

# **COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Provincia di Siena

## **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

### **NUOVA PREVISIONE STRADALE**

Frazione : Abbadia

## **ADOZIONE**

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

**Giugno 2022**

## 1. PREMESSA

**In data 29.07.'11** con DCC n. 59, veniva approvato il Regolamento Urbanistico.

Tale RU, prevedeva, fra l'altro, una nuova previsione stradale a carico dell'iniziativa privata di collegamento fra la SP 326 e la ex Fornace di Abbadia, stabilimento produttivo allora dismesso.

Tale previsione non risulta essere stata oggetto di osservazioni da parte di privati o di enti sovraordinati ( Provincia, Regione, Ministero ) né all'interno delle procedure urbanistiche di formazione del relativo atto né in quelle relative la Valutazione Ambientale Strategica.

**In data 13.09.'19** con DCC n. 54, veniva approvato il nuovo Piano Operativo.

Tale PO non prevede più la previsione di tale nuovo tratto stradale, mentre ha mantenuto la destinazione Produttiva – Artigianale in zona omogenea D del complesso produttivo, ora dismesso.

**In data 18.05.'22**, perveniva apposita richiesta dalla ditta ReTra snc, di ripristino della originaria previsione di un nuovo tratto stradale nella frazione di Abbadia a servizio della ex Fornace..

Alla luce di quanto sopra, si procede alla formazione di tale variante al PO, per le motivazioni e gli scopi di cui ai paragrafi successivi.

## 2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'area oggetto della presente variante ( cioè quelle interessata dal nuovo tratto stradale privato ) si colloca a margine dell'abitato di Abbadia, compresa tra il limite del suo tessuto edilizio e l'inizio del territorio rurale.

Essa è identificata al catasto al foglio n. 47, particella n. 97, 99 e 434.

La frazione è caratterizzata dalla presenza a diretto contatto con il suo sviluppo urbano di una ampia zona occupata dalla ex Fornace, opificio ad oggi dismesso in tutte le sue parti ed in stato di degrado.

Tale immobile, contornato inoltre da alcuni corpi minori – tettoie - anch'esse in stato di abbandono, risulta essere una presenza aggressiva nei confronti della frazione in ragione, fra le altre, di una vasta presenza di coperture in amianto, anch'esse in stato di degrado.

All'epoca del suo stato in attività, all'opificio si accedeva direttamente dall'interno della frazione e precisamente da via della Resistenza che ne rappresenta il corso principale.

Lo sviluppo dell'abitato, l'evoluzione delle necessità e delle richieste di qualità urbana, l'impatto dei mezzi di movimentazione merci via via nel tempo di sempre maggiore ingombro, hanno reso questo tipo di accessibilità, nel corso degli anni, sempre più insostenibile.

Certamente è da ascrivere a ciò una delle ragioni principali della decadenza e successiva chiusura delle attività della ex Fornace oltre a quelle riconducibili alla crisi economica internazionale e di mercato nazionale successiva il 2008.

E' per questo che l'Amministrazione comunale aveva sottoposto, nel precedente Regolamento Urbanistico, ora decaduto, tutta l'area a Piano di recupero, imponendo per esso la realizzazione di una strada a carico dell'iniziativa privata di accesso all'area produttiva esterna all'abitato della frazione di riferimento ammettendo il cambio d'uso, in quota parte, in commerciale, direzionale e residenziale.

Nei sette anni di vigenza del RU ( cioè fino alla adozione del nuovo Piano Operativo avvenuta nel 2018 ) la previsione non ha visto, purtroppo, attuazione neanche nel senso dell'avvio delle procedure autorizzative edilizie o della sola formazione del citato piano attuativo.

In ragione di ciò, la previsione non è stata più riproposta, all'interno del nuovo PO.

L'attuale zonizzazione dell'area in esame è stata riportata a zona omogenea agricola, il sito a zona omogenea D con possibilità di intervento diretto e destinazione d'uso obbligata artigianale.

Come nel caso della precedente zonizzazione di Ru, anche in questo caso tale previsione non risulta essere stata oggetto di osservazioni da parte di privati o di enti sovraordinati ( Provincia, Regione, Ministero ) né all'interno delle procedure urbanistiche di formazione del relativo atto né in quelle relative la Valutazione Ambientale Strategica.

