VAS - Valutazione Ambientale Strategica

COMUNE DI MONTEPULCIANO
Variante di Piano Operativo VO052015_____
Oggetto:
Stato: Avvio

VALUTAZIONE NORME DI TUTELA

CODICE NORMA: VO052015_____00060

ART. N.: 60 **TITOLO:** Le parti della città nuova

RISORSE COINVOLTE:
- Aria
- Acqua
- Citta' e insediamenti
- Processi socio-economici
- Rifiuti
- Energia

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

Comune di Montepulciano Provincia di Siena AREA Urbanistica / Edilizia Variante al Piano Operativo Modifica delle destinazioni d'uso da turistico ricettivo a residenziale in frazione S.Albino AVVIO DI PROCEDIMENTO RELAZIONE 1. PREMESSA In data 13.09.'19 con Delibera di Consiglio Comunale n. 54, è stato approvato il Piano Operativo, ad oggi vigente a seguito di proroga dei termini di efficacia, ai sensi dell'art. 95 della LR 65 / '14, di cui alla DCC n. 3 del 31.01.'25. Tale Piano, ricomprende fra le sue previsioni, alcune zone omogenee in cui le destinazioni d'uso ammesse non sono quelle della parte di città di appartenenza, ma sono fissate in un'unica categoria. In specifico, nella frazione di S.Albino, alcuni edifici sono vincolati alla destinazione d'uso turistico ricettiva, in relazione alla vocazione originaria della frazione. Infatti, S.Albino, è una delle frazioni di più recente formazione e crescita, da collocarsi quasi tutta nel periodo post bellico. Il suo sviluppo è stato determinato essenzialmente dalla forza attrattiva della confinante Chianciano Terme, polo turistico di livello nazionale dagli '60 alla fine degli anni '80. La tumultuosa crescita dei flussi turistici e di conseguenza della edilizia alberghiera di Chianciano di quegli anni ha trascinato con sé anche l'abitato di S.Albino. In tale frazione si sono andati via via ad insediare una pluralità di alberghi, tutti di media – bassa classificazione, di limitata capienza ed prevalentemente a conduzione familiare. La frazione ha visto parallelamente lo sviluppo del tessuto edilizio residenziale, della rete commerciale di vicinato, dei servizi (scuole, centri civici, centro termale a carattere sanitario), delle strutture produttive (attività nel settore chimico, insediamento artigianale di iniziativa pubblica – PIP), ecc. 2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE Obiettivo della Variante è quello di permettere la rifunzionalizzazione di edifici i cui usi originari hanno visto la loro completa decadenza. La frazione di S.Albino, la cui storia come detto è stata da sempre strettamente intrecciata con le vicende di Chianciano Terme, ha subito pesantemente le conseguenze del netto declino di tale Comune confinante dal punto di vista della sua attrattività turistica. Tale declino ha impattato decisamente anche sulla rete alberghiera della frazione che, in alternativa, non ha potuto neanche usufruire della crescita negli ultimi 10 – 20 anni della notorietà e dei flussi turistici nazionali ed internazionali della vicina Montepulciano capoluogo. Tale utenza, infatti, richiede a Montepulciano un altro tipo di ricettività riferita essenzialmente all'agriturismo, agli edifici storici o a strutture di altissimo profilo qualitativo, una tipologia di richiesta che gli alberghi della frazione di S. Albino, per come prima descritti, non possono evidentemente soddisfare. Viceversa, il dinamismo economico del capoluogo (storia, cultura) e del territorio medio collinare (paesaggio, enogastronomia), hanno innescato una crescita dei valori immobiliari in tutti i settori, compreso quello residenziale, rilevante. Si ha, quindi, da una parte la caduta verticale della richiesta di ricettività alberghiera del tipo offerta dalla frazione di S.Albino, dall'altro una significativa crescita della domanda di alloggi residenziali da una parte di tipo medio – economico, dall'altra non lontana soprattutto dal capoluogo. In questo senso, S.Albino, presenta una posizione privilegiata, essendo la frazione più prossima a Montepulciano mostrando così elevate potenzialità di sviluppo della presenza residenziale. Appare quindi coerente con questo quadro delle dinamiche economico – territoriali, la circostanza che siano pervenute nel marzo del 2022 e nel luglio del 2025, due istanze gemelle da parte di privati, tese a richiede la possibilità di procedere ad un cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale di due alberghi dismessi o in via di dismissione (siti in via dei Tigli 1 e via dei Fiori 19) attualmente non ammesso dalla zonizzazione di Piano Operativo vigente. Come detto all'inizio di questo paragrafo, a fronte dell'analisi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale ritiene possibile avviare una variante nel senso richiesto dalle istanze pervenute, allo scopo di permettere la rifunzionalizzazione di edifici i cui usi originari hanno visto la loro completa decadenza. 3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO L'area oggetto di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato come indicato nella tavola di PO n. 8 " Disciplina degli ambiti urbanizzati " 4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI L'effetto benefico di tale possibilità di cambio di destinazione d'uso saranno molteplici : - la più volte segnalata possibilità di rifunzionalizzazione di edifici i cui usi originari sono oggi dismessi o in via di dismissione, senza prospettive circa il loro ripristino; - la maturazione di condizioni che prevengono potenziali forme di degrado locativo e sociale legato ad edifici in stato di abbandono; - un uso meno intensivo di alcuni episodi edilizi della frazione, attraverso l'insediamento di destinazioni a minore carico urbanistico. 5. EFFETTI PAESAGGISTICI In relazione alla natura della variante descritta nei precedenti paragrafi, non si rilevano potenziali effetti paesaggistici negativi all'ambito di riferimento. il Responsabile dell'Area arch. Massimo Bertone

