

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

ADOZIONE

TAVOLA 9

RAPPORTO AMBIENTALE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento
Bertone

arch. Massimo

Montepulciano

MAGGIO 2021

1. PREMESSA

La presente relazione, finalizzata alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, si propone di fornire un'analisi sugli effetti ambientali riguardanti la potenziale costruzione di un edificio a destinazione residenziale, al fine di fornire alla autorità competente, di cui all'art. 5 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e D.G.R. 24/23 del 23 aprile 2008, gli strumenti per poter prendere una decisione tecnica sulla fattibilità dell'intervento.

La variante in interesse opera le seguenti modifiche che riguardano lo 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.

Gli interventi proposti in variante al PO saranno verificati sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica valutata con le più recenti normative intervenute.

Dunque la Variante non modificherà il quadro di riferimento per progetti ed altre attività costituite dal PO, se non in senso migliorativo, rispetto alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del territorio.

2. IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

Il presente studio è articolato nella forma classica, così come previsto dalla parte seconda del D.Lgs 152/06 e s.m.i., costituita da:

- l'inserimento e la compatibilità dell'iniziativa nel contesto piano-programmatorio e dei vincoli presenti nell'area interessata;
- un quadro di riferimento progettuale che identifica le principali caratteristiche dell'intervento;
- un quadro di riferimento normativo in materia ambientale, con particolare riferimento all'opera da realizzare;
- un'adeguata analisi del sistema ambientale nel quale si inserisce l'opera con l'individuazione delle azioni potenzialmente originanti impatto, stima di tali impatti e restituzione di un giudizio di significatività dello stesso in relazione alla propria probabilità di accadimento e all'intensità relativa;
- descrizione degli interventi di mitigazione e/o contenimento degli impatti nonché delle misure compensative proposte a 'risarcimento' delle esternalità negative generate dall'attività in parola;
- restituzione di un quadro complessivo di compatibilità dell'opera.

Le specifiche metodologie di analisi dei singoli fattori e delle singole componenti ambientali nonché le tecniche di ricostruzione delle dinamiche all'interno dei sistemi ambientali analizzati sono illustrati nella specifica sezione ambientale.

3. QUADRO RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Il quadro di riferimento programmatico ha la funzione di verificare la coerenza programmatica dell'intervento ed ha il compito di fornire gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera oggetto del seguente studio e gli atti di pianificazione e programmazione territoriali e settoriali.

L'analisi degli strumenti viene effettuata allo scopo di determinare le principali opzioni di sviluppo, trasformazione e salvaguardia previste dalle Autorità competenti per il territorio nell'ambito del quale verrà inserita l'opera. Pertanto, il quadro di riferimento programmatico ha lo scopo di

verificare la compatibilità dell'intervento realizzato con le linee di pianificazione e programmazione espresse dalle Autorità competenti.

Il fine delle analisi, esposte in questo quadro di riferimento, è quindi quello di esplicitare i rapporti di congruenza dell'intervento realizzato rispetto ai piani ed ai programmi espressi a livello locale ed extralocale.

4. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il presente capitolo ha lo scopo di chiarire le relazioni tra l'intervento da realizzare e l'assetto pianificatorio-programmatorio relativo all'ambito territoriale nel quale lo stesso si inserisce.

L'analisi dei piani è stata eseguita facendo un breve riferimento alla pianificazione regionale ed analizzando in maniera puntuale la pianificazione a livello territoriale (regionale, provinciale e comunale).

In particolare oltre alla rispondenza alle richieste dettate dalla vigenza di tali regolamentazioni si analizzeranno le mutue relazioni che si andranno a verificare e le potenziali situazioni di incompatibilità.

Le analisi generali dello studio sono state quindi precedute dall'individuazione degli strumenti di pianificazione territoriale interessanti l'area. Nel seguito vengono descritte le ipotesi di sviluppo prefigurate da tali strumenti per l'area interessata.

5. QUADRO RIFERIMENTO REGIONALE (QRR)

Il Quadro di Riferimento Regionale (di seguito QRR), previsto dalla Legge regionale è disciplinato da: L.R. 65 / 2014 e dalla L.R. 10 / 2010 (COME MOD. DELLA l.r. 69/2010 e della L.R. 6/2012) e DPGR n. 24/R del 23/6/2011

Nei confronti delle autonomie locali, il Q.R.R. si articola come riferimento per verificare il quadro di coerenza con le grandi scelte degli interventi e valutare, di volta in volta, gli effetti socioeconomici per ciascuno di essi, sulla base dei prevedibili effetti indotti.