Successivamente a ciò, nel corso degli ultimi mesi del 2021, soggetti economici locali hanno avanzato l'interesse al recupero della struttura produttiva in narrativa nel senso della eliminazione degli elementi di degrado strutturale e funzionale, smaltimento dei materiali inquinanti, insediamento di attività economiche compatibili con il contesto urbano di riferimento.

In riferimento a questo viene valutato, quindi, di nuovo necessario ed opportuno, che tale recupero sia servito da una nuova strada carrabile ed autonoma che permetta l'accessibilità al sito senza interferenze con la viabilità ordinaria e di carattere residenziale del centro della frazione, attraverso un imbocco diretto sulla limitrofa SP 326.

La Variante di Piano Operativo per cui si procede a proposta ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente, ed alla scala adeguata, termini, modalità e localizzazione dell'intervento per la realizzazione di una nuova viabilità nell'area interessata.

### 3. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

**L'obiettivo** prioritario di questa Variante è quello di prevedere un nuovo percorso carrabile di accesso ad un insediamento produttivo dismesso ed in stato di degrado allo scopo di poter procedere al suo recupero ed allo svolgimento delle nuove attività economiche ammissibili e compatibili, senza incidere sulla viabilità della frazione di riferimento in quei tratti più spiccatamente urbani ed a servizio della residenzialità locale.

**L'azione** è quella di ripristinare un precedente Regolamento Urbanistico, già sottoposta all'insieme delle procedure, verifiche e pareri previsti dalla L.R. 65 / 2014 in materia di Governo del Territorio e dalla L.R. 10 / 2010 in materia di valutazione Ambientale Strategica.

**Un primo effetto**, quindi, sarà quello di sostenere una operazione di recupero del patrimonio edilizio esistente ( in questo caso un opificio in abbandono ), coerentemente con gli obiettivi della L.R. 65 / '14 e gli indirizzi e direttive del PIT – PPR toscano.

**Un secondo effetto** sarà quello di rendere autonoma ed indipendente l'accessibilità a tale nuovo insediamento, canalizzando i flussi di traffico da esso prodotti, presumibilmente di tipo veicolare pesante, in una strada esclusivamente ad esso asservita con imbocco diretto sulla viabilità di scorrimento rappresentata dalla SP 326, senza interferire ed appesantire la mobilità di tipo urbano a servizio di residenze, commercio a dettaglio ecc., che caratterizza l'attuale unico accesso all'impianto e che coincide con l'asse viario centrale della frazione di riferimento ( Abbadia ) ad esso limitrofa.

**Un terzo effetto** sarà quello che il nuovo tratto stradale, per posizione e sviluppo, mostra di avere la capacità di definire il margine urbano, almeno localmente, compattandolo e ordinandolo, a fronte del suo irregolare profilo attuale. Il nuovo percorso, di andamento appena sinuoso, regolare ma non rigido ed innaturale, potrà determinare una chiara delimitazione all'ambito urbano in quel tratto ponendosi come mediatore fra il tessuto edilizio locale e quello agricolo circostante.

**In conclusione**, la finalità di questa Variante è quella di contribuire al recupero dell'esistente, alla definizione di un migliore rapporto del tessuto edilizio con la circostante maglia agraria ed il potenziamento della rete infrastrutturale stradale locale.

#### 4. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area individuata al momento, è caratterizzata da una copertura a seminativo ed è priva di presenze arboree sia di alto fusto che no e vede localizzati solo alcuni sporadici episodi arbustivi.

La morfologia dell'area è assolutamente pianeggiante per cui il nuovo percorso per la sua realizzazione e per la sua funzionalità, non necessita di alcuna opera d'arte stradale né in rilevato né in trincea potendosi con naturalezza appoggiarsi sull'andamento naturale del terreno.

La strada, quindi, non determinerà alcun impatto visivo oltre la sua traccia sul terreno.

Tale traccia sarà limitata alle due corsie di scorrimento, senza necessità, per il suo sviluppo lineare ed il carattere privato, di piazzole di sosta, rotonde, slarghi, ecc. che ne determinerebbero un ulteriore ampliamento dell'impronta.

Anche l'innesto con la SP 326 ha carattere pienamente complanare e quindi, fra l'altro, di assoluta sicurezza ed ampia visibilità.