COERENZA

Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	10
Coerenza interna verticale:	10
TOTALE COERENZA:	40

RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO

Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	0
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	5

FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE

Presenza amministrazione procedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione procedente:	10
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	13

PRESCRITTIVITA'

Indirizzo:	0
Obiettivo:	0
Prescrizione/direttiva:	0
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	20

PROGRAMMABILITA'

Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	0
Scadenza programmata:	25
TOTALE PROGRAMMABILITA':	25

FATTIBILITA' FINANZIARIA

Fonti attingibili:	0
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	0

TOTALE: 103 TOTALE 0<X<2: 0.86

/----------/

VALUTAZIONE NORME DI TRASFORMAZIONE

CODICE NORMA: VO052015_____00060

ART. N.: 60 **TITOLO:** Le parti della città nuova

RISORSE COINVOLTE:

- Aria
- Acqua
- Citta' e insediamenti
- Processi socio-economici
- Rifiuti
- Energia

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

Comune di Montepulciano Provincia di Siena AREA Urbanistica / Edilizia Variante al Piano Operativo Modifica delle destinazioni d'uso da turistico ricettivo a residenziale in frazione S.Albino AVVIO DI PROCEDIMENTO RELAZIONE 1. PREMESSA In data 13.09.'19 con Delibera di Consiglio Comunale n. 54, è stato approvato il Piano Operativo, ad oggi vigente a seguito di proroga dei termini di efficacia, ai sensi dell'art. 95 della LR 65 / '14, di cui alla DCC n. 3 del 31.01.'25. Tale Piano, ricomprende fra le sue previsioni, alcune zone omogenee in cui le destinazioni d'uso ammesse non sono quelle della parte di città di appartenenza, ma sono fissate in un'unica categoria. In specifico, nella frazione di S.Albino, alcuni edifici sono vincolati alla destinazione d'uso turistico ricettiva, in relazione alla vocazione originaria della frazione. Infatti, S.Albino, è una delle frazioni di più recente formazione e crescita, da collocarsi quasi tutta nel periodo post bellico. Il suo sviluppo è stato determinato essenzialmente dalla forza attrattiva della confinante Chianciano Terme, polo turistico di livello nazionale dagli '60 alla fine degli anni '80. La tumultuosa crescita dei flussi turistici e di conseguenza della edilizia alberghiera di Chianciano di quegli anni ha trascinato con sé anche l'abitato di S.Albino. In tale frazione si sono andati via via ad insediare una pluralità di alberghi, tutti di media – bassa classificazione, di limitata capienza ed prevalentemente a conduzione familiare. La frazione ha visto parallelamente lo sviluppo del tessuto edilizio residenziale, della rete commerciale di vicinato, dei servizi (scuole, centri civici, centro termale a carattere sanitario), delle strutture produttive (attività nel settore chimico, insediamento artigianale di iniziativa pubblica – PIP), ecc. 2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE Obiettivo della Variante è quello di permettere la rifunzionalizzazione di edifici i cui usi originari hanno visto la loro completa decadenza. La frazione di S.Albino, la cui storia come detto è stata da sempre strettamente intrecciata con le vicende di