Il Q.R.R. esplicita le componenti territoriali del "Programma Regionale di Sviluppo", definisce le strategie più idonee a garantire l'efficienza e la qualità ambientale dei singoli sottosistemi nei quali la Regione si articola. Interventi e strategie devono essere mirati, secondo il documento, al conseguimento di tre obiettivi fondamentali:

- la qualità dell'ambiente;
- l'efficienza dei sistemi insediativi;
- lo sviluppo dei settori produttivi trainanti.

Azioni ed interventi programmati vengono pertanto indicati come atti a concorrere, unitamente a tutte le altre componenti della politica regionale, al raggiungimento degli obiettivi medesimi.

6. CONTESTUALIZZAZIONE DEL PROGETTO

La variante in interesse, opera le seguenti modifiche che riguardano lo 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.

Come già precisato, l'area in oggetto di intervento risulta essere in aderenza ad un'area residenziale e risulta perfettamente indicata per l'utilizzo richiesto, sia per la morfologia e priva di vincoli ostativi.

È posta presso i margini del centro storico di Montepulciano e le distanze dai principali centri sono:

da frazione di Sant' Albino	Km 3,10
Montepulciano	Km. 1,10

UBICAZIONE GAUSS-BOOAGA *N: 43.084634*
E: 11.771423
ELEV.: 530 m

7. DEFINIZIONE OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 17 del 14 marzo 2018 veniva adottata la variante al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 13 settembre 2019 veniva approvata la **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E NUOVO PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 65 / '14;**

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 dei un'area verde, marciapiede e dell'illuminazione pubblica lungo la SP 146.

Beni paesaggistici: area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967

La proposta di variante urbanistica, riduce la superficie utile della previsione M IC 13 da 600 mq a 350 e chiede lo spostamento dei 250 mq di SE di differenza, nella nuova localizzazione così come evidenziato nella planimetria allegata alla presente relazione che risulta esterna al perimetro urbanizzato ma consente una rimodulazione e limitazione degli interventi singoli, consentendo una migliore ed equilibrata organizzazione funzionale degli insediamenti.

8. PIANO PAESISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Regionale Paesistico indica i criteri e i parametri per la valutazione dell'interesse paesistico e individua modalità, tipologie d'interventi e strumenti per la conservazione, l'uso e la trasformazione dell'ambiente.

Definisce, inoltre, le condizioni minime di compatibilità delle modificazioni dei luoghi, in rapporto al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e indica le iniziative per favorire obiettivi di realizzazione rispondenti anche a reali esigenze di sviluppo economico e sociale.

Dall'esame del PRP è emerso che l'area oggetto di richiesta di inserimento nella perimetrazione urbana, si pone ai confini di un'area con morfologia ad altitudine costante limitrofa all'insediamento residenziale l'area è esterna alla delimitazione del PRP, pertanto non classificata.

Categorie di tutela Area esterna alla delimitazione del PRP.

Non classificata ma all'interno del perimetro degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

9. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA (PTCP)

Obiettivo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è la costruzione di un quadro di coerenze all'interno del quale le singole amministrazioni ed istituzioni presenti nel territorio della Provincia possano definire le politiche per il miglioramento della qualità e delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio provinciale.

La provincia di Siena è un territorio caratterizzato da un'elevata eterogeneità di ecosistemi, in quanto comprende sia aree litoranee con clima tipicamente mediterraneo, sia aree collinari che montuose.

I tipi di paesaggio ecologico coprono vaste porzioni della superficie provinciale, e proprio in quanto paesaggi ecologici rappresentano le unità funzionali di riferimento.

Come risulta dal Piano struttura del PTCP della Provincia di Siena, il sito appartiene:

Area aree agricola dove viene mantenuta l'efficienza idraulica del sistema di canali per lo scorrimento delle acque meteoriche con operazioni periodiche di manutenzione e con la protezione dei margini delle canalizzazioni utilizzando impianti erbacei ed arbustivi con funzione consolidante, potenziando le formazioni esistenti e, dove possibile, ripristinandole.

