

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

APPROVAZIONE

TAVOLA

SCHEDA di PO VARIATO

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Settembre 2023

BOZZA TESTO CON MODIFICHE EVIDENZIATE

ST_PA_05

UTOE,	Stazione
Ambito,	Città Produttiva (CP)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea D
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

Descrizione dell'intervento

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale.

L'intervento andrà a investire una grande area agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità del nuovo svincolo autostradale.

Nell'area adiacente all'area artigianale esistente, è presente l'impianto di depurazione che riceve gli scarichi di Stazione e di Acquaviva.

Modalità di attuazione

Singoli Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, nel numero massimo degli stralci indicati dalla scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione. Tali stralci devono intendersi come prescrittivi ~~e di massima, nel senso che~~ Essi non potranno essere aumentati di numero ~~ma che potranno~~ e dovranno essere definiti da relativi piani attuativi ~~con maggiore dettaglio e~~ con la sola possibilità di limitate modifiche alla loro conformazione ed estensione.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- Consentire il trasferimento in un'area appositamente attrezzata delle attività oggi disperse nel territorio e allo stesso tempo consentire la localizzazione di attività speciali ad alto contenuto innovativo;
- diversificare le attività produttive, realizzando un comparto in cui possano adeguatamente convivere le tradizionali con le nuove, con maggior incidenza di specializzazioni qualificate, tanto da configurarle anche come commerciali o direzionali;
- effettuare un'oculata programmazione e un equilibrato governo del territorio, orientato anche alla diversificazione economica, considerando la realizzazione della variante alla Sp. 326 e la prospettiva di un nuovo svincolo autostradale;
- prevedere un esteso impiego dei principi e delle tecnologie dell'edilizia sostenibile ed orientato all'oculato utilizzo delle risorse quali il risparmio energetico, recupero delle acque, reti duali, innovazione costruttiva e produttiva,

- prevedere modelli di gestione da una parte in simbiosi fra attività industriali, artigianali, terziarie e servizi integrati, dall'altra di tipo unitario all'interno dei singoli stralci e immagine coordinata all'interno e fra i singoli stralci,
- riduzione del rischio idraulico e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sono i temi che il progetto dovrà affrontare e risolvere con il coinvolgimento degli attori economici e delle istituzioni locali;

Inoltre per gli interventi, in tutti e tre gli stralci, si dovrà :

- contenere al massimo le aree impermeabilizzate, sulla base di specifica analisi e motivazioni anche attraverso l'uso di pavimentazioni parzialmente permeabili;
- preservare il più possibile il sistema della bonifica idraulica, mantenendo il più possibile l'assetto e l'andamento delle reti scolanti preesistenti;
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, attraverso apposito studio ed elaborazioni di soluzioni operative;
- effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;
- migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1, attraverso apposito studio di naturalisti / biologi ed elaborazione di soluzioni operative;
- mantenere dei varchi inedificati, come da schema grafico allegato;
- garantire la massima qualità architettonica, come da criteri delle aree APEA.

I laghi o bacini di raccolta, il parco lineare – orti, il verde di ambientazione paesaggistica, indicati nella scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione, devono intendersi elementi prescrittivi e di massima, nel senso che Essi dovranno essere previsti nei relativi piani attuativi ma che potranno essere definiti da essi con maggiore dettaglio e con la sola possibilità di limitate modifiche localizzative, di conformazione e di estensione a seconda la tipologia di insediamento produttivo specifico.

Sono prescritte specifiche modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto esse in le opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio dovranno essere previste e realizzate tenendo conto della loro continuità, sviluppo e funzionalità anche oltre l'area d'intervento di competenza.

In generale, quindi, si prescrive che in assenza della realizzazione delle O.O.U.U. relative al comparto 1 non sarà possibile trasformare i comparti 2 e 3 a meno che i medesimi comparti non si assumano la realizzazione anche delle O.O.U.U del comparto 1.

In particolare, per la previsione di percorsi carrabili, il primo fra lo stralcio 1 o 2 che venisse approvato, si dovrà prevedere una strada di tipo industriale di attraversamento in tutti gli stralci e l'obbligo a realizzare il suo prolungamento fino al collegamento con via Monza al momento della attuazione dello stralcio 2 ed in collaborazione con l'attuatore dello stralcio

1 e 2 successive, sulla base di una acquisizione gratuita della aree necessarie a ciò da parte dei soggetti privati che intervengono, a cura del Comune.

E' infine in capo allo stralcio ad esso più prossimo, la previsione di cessione obbligatoria e gratuita al Comune di una porzione di terreno come indicata nella scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione, finalizzata alla realizzazione di un eventuale svincolo di accesso / uscita dalla A1 in caso di realizzazione nei sui pressi di un nuovo casello autostradale.

Gli elementi della disciplina di cui alla presente scheda norma e quelli descrittivi della cartografia allegata ad essa, sono da intendersi prescrittivi poichè determinano l'organicità e l'unitarietà della previsione oltre a garantirne il coordinamento nella realizzazione. Modifiche a tali elementi potranno essere ammesse solo a fronte della dimostrazione puntuale circa il mantenimento o il miglioramento di tali obiettivi.

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;
Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

Beni paesaggistici

Area ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Codice (laghi).

Discipline paesaggistiche

Deve essere prevista una progettazione dei singoli stralci e coordinata con gli altri al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale anche a partire dai criteri delle aree APEA.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	149.000
Superficie edificabile totale, Se Totale mq	25.600
Superficie edificabile, Se Totale mq	25.600 Produttivo
artigianale (Ia)	
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	11,50
Numero massimo di piani fuori terra, N°	3
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

BOZZA TESTO MODIFICATO

ST_PA_05

UTOE,	Stazione
Ambito,	Città Produttiva (CP)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea D
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

Descrizione dell'intervento

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale.

