

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

NUOVA SCHEDA D'INTERVENTO A IC 08 IN MODIFICA DI ZONA "E" E INTRODUZIONE DI NUOVA VIABILITA'

Frazione : Acquaviva

AVVIO DI PROCEDIMENTO

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Febbraio 2021

1. PREMESSA

Nel 2002, veniva approvato il PRG del Comune di Montepulciano, precedentemente adottato nel 1990. In tale PRG, nell'area di cui al presente Avviso, veniva prevista una zona " C " a scopo abitativo.

In data 16.03.'04, con atto rep. n. 2581, veniva convenzionato il relativo Piano di Lottizzazione, per la realizzazione di un insediamento residenziale 4.800 mc

Nel 2011, con DCC n. 85, veniva approvato il Regolamento Urbanistico (RU). In tale RU, l'area di cui sopra veniva zonizzata come " A PAV 01 ", cioè come Piano Attuativo Vigente.

In data 16.03.'14, decadeva la Convenzione di cui prima, senza che l'intervento residenziale né le relative opere di urbanizzazioni pubbliche o private, venissero realizzate né iniziate.

In data 14.03.'18 con DCC n. 17, veniva adottato il nuovo Piano Operativo (PO) comunale. Tale PO non prevedeva più, per l'area in esame, alcuna Scheda d' Intervento, zonizzandola come " zona E ". Entro la data di scadenza della pubblicazione del PO adottato, non perveniva alcuna osservazione su tale area.

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 02.02.'21 con prot. n. 3654, perveniva da parte della sign.ra Anna De luca, amministratore unico e legale rappresentante della De Luca spa, proprietaria dell'area di cui sopra, richiesta di variante al PO vigente, nella direzione dell' introduzione di una possibilità edificatoria ad uso commerciale ed artigianale, in tale area.

In data 10.02.'21 con prot. n. 4766, perveniva dallo stesso soggetto relativa integrazione alla precedente istanza, con specifica circa dimensionamento, tipologia d'intervento dettaglio degli usi e disponibilità ad accollarsi, a favore della parte pubblica, la realizzazione di " opere necessarie per il miglioramento delle urbanizzazioni locali attualmente in essere " , da intendersi come opere aggiuntive a tutte quelle derivanti dalla necessità di urbanizzazione dell'area per l'agibilità delle funzioni da insediare ed a quelle derivanti dalla attuazione di standards urbanistici obbligatori.

Alla luce delle motivazioni indotte da 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 la modifica di una zona omogenea agricola “ E “ in zona omogenea produttiva “ D “ oltre alla modifica dell’uso di due zone omogenee “ F “ come di seguito meglio specificato.

Nella domanda di cui al paragrafo precedente, veniva richiesta, nell’aera angolo via Torricelli / via Fontegrande ad Acquaviva, in prima istanza, l’introduzione di una previsione per 3.000 mq di SE a destinazione commerciale / artigianale, e successivamente, in ultima istanza, l’introduzione di una Scheda d’Intervento IC (Intervento Convenzionato) con destinazione d’uso artigianale e “ logistico “ e dimensionamento complessivo pari a 2.400 mq di SE, suddiviso in 800 mq artigianali e 1.600 mq “ logisitci “.

Tale modalità di attuazione (Intervento Convenzionato) permetterebbe, ai sensi dei commi 1 e 2 dell’art. 6 delle NTA di PO, extra oneri ed extra opere per soddisfacimento standards ed urbanizzazioni obbligatorie, la previsione, in capo al privato, di ulteriori opere di urbanizzazione di utilità pubblica, con ricaduta preferibilmente locale.

Il Comune di Montepulciano, in entrambe le sue componenti amministrativa e tecnica, ha ritenuto di mostrare apertura al senso generale della richiesta pervenuta ma di dover procedere ad una sua in parte diversa e più dettagliata specificazione degli obiettivi di una relativa Variante, secondo le seguenti considerazioni :