Esaminati gli atti del PTCP, l'intervento in oggetto si pone in parziale compatibilità con il sistema ambientale, in quanto solo in parte ricompreso nella tessitura agraria a maglia fitta del vigente PTCP e senza interferenze con il sistema infrastrutturale ed il sistema produttivo da esso tematizzato.

10. PIANO OPERATIVO COMUNE DI MONTEPULCIANO (PO)

Il Comune di Montepulciano dotato di Piano Operativo (P.O.), vigente classifica l'area oggetto di intervento come territorio aperto (zona omogenea E ex DM 1444 / '68) ma interna al perimetro del territorio urbanizzato, in forza dell'art. 224 della L.R. 65 / '14.

11. VINCOLO PAESAGGISTICO

I vincoli paesaggistici sono stati originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali.(D.Lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e [ss.mm.ii](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice")

Dall'esame del SITAP, sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee, è emerso che:

l'area oggetto di intervento NON RICADE in aree di rispetto dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice, ma ricade nelle Aree di dichiarazione di notevole interesse pubblico, per decreto.

12. VINCOLO ARCHEOLOGICO

L'analisi delle emergenze archeologiche presenti nell'area oggetto di intervento è stata eseguita attraverso la cartografia sul Sistema delle Conoscenze Condivise - Valori - Aree Archeologiche provincia Siena. Nella mappa sono riportati gli Areali di Valore (AV), quali parti di territorio caratterizzate da particolari e specifiche qualità naturalistico-ambientali, paesaggistiche, storico-artistiche, archeologiche ed agronomiche che singolarmente o nel loro insieme contribuiscono alla definizione della identità regionale.

Dall'esame della cartografia è emerso che nell'area oggetto di intervento NON sono presenti emergenze storico-artistiche e archeologiche.

13. PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

La Regione Toscana, predispone annualmente un piano di interventi urgenti da attuarsi sul territorio regionale finalizzato alla prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico. Attualmente è presente il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici.

Esso viene definito quale "strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Dalla visione della cartografia l'area oggetto del seguente studio non risulta rientrare in alcuna zona definita pericolosa o a rischio idraulico per eventi compresi tra tempi di ritorno da 30 a 200 anni. Fà parte del bacino del fiume Ombrone come risulta dalla carta di perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica, la quale risulta assente.

L'intervento comunque risulterà essere posto in sicurezza idraulica e non produrrà l'aumento di pericolosità nel contesto territoriale.

14. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il vincolo idrogeologico è istituito dal RD del 30.12.1923 n. 3267. Esso stabilisce la tutela dei terreni, di qualsiasi natura e destinazione, che, per effetto della loro lavorazione o per la costruzione

di insediamenti, possano subire denudazioni, perdite della stabilità e/o turbare il regime delle acque dando luogo a danno pubblico.

Dalla visione della cartografia l'area oggetto del seguente studio non ricade in area di vincolo idrogeologico.

15. AREE ESONDABILI

Dall'analisi della cartografia sulla base dei rilievi eseguiti l'area trovasi zona a pericolosità idraulica bassa, trattasi di aree collinari per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni e comunque si trova in situazioni favorevole di alto morfologico.

16. VINCOLO SISMICO

Le norme tecniche in atto (NTC.2018) individuano quattro zone sismiche di suddivisione del territorio e riportano le norme progettuali e costruttive da adottare nelle singole zone; sulla base di tale nuova classificazione, tutto il territorio di Montepulciano risulta adesso classificato a rischio sismico. (Zona 3); sotto il profilo degli adempimenti previsti corrispondono alle zone di sismicità alta (S=12), media (S=9).

17. USO DEL SUOLO E VEGETAZIONE

L'esame della Carta dell'uso del suolo Ed. 2000, nella quale il territorio risulta diviso in classi d'uso di vario livello, il sito in oggetto ricade zona agricola seminativa e oliveti promiscui.

18. PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE

Con la Delibera n.° 614 dal 9 agosto 2010, la Giunta Regionale ha adottato il Piano di Tutela delle Acque (PTA). Il Piano è lo strumento tecnico e programmatico attraverso cui realizzare gli obiettivi di tutela quali-quantitativa previsti dall'art. 121 del D.L.vo 152/06.

