



Prot. n. 0156588
Reg. Int. AT n. 108 2015

Siena, 17/9/2015

Al Comune di Montepulciano
Sede -

Oggetto: Comune di Montepulciano- P.A.P.M.A.A. con valore di >Piano Attuativo_Az.Agr. casa al Vento-Adozione ai sensi dell'art.111 della L.R.65/2014_ Contributo tecnico e osservazione con richiesta di integrazione.

Con nota del 10.08.2015 con prot. n.21447, registrato al protocollo del Servizio Assetto del Territorio al n.140030/2015, il Comune di Montepulciano trasmette la delibera esecutiva CC n.14 del 30.03.2015 relativa alla adozione di piano urbanistico attuativo "PAPMAA con valenza di piano attuativo della Az. Agr. Casa al Vento" di Mor Christine nel Comune di Montepulciano frazione Pianoia (pubblicata sul BURT del 19.08.2015).

Vista le note istruttorie dell'arch. Claudio Torsellini e del geol. Benedetta Mocenni, depositate agli atti.

Questo Servizio formula il seguente contributo tecnico e osservazione con richiesta di integrazione al fine del miglioramento dell'atto ed al fine delle verifiche sul PAPMAA per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art.74 della L.R..65/2014.

IL "PAPMAA con valenza di piano attuativo della Az. Agr. Casa al Vento" consiste in:

1) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- Nessun intervento richiesto;

2) NUOVE COSTRUZIONI:

- a) Box prefabbricati in legno per allevamento asini (Fg.173 p.Ila 17);
- b) N.2 annessi per attività cinotecnica (Fg.173 p.Ila 16-69);
- c) Costruzione di rimessa macchine e attrezzi agricoli;
- d) Costruzione di pollaio ad uso familiare;
- e) Costruzione fienile (Fg. 173 p.Ila 69);
- f) Impianto fotovoltaico a terra mq.132 (Fg.173 p.Ila 14).

3) CAMBI COLTURALI E INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE:

- Nessun intervento richiesto;

Conformità urbanistica

Il Comune di Montepulciano tra i documenti trasmessi non allega propria dichiarazione o certificazione di conformità urbanistica come prescritto dalla LR 65/2014 art.74 co.4 per gli interventi edilizi programmati.

Si riscontra soltanto l'allegato relativo alla verifica dei titoli edilizi sugli interventi realizzati a firma del progettista.

Procedimenti e valutazioni

- Il PAPMAA in esame è posto in variante a precedente PAPMAA approvato dal Comune di Montepulciano con determinazione n.451 del 16.05.2005, autorizzato a favore della precedente proprietà CORPHIL srl, ed eseguito solo limitatamente alla realizzazione del magazzino-rimessa macchine e del fienile (intervento 2_c,e,);



- La proprietà è costituita da una porzione principale per ha.61.55.64 (interessata dalla costruzione degli annessi agricoli) alla quale ha aggiunto una nuova porzione non in continuità con l'altra (km.15 di distanza sempre in Comune di Montepulciano) con acquisto successivo di ha.11.93.42 sottoposta a vincolo di inedificabilità e pertanto non interessata dal presente PAPMAA;
- La proprietà con la variante al PAPMAA in esame rinuncia agli interventi colturali previsti (vigneto e oliveto), così come alle nuove edificazioni allora previste e non realizzate, che pur non indicate in dettaglio dovrebbero essere:
 - costruzione di nuovo edificio da destinare ad annessi agricoli (piano terra) e alloggio salariato agricolo (piano primo);
 - realizzazione di scuderia per cavalli;
 - realizzazione di terza unità abitativa (fabbricato principale);
 - impianto di vigneto per ha.1,00 in sostituzione di seminativi;
 - impianto di oliveto per ha. 5,00 in sostituzione di seminativi.

Verifiche risorse da tutelare per il PTC

Relativamente ai contenuti del PTCP 2010 seguendo le indicazioni progettuali, per facilità di comprensione, si distinguono n.3 interventi consistenti in:

a) INTERVENTO 1:

- Realizzazione di nuovo fienile;
- Realizzazione di nuova rimessa macchine agricole e attrezzi;
- Realizzazione di pollaio per uso familiare;
- Realizzazione di n.1 annesso per attività cinotecnica.

