

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO ZONA OMOGENEA D

Frazione : Montepulciano Stazione

ADOZIONE

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Dicembre 2021

1. PREMESSA

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 ST PA 04, che ammetteva, mediante Piano Attuativo, la realizzazione di un nuovo insediamento artigianale nella frazione di Montepulciano Stazione, in via Pavia, con un dimensionamento pari a 2.000 mq di SUL.

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 19.06.'18 con prot. n. 20891, perveniva relativa osservazione da parte del sign. Piero Mazzieri, legale rappresentante della Valdichiana Carrelli srl, proprietaria delle aree di cui alla Scheda ST PA 04.

Tale osservazione avanzava la richiesta di una diminuzione dell'estensione di tale Scheda a favore dell'ampliamento della limitrofa zona omogenea " CN - D - c5 -Ia ".

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

In relazione alle due di cui sopra (Regione Toscana e Mazzieri), l'Amministrazione comunale disponeva l'accoglimento di entrambe, prevedendo, quindi, sia la soppressione della Scheda d'intervento ST PA 04 che l'ampliamento della limitrofa zona omogenea, di cui sopra.

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 31.08.'20 con prot. n. 27126, perveniva da parte del sign. Piero Mazzieri, proprietario dell'area di cui sopra, richiesta di variante al PO vigente, nella direzione del ripristino della Scheda d'intervento come da PO adottato, allo scopo di poter procedere allo sviluppo (per ampliamento o per addizione) dell'attuale insediamento produttivo.

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

Oggetto della variante è quindi la modifica di una porzione di zona omogenea agricola “ E “ in zona omogenea produttiva “ D “.

Nella istanza di cui al paragrafo precedente, veniva richiesto che l’attuazione di tale zona avvenisse mediante Piano Attuativo, attraverso l’istituzione di una Scheda d’Intervento “ ST PA 04 “, con ammesso in insediamento pari a 2.000 mq di SE a destinazione d’uso commerciale / artigianale/ direzionale.

Tale modalità di attuazione permetterebbe una lottizzazione dell’area con la realizzazione potenziale di una pluralità di edifici.

Il richiedente sottolinea come ciò premetterebbe, o l’ampliamento della attività produttiva esistente nell’area adiacente (attualmente zonizzata come “ CN – D – c5 – Ia “) sempre nella propria disponibilità, o l’insediamento di nuove attività produttive.

Il Comune di Montepulciano, in entrambe le sue componenti amministrativa e tecnica, ha ritenuto di mostrare sensibilità ed apertura al primo degli obiettivi indicati dal privato (ampliamento di strutture esistenti) e di far decadere la seconda (possibilità di realizzazione nuovi edifici produttivi), che avrebbe portato alla necessità di reintroduzione della Scheda d’Intervento già precedentemente eliminata, a seguito di confronto con gli enti sovraordinati (Ministero, Regione, Provincia), in sede di formazione del PO vigente, come descritto in Premessa.

Si è ritenuto, quindi di dare formazione ad una Variante di PO relativa all’ampliamento della citata zona omogenea “ CN – D – c5 – Ia “, adiacente a quella indicata dal richiedente ed in cui risulta insediata, come detto, una attività di vendita di suo interesse.

Tale estensione, ai sensi del comma 4 dell’art. 25 delle NTA di PO vigente, permetterebbe un ampliamento dell’attività produttiva insediata (attività di vendita, noleggio ed assistenza di carrelli elevatori).

Infatti, la norma citata recita :

“ ... per gli edifici con destinazione d’uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all’ingrosso e depositi, localizzati nelle aree urbane è ammesso l’incremento della SE entro un rapporto di copertura massimo complessivo risultante del 60 %, anche con addizione volumetrica ... “

Lo sviluppo procedurale (VAS) e di elaborazione tecnica della Variante in esame, ha individuato l’ottimale estensione ammissibile e l’individuazione, per le opportune e necessarie valutazioni, delle quantità edificabili potenziali indotte dalla previsione.

3. DIMENSIONAMENTO

La Superficie Territoriale attuale dell'area zonizzata come produttiva è di mq. 5.200 mq.

Con lo spostamento del limite previsto dalla Variante, si raggiunge una ST di circa 8.000 mq.

