

# **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Provincia di Siena

## **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

**NUOVA SCHEDA D'INTERVENTO M IC 17  
E MODIFICA DELLA SCHEDA D'INTERVENTO M IC 13**

Frazione : Capoluogo

## **AVVIO DI PROCEDIMENTO**

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

**Febbraio 2021**

## 1. PREMESSA

**In data 27.02.'17**, si svolgeva la Conferenza di Copianificazione all'interno della procedura di formazione del Piano Operativo ( PO ).

In tale Conferenza, fra le altre, veniva esaminata una proposta di modifica dell'ambito urbano nel Piano Strutturale ( PS ) in loc. S.Bartolomeo nel Capoluogo in prossimità del bivio di S.Biagio, per un migliore inserimento della vigente ( allora ) Scheda d'Intervento di Regolamento Urbanistico ( RU ) M PA 05/a.

L'esito dell'esame di tale proposta era negativo, non ritenendo la Conferenza, la previsione conforme alla disciplina di cui alla L.R. 65 / 2014.

**In data 14.03.'18** con DCC n. 17, veniva adottato il nuovo Piano Operativo comunale. Tale Po prevedeva, fra le altre, la Scheda d' Intervento M PA 04, che ammetteva, mediante Piano Attuativo, la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel Capoluogo, con un dimensionamento pari a 600 mq di SUL. Tale Scheda riguardava l'area di cui sopra con la conformazione dell'ambito urbano di PS non modificato, a seguito dell'esito della Conf. di Copian. come prima descritto

**In data 15.06.'18** con prot. n. 20542, perveniva relativa osservazione da parte della Regione Toscana che, fra le altre, indicava, in sintesi, come non compatibile con i disposti della L.R. 65 / '14 ed i contenuti del PIT-PPR, tale Scheda d'Intervento.

**In data 18.02.'19** con DCC n. 11, venivano approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PO adottato compresa l'eliminazione della Scheda MPA04.

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

**In data 06.03.'20** con prot. n. 8448, perveniva al Comune di Montepulciano copia del ricorso la TAR contro la controdeduzione in narrativa ( ricorso RG n. 670/19 s. I ) da parte della soc. Albergo S.Biagio di Pagliai Giacomo.

**In data 15.02.'21** con prot. n. 5117, perveniva da parte dei sign.ri Pagliai Giancarlo e Giacomo, proprietari dell'area in esame, richiesta di variante al PO vigente, nella direzione del ripristino della Scheda d'intervento come da PO adottato, ma con un elemento di novità : viene richiesto, a fronte di una Scheda per 250 mq di SE residenziale nell'area della ex M PA 04, la diminuzione del dimensionamento della Scheda M IC 13 ( sempre nelle loro disponibilità ) da 600 a 350 mq di SE a destinazione terziario / commerciale.

Alla luce delle motivazioni indotte in tale istanza ed a seguito di una preliminare verifica degli indirizzi amministrativi di massima su tale tema, si è proceduto alla sua valutazione e riformulazione alla luce delle procedure e degli atti che sono stati sinteticamente illustrati nella presente “ Premessa ”

## 2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente Variante Urbanistica viene proposta al fine di consentire una nuova distribuzione delle potenzialità edificatorie, senza alterare le quantità complessive di SE già ammesse dal nuovo Piano Operativo, il tutto all'interno del perimetro urbanizzato così come definito dalle Disposizioni transitorie e finali della L. R. 65/'14 ( vedi successivo punto 3 )

Trattasi di uno spostamento funzionale di Superficie edificabile con diminuzione della stessa relativamente all'intervento identificato con classificazione M IC 13 nel PO già approvato, al fine del miglioramento architettonico - paesaggistico e funzionale progettuale dell' intervento, attraverso un equilibrio più equo in termini di rapporto di consumo di suolo localizzato.

Tale modifica consentirebbe la redistribuzione degli spazi e delle destinazioni all'interno dell'area ma necessita di una nuova perimetrazione del perimetro urbanizzato.

I terreni oggetto della presente variante sono ubicati all'interno delle parti della "Città Nuova" dell'UTOE di Montepulciano Capoluogo, così come perimetrata dal Piano Strutturale del Comune di Montepulciano, il tutto a sud ovest del tessuto urbano dell'asse di Strada per Pienza, con accesso alla secondaria via San Bartolomeo, in zona di particolare interesse paesaggistico sottoposta al DM 247/1967 del 12 settembre 1967.

Attualmente nell'area classificata M IC 13 è consentito:

*SE terziario commerciale, mq 600*

*Rapporto di Copertura massimo: 0,20*

*Indice di permeabilità minimo: 30%*

*Altezza massima: H 8,00 m*

*Numero massimo di piani fuori terra: N° 2*

*Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m*

*Prescrizioni: La realizzazione di un'area verde, marciapiede e dell'illuminazione pubblica lungo la SP 146.*

La proposta di variante urbanistica, riduce la superficie utile della previsione M IC 13 da 600 mq a 250 e prevede l'attribuzione di 350 mq di SE di differenza, attraverso l'istituzione di apposita ulteriore Scheda d'Intervento con destinazione d'uso residenziale, nella nuova localizzazione così come evidenziata nella planimetria allegata alla presente relazione, che risulta interna all'ambito urbano, consentendo una rimodulazione e limitazione degli interventi singoli ed una migliore e più equilibrata organizzazione funzionale degli insediamenti.