Inoltre il suo andamento planimetrico sarà coerente con il disegno dei campi circostante, seguendone la loro longitudinalità e senza "tagliarli" secondo diagonali innaturali.

Infine, come illustrato nel paragrafo precedente, la previsione di strada in esame, visto il suo ruolo di rimarginatura dell'edificato potrà essere il manufatto su cui appoggiare una alberatura lineare di schermatura e di filtro fra quest'ultimo ed il territorio rurale circostante.

A tale scopo si avrà l'accortezza di dettare nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante, la disposizione che tale "filare" dovrà essere realizzato con la piantumazione di diverse essenze locali alternate con successione di tipi e passo non regolare, escludendo l'uso intensivo dei cipressi, per non produrre effetti di banalizzazione del paesaggio agrario toscano.

## 5. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

- La Variante, per i suoi contenuti, non stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti o altre attività .
- La Variante, per i suoi contenuti, non influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.
- La Variante, integra la dotazione infrastrutturale stradale della frazione di riferimento, in continuità dimensionale e tipologica con la rete stradale già presente nell'area senza determinare alterazioni ambientali incompatibili. La sostenibilità dell'intervento sarà relazionata anche ai caratteri di schermatura urbana e di arredo verde che saranno prescritti nelle relative NTA.
- La Variante, per la sua entità e localizzazione, non sembra determinare particolari problemi ambientali né a scala locale né, ancor meno, a scala territoriale.
- La Variante, per la sua natura, non mostra rilevanza rispetto la normativa comunitaria. La gestione dei rifiuti rientrerà nella metodica della raccolta differenziata della RSU, già in atto nella frazione. L'intervento previsto non interferisce con la protezione della rete idrica locale.

## 6. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

- L'impatto relativo alla cantieristica per la realizzazione delle opere previste dalla Variante ( privata ) avrà la durata della loro realizzazione ( 2- 3 anni ), saranno una tantum ed irreversibili ( fino ad una eventuale futura demolizione delle stesse )
- Non si rilevano emergere effetti cumulativi degli impatti. In relazione del carattere infrastrutturale dell'intervento, della sua limitatezza nella sua estensione, del suo carattere di elemento regolatore del traffico urbano, della produzione di rifiuti, di consumo delle acque e di emissioni di fumi e CO<sub>2</sub>, appare estremamente limitato e del tutto ricompreso nelle ordinarie dinamiche di crescita urbana ed infrastrutturale.
- Gli interventi previsti dalla variante non hanno natura transfrontaliera.
- Non si rilevano particolari rischi per la salute umana e per l'ambiente, per le ragioni indicate nei punti precedenti, né rischi di incidente rilevante, se non per l'eventuale incidentistica veicolare in rapporto ai prodotti oggetto di trasporto. In tale senso la strada permetterà la riattivazione di un sito produttivo ma esclusivamente per l'insediamento di attività artigianali compatibili con la residenza ad essa prossima. Sempre in tal senso si sottolinea che l'abitato cinge l'area produttiva solo su due lati, essendo gli altri due rivolti verso il territorio aperto, e che esso, seppur vicino in linea d'aria, risulta in posizione decisamente sopraelevata ( decine di metri ) rispetto l'ex fornace.
- L'estensione degli impatti, si valuta non travalichino quello dell'area direttamente circostante.
- Non emerge una vulnerabilità dell'area da dover segnalare, in ragione dell'assenza, in essa, di emergenze naturali e culturali; perché non si ritiene che verranno significativamente diminuiti i livelli di qualità ambientale a scala locale; perché l'intervento previsto non produce un uso intensivo del suolo, limitandosi al solo ingombro della carreggiata stradale ed essendo premessa per il recupero di un'area già insediata e completamente urbanizzata.
- Tale intervento, non impatta su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, nazionale, comunitario o internazionale.

## 7. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In relazione a questo tema, l'area oggetto della Variante rientra nel perimetro degli ambiti urbani così come evidenziato nella cartografia del Piano Strutturale, Carta UTOE.

In riferimento a quanto sopra, quindi, ai sensi della LR65/2014, art. Art. 224 “Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” e del DPGR 32/R/201, articolo 4, “Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”, commi 2) e 3), tale area risulta tra quelle incluse all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.