Chianciano Terme, ha subito pesantemente le conseguenze del netto declino di tale Comune confinante dal punto di vista della sua attrattività turistica. Tale declino ha impattato decisamente anche sulla rete alberghiera della frazione che, in alternativa, non ha potuto neanche usufruire della crescita negli ultimi 10 – 20 anni della notorietà e dei flussi turistici nazionali ed internazionali della vicina Montepulciano capoluogo. Tale utenza, infatti, richiede a Montepulciano un altro tipo di ricettività riferita essenzialmente all'agriturismo, agli edifici storici o a strutture di altissimo profilo qualitativo, una tipologia di richiesta che gli alberghi della frazione di S. Albino, per come prima descritti, non possono evidentemente soddisfare. Viceversa, il dinamismo economico del capoluogo (storia, cultura) e del territorio medio collinare (paesaggio, enogastronomia), hanno innescato una crescita dei valori immobiliari in tutti i settori, compreso quello residenziale, rilevante. Si ha, quindi, da una parte la caduta verticale della richiesta di ricettività alberghiera del tipo offerta dalla frazione di S.Albino, dall'altro una significativa crescita della domanda di alloggi residenziali da una parte di tipo medio – economico, dall'altra non lontana soprattutto dal capoluogo. In questo senso, S.Albino, presenta una posizione privilegiata, essendo la frazione più prossima a Montepulciano mostrando così elevate potenzialità di sviluppo della presenza residenziale. Appare quindi coerente con questo quadro delle dinamiche economico – territoriali, la circostanza che siano pervenute nel marzo del 2022 e nel luglio del 2025, due istanze gemelle da parte di privati, tese a richiede la possibilità di procedere ad un cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale di due alberghi dismessi o in via di dismissione (siti in via dei Tigli 1 e via dei Fiori 19) attualmente non ammesso dalla zonizzazione di Piano Operativo vigente. Come detto all'inizio di questo paragrafo, a fronte dell'analisi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale ritiene possibile avviare una variante nel senso richiesto dalle istanze pervenute, allo scopo di permettere la rifunzionalizzazione di edifici i cui usi originari hanno visto la loro completa decadenza. 3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO L'area oggetto di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato come indicato nella tavola di PO n. 8 " Disciplina degli ambiti urbanizzati " 4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI L'effetto benefico di tale possibilità di cambio di destinazione d'uso saranno molteplici : - la più volte segnalata possibilità di rifunzionalizzazione di edifici i cui usi originari sono oggi dismessi o in via di dismissione, senza prospettive circa il loro ripristino; - la maturazione di condizioni che prevengono potenziali forme di degrado locativo e sociale legato ad edifici in stato di abbandono; - un uso meno intensivo di alcuni episodi edilizi della frazione, attraverso l'insediamento di destinazioni a minore carico urbanistico. 5. EFFETTI PAESAGGISTICI In relazione alla natura della variante descritta nei precedenti paragrafi, non si rilevano potenziali effetti paesaggistici negativi all'ambito di riferimento. il Responsabile dell'Area arch. Massimo Bertone