Il successivo sviluppo procedurale e di elaborazione tecnica della Variante in avvio, individuerà l'ottimale estensione ammissibile e l'individuazione, per le opportune e necessarie valutazioni, delle quantità edificabili potenziali indotte dalla previsione.

### 3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La Variante in esame, ricade all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato.

Infatti l'area interessata, come precedentemente indicato, ricade, nello specifico, all'interno degli "Ambiti Urbani" indicati dal PS vigente.

Ai sensi dell'art. 224 della L.R. di cui sopra, "si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge" ( 27.11.'14 ), caso in cui ricade il PS del Comune di Montepulciano.

Per quanto riguarda le procedure di Valutazione Ambientale Strategica ( VAS ), ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10 / 2010, si procederà alla relativa verifica di assoggettabilità, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 5 comma 3 della stessa legge.

### 4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Sul piano funzionale, la variante permetterà il completamento di un insediamento residenziale e di servizi esistente ed in uso, le cui caratteristiche ( presumibilmente un unico edificio bifamiliare ) non presentano elementi di aggressività territoriale.

L'destinazione abitativa, infatti, non produrrà emissioni di fumi, polveri, scarichi, sonore, ecc. di particolare rilevanza.

Sul piano dell'aumento della circolazione veicolare indotta, esso avverrà certamente ma in maniera estremamente ridotta e non necessiterà di adeguamento della rete viaria locale.

L'insediamento, nel suo complesso e potenziale sviluppo, manterrà il suo attuale carattere residenziale.

Lo stato delle urbanizzazioni ( sia a rete che superficiali ) visto gli insediamenti già presenti, è completo ed in stato d'uso ed efficiente, già in gran parte relativo ad edifici residenziali.

Da questo punto di vista, il nuovo insediamento non necessiterà né di nuove reti né non il potenziamento in loco di quelle esistenti ma solo l'allacciamento alle stesse.

La proposta di variante urbanistica si presenta potenzialmente migliorativa rispetto il quadro delle previsioni approvato con il Piano Operativo in quanto consentirà una migliore redistribuzione delle superfici edificabili, diminuendole in area più prossima al bivio di S.Biagio e visibile da una delle direttive principali di accesso al capoluogo a fronte di un limitato intervento edilizio di margine al contesto urbano in esame.

## 5. EFFETTI PAESAGGISTICI

Per quanto riguarda gli effetti che la previsione urbanistica avrà sia sugli effetti territoriali, sia sugli effetti e aspetti paesaggistici, in linea con i principi e indirizzi del il PIT PPR, si ritiene di valutarne gli effetti in relazione ai profili delle direttive e delle prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n. 15 "*Piana di Arezzo e Valdichiana*".

Preliminarmente è possibile affermare che ;

- l'area in esame non rientra nelle vaste pianure alluvionali e nemmeno in quelle pedecollinari, trattasi di un'area collinare ed essendo in ambito urbano, non ci sono interferenze sulle direttrici di connettività;
- l'area in esame essendo interna all'UTOE di Montepulciano Capoluogo non costituisce territorio rurale.
- la limitata edificabilità di cui si chiede lo spostamento fuori dal perimetro urbanizzato, non ha nessuna incidenza rispetto all'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano essendo l'intervento proposto ubicato, orograficamente, in posizione meno elevato.
- il limitato intervento, non ha particolare incidenza rispetto all'integrità morfologica, rispetto ai caratteri storici identitari e al mantenimento della relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi.
- la variante proposta non può incidere sulla qualificazione dei margini urbani essendo intervento limitato e puntuale ed essendo in presenza di una realtà morfologicamente collinare e digradante, dove i fronti "storici" non sono "compiuti".

Come già sottolineato, le qualità estetico percettive delle visuali verso il centro storico di Montepulciano non subiscono particolare modifica in quanto trattasi di intervento limitato ed ubicato in posizione ribassata, sostanzialmente non visibile dai punti di vista pubblici.

Si ribadisce che l'area di nuova perimetrazione urbana, non influisce nè da nè verso il centro storico di Montepulciano, inoltre, l'intervento proposto è posizionato orograficamente in posizione collinare nascosto e ribassato rispetto a quello che precede verso i coni e i bersagli visivi.

La nuova perimetrazione è in continuo con l'edificato esistente e pertanto non costituisce nucleo "isolato" essendo posta al limitare interno del tessuto urbano, in cui gli insediamenti esistenti sono stati sempre caratterizzati da caratteristica di nuclei, così come questa caratteristica permane anche nella successiva fascia collinare agricola esterna all'abitato.