L'intervento andrà a investire una grande area agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità del nuovo svincolo autostradale.

Nell'area adiacente all'area artigianale esistente, è presente l'impianto di depurazione che riceve gli scarichi di Stazione e di Acquaviva.

Modalità di attuazione

Singoli Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, nel numero massimo degli stralci indicati dalla scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione. Tali stralci devono intendersi come prescrittivi. Essi non potranno essere aumentati di numero e dovranno essere definiti da relativi piani attuativi con la sola possibilità di limitate modifiche alla loro conformazione ed estensione.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

- Consentire il trasferimento in un'area appositamente attrezzata delle attività oggi disperse nel territorio e allo stesso tempo consentire la localizzazione di attività speciali ad alto contenuto innovativo;
- diversificare le attività produttive, realizzando un comparto in cui possano adeguatamente convivere le tradizionali con le nuove, con maggior incidenza di specializzazioni qualificate, tanto da configurarle anche come commerciali o direzionali;
- effettuare un'oculata programmazione e un equilibrato governo del territorio, orientato anche alla diversificazione economica, considerando la realizzazione della variante alla Sp. 326 e la prospettiva di un nuovo svincolo autostradale;
- prevedere un esteso impiego dei principi e delle tecnologie dell'edilizia sostenibile ed orientato all'oculato utilizzo delle risorse quali il risparmio energetico, recupero delle acque, reti duali, innovazione costruttiva e produttiva,

- prevedere modelli di gestione da una parte in simbiosi fra attività industriali, artigianali, terziarie e servizi integrati, dall'altra di tipo unitario all'interno dei singoli stralci e immagine coordinata all'interno e fra i singoli stralci,
- riduzione del rischio idraulico e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sono i temi che il progetto dovrà affrontare e risolvere con il coinvolgimento degli attori economici e delle istituzioni locali;

Inoltre gli interventi, in tutti e tre gli stralci, si dovrà :

- contenere al massimo le aree impermeabilizzate, sulla base di specifica analisi e motivazioni anche attraverso l'uso di pavimentazioni parzialmente permeabili;
- preservare il più possibile il sistema della bonifica idraulica, mantenendo il più possibile l'assetto e l'andamento delle reti scolanti preesistenti;
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, attraverso apposito studio ed elaborazioni di soluzioni operative;
- effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;
- migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1, attraverso apposito studio di naturalisti / biologi ed elaborazione di soluzioni operative;
- mantenere dei varchi inedificati, come da schema grafico allegato;
- garantire la massima qualità architettonica, come da criteri delle aree APEA;

I laghi o bacini di raccolta, il parco lineare – orti, il verde di ambientazione paesaggistica, indicati nella scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione, devono intendersi elementi prescrittivi. Essi dovranno essere previsti nei relativi piani attuativi con la sola possibilità di limitate modifiche localizzative, di conformazione e di estensione a seconda la tipologia di insediamento produttivo specifico.

Sono prescritte specifiche modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto esse in ogni singolo stralcio dovranno essere previste e realizzate tenendo conto della loro continuità, sviluppo e funzionalità anche oltre l'area d'intervento di competenza.

In generale, quindi, si prescrive che in assenza della realizzazione delle O.O.U.U. relative al comparto 1 non sarà possibile trasformare i comparti 2 e 3 a meno che i medesimi comparti non si assumano la realizzazione anche delle O.O.U.U del comparto 1.

In particolare, per la previsione di percorsi carrabili, si dovrà prevedere una strada di tipo industriale di attraversamento in tutti gli stralci e l'obbligo a realizzare il suo prolungamento fino al collegamento con via Monza al momento della attuazione dello stralcio 2 ed in collaborazione con l'attuatore dello stralcio 1, sulla base di una acquisizione gratuita delle aree necessarie a ciò da parte dei soggetti privati che intervengono, a cura del Comune.

E' infine in capo allo stralcio ad esso più prossimo, la previsione di cessione obbligatoria e gratuita al Comune di una porzione di terreno come indicata nella scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione, finalizzata alla realizzazione di un eventuale svincolo di accesso / uscita dalla A1 in caso di realizzazione nei sui pressi di un nuovo casello autostradale.

Gli elementi della disciplina di cui alla presente scheda norma e quelli descrittivi della cartografia allegata ad essa, sono da intendersi prescrittivi poichè determinano l'organicità e l'unitarietà della previsione oltre a garantirne il coordinamento nella realizzazione. Modifiche a tali elementi potranno essere ammesse solo a fronte della dimostrazione puntuale circa il mantenimento o il miglioramento di tali obiettivi.

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m;
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;
Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

Beni paesaggistici

Area ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Codice (laghi).

Discipline paesaggistiche

Deve essere prevista una progettazione dei singoli stralci e coordinata con gli altri al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale anche a partire dai criteri delle aree APEA.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	149.000
Superficie edificabile totale, Se Totale mq	25.600
Superficie edificabile, Se Totale mq	25.600 Produttivo
artigianale (Ia)	
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	11,50
Numero massimo di piani fuori terra, N°	3
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

PROPOSTA DI MODIFICA (DIVISIONE) AREA DI TRASFORMAZIONE ST_PA_05 DEL PIANO OPERATIVO COMUNE DI MONTEPULCIANO

