

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

MODIFICA IN ZONA "VR" DI UN AREA IN LOCALITA' SPINELLA NEL CAPOLUOGO

Capoluogo

AVVIO DI PROCEDIMENTO

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Gennaio 2022

1. PREMESSA

In data 07.04.'04 con Delibera di Consiglio Comunale n. 26, veniva approvato il Piano di Lottizzazione Ditta Menconi ed altri in loc. Spinella nel Capoluogo.

In data 13.09.'19 con D.C.C. n. 54 veniva approvato il Piano Operativo (PO).

In tale PO, la lottizzazione di cui sopra, veniva zonizzata come “PAC” piano attuativo convenzionato, valendo quindi nel dettaglio quanto previsto da essa.

In data 07.05.'20 con rep. n. 4735 è stato stipulato l'atto di cessione gratuita a favore del Comune delle opere di urbanizzazione ed aree per standards urbanistici di tale lottizzazione, di cui ai colaudi approvati con DCC n. 64 / '18 e DCC n. 27 / '19.

In data 16.06.'20 con prot. n. 17368, perveniva da parte di uno dei lottizzanti, sign. Del Santo, richiesta di variante al PO, per riportare ad area agricola uno dei lotti edificabili della lottizzazione in narrativa, nella propria disponibilità.

2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

In recepimento della istanza pervenuta e citata in Premessa, si propone di dare avvio ad una variante al PO, per zonizzare l'area d'interesse diversamente da quanto pianificato con la lottizzazione approvata con DCC 26 / '04 (lotto edificabile).

Diversamente da quanto richiesto, però, per continuità funzionale ed omogeneità territoriale, si ritiene più opportuno procedere ad una zonizzazione come “ Vr “ (verde privato) dell'area in esame, poiché l'istanza determinerebbe l'estranea presenza di un'area rurale interclusa in un tessuto urbano residenziale, andando a creare, inoltre, la potenziale possibilità di una sua edificazione a scopi agricoli (se nelle disponibilità di una azienda del settore).

Come indicato in Premessa, le opere di urbanizzazione primarie (sotterranee a rete e superficiali di standards) sono state integralmente realizzate e prese in carico dal Comune, per cui il cambio di zonizzazione non determina alcuna alterazione dei contenuti pubblici della lottizzazione in narrativa.

L'area, infine, non si trova né in posizione centrale o comunque “ interna “ al disegno della lottizzazione, bensì ad un suo estremo, separata dagli altri lotti edificabili dall'area di verde pubblico né in uno stato di degrado / abbandono bensì piantumata a raso da olivi.

3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In relazione a questo tema, si fa presente che l'area oggetto della Variante 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.

In ogni caso, la sua posizione interna al tessuto edilizio e la sua limitata estensione, fanno ritenere che la stessa rispetti i criteri di cui all'art. 4 della L.R. 65 / '14.

4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L’obiettivo di questa Variante è quello, sulla base di una esplicita richiesta da parte privata, eliminare una ulteriore possibilità di edificazione dei suoli a favore di una destinazione urbanistica della stessa area come verde privato, con la tutela della limitata copertura arborea esistente, come da art. 64 della NTA di PO :

*“ Le aree a verde privato sono ... aree nelle quali sono previste azioni mirate :
... gli oliveti devono essere mantenuti ...All’interno di tali aree è vietata qualsiasi
forma di nuova edificazione, anche interrata ... “*

Gli effetti territoriali, quindi, saranno quelli di una diminuzione della densità edilizia ed abitativa locale e della salvaguardia dei caratteri naturali attuali dell’area in variante.

5. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area individuata., per la sua posizione interna al tessuto edilizio e per la sua limitata estensione, non ha ricadute di tipo “ paesaggistico “ in senso lato.

Localmente, la sua mancata edificazione ed il mantenimento della attuale copertura arborea contribuisce alla creazione di un “ paesaggio “ locale, più caratterizzato dalla commistione di elementi antropici con quelli naturali.

6. ZONIZZAZIONE

In sovrapposizione catastale l’area ‘interesse ricade in zona B, zona B – PAC ed in piccola parte già in zona Vr. La zona quindi non compare attualmente tutta zonizzata B – PAC (Piano Attuativo Convenzionato) come invece dovrebbe, per una mera imprecisione nel riportare la perimetrazione della lottizzazione sulla CTR di base.

Successivamente alla variante l’area, censita al NCTU al foglio 98 p.lla 1894, ricadrà interamente in zona omogenea Vr – Verde privato, normata dall’art. 64 delle NTA di PO.