- la variante interesserebbe un’area inglobata nell’urbano (viabilità e tessuto edilizio);
- la variante dovrebbe avere lo scopo di rafforzare, in un area di margine dell’abitato della frazione, una polarità di servizi pubblici / privati (media distribuzione, campi sportivi) a sostegno della residenzialità;
- la variante ripristinerebbe una possibilità di trasformazione del suolo, già presente in precedenti atti di governo del territorio comunale (Regolamento Urbanistico);
- in tale precedente atto urbanistico, la previsione a scopi residenziali era accompagnata da quella integrativa di potenziamento della viabilità locale, presente in più tronchi ma non sempre di sezione adeguata (potenziamento, allora, tutto di iniziativa comunale e su aree private e quindi sottoposto a procedure di esproprio e copertura finanziaria pubblica)
- la variante, attraverso il meccanismo del “ progetto unitario convenzionato “, ai sensi e con i contenuti di cui all’art. 121 della L.R. 65 / 2014, potrebbe gettare i presupposti per la realizzazione di una viabilità integrativa simile ma di ancora maggiore funzionalità, a carico del privato e su aree che non presentano necessità di esproprio in quanto o già nella disponibilità pubblica o in quella del soggetto attuatore privato dell’intervento ammesso dalla variante stessa.

Tale nuovo asse stradale viene preliminarmente individuato, in questa fase procedurale, in quello che si diramerà da via Fontegrande e, lambendo perimetralmente il campo sportivo comunale (zona “ CN – F – Sa Es “ di PO), sfocerà in via dei Mori (traversa interna della Strada provinciale SP 68) di fronte all’innesto divia Giacomo Leopardi (recente viabilità a servizio delle scuole elementari della frazione) ed in continuità con essa.

Si sottolinea che tale viabilità integrativa, creando un nuovo collegamento in direzione di Montepulciano Stazione, permetterà, in ragione della sua posizione e del suo sviluppo, al traffico di approvvigionamento non solo delle nuove attività insediabili ma anche di quelle già insediate (supermercato), di non attraversare la frazione, riconnettendosi da subito nella traversa interna della SP 68 e di proseguirla nella sua direzione di uscita o di deviare, con altrettanta assenza di interferenza con la rete stradale originaria, lungo la recente viabilità di via G. Leopardi che scavalca senza intersezioni il cuore della frazione, riconnettendosi alla SP 326 in una zona terminale e non baricentrica dello sviluppo della frazione stessa.

Si ritiene, quindi, di dare Avvio di procedimento ad una Variante di PO con i seguenti contenuti :

Per quanto riguarda la zonizzazione :

- modificare la zonizzazione dell’area posta angolo via Torricella / via Fontegrande, da zona omogenea “ AP 6 – E “ a zona omogenea “ CN – B “ con l’introduzione di una “ Scheda d’Intervento
- modificare la previsione d’uso delle zone “ CN – F – Sa Es “ (Struttura sportiva esistente) in parte e “ CN M – F – Sp pr “ (Parcheggio pubblico di progetto) per la totalità, in “ CN – M pr “ (Nuova Mobilità di progetto)

Per quanto riguarda il dimensionamento e le destinazioni:

- prevedere un dimensionamento complessivo di 2.000 – 2.400 mq di SE
- suddividerlo in 600 – 800 mq di SE a destinazione commerciale e 1.400 – 1.600 mq a destinazione artigianale.

Lo sviluppo procedurale successivo all’Avvio e lo svolgimento delle relative Valutazioni Ambientali Strategiche (VAS) permetteranno di calibrare il dimensionamento che verrà definito in fase di adozione, equilibrando il beneficio privato con l’entità degli oneri aggiuntivi (per opere di urbanizzazione integrative) in carico al soggetto attuatore.

Per quanto riguarda il dettaglio degli usi :

Si premette che, vista la posizione contigua all'ambito urbano anche se sostanzialmente marginale in cui la potenziale previsione si andrebbe ad inserire, si ritiene da subito che non sia sufficiente che la variante indichi le destinazioni d'uso ammesse, secondo la declinazione che ne fanno la L.R. 65 / '14 all'art. 99 e le NTA di PO all'art. 9 , ma che risulta opportuno, per assicurare la massima compatibilità della previsione con il contesto urbano circostante, un dettaglio degli usi ammessi all'interno delle destinazioni indicate.

- Artigianali : Ia - limitatamente a magazzini e depositi, coperti o scoperti ;
Is - artigianato di servizio e beni artistici ;
- Commerciale : G - attività commerciali all'ingrosso e depositi,
con esclusione delle attività di cui al primo alinea del
comma 2 dell'art. 12 delle NTA di PO vigente.

