



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Prot. n.

Montepulciano, 16.10.'22

Alla Commissione Urbanistica

SEDE

Oggetto : PUA Az. Agr. Le Bertille – Approzione - istruttoria

PREMESSA

In riferimento alla L.R. 65/2014, il Regolamento n. 63/R/2016, il Piano Strutturale vigente, la variante al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo approvati con Del. C.C. n.54/2019;

visto il PAPMAA originario approvato con Determina n.1109 del 13/08/2018

vista la richiesta di variante a tale P.A.P.M.A.A. acquisita al prot. 9990 del 26/03/2021, e prot. 18682 del 10/06/2021 (a seguito ns. richiesta integrazioni prot. 17188 del 28/05/2021);

vista la determina n. 1233 / 2021 di approvazione di tale PAPMAA in variante, a seguito dei pareri favorevoli con prescrizioni della Regione Toscana con nota prot. n. 33225 / '21 e della Amministrazione provinciale di Siena con nota prot. n. 33201/'21;

verificato che in ragione all'entità degli interventi in essa proposti, tale PAPMAA in variante assume valore di Piano Attuativo Urbanistico (PUA);

vista l'integrazione documentale relativa agli elaborati tecnici necessari alla presentazione di tale PUA pervenuta con nota prot. n. 5640 / '22;

visto che tale PUA è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 31/05/'22

visto che tale Delibera è stata pubblicata sul BURT n26 del 29.06.'22;

visto che nel relativo periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;

viste le integrazioni pervenute con prot. n. 39896 / '22 in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla DCC citata;

si istruisce quanto segue.

CONTENUTI

L'azienda agricola si estende per un totale di Ha 18.47.06 tutta dislocata all'interno del territorio Comunale, quasi tutta destinata a vigneto 8 circa 10 ha).

Il **P.A.P.M.A.A.** in oggetto prevede l'esecuzione dei **seguenti interventi:**

- a. **Ampliamento di cantina di vinificazione ed invecchiamento;**
- b. **Ampliamento di spazi per l'esposizione e vendita dei prodotti agricoli;**
- c. **Rimessa attrezzi seminterrata.**

L'azienda è dotata di cinque edifici destinati a :

- Agriturismo
- Ufficio Aziendale
- Mensa e vendita prodotti agricoli
- Cantina di Vin./Inv. e tettoie
- Rimessa attrezzi, officina e vinsataia

Obiettivi del programma:

Visti i buoni introiti derivati dalla vendita del vino, ritenuto di buona qualità, l'azienda oggi non può più ricorrere a soluzioni di compromesso e temporanee ma intende realizzare una cantina di vinificazione ed invecchiamento organica e completa, che sia funzionale alle esigenze e che migliori la propria riconoscibilità, pur sfruttando alcuni spazi già a disposizione. Inoltre intende dotarsi di spazi utili alla commercializzazione dei propri prodotti in loco e al riparo dei macchinari aziendali.

Interventi di miglioramento ambientale previsti.

L'Azienda non presenta emergenze ambientali, non sono presenti fabbricati con coperture in eternit e quelli presenti risultano in ottimo stato conservativo, pertanto il miglioramento ambientale previsto riguarda la piantumazione di alberature ed arbusti a mitigazione dell'impatto visivo della nuova rimessa attrezzi.

Elaborati costituenti il Piano Urbanistico Attuativo :

- o Relazioni Tecnica
- o Relazione Tecnica integrativa
- o Relazione Integrativa
- o Relazione Illustrativa
- o Relazione Geologica
- o Norme Tecniche di attuazione
- o TAVOLA 1_ ORDINAMENTO COLTURALE ATTUALE
- o TAVOLA 2_ FABBRICATI ESISTENTI E VIABILITA'

- TAVOLA 3_VINCOLI
- TAVOLA 4_INTERVENTI IN PROGRAMMA
- TAVOLA 5_VERIFICA PS E PO
- TAVOLA 6_FABBRICATI ESISTENTI
- TAVOLA 7_STATO PROGETTO CANTINA
- TAVOLA 8_PROGETTO AMPLIAM. PER ESPOSIZIONE E VENDITA
- TAVOLA 9_PROGETTO RIMESSA ATTREZZI
- TAVOLA 10_CALCULO VOLUMI
- TAVOLA 11_INQUADRAMENTO CENTRO AZIENDALE
- TAVOLA 12_INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAVOLA 13_URBANIZZAZIONI
- TAVOLA 14_UMI
- TAVOLA 15_TIPOLOGIE EDILIZIE

