

COMUNE DI MONTEPULCIANO
Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

AMPLIAMENTO DELLA ZONA PIP DEL CAPOLUOGO
loc. Totona

FRAZIONE : CAPOLUOGO

AVVIO DI PROCEDIMENTO

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

ottobre 2023



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Variante al Piano Operativo Ampliamento della zona PIP del Capoluogo – loc. Totona AVVIO DI PROCEDIMENTO

RELAZIONE

1. PREMESSA

Il Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) in loc. Totona presso il capoluogo, è stato approvato con DCC n. 197 / 1983.

Ad oggi risulta essere stato edificato in tutti i suoi lotti.

Il Piano Operativo (PO) vigente, definitivamente approvato con DCC n. 54 / 2019, lo ha ripianificato zonizzandolo come area omogenea “ CP – D – C5 – Ia “, secondo la seguente declamatoria :

- CP : Città della Produzione, art. 61 delle NTA di PO;
- D : zona territoriale omogenea per nuovi insediamenti produttivi di cui all’art. 2 del DM 1444 / ’68;
- C5 : classe di valore 5 assegnata agli edifici esistenti, di cui all’art. 27 delle NTA di PO;
- Ia : destinazione d’uso ammessa di cui all’art. 11 della NTA di PO, senza possibilità di cambi in altre categorie funzionali di cui all’art. 99 della L.R. 65 / 2014

In tale area sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia e solo gli ampliamenti degli edifici esistenti, senza possibilità di nuove costruzioni, come indicato dagli articoli delle NTA di PO sopra indicati.

A ridosso di tale zona omogenea, il Comune è proprietario di un’area, libera da costruzioni, che ricade in zona agricola, censita a NCT al fg. 135 p.lla 216 e di estensione pari a circa 2.500 mq.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di dare avvio alla procedura di Variante al PO, per modificare la zonizzazione di tale area, da agricola a produttiva.

2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Tale Variante si pone un duplice scopo :

- il primo è quello di dotare l'area produttiva di Totona, di un ulteriore lotto edificabile a destinazione d'uso artigianale, di superficie congrua allo scopo, a fronte dell'avvenuto esaurimento della disponibilità di quelli del PIP originario;
- il secondo è che tale assegnazione non avrà il semplice obiettivo di monetizzare il bene nella disponibilità del Comune, ma sarà quello di acquisire, in permuta, aree di valore strategico per l'Amministrazione, in termini di localizzazione, in modo da permetterle di realizzare attrezzature di elevato interesse pubblico.

Per il raggiungimento di tali obiettivi si procederà alla formazione di una variante al PO, attraverso la modifica della zonizzazione di una zona agricola di proprietà comunale posta a ridosso del PIP del capoluogo, portandola a zona omogenea produttiva, con l'introduzione di una apposita Scheda d'Intervento Convenzionato (M I C) che permetterà, a fronte di accordo formale con il Comune di poter realizzare un nuovo insediamento produttivo a destinazione artigianale.

Tale Scheda d'Intervento dovrà prevedere l'assegnazione del nuovo lotto determinato dalla variante, solo a fronte di una permuta di aree, valutate d'interesse dall'Amministrazione, per l'implementazione delle attrezzature pubbliche di propria competenza, salvo conguaglio monetario di eventuali differenze di valore venale fra le due aree.

3. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

L'area oggetto di variante è esterna al perimetro del territorio urbanizzato come indicato nella tavola di PO n. 14 " Disciplina degli ambiti urbanizzati ".

In relazione alla natura della Variante di PO in esame, come descritta nei paragrafi precedenti, le procedure di formazione faranno riferimento all'art. 25 comma 2 della L.R. 65 / 2014 che, alla lettera c), non prevede l'assoggettamento allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione le previsioni relative l'ampliamento delle strutture esistenti artigianali, purchè finalizzate al mantenimento delle funzioni produttive, come nel caso in esame.

4. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

In relazione ai due obiettivi dichiarati per la Variante, sono attesi altrettanti positivi effetti territoriali :

- il primo è quello di una limitata ma utile espansione di un area produttiva ormai storicizzata, urbanizzata e satura, che possa dare risposta alle richieste di piccoli insediamenti artigianali, di dimensione coerente con i caratteri del tessuto produttivo locale.
- il secondo è quello, attraverso una valorizzazione del patrimonio pubblico, di permettere un incremento delle attrezzature ad uso collettivo di competenza comunale con un limitato impegno economico da parte dell'Amministrazione locale.

Tale potenziamento delle attività private e dei servizi pubblici, viene attenuato con provvedimenti che non determinano effetti territoriali negativi, legati alla perdita di significativi valori ambientali, rilevanti aumenti delle emissioni, introduzione di usi del suolo, estranei al contesto di riferimento.

5. EFFETTI PAESAGGISTICI

Non si individuano potenziali effetti paesaggistici rilevanti, poiché la variante :

- nella parte riguardante l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente, lo fa in un area triangolare, di scarso acclivio, su due lati già servita da viabilità esistente e sul terzo in contatto con esso.
- nella parte riguardante l'ampliamento delle attrezzature, lo farà sulla base di manifestazioni d'interesse finalizzate alla scelta di aree ottimali per localizzazione, conformazione, urbanizzazione, rispetto al loro utilizzo di spazi a fruizione pubblica, a servizio del centro storico del capoluogo.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone