

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

MODIFICA ALLE DESTINAZIONI AMMESSE AD EDIFICIO IN ZONA
AGRICOLA

Valiano

ADOZIONE

TAVOLA

RELAZIONE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Maggio 2023

1. PREMESSA

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

Tale PO prevede due modalità di assegnazione delle destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti.

Una è quella di rimandare a quelle previste nei relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione dedicati alle parti delle città (Città antica, Città consolidata, Città nuova, ecc.) dove lì si trova indicato un ventaglio di destinazioni d'uso ammesse.

L'altro è quello che, sulle tavole del territorio urbanizzato o rurale, viene indicata una sola destinazione ammissibile, che in generale, “ blocca “ quelle in atto, ritenendo la stessa utile allo svolgimento della funzione urbana in modo ottimale o per non perdere funzioni a favore di altre già massivamente presenti nell'ambito che, viceversa, assicurano un utile 2 mix “ di funzioni insediate.

In data 31.03.'23 con prot. n. 12137 perveniva apposita richiesta da parte del proprietario di un edificio produttivo in zona agricola, con destinazione ammessa limitatamente a quella artigianale