stati impiantati negli anni Novanta.**

Quindi questa area è, per la sua collocazione geografica, un'area di transizione tra il territorio urbanizzato e consolidato ed il territorio rurale. Questa fascia di territorio è soggetta, per tipologia, a progressivi cambiamenti negli usi che interessano la vegetazione e la copertura del suolo.

Il tessuto insediativo di questa aerea è caratterizzato da abitazioni mono e bifamiliari costruite prevalentemente dagli anni Ottanta. Le residenze sono circondate da piccoli appezzamenti di terreno, orti familiari ed oliveti che sono divenuti veri e proprie parti

integranti del verde a servizio delle abitazioni. Queste costruzioni hanno inglobato porzioni significative di territorio rurale che vengono ad oggi utilizzate come spazi di pertinenza delle abitazioni, ampliando di fatto il perimetro del centro abitato.

Negli ultimi dieci anni questa porzione di Abbadia di Montepulciano è stata interessata da trasformazioni urbanistiche che hanno visto la costruzione dell'edificio dell'Agraria Poliziana e la realizzazione di un nuovo tratto asfaltato di viabilità. Altra trasformazione significativa è stata quella dell'edificazione di un edificio privato in via Marzabotto che è andata di fatto a costituire nuovo tessuto urbano. Nelle immediate vicinanze, in adiacenza all'area di pertinenza dell'Agraria Poliziana, è presente una zona destinata a nuova urbanizzazione (Interventi Convenzionati AB_IC04) che al momento risulta una superficie incolta.

- E. L'obiettivo prioritario di questa Variante è quello di definire positivamente il margine urbano, come indicato anche dalla direttiva 1.3 di cui al PIT-PPR, Scheda di Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" : *"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"*, evidenziata anche nell'Osservazione al PO adottato del Settore Pianificazione della Regione Toscana

In secondo luogo si prevede la possibilità di incrementare la dotazione di infrastrutture e attrezzature, quali la rete di illuminazione pubblica, come indicato nella citata Controdeduzione.

La rimarginatura dell'ambito urbano potrà avvenire tramite la connessione dei due nuclei edificati lungo la strada, prevedendo un'edificazione armonica con il tessuto circostante per dimensionamento insediativo e tipologia edilizia, ed il potenziamento della rete infrastrutturale.

In conclusione, la finalità di questa Variante è quella di contribuire alla integrità percettiva del centro urbano ed a definirne correttamente il rapporto con la circostante maglia agraria, tramite il corretto trattamento del lotto e l'integrazione di dotazioni ad uso pubblico.

5. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'obiettivo prioritario di questa Variante è quello di definire positivamente il margine urbano, come indicato anche dalla direttiva 1.3 di cui al PIT-PPR, Scheda di Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" :

"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",

evidenziata anche nell'Osservazione al PO adottato del Settore Pianificazione della Regione Toscana.

In secondo luogo si prevede la possibilità di incrementare la dotazione di infrastrutture e attrezzature, quali la rete di illuminazione pubblica, come indicato nella citata Controdeduzione.

La rimarginatura dell'ambito urbano potrà avvenire tramite la connessione dei due nuclei edificati lungo la strada, prevedendo un'edificazione armonica con il tessuto circostante per dimensionamento insediativo e tipologia edilizia, ed il potenziamento della rete infrastrutturale.

In conclusione, la finalità di questa Variante è quella di contribuire alla integrità percettiva del centro urbano ed a definirne correttamente il rapporto con la circostante maglia agraria, tramite il corretto trattamento del lotto e l'integrazione di dotazioni ad uso pubblico.

6. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area individuata al momento, è caratterizzata da una copertura a prato spontaneo e da due filari radi di olivi che risultano essere stati impiantati negli anni Novanta.

Quindi questa area è, per la sua collocazione geografica, un'area di transizione tra il territorio urbanizzato e consolidato ed il territorio rurale. Questa fascia di territorio è soggetta, per tipologia, a progressivi cambiamenti negli usi che interessano la vegetazione e la copertura del suolo.

Il tessuto insediativo di questa area è caratterizzato da abitazioni mono e bifamiliari costruite prevalentemente dagli anni Ottanta.

Le residenze sono circondate da piccoli appezzamenti di terreno, orti familiari ed oliveti che sono divenuti veri e proprie parti integranti del verde a servizio delle abitazioni. Queste costruzioni hanno inglobato porzioni significative di territorio rurale che vengono ad oggi utilizzate come spazi di pertinenza delle abitazioni, ampliando di fatto il perimetro del centro abitato.

Negli ultimi dieci anni questa porzione di Abbadia di Montepulciano è stata interessata da trasformazioni urbanistiche che hanno visto la costruzione dell'edificio dell'Agraria Poliziana e la realizzazione di un nuovo tratto asfaltato di viabilità.

Altra trasformazione significativa è stata quella dell'edificazione di un edificio privato in via Marzabotto che è andata di fatto a costituire nuovo tessuto urbano.

Nelle immediate vicinanze, in adiacenza all'area di pertinenza dell'Agraria Poliziana, è presente una zona destinata a nuova urbanizzazione (Interventi Convenzionati AB_IC 04) che al momento risulta una superficie incolta.

La tipologia insediabile, la sua destinazione d'uso ed il dimensionamento previsti (*l'osservazione è stata accolta per una SUL max pari a 150 mq*) insieme alla localizzazione individuata, non sembrano determinare alterazioni paesaggistiche alla media e alla lunga distanza, integrando il tessuto edilizio locale secondo regole insediative preesistenti.