VERIFICHE DI QUADRO CONOSCITIVO

- **PS** : le aree d'intervento ricadono :
 - θ QC08 - Aree allagate: non ricade in aree soggette ad esondazione;
 - θ QC09 - Zone a maggior pericolosità sismica locale: fuori da aree di maggior pericolosità sismica;
 - θ QC10 - Carta dei vincoli e delle Salvaguardie: in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
 - θ QC10.1- Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana: i bacino fiume Arno – pericolosità media;
 - θ QC10.2 - Perimetrazione delle aree di pertinenza idraulica: bacino fiume Arno – fuori da area a pericolosità geomorfologica;
 - θ QC13 - Uso del suolo agricolo e forestale: l'area ricade all'interno della perimetrazione - Edifici del territorio aperto e aree pertinenziali;
 - θ QC15 - Carta delle emergenza e delle risorse ambientali: l'area di intervento ricade a margine della perimetrazione – culture di valore ambientale;
 - θ P02 - Stabilità potenziale integrata dei versanti: in classe di instabilità – limitata;
 - θ P03 - Pericolosità geologica: in classe di pericolosità geologica media G.2;
 - θ P03b - Pericolosità sismica locale: l'area non ricade su zona a pericolosità sismica;
 - θ P04 - Pericolosità idraulica: in classe di pericolosità idraulica bassa I.1 ai sensi del D.P.G.R. n°26/R storico inventariali;

- θ P05 - Vulnerabilità degli acquiferi: in area a grado di vulnerabilità degli acquiferi bassissima o nulla;
- θ P06 - Carta delle criticità del territorio: fuori da aree di criticità;
- θ P07 - Sistemi territoriali, sub-sistemi paesaggio : nel sistema territoriale delle colline interne - sub-sistema “Le Crete”;
- θ P08.1- Le invarianti strutturali: l’area in oggetto non ricade all’interno di invarianti strutturali ma gli edifici sono classificati come di interesse storico o con elementi di interesse storico;
- θ P08.2 - Tessitura agraria: Edifici sparsi;
- θ P09 - Sistemi funzionali: in zone a prevalente funzione agricola;
- θ P10 – U.t.o.e.: Montepulciano;

- **Variante PS** : le aree d’intervento ricadono :

- θ Ricognizione dei vincoli del PIT/PPR: l’area ricade all’interno di zone soggette a vincolo paesaggistico
- θ Carta Geologica Tecnica (tav.3): l’area risulta fuori da area geologica – tecnica;
- θ Carta delle indagini (tav.3): l’area risulta fuori dalla carta della indagini;
- θ Carta della Microzone Omogenee in prospettiva sismica (tav.3): l’area risulta fuori dall’area delle microzone omogenee in prospettiva sismica;
- θ Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (tav.3): l’area risulta fuori dalle aree di frequenze fondamentali dei depositi;
- θ QC08 – Carta delle aree allagate: non ricade in aree soggette ad esondazione;
- θ P03/02 – Carta delle aree a pericolosità geologica: in area soggetta a pericolosità geologica media G.2 ma in prossimità di area a pericolosità elevata;
- θ P03.b/02 – Carta delle aree a pericolosità sismica locale: l’area non ricade all’interno di zone a Pericolosità sismica locale ai sensi del DPGR n. 53/R;
- θ P04 – Carta delle aree a pericolosità idraulica: in classe di pericolosità idraulica bassa I.1 (dati storico inventariali);
- θ P08 – Trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica: l’area non ricade all’interno di trame agrarie di pregio ed elementi della rete ecologica ma presente in prossimità trame a maglia fitta.

- **PO**: le aree di intervento ricadono
- **DISCIPLINA TERRITORIO RURALE - 02 – ZONA AGRICOLA**

- ISTRUTTORIA

Gli interventi, ammessi dal PAPMAA relativo, prevedono :

- Ampliamento cantina per 620 mq
- Ampliamento area vendita per 90 mq
- Nuova rimessa attrezzi per 390 mq

L'ampliamento cantina è prevista tutto in posizione interrata.

L'ampliamento area vendita è previsto in continuità tipologia, formale e di materiali con l'edificio esistente.

La nuova rimessa attrezzi è prevista in gran parte interrata e per la sola porzione a portico, fuori terra.

L'area di intervento ricade a margine della perimetrazione – culture di valore ambientale;

Sono previste opere di miglioramento ambientale limitatamente alle schermature arboree dei nuovi interventi

Sono presenti edifici classificati di interesse storico o con elementi di interesse storico;

Gli interventi risultano essere presumibilmente in area soggetta a pericolosità geologica media G.2 ma nelle immediate vicinanze risulta presente una zona con pericolosità elevata.

PARERE

Visto :

- l'approfondimento tecnico / documentale in merito all'effettivo non interessamento delle culture di valore ambientale ;
- l'approfondimento tecnico / documentale in merito all'effettivo non interessamento della zona con pericolosità geologica elevata nella realizzazione degli interventi;

Si esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni :

- 1) Restano invariate le prescrizioni già indicate nel Programma sopra detto;
- 2) Nelle NTA dovranno essere riportate le opere puntuali di miglioramento in forma prescrittiva, relative alla piantumazione di alberature ed arbusti a mitigazione dell'impatto visivo della nuova rimessa attrezzi.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

