

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

MODIFICA DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDA ST PA 05
Area ex Re.Di.Mi.

Stazione

VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA'

TAVOLA

DOCUMENTO PRELIMINARE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Settembre 2022

1. PREMESSA

In data 13.09.'19 con DCC n. 54, veniva approvato il nuovo Piano Operativo.

In tale PO è prevista la Scheda d'Intervento ST PA 05, relativa ad un'ampia area produttiva posta a ridosso della frazione di Stazione, compresa fra la linea ferroviaria direttissima e l'autostrada del sole A1.

L'intervento ammesso è soggetto a progettazione unitaria e quindi ad un unico complessivo Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) esteso per circa 45 ettari.

Tale previsione nel PO è la reiterazione della stessa previsione già presente nel Regolamento Urbanistico previgente dal 2011 senza che in questi 11 anni abbia trovato attuazione.

In data 25.07.'22 con prot. n. 29275 perveniva apposita richiesta da parte di alcuni proprietari dell'area in misura nettamente maggioritaria, allo scopo di poter prevedere una attuazione della Scheda anche per stralci e quindi sottoponendo l'area a Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione) separatamente attuabili.

Alla luce di quanto sopra descritto, preso atto che la rilevante estensione dell'area può essere stata ragione principale per la sua non attuazione nonostante la previsione sia di lunga data, si ritiene che sia possibile mantenere gli obiettivi di qualità della Scheda attuale anche con una diversa formulazione della norma specifica che tenga conto del raggiungimento, in ogni caso di tali obiettivi e che quindi si possa dare avvio alla procedura di Variante.

2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Variante consisterà nella modifica della parte normativa della Scheda ST PA 05, mantenendone la parte zonizzativa complessiva inalterata.

Tale modifica non riguarderà né le quantità edificabili attualmente ammesse né le destinazioni attualmente previste, ma solo la modalità di attuazione che da “unitaria” e quindi sottoposta ad un unico atto di pianificazione attuativa (Piano di Lottizzazione) passerà ad una attuazione per stralci funzionali anch’essi sottoposti ognuno a preventivo Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione).

In particolare verranno mantenute le “ Condizioni speciali “ delle Norme di Scheda e l’obbligo, per i vari stralci di mantenere l’unitarietà ed omogeneità della qualità della progettazione degli spazi aperti, delle aree di tutela ambientale (fasce verdi e specchi d’acqua) e delle urbanizzazioni.

Per quest’ultime verrà dettato l’obbligo di essere previste e realizzate tenendo conto della loro continuità e sviluppo anche oltre l’area di intervento di competenza del singolo stralcio.

Inoltre non verrà modificata la parte grafica della Scheda e quindi le sue indicazioni di massima circa la localizzazione, conformazione e consistenza delle fasce verdi di ambientazione paesaggistica, parco lineare, bacini di raccolta, ecc. tutti elementi oggi presenti e che verranno confermati.

Infine verrà mantenuta la previsione di cessione obbligatoria e gratuita al comune di un’ampia porzione di terreno ricompresa nell’ambito d’intervento, che verrà finalizzata per la collocazione dello svincolo di accesso / uscita dalla A1 in caso di realizzazione nei suoi pressi di un nuovo casello autostradale.

La Variante di Piano Operativo per cui si procede a verifica, ha come obiettivo esclusivo, quindi, quello di individuare correttamente i termini delle modalità di attuazione dell’intervento di cui alla Scheda ST PA 05, aumentandone la sua attuabilità, nel mantenimento degli obiettivi di qualità originari.

3. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L’obiettivo è quello di aumentare le possibilità di attuazione di una previsione di insediamento produttivo di qualità che trova origine in una iniziativa congiunta Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune di Montepulciano, denominata Rete dei Distretti Misti e che ha mosso i suoi primi passi nel 2006.

L'azione è quella di modificare esclusivamente le norme specifiche della Scheda d'Intervento ST PA 05, mantenendone tutti gli altri elementi, prescrittivi e grafici, che hanno trovato condivisione ed approvazione anche nel corso della relativa Conferenza di Copianificazione a cui l'area è stata sottoposta in fase di formazione del Piano Operativo vigente.