L'attuale edificio occupa circa mq. 850 di superficie, con un rapporto di copertura del 16 - 17%

Le possibilità edificatorie, sono quelle relative agli ampliamenti ammessi per gli edifici produttivi in classe C4, previste, come detto al comma 4 dell'art. 25 delle NTA di PO.

L'attuale possibilità di copertura (fatto salvo il rispetto del limite di permeabilità dei lotti del 35 % e, nel caso specifico, delle fasce di rispetto stradale incidenti) è quindi di 3.120 mq.

Con la Variante la possibilità sale a 4.800, con un aumento di 1.680 mq di copertura del lotto ammessa, rispetto l'attuale previsione di PO.

4. 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 è proceduto alla relativa verifica di assoggettabilità, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 5 comma 3 della stessa legge.

5. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Sul piano funzionale, la variante permetterà il radicamento di una attività produttiva insediata ed in uso, le cui caratteristiche (attività di vendita, noleggio ed assistenza di carrelli elevatori – vedi paragrafo 2) non presentano elementi di aggressività territoriale.

L'attività, infatti, non produce emissioni di fumi, polveri, scarichi, sonore, ecc. di particolare rilevanza. In tal senso l'elemento più rilevante sono i mezzi di movimentazione merci ed attrezzi.

Sul piano dell'aumento della circolazione veicolare indotta, esso avverrà certamente ma usufruirà di favorevoli condizioni viarie.

Da una parte, la strada di accesso all'insediamento attuale e futuro (via Pavia) non è una strada di transito ma un tronco praticamente ad esclusivo servizio della attività stessa (l'asse è a fondo cieco e serve solo poche altre abitazioni monofamiliari successive).

Dall'altra tale asse si innesta nella viabilità di scorrimento rappresentata da via Modena (traversa interna della strada provinciale 10b Lauretana) asse stradale primario, di sezione adeguata e non caricato da rilevanti flussi di traffico. Tale innesto, inoltre avviene in posizione alta rispetto la frazione, in uscita da essa.

L'insediamento, nel suo complesso e potenziale sviluppo, manterrà il suo attuale carattere di isolamento rispetto il tessuto residenziale della frazione, ma di prossimità ad altri opifici, in un complessivo contesto di ambito produttivo. 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 attività produttive. Da questo punto di vista, il nuovo insediamento non necessiterà né di nuova viabilità di servizio, essendo quella esistente sufficiente, né nuove reti se non il potenziamento in loco di quelle esistenti o il semplice allacciamento alle stesse.

6. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area, pianeggiante e non in rilievo altimetrico rispetto il contesto, è stretta su un lato dalla strada senza sfondo Via Pavia, dall'altra dall'autostrada, da cui è naturalmente schermata da una massa arborea già presente e sviluppata.

Alle sue spalle si sviluppa l'ampia area di servizio della A1 (Autogrill Montepulciano Este ed Ovest) mentre lateralmente, nei terreni direttamente contigui, risultano insediata altre attività produttive (mobilifici, negozi di vendita articoli vari, cementificio, ecc.)

Data la morfologia del terreno interessato dalla variante, lo sviluppo edilizio indotto da essa non necessiterà di movimenti terra significativi, creazioni di terrapieni, rilevati, trincee, muri di contenimento o altre opere di rimodellazione del terreno.

L'ambito interessato è un "cul-de-sac" naturale, non creando lo sviluppo dell'insediamento sfrangiamenti o disarticolazioni di fronti o margini urbani.

Alla luce di ciò non si ritiene che l'estensione della zona omogenea in esame ed il conseguente potenziale ampliamento delle esistenti attività produttive, possa determinare effetti paesaggistici negativi.

7. VAS – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10 / '10 e s.m.i., a seguito dell'esame da parte della Autorità Competente, avvenuta nella seduta della relativa Commissione in data 21.10.'21, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 della L.R. citata, sentito il proponente, è stato emesso relativo Provvedimento di verifica, escludendo la Variante di Piano Operativo, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 35 / 2021, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la prescrizione che le relative NTA di variante dovranno recepire integralmente le prescrizioni di cui ai contributi ARPAT, pervenuto con prot. n. 25369 / '21 e AUTORITA' di BACINO, pervenuto con prot. n. 267104/ '21. L'analisi del quadro conoscitivo non ha evidenziato criticità oltre quelle soggette a tali prescrizioni.

Il Responsabile del procedimento
arch. Massimo Bertone