Nella stessa porzione di terreno (Fg. 173 p.la 69) precedentemente in esecuzione al PAPMAA approvato con determina dirigenziale n.451 del 16.05.2005 erano stati realizzati:

- Fienile;
- Magazzino;
- Rimessa macchine e attrezzi.

la porzione di territorio interessata dagli interventi sopra indicati è:

- All'interno UdP n.15 – Monte Cetona;
- Interna ad aree di pertinenza e tutela paesistica di BSA: Casa al Vento (Resti di strutture medievali in casa colonica e tracce di mura nella collina) art.13.14 PTCP;
- Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia media (seminativi collinari);
- Tipo di paesaggio: paesaggio dei seminativi con appoderamento rado (maglia insediativa < 60%. Presenza significativa di colture arborate e di superfici boscate. Paesaggi agrari di notevole pregio per le forme a spina e le sistemazioni del suolo);
- Sensibilità acquiferi, nessun vincolo;
- Zone di protezione termale: interessata;
- Vincolo paesaggistico: Nessun Vincolo;
- Verifica PIT: Ambito n.15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.

b) INTERVENTO 2:

- Realizzazione di n.1 annesso per attività cinotecnica.

Nella stessa porzione di terreno (Fg. 173 p.la 16) precedentemente in esecuzione al PAPMAA approvato con determina dirigenziale n.451 del 16.05.2005 nessun intervento era previsto

la porzione di territorio interessata dagli interventi sopra indicati è:

- All'interno UdP n.15 – Monte Cetona;
- Interna ad aree di pertinenza e tutela paesistica di BSA: Casa al Vento (Resti di strutture medievali in casa colonica e tracce di mura nella collina) art.13.14 PTCP;
- Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia media (seminativi collinari);
- Tipo di paesaggio: paesaggio dei seminativi con appoderamento rado (maglia insediativa < 60%. Presenza significativa di colture arborate e di superfici boscate. Paesaggi agrari di notevole pregio per le forme a spina e le sistemazioni del suolo);



- Sensibilità acquiferi: vincolo medio;
 - Zone di protezione termale: interessata;
 - Vincolo paesaggistico: Nessun Vincolo;
 - Verifica PIT: Ambito n.15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.
- c) **INTERVENTO 3:**
- Realizzazione box prefabbricati in legno per allevamento asini.
- Nella stessa porzione di terreno (Fg. 173 p.la 16) precedentemente in esecuzione al PAPMAA approvato con determina dirigenziale n.451 del 16.05.2005 nessun intervento era previsto la porzione di territorio interessata dagli interventi sopra indicati è:
- All'interno UdP n.15 – Monte Cetona;
 - Interna ad aree di pertinenza e tutela paesistica di BSA: Casa al Vento (Resti di strutture medievali in casa colonica e tracce di mura nella collina) art.13.14 PTCP;
 - Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia media (seminativi collinari);
 - Tipo di paesaggio: paesaggio del bosco (superficie boscata > 60 % - per i conglomerati > 70 % -, con boschi a carattere misto. Limitata presenza di isole appoderate ridotte a seminativi o pascoli);
 - Sensibilità acquiferi, vincolo medio;
 - Zone di protezione termale: interessata;
 - Vincolo paesaggistico: Territori coperti da foreste e da boschi (D. Lgs n.42/2004 art.142 co.g);
 - Verifica PIT: Ambito n.15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.
- d) **INTERVENTO 4:**
- Realizzazione di impianto fotovoltaico a terra.
- La proprietà integra la variante al PAPMAA con la richiesta di realizzare un impianto fotovoltaico. Dalla documentazione ricevuta che tra il Comune di Montepulciano e il tecnico progettista della committenza, per la realizzazione dell'impianto, sono state valutate alcune ipotesi tra l'installazione in copertura di edifici esistenti o da realizzare ("Fascicolo Tecnico Integrativo al PAPMAA" in data 05.06.2014) superata successivamente con soluzione di impianto a terra per una superficie di mq.132 da installarsi nella porzione di terreno (Fg. 173 p.la 14) in posizione a valle sottostante il pod. Casa al vento ("Richiesta di parere preliminare-Installazione pannelli fotovoltaici-relazione e altro del 05.12.2014).
- Le motivazioni di rinuncia alla prima ipotesi (Impianto a tetto che in documentazione risulta concordata con il Comune di Montepulciano – relazione del 05.06.2014), viene abbandonata precisando che l'impianto avrebbe interessato la copertura di edificio schedato dal PTCP come BSA (pod. Casa al Vento – scheda 064 ES), e che l'ubicazione degli altri edifici risulta in posizione troppo distante dal punto di allaccio alla rete pubblica.
- La porzione di territorio interessata dalla realizzazione dell'impianto sopra indicato è:
- All'interno UdP n.15 – Monte Cetona;
 - Interna ad aree di pertinenza e tutela paesistica di BSA: Casa al Vento (Resti di strutture medievali in casa colonica e tracce di mura nella collina) art.13.14 PTCP;
 - Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia media (seminativi collinari);
 - Tipo di paesaggio: paesaggio dei seminativi con appoderamento rado: maglia insediativa < 60%. Presenza significativa di colture arborate e di superfici boscate);
 - Verifica PIT: Ambito n.15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.
 - Sensibilità acquiferi, vincolo medio;
 - Zone di protezione termale: interessata;
 - Vincolo paesaggistico: Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi (Dlgs 42/2004, art.142, comma g);
 - Verifica PIT: Ambito n.15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.

