COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

MODIFICA DESTINAZIONE D'USO
DA TURISTICO RICETTIVO A RESIDENZIALE

Frazione : S. Albino

ADOZIONE

TAVOLA ANALISI DEL QUADRO COSOCITIVO

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento arch. Massimo Bertone

Montepulciano Febbraio **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 con elaborati adeguati alle controdeduzioni approvate nel 2025.

I principali tematismi in essi rintracciabili, risultano essere :

- QC08 : aree soggette ad esondazioni non ricorrenti ;
- QC09 : ambiti fluviali ;
- QC10 : area a vincolo, di salvaguardia e di rispetto
- QC13 : aree urbanizzate ;
- QC15 : ambiti di emergenza ambientale ;
- P02 : stabilità dei versanti ;
- P03 : pericolosità geologica ;
- P04 : pericolosità idraulica ;
- P05 : aree di vulnerabilità degli acquiferi ;
- P06 : aree di criticità del territorio ;
- P07 : sistema territoriali ;
- P08 : invarianti strutturali;
- P09 : zone ad esclusiva funzione agricola ;
- P10 : perimetri dell'ambito urbano.

2. RICOGNIZIONE PATRIMONIO TERRITORIALE

Sarà possibile procedere a tale ricognizione, alla luce degli elementi di Q.C. di cui al punto precedente.

In via preliminare, è possibile riassumere le seguenti indicazioni sulle due aree :

- Struttura idro-geomorfologica :

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

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 adiacente.

Suolo , nell’area di riferimento, la componente è un brano di tessuto urbano mediamente / fittamente edificato, non coinvolto da fenomeni di degrado.

Fauna , nell’area di riferimento, la componente è molto limitata data la presenza antropica nell’intorno (strade , residenza, commercio, ecc.).

Flora , nell’area di riferimento, la componente è caratterizzata da radi alberi di arredo urbano posti lungo il perimetro del lotto, in un caso, da una alberatura più fitta posta a schermatura di una strada, nell’altro.

- Struttura insediativa :

L’area presenta, nelle aree contermini, un insediamento residenziale di media – alta densità, caratterizzato da edifici per la maggior parte plurifamiliari.

Siamo ai margini del tessuto edilizio consolidato della frazione, in un caso, nel fitto dell’edificato, nell’altro, risultato di lottizzazioni post belliche.

Gli ambiti risultano caratterizzati da scarsità o assenza di spazi pubblici di parcheggio o verde.

- Struttura agro-forestale :

L’ area è, per la sua collocazione, una zona con carattere completamente urbano anche nell’episodio di margine.

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 dei vari Comuni della Unione degli elaborati adeguati alle controdeduzioni che sono state inviate in Conferenza di Paesaggio.

4. PROGRAMMA DELLE INTEGRAZIONI

Non si ritiene 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. morfologia e localizzazione dei luoghi.

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