

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO DESTINAZIONI D'USO

Capoluogo

ADOZIONE

TAVOLA

ANALISI DEL QUADRO CONOSCITIVO

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Gennaio 2026

1. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il Quadro Conoscitivo di riferimento, usufruisce del Q.C. del Piano Operativo e del Piano Strutturale conformati e vigenti dal 02.02.'20 e quello del PSIntercomunale adottato nel 2023.

Il confronto con i principali tematismi in essi rintracciabili, risulta essere il seguente :

- QC08 : FUORI dalle aree soggette ad esondazioni non ricorrenti ;
- QC09 : FUORI dagli ambiti fluviali ;
- QC10 : FUORI dal vincolo paesaggistico ed DENTRO la fascia di rispetto stradale
- QC13 : DENTRO le aree urbanizzate ;
- QC15 : FUORI dagli ambiti di emergenza ambientale ;
- P02 : FUORI dalle classi di instabilità dei versanti ;
- P03 : FUORI dalla pericolosità geologica elevata ;
- P04 : FUORI dalla pericolosità idraulica elevata ;
- P05 : DENTRO le aree di vulnerabilità degli acquiferi medio - bassa;
- P06 : FUORI dalle aree di criticità del territorio ;
- P07 : DENTRO i sistemi degli insediamenti territoriali ;
- P08 : FUORI dalle invarianti strutturali;
- P09 : FUORI dalle zone ad esclusiva funzione agricola ;
- P10 : DENTRO i perimetri dell'ambito urbano.

2. RICOGNIZIONE PATRIMONIO TERRITORIALE

Da tale ricognizione, alla luce degli elementi di Q.C. di cui al punto precedente, è possibile riassumere le seguenti indicazioni sul tema :

- Struttura idro-geomorfologica :

l'area è sostanzialmente pianeggiante e non è attraversata da corpi idrici;
l'ambito è inserito in un contesto urbano consolidato che non mostra livelli di pericolosità geomorfologica o idraulica.

- Struttura ecosistemica :

Aria, nell'area di riferimento, la componente non soffre di emissioni da attività produttive ma solo quelle derivanti degli impianti di riscaldamento residenziale, diffusi e quelli degli scarichi del traffico stradale, che risultano di media intensità.

Acqua , nell'area di riferimento, la componente è rintracciabile nel sovrasuolo, nello scorrimento delle acque piovane ed in minima parte in alcune canaline di scolo della rete urbana circostante.

Suolo , nell'area di riferimento, la componente è un brano di tessuto urbano densamente edificato non coinvolto da fenomeni di degrado, se non da elementi iniziali a causa della zona oggetto di variante.

Fauna , nell'area di riferimento, la componente è molto limitata data la forte presenza antropica nell'intorno (attività di servizio, strade , residenza, ecc.).

Flora , nell'area di riferimento, la componente è caratterizzata dalla limitrofa presenza di alberature di arredo urbano, non sottoposte a tutela per la loro essenza o dimensione.

- Struttura insediativa :

L'area presenta, nelle aree contermini, un insediamento residenziale di media – alta densità, caratterizzato da edifici soprattutto plurimiliari, alcuni, fra cui quello d'interesse, anche di quattro livelli fuori terra.

Siamo interni al tessuto edilizio consolidato del capoluogo, posto in posizione periferica rispetto il centro storico edificato soprattutto seguendo la matrice delle curve di livello originarie.

- Struttura agro-forestale :

L'area individuata dalla variante è priva di elementi agroforestali avendo un carattere pienamente urbano.

3. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Come indicato al punto uno, il Comune di Montepulciano è, ad oggi, dotato di :

- Piano Strutturale, conformato al PIT – PPR, vigente dal 02.02.'20
- Piano Operativo, conformato al PIT – PPR, vigente dal 02.02.'20

Il 31.07.'23 è stato adottato il nuovo PS, sottoforma di Piano Strutturale Intercomunale, esteso ai dieci Comuni della Valdichiana Senese.

Ad oggi le procedure sono arrivate alla approvazione da parte della Giunta della Unione delle controdeduzioni e sono in corso gli adeguamenti degli elaborati di Piano ad esse, che verranno poi inviate in Conferenza di Paesaggio.

4. INTEGRAZIONI

Si ritiene non opportuno allargare la raccolta di dati, estraendo ulteriori dati di Q.C. dagli atti di governo del territorio sovraordinati (Regione, Provincia) quali PIT-PPR e PTCP., per la natura, estensione, e localizzazione della variante.

Come previsto dalle procedure di cui alla L.R. 65 / '14, si sono sviluppati, a livello di atto di pianificazione, gli studi geologici (idraulici, idrogeologici, ecc.) del caso, da cui sono stati estratti ulteriori dati di conoscenza territoriale.