Contributo tecnico



Preliminarmente si riscontra che:

- Per il PAPMAA oggetto del piano attuativo adottato non è stato richiesto il parere di competenza di questo Ente ai sensi della LR n.65/2014 art.74 co.4 ancorché in variante di precedente PAPMAA approvato dal Comune di Montepulciano con determinazione n.451 del 16.05.2005;
- Ai sensi dell'art.13.14 co. 5 del PTCP le aree di pertinenza di BSA "...*In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale...**di norma sono inedificabili**....*", eventuale deroga è sottoposta a concertazione tra Comune e Provincia, e comunque ad esame della commissione della Provincia di Siena secondo quanto stabilito da decreto del Presidente della Provincia di Siena n.51/2015. I Comuni effettuano studi specifici e catalogazione dei beni in relazione alle caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico per la verifica di compatibilità degli interventi proposti con il bene oggetto di tutela (art.13.14 co.6);
- Il Comune di Montepulciano ha avviato la variante al Piano Strutturale art.4 ed art.33 e variante al Regolamento Urbanistico art.75 e 76 delle NTA per adeguamento al PTCP che è sottoposta alla valutazione concertata tra Comune e Provincia attraverso la commissione apposita.
- Il Comune di Montepulciano ha iniziato le procedura di ricognizione degli strumenti urbanistici al PTCP (PS e RU) per la quale per la quale la Provincia di Siena ha richiesto integrazioni in attesa di convocare la riunione della Commissione di cui sopra;

Osservazione e prescrizioni

Come sopra verificati gli interventi proposti nella variante al PAPMAA, con valenza di piano attuativo, ricadono all'interno di area di pertinenza di BSA di cui all'art.13.14 del PTCP per la quale è prescritta di norma la non edificabilità, salvo diversa valutazione della Commissione istituita dalla Provincia di Siena. Si riscontrano quindi delle criticità e degli elementi di incoerenza relativamente alla condizione localizzativa degli interventi all'interno dell'area di pertinenza del BSA, in particolare per un intervento immediatamente prossimo al BSA(INT. n.2).

Per l'esame di competenza si precisa che:

- Relativamente agli INTERVENTI 1-3-4 è richiesta integrazione di documentazione progettuale che consenta di apprezzare il rapporto morfologico-percettivo tra i volumi da edificare ed il bene oggetto di tutela (inserimenti fotografici con punti di vista dal BSA e verso il BSA-sezioni territoriali per la verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale).
- Si chiede di chiarire se saranno poste in opera eventuali recinzioni (INTERVENTO 3) descrivendole ed eventualmente inserendole in progetto.
- Sono da precisare ed approfondire le opere di mitigazione attorno all'impianto fotovoltaico (INTERVENTO 4) con i dettagli progettuali;
- ritiene non coerente con le prescrizioni del PTCP l'INTERVENTO 2 (canile), sia per l'ubicazione (immediata prossimità al BSA), che per la soluzione progettuale proposta (per struttura tipologica e dimensioni).

Aspetti geologici

Contributo con richiesta di valutazioni

Il territorio oggetto del Piano è interessato in parte da aree sensibili di classe 2, secondo quanto definito nella suddetta tavola (ST_IG_01).

Nella Relazione geologica si prende atto di tale classificazione e della relativa disciplina (art. 10.1.3-classe 2 sensibilità degli acquiferi). Si chiede comunque di recepire il suddetto articolo nelle NTA del Piano.

Si segnala inoltre che il territorio è interessato da una Zona di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale, così come definita nella Tav.ST_IG_02; l'area è generata dalla concessione mineraria ubicata nel territorio comunale e nel Comune di Chianciano. Alla luce di



Provincia di Siena

quanto detto, si chiede di procedere con valutazioni di fattibilità idrogeologica per valutare le ricadute che le previsioni potrebbero avere sulla risorsa termale, recependo cartografia e relative norme (art.10.1.6) del PTC 2010.

Si precisa infine che, quanto sopra dettagliato è valutato anche ai fini del parere di competenza ai sensi dell'art.74 co.4 della L.R. n.65/2014.

Si resta a disposizione per chiarimenti ed informazioni.

Distinti saluti

Visto dalla P.O.
Arch. Adele Semeraro



III Dirigente
del Settore Servizi Tecnici
Arch. Alessandro Ferrari