Esso costituisce uno specifico piano di settore ed è articolato secondo i contenuti elencati nel succitato articolo, nonché secondo le specifiche indicate nella Parte B dell'Allegato 4 alla Parte Terza del D.L.vo medesimo.

Il piano consente alla Regione di classificare le acque superficiali e sotterranee e fissa gli obiettivi e le misure di intervento per la riqualificazione delle acque superficiali e sotterranee classificate.

Il sito in oggetto è ricompreso nel bacino idrografico del fiume Ombrone e non ha alcun interesse dal punto di vista di tutela delle acque.

19. CARATTERIZZAZIONE FAUNISTICA E VEGETAZIONALE

Dalla consultazione del SIT della Provincia di Siena "Determinazione perimetri istituti faunistici pubblici", l'area in interesse rientra tra le zone di ripopolamento e cattura "il Poliziano".

L'analisi dei risultati faunistici conseguiti in questi ultimi anni dalle ZRC senesi (cfr. par. 3.1 Vol. I) ha evidenziato alcune difficoltà gestionali (risorse finanziarie insufficienti, scarsa motivazione e/o competenza delle Commissioni di verifica e controllo, carenza di volontariato, ridotta vigilanza, elevata presenza di ungulati e in particolare di cinghiale) che hanno portato alcuni istituti a disattendere le finalità istitutive (densità di lepre e fagiano medio basse; ridotte catture).

In particolare la valutazione dei dati relativi al precedente periodo di programmazione 2006-2010, forniti dagli ATC che gestiscono convenzionalmente queste strutture, hanno mostrato una situazione ambientale, faunistica e gestionale molto variegata, con indici di presenza e di produttività faunistica diversificati tra le varie ZRC, evidenziando in alcuni casi riscontri gestionali positivi o comunque stabili nel tempo, mentre in altri casi i risultati di gestione possono essere definiti critici:

- densità della specie in indirizzo (lepre) decisamente basse che non superano i 5 capi/100 ettari oppure densità inferiori a 10 capi/100 ha per un certo numero di anni;
- decremento delle catture di fauna selvatica senza una giustificazione motivata, soprattutto in quelle strutture dove la densità della specie in indirizzo sono soddisfacenti e per le quali quindi la quota di criticità è da attribuirsi solamente all'organizzazione delle operazioni di cattura;
- zone per le quali l'indirizzo faunistico è in parte compromesso dalla presenza di specie concorrenti o antagoniste e in particolare del cinghiale.

21. CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Nella tabella seguente sono riportati in maniera schematica gli strumenti di pianificazione ed i vincoli che insistono sull'area di interesse; è altresì indicata la compatibilità o la coerenza con detti strumenti rispetto al progetto proposto.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE / VINCOLISTICA	CLASSIFICAZIONE DELL'AREA	COMPATIBILITÀ DELL'IMPIANTO
Quadro riferimento regionale (QRR)	Ambito A1 DI PIANURA Esterna agli ambiti di tutela e valorizzazione Sistema insediativo: AGRICOLO	
Piano regionale paesistico (PRP)	Non classificata	COMPATIBILE
PTCP Siena (PTCP)	Sensibilità assente Parziale occupazione di maglia fitta	Parzialmente COMPATIBILE
Piano operativo Comune di Montepulciano	ZONA AGRICOLA ma interna al PTU	COMPATIBILE
Vincolo paesaggistico	Presente	Parzialmente COMPATIBILE
Vincolo archeologico	Assenti	COMPATIBILE
Aree protette, SIC, ZPS,	Assenti	COMPATIBILE

Vincolo idrogeologico	Assente	COMPATIBILE
Piano stralcio difesa alluvioni	Nessuna criticità idraulica	COMPATIBILE
Aree esondabili	Pericolosità idraulica assente	COMPATIBILE
Vincolo sismico	Zona 3, sismicità bassa	COMPATIBILE
Uso del suolo	Aree agricola a margine urbano	Parzialmente COMPATIBILE
Vegetazione	Nessuna tipologia e categoria forestale seminativo e oliveto promiscuo	Parzialmente COMPATIBILE

22. CONSIDERAZIONI AMBIENTALI

Pur rilevando i delicati caratteri ambientali dell'area oggetto del nuovo insediamento, in ragione del suo carattere di margine urbano ed apertura di nuovo fronte edilizio, si ritiene che la diminuzione della intensità di altro intervento limitrofo, possa compensare le eventuali criticità, soprattutto se accompagnata da prescrizioni per la nuova edificazione.