COERENZA

Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	0
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	0

RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO

Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	0
Riferimenti indicatore QC:	-10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	-25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	-35

FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE

Presenza amministrazione procedente:	0
Presenza altri soggetti istituzionali:	-7
Azione diretta amministrazione procedente:	0
Azioni corali concertate:	-20
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	-27

PRESCRITTIVITA'

Indirizzo:	-1
Obiettivo:	-4
Prescrizione/direttiva:	0
Azione:	0
TOTALE PRESCRITTIVITA':	-5

PROGRAMMABILITA'

Scadenza suggerita:	-1
Scadenza idicata:	-4
Scadenza imposta:	-10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	-15

FATTIBILITA' FINANZIARIA

Fonti attingibili:	-1
Fonti disponibili:	-4
Fonti collegate:	-10
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	-15

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione puntuale:	-5
Localizzazione lineare:	0
Localizzazione areale:	0
Localizzazione sogg via:	0
TOTALE LOCALIZZAZIONE:	-5

ZONIZZAZIONE

Zonizzaz agricola:	0
Zonizz resid/comm/direz/ricett:	-15
Zonizzaz industr/artig:	0
Zonizzazione sogg via:	0
TOTALE ZONIZZAZIONE:	-15

PRESSIONI AMBIENTALI

Aria:	0
Suolo e sottosuolo:	0
Acque superficiali:	0
Acque sotterranee:	0
TOTALE PRESSIONI AMBIENTALI:	0

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Infrastrutturali:	0
Ambientali:	0
Paesaggistiche:	0
Socioeconomiche:	10
TOTALE MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:	10

TOTALE: -107 TOTALE -2<X<0: -0.54

/----------/

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

COEFFICIENTI PER RISORSA

	DI TUTELA	DI TRASFORMAZIONE	DI SOSTENIBILITA'	COMMENTO
ARIA	0.86	-0.54	0.32	
ACQUA	0.86	-0.54	0.32	
SUOLO E SOTTOSUOLO	0.00	0.00	0.00	
BIODIVERSITA'	0.00	0.00	0.00	
FLORA	0.00	0.00	0.00	
FAUNA	0.00	0.00	0.00	
DOCUMENTI DELLA CULTURA	0.00	0.00	0.00	
PAESAGGIO	0.00	0.00	0.00	
CITTA' E INSEDIAMENTI	0.86	-0.54	0.32	
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	0.00	0.00	0.00	
TERRITORIO RURALE	0.00	0.00	0.00	
CLIMA	0.00	0.00	0.00	
POPOLAZIONE	0.00	0.00	0.00	
PROCESSI SOCIO -ECONOMICI	0.86	-0.54	0.32	
SALUTE UMANA	0.00	0.00	0.00	
RIFIUTI	0.86	-0.54	0.32	
ENERGIA	0.86	-0.54	0.32	

COEFFICIENTI COMPLESSIVI

COEFFICIENTE DI TUTELA	0.30
COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE	-0.19
COEFFICIENTE DI SOSTENIBILITA'	0.11

COMMENTO

TABELLA DEGLI INDICATORI

RISORSA	INDICATORE	ART.	COEFF. DI VAL.	COEFF. DI SOST.

TABELLA DELLA CONFORMAZIONE AL PIT-PPR

AMBITO	Art. conformati
INVARIANTI	Art. conformati
SISTEMI COSTIERI	Art. conformati
VINCOLI 142	Art. conformati
VINCOLI 136	Art. conformati

CONFORMAZIONE CONTENUTI DEL PIT-PPR / CONTENUTI DELLA NORMA

AMBITO

INVARIANTI

SISTEMI COSTIERI

VINCOLI 142

VINCOLI 136

COMMENTO ALLA CONFORMAZIONE

COMMENTO:	