Il successivo sviluppo procedurale e di elaborazione tecnica della Variante in avvio, individuerà l'ottimale dimensionamento ammissibile e l'individuazione, per le opportune e necessarie valutazioni, del tracciato di massima del nuovo tronco stradale che dovrà essere oggetto di convenzionamento, pena l'inammissibilità dell'intervento

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

4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Sul piano funzionale, la variante permetterà il radicamento di attività produttive anche nella direzione di servizi alla residenzialità, le cui caratteristiche (attività di deposito, magazinaggio) presentano elementi di aggressività territoriale solo nell'ambito dell'aumento dei flussi di traffico.

Tali attività (comprese quelle di artigianato di servizio), infatti, non producono di per sè emissioni di fumi, polveri, scarichi, sonore, ecc. di particolare rilevanza mentre, come detto, l'elemento più incidente sono i mezzi di movimentazione merci.

Sul piano dell'aumento della circolazione veicolare indotta, esso avverrà certamente ma usufruirà di mutamento delle condizioni viarie descritto al paragrafo 2, e che sarà l'oggetto delle opere da mettere sotto convenzionamento obbligato per la realizzazione degli interventi ammessi.

Da una parte, l'insediamento attuale è contornato da viabilità esistente ed in uso in buono stato funzionale, dall'altro quello futuro sarà ben sostenuto dalla nuova strada di transito.

Per la natura delle attività che saranno previste, la loro altezza e ricomprendibile fra i 4,00 ed i 6,00 ml, e quindi all'interno dei limiti inferiori di tutti gli edifici di zona, soprattutto quelli limitrofi.

La presenza in area prospiciente di una piccola zona archeologica, distanziata dalla nuova area d'intervento dalla sezione stradale di via Fontegrande (6 – 7 ml) e da un parcheggio asfaltato in uso di significativa profondità (30 – 35 ml) per un totale di circa 40 ml, giustificherà apposite prescrizione di “ Scheda “ circa la previsione di apposite ed efficaci forme di schermatura visiva arborea / arbustiva dei nuovi edifici.

L'insediamento, nel suo potenziale sviluppo, si terrà in continuità rispetto il tessuto residenziale della frazione, ed in prossimità ad altri servizi, all'interno di un “ lotto “ assolutamente ben contraddistinto e delimitato da quelli degli edifici circostanti e dalla rete stradale esistente.

Le urbanizzazioni locali (sia a rete che superficiali), visto gli insediamenti già presenti relativo sia a funzioni residenziali che ad attività produttive, sono complete, in uso ed efficaci. Da questo punto di vista, il nuovo insediamento non necessiterà presumibilmente di nuove reti ma il potenziamento in loco di quelle esistenti ed in qualche caso il semplice allacciamento alle stesse.

5. EFFETTI PAESAGGISTICI

La zona d'intervento, pianeggiante e non in rilievo altimetrico rispetto il contesto, è delimitata, come già detto, su due lati dalla rete stradale e su altri due dalle recinzioni degli edifici confinanti.

Si tratta quindi di un'area interna al tessuto urbano dell'ambito, che attualmente si presenta come un incolto, relitto di brano agricolo in totale disuso.

La visibilità del luogo è quindi limitata alla scala locale, anche in considerazione della morfologia pianeggiante del terreno interessato dalla variante e di tutto l'ambito urbano che lo circonda.

In considerazione di ciò, lo sviluppo edilizio indotto dall'intervento non necessiterà di movimenti terra significativi, né creazioni di terrapieni, rilevati, trincee, muri di contenimento o altre opere di incisiva rimodellazione del terreno.

Anche la realizzazione della nuova strada avrà una livellata in adeguamento sostanziale all'andamento attuale del terreno, senza necessità di opere stradali in trincea o rilevato. Essa, inoltre, non determinerà nuovo consumo di suolo, sovrapponendosi ad aree (come ad esempio quella sportiva) antropizzate e già sottratte alla naturalità.

Il nuovo insediamento si inserisce in un contesto del tutto urbanizzato, in un lotto già delimitato da esso, senza che il suo sviluppo, quindi, determini sfrangiamenti o disarticolazioni dei fronti o dei margini urbani della frazione.

Alla luce di ciò non si ritiene che l'introduzione della Scheda d'Intervento e la conseguente previsione del nuovo tratto stradale in narrativa, possano determinare effetti paesaggistici negativi.