La progettazione dell'intervento dovrà essere volta, infatti, sia alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno che al mantenimento delle aree verdi che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato.

Grande cura sarà adoperata al fine di non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale e il paesaggio circostante.

Il nuovo intervento si confronterà con le trame agrarie esistenti in modo tale da minimizzarne la visibilità dalla Strada Provinciale 146.

La progettazione sarà improntata alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si adotteranno soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e dei colori.

I vantaggi ambientali sono senz'altro legati alla poca consistenza delle variazioni apportate con la presente variante, lo sviluppo sostenibile sarà presumibilmente incrementato, sul territorio di Montepulciano, in quanto la variante persegue i seguenti obiettivi:

1. riduzione della percentuale di consumo di suolo in relazione alla superficie del lotto;
2. equilibrio distributivo del nuovo edificato.

23. COERENZA ESTERNA

PIT _ PPR

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*" ed in particolare:

- *direttiva 1.2* - Evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, frammentazione ed il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le direttrici di connettività nella carta degli ecosistemi.

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.

- *direttiva 1.3* - Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostruzione delle relazioni con i contesti contermini.

L'Area in esame essendo interna all'UTOE di Montepulciano Capoluogo non costituisce territorio rurale.

- *direttiva 3.1* - Tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano e le relazioni funzionali tra l'insediamento ed il contesto territoriale di appartenenza caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi conservandone i caratteri storico - identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari.

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.

- *direttiva 3.2* - Tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

- *direttiva 3.3* - Mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici.

Anche rispetto a queste direttive il limitato intervento fuori dal perimetro urbanizzato, 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.

- *direttiva 3.b.5* - Definire strategie, misure, regole e discipline volte a:

- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati

- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani

Relativamente alla direttiva, possiamo affermare che 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".

- *non compromettere la qualità estetico percettiva delle visuali verso il centro storico di Montepulciano, le emergenze storico architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;*

- *assicurare che i nuovi interventi si armonizzino in forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento, con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;*

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.

- **prescrizione 3.c.3** - *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*

- *siano armonici per forma e dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;*

- *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*

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.

- **prescrizione 3.c.4** - *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;*

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.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene la proposta di variante urbanistica è migliorativa in quanto, a fronte dell'introduzione di un intervento edificatorio di tipo residenziale sul margine urbano (M IC 17), viene ridotto, in egual misura, un intervento vigente di tipo produttivo più prossimo alla emergenza monumentale del Tempio di S.Biagio e più visibile dalle percorrenze veicolari.

24. COERENZA INTERNA

(per “ Area “ è intesa quella della nuova Scheda M IC 17)

Piano Strutturale

QC01_CARTA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

L'Area rientra nella fascia altimetrica fra i 500 ed i 550 slm

QC03_CARTA GEOMORFOLOGICA

L'Area è interessata da quiescenza di un corpo di frana ed è limitrofa ad un area di limitata erosione

QC08_AREE ALLAGATE

L'area è fuori da quelle soggette ad esondazione

QC09_ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

L'Area è fuori dalle zone a maggior pericolosità sismica

QC10_CARTA DEI VINCOLI E DELLE SALVAGUARDIE

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico

QC11.1_VEA CARTA DELLE RETI (ARIA-ACQUA-ENERGIA)

L'area non è attraversata da questo tipo di reti

QC13_USO DEL SUOLO AGRICOLO E FORESTALE

L'Area è parzialmente interessata da un oliveto

QC15_CARTA DELLE EMERGENZE E DELLE RISORSE AMBIENTALI

L'Area è interessata da sistemi particellari a prevalenza di olivi

QC16_STATO ATTUALE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

L'area non è interessata da infrastrutture o servizi

P02_STABILITA' POTENZIALE INTEGRATA DEI VERSANTI

L'Area presenta una instabilità limitata

P03_PERICOLOSITA' GEOLOGICA

L'Area rileva la presenza di fenomeni franosi inattivi

P03B_PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

L'Area presenta possibilità di amplificazione stratigrafica

P04_PERICOLOSITA' IDRALUICA

L'Area è interessata da pericolosità idraulica bassa

P05_VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI

L'Area ha un grado di vulnerabilità medio bassa

P06_CARTA DELLE CRITICITA' DEL TERRITORIO

L'Area non è interessata da elementi di criticità del territorio

P07_SISTEMI TERRITORIALI, SUB-SISTEMI DI PAESAGGIO

L'area rientra nel sistema territoriale delle colline interne e nel sub – sistema di paesaggio degli insediamenti

P08.1_LE INVARIANTI STRUTTURALI

L'Area è caratterizzata dal tessuto agrario a maglia fitta con prevalenza dell'olivo

P09_SISTEMI FUNZIONALI

L'area appartiene al sistema funzionale dei centri urbani

P10_U.T.O.E.