Un primo effetto, quindi, sarà quello di guidare, in un quadro di migliorata fattibilità funzionale della previsione complessiva, gli insediamenti produttivi (commercio . artigianato – logisitca – servizi) ammessi.

Un secondo effetto sarà quello di mantenere tutti i profili di qualità già inseriti e previsti dalla Scheda attuale e che non verranno persi nella eventuale approvazione della variante

In conclusione, la finalità di questa Variante è quella di contribuire allo sviluppo dei settori economici – produttivi del territorio, accrescendone la realizzabilità attraverso la definizione di una più efficace modalità di attuazione, senza diminuzione del quadro di prescrizioni originario.

4. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area individuata al momento, è caratterizzata da una copertura a seminativo ed è priva di presenze arboree sia di alto fusto e vede localizzati solo alcuni sporadici episodi arbustivi.

La morfologia dell'area è assolutamente pianeggiante per cui i nuovi insediamenti per la sua realizzazione e per la loro funzionalità, non necessiteranno di rilevanti opere di movimenti terra potendosi con naturalezza appoggiarsi sull'andamento naturale del terreno.

Nella sua attuazione a stralci, l'ambito verrà via via dotato, parallelamente allo sviluppo degli insediamenti produttivi delle citate aree di ambientazione paesaggistica, parhi lineari, specchi d'acqua a valenza anche di tutela idrologica.

L'attuazione dell'intervento quindi determinerà, se non una miglioria, certamente un non peggioramento della visione paesaggistica dell'ambito, che risulterà, da questo punto di vista, anche più ricco e vario dello stato attuale.

La variante, finalizzata solo ad introdurre una diversa modalità di attuazione della Scheda U da progetto unitario ad interventi a stralci) non altererà in alcun modo queste previsioni, già presenti nella scheda attuale.

5. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

- La Variante, per i suoi contenuti, non stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti o altre attività .
- La Variante, per i suoi contenuti, non influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.
- La Variante, integra la dotazione produttiva stradale della frazione di riferimento, in continuità dimensionale e tipologica insediamenti già presenti nell'area senza determinare alterazioni ambientali incompatibili. La sostenibilità dell'intervento sarà relazionata anche ai caratteri di schermatura urbana e di arredo verde che saranno prescritti nelle relative NTA.
- La Variante, per la sua entità e localizzazione, non sembra determinare particolari problemi ambientali né a scala locale né, ancor meno, a scala territoriale.
- La Variante, per la sua natura, non mostra rilevanza rispetto la normativa comunitaria.

6. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

La Variante, puramente normativa e riferita a modalità procedurali di attuazione, non modifica né i parametri quantitativi dell'insediamento ammesso né quelli prescrittivi qualitativi, per cui gli impatti non sono incrementati da essa rispetto quelli della previsione urbanistica originaria del PO vigente.

Si può dire, viceversa, che la possibilità di una attuazione dell'intervento in modo progressive e per successivi stralci di un'area produttiva di circa 45 ettari complessivi, permetterà un suo migliore e graduale inserimento ambientale, permettendo alla amministrazione stessa, nella fase di approvazione dei Piani di Lottizzazione successivi al primo, di poter inserire quelle miglione di dettaglio nell'atto di pianificazione attuativa, proprio sulla scorta delle esperienze precedenti.

Detto ciò :

- gli interventi previsti dalla variante non hanno natura transfrontaliera.
- l'estensione degli impatti, si valuta non travalichino quello dell'area direttamente circostante.

- tale intervento, non impatta su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, nazionale, comunitario o internazionale, non essendo presenti vincoli paesaggistici, aree protette, ecc.

7. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In relazione a questo tema, l'area oggetto della Variante risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato sia rispetto gli ambiti urbani così come evidenziato nella cartografia del Piano Strutturale, Carta UTOE, ai sensi della LR65/2014, art. Art. 224 “Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” sia secondo i criteri di cui all’art. 4 della L.R. 65 / 2014, ed infatti l’area, nella sua previsione originaria è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione.