



# Comune di Montepulciano

*Provincia di Siena*

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n.

Montepulciano, 22.08.'23

PEC :

Alla Commissione Urbanistica  
SEDE

**Oggetto : Piano Urbanistico Attuativo – Az. Agr. Marcianella – Adozione  
ISTRUTTORIA**

In riferimento all'oggetto, **si istruisce** quanto segue.

## PREMESSA

**In data 28.06.'22** con prot. n. 25295, la Fattoria Marcianella Soc. Agricola srl di Nicolò Casini, presentava richiesta di approvazione di un PAPMAA.

**In data 07.11.'22** con prot. n. 42424, perveniva parere favorevole con prescrizioni da parte della Regione Toscana.

**In data 07.11.'22** con prot. n. 42428, perveniva parere favorevole con prescrizioni da parte della Amministrazione Provinciale di Siena.

**In data 16.02.'23** con prot. n. 5680, perveniva apposita integrazione , da parte del proponente.

**In data 17.03.'23** con prot. n. 10193, veniva redatta relativa istruttoria da parte del Comune alla luce di tale procedura, esprimendo anch'esso un parere favorevole con prescrizioni.

**In data 21.03.'23** con prot. n. 10578, veniva inviato ai soggetti interessati, relativa Determina n. 308 / '23, di approvazione del PAPMAA.

**In data 05.06.'23** con prot. n. 20688, perveniva da parte del proponente, richiesta di valutazione degli interventi previsti nel PAPMAA di cui sopra, da parte della Commissione Beni Storico Architettonici ( BSA ) della Amministrazione Provinciale di Siena, per le ragioni di seguito indicate.

**In data 05.06.'23** con prot. n. 20700, pervenivano gli elaborati tecnici relativi al corrispondente Piano Attuativo Urbanistico ( PUA ), per le ragioni di seguito indicate.

**In data 08.08.'23** con prot. n. 29007, perveniva da parte della Provincia, relativo verbale della Commissione BSA, che esprime un parere favorevole con prescrizioni agli interventi di cui al PAPMAA in narrativa.

## CONTENUTI

Il PAPMAA ad origine del PUA in esame, è relativa ad una azienda agricola articolata su tre Comuni ( Montepulciano, Chiusi e Monteriggioni ).

Gli interventi in esso previsti, ricadono nel Comune di Montepulciano, in località tre Berte, SP 326 di Rapolano, in area censita alla p.lla n. 7 del fg. 108 dal NCT.

Tali interventi d'interesse per il PUA, consistono :

- nella demolizione e recupero con spostamento dei volumi relativi di annessi agricoli, per il loro accorpamento ed ampliamento della cantina esistente;
- nella ristrutturazione di fabbricati in parte per la riattivazione di una attività agrituristica ed in parte per il loro riuso a fini stoccaggio bottiglie e zona vendita vino.

Tali interventi, vengono effettuati all'interno dell'area di pertinenza del BSA generato da Villa Stuart così come indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento ( PTC ) e per tale ragione, il PAPMAA approvato, acquisisce anche valore di PUA e necessita dell'esame della Commissione Provinciale BSA ( cosa questa già avvenuta con esito favorevole, come indicato precedentemente ).

Il PUA è costituito da :

- Relazione Tecnica
- NTA
- Relazione Geologica
- Tavole dalla n. 1 alla n. 17, comprensive di :
  - Planimetrie
  - Documentazioni fotografiche
  - Rilievo annessi esistenti
  - Elaborati descrittivi degli edifici in progetto.

## VALUTAZIONI

L'analisi del quadro conoscitivo locale, non evidenzia particolari criticità.

L'area d'intervento :

- non ricade nella ree soggette ad esondazione;
- non ricade nelle aree a pericolosità sismica elevata;
- è prossima ma non interna alle fasce di rispetto dei corsi d'acque ed autostradale;
- è in area di pericolosità di frana moderata;  
non ricade nelle aree di instabilità dei versanti;
- è in classe di pericolosità idraulica bassa;
- è in classe di pericolosità geologica media;
- è in area di vulnerabilità degli acquiferi medio bassa;
- ricade in parte in tessiture agraria a maglia larga, in parte a maglia fitta.

L'intervento, demolendo annessi privi di valore e ricostruendoli addossati alla cantina esistente in ampliamento, migliorano la qualità insediativa senza determinare aumento della dispersione insediativa.

## PARERE

Gli interventi prima descritti nel paragrafo precedente e che sono gli stessi fra PAPMAA e PUA, ad oggi hanno già maturato il parere favorevole con prescrizioni :

- della Regione Toscana, per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, certificando che tali interventi rientrano nelle documentate esigenze di conduzione dei fondi, rispetto alla consistenza aziendale originaria;
- della Provincia di Siena, per quanto riguarda gli aspetti qualitativi, certificando che tali interventi non determinano impatti ambientali negativi, contrasti con il PTC e detrimenti ai valori del BSA limitrofo;
- del Comune di Montepulciano, per quanto riguarda la conformità urbanistica degli interventi ( vedasi l'esame del Quadro Conoscitivo di cui al paragrafo precedente ) mentre quella edilizia verrà verificata a seguito della presentazione dei relativi titoli edilizi autorizzativi.

Gli altri Comuni in cui si estende l'Azienda, consultati, non hanno segnalato elementi ostativi.

Inoltre il PAPMAA corrispondente al PUA in esame, prevede opere di miglioramento, che vengono confermate e che dovranno quindi essere eseguite a completamento del Piano Urbanistico in proposta di adozione.

Si esprime, quindi, alla luce di quanto finora istruito, parere favorevole al PUA in esame, con le seguenti prescrizioni :

- in sede di istruttoria delle relative pratiche edilizie, dovranno essere verificate le classi di valore degli annessi posti in Poggio Tocco e Podere Fornace ( prescrizione regionale ) ;
- le NTA del PUA, dovranno essere integrate dalle disposizioni di cui all'art. 13.24 co. 7 del PTC, in materia di recinzioni ed alberature ornamentali ( prescrizione provinciale ) ;
- in sede di presentazione dei relativi titoli autorizzativi edilizi, dovrà essere prodotta apposita indagine geologica e simica di approfondimento;
- le NTA del PUa dovranno essere integrate dalle opere di miglioramento ambientale previste dal PAPMAA di riferimento, rese così prescrittive, quali :
  - sistemazioni esterne con piazzali imbrecciati, aiuole con cespugli ed arbusti autoctoni;
  - piantumazioni di cipressi ornamentali;
- salvo firma dell'atto unilaterale d'obbligo del PAPMAA di riferimento e produzione di garanzia fidejussoria a garanzia della realizzazione delle opere di miglioramento di cui sopra

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area  
arch. Massimo Bertone

### **ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE**

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D-Lgs. 07/03/2005 n° 82 ) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del comune di Montepulciano (Si). L'eventuale copia del documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del DLgs 7.3.'05 n° 82

## **INFORMATIVA PRIVACY Regolamento (UE) 679/2016 Informativa sintetica agli interessati**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali "*General Data Protection Regulation*" (**GDPR**) si informa che il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Montepulciano.

L'Ente garantisce che il trattamento dei dati personali si svolge nel retto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personal e al diritto alla protezione dei dati personali.

Si rende noto all'Interessato che ha il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali) ai sensi dell'art. 13.2.d del Regolamento (UE) 679/2016.

Con decreto del Sindaco n.44 del 29.05.2018 è stato individuato il *Data Protection Officer* (DPO) / Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente: Esseti Servizi Telematici S.r.l., sede operativa, Loc. Belvedere, n. 97, 53034, Colle Val