L'Area è ricompresa negli ambiti urbani

Piano Operativo

Vincoli, tutele e fasce di rispetto

L'Area è esterna alla fascia di rispetto cimiteriale locale

Dall'analisi dei Quadri conoscitivi di PS e di PO non emergono criticità o elementi ostativi alla possibilità di intervento di trasformazione dell'area, se non con ordinarie limitazioni e prescrizioni.

Per quanto riguarda l'unico elemento rilevante (il censimento di un brano di tessitura agraria a maglia fitta nell'area) si rileva che trattasi di un oliveto in parte rarefatto e costituito da non più di due filari e che, in Scheda verrà riportata la prescrizione della sua ricostituzione, per la parte che andrà persa a seguito della edificazione ammessa, in area limitrofa, cosa possibile vista l'estensione della proprietà locale del proponente (vedasi tavola n. 2 “ Inquadramento territoriale “)

25. CONTRIBUTI DAI SOGGETTI COMPETENTI

Nel corso delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sono pervenuti i seguenti contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale :

1) AUSL Toscana sud est - prot. n. 10416 / '21

Questa Azienda ha espresso il suo nulla osta, preso atto che la variante non determinerà la creazione di punti di emissione fumi, polveri, scarichi, sonore, ecc. di particolare rilevanza, trattandosi di una previsione relativa un nuovo insediamento residenziale di soli 250 mq.

2) ARPAT Area vasta sud – prot. n. 11518 / '21

Questa Agenzia ha ritenuto, alla luce del quadro pianificatorio sovraordinato, della ricomprensione del nuovo intervento nel Perimetro del Territorio Urbanizzato, della omogeneità della nuova destinazione (residenziale) con quelle presenti nel comparto di appartenenza, di non ritenere necessario assoggettare la Variante proposta a Valutazione Ambientale Strategica.

3) AUTORITA' di BACINO Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – prot.n. 120112 / '21

Questa Autorità segnala che la variante in esame dovrà essere coerente con :

- Piano di Gestione del rischio Alluvioni (PGRA)
- Piano di Gestione delle Acque (PGA)
- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano di Bacino, stralcio Bilancio Idrico (PBI)
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione Rischio Idraulico

Per gli aspetti idraulici, segnala che la variante è fuori dalle aree classificate di pericolosità dal PRGA

Per gli aspetti geomorfolog., segnala che le aree ricadenti nel bacino Arno, sono in pericolosità di frana PF2 che le aree ricadenti nel bacino Ombrone, non ricadono in pericolosità

Inoltre segnala che il PGA individua la presenza del Torrente Tresa e del fosso Salcheto.

Infine ricorda che tale PGA richiede che la variante debba garantire che gli interventi ammessi non determinino impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei.

26. INTERAZIONI DEL PROGETTO

Al fine di stimare le possibili interazioni del progetto proposto con l'ambiente circostante abbiamo utilizzato due matrici schematiche che sintetizzano gli argomenti trattati nei paragrafi precedenti. La prima matrice rappresenta gli impatti dell'attività in oggetto sui vari comparti ambientali, classificati in 4 categorie proporzionate all'entità dell'impatto:

NULLO: l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è praticamente inesistente, ovvero equivalente a quello che si avrebbe in assenza dell'attività che ha originato la fonte;

POCO SIGNIFICATIVO: l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, ma non contribuisce ad un peggioramento significativo dello stato di qualità del comparto;

SIGNIFICATIVO MITIGATO: l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, ma non contribuisce ad un peggioramento dello stato di qualità del comparto, grazie alla presenza di misure di mitigazione, contenimento o prevenzione adeguati; tale fattore di emissione necessita comunque di presidi di controllo tesi a verificare l'efficacia delle misure di contenimento, mitigazione e prevenzione;

CRITICO: l'impatto è esistente e merita di un approfondimento ulteriore perché non si ritiene adeguatamente controllato, contenuto e può determinare nello stato dei fatti, un peggioramento immediato o nel tempo dello stato di qualità del comparto in oggetto.

COMPONENTI/TIPOLOGIA INQUINAMENTO	INQUINAME NTO CHIMICO	INQUINAME NTO <u>ACUSTICO</u>	INQUINAME NTO <u>DA</u> <u>POLVERI</u>
Atmosfera:			
<i>qualità dell'aria e caratterizzazione meteoclimatica</i>	NULLO	POCO SIGNIFICAT	NULLO
Ambiente idrico:			
<i>acque sotterranee e acque superficiali, considerate come componenti, come ambienti e come risorse</i>	NULLO	NULLO	NULLO

<i>Suolo e sottosuolo:</i>			
<i>intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili</i>	NULLO	NULLO	NULLO (significativo mitigato solo in fase di cantiere)
Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi:			
<i>Formazioni vegetali ed associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali</i>	NULLO	POCO SIGNIFICAT	NULLO
Paesaggio:			
<i>aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali</i>	NULLO	NULLO	NULLO

La seconda matrice rappresenta la valutazione dello stato di efficacia delle misure di prevenzione, mitigazione o controllo degli impatti dell'attività in oggetto sui vari comparti ambientali, secondo la seguente classificazione:

- **NON NECESSARIO:** l'impatto della data fonte è nullo o non significativo quindi non sono necessarie misure di mitigazione;
- **ADEGUATO:** l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, ma il sistema di mitigazione o contenimento è adeguato e impedisce che l'impatto contribuisca a peggiorare lo stato di qualità del comparto;
- **INADEGUATO:** l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, e le misure di controllo e/o mitigazione non sono sufficienti ad evitare il peggioramento del livello di qualità del comparto.

COMPONENTI/TIPOLOGIA INQUINAMENTO	INQUINAMENTO CHIMICO	INQUINAMENTO ACUSTICO	INQUINAMENTO DA POLVERI
Atmosfera: <i>qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica</i>	NON NECESSARIO	ADEGUATO	NON NECESSARIO
Ambiente idrico: <i>acque sotterranee e acque superficiali, considerate come componenti, come ambienti e come risorse</i>	ADEGUATO	NON NECESSARIO	NON NECESSARIO
Suolo e sottosuolo: <i>intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili</i>	ADEGUATO	NON NECESSARIO	NON NECESSARIO

Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi:			
<i>formazioni—vegetali ed associazioni—animali,</i>		NON	-NON—
<i>emergenze più significative, ^{ADEGUATO} specie protette ed equilibri naturali</i>		NECESSARIO	NECESSARIO
Paesaggio:			
<i>aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali</i>	NON NECESSARIO	NON NECESSARIO	NON NECESSARIO

27. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Il quadro riepilogativo sintetizzato dalle matrici cui ai paragrafi precedenti non rileva la presenza di criticità in relazione agli impatti dell'attività sui vari comparti ambientali. Al contrario sono stati rilevati impatti nulli, mitigati e controllati.

In aggiunta l'attività in oggetto sarà realizzata in un'area adiacente a quella destinata ad utilizzo residenziale quindi paesaggisticamente già riconosciuta, rispettando le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi e senza alterare la morfologia e gli elementi costitutivi.

L'intervento in ragione della favorevole collocazione territoriale al di fuori di perimetrazioni di aree protette o vincolate, e poco visibile dalle aree circostanti, per quanto sopra citato, l'ubicazione del progetto **risulta** di impatto potenziale relativamente moderato e soprattutto mitigato dalla contemporanea diminuzione dimensionale di altro limitrofo intervento.

Il risultato della richiesta di spostamento dell'area edificabile, è sicuramente bilanciato dagli effetti positivi, diretti ed indiretti, determinati dal miglioramento architettonico - paesaggistico e funzionale progettuale dell'intervento, attraverso un equilibrio più equo in termini di rapporto di consumo di suolo localizzato.

Per quanto sopra si ritiene di poter escludere l'esigenza di un approfondimento ulteriore degli aspetti ambientali a mezzo dell'assoggettamento dell'intervento ad una valutazione di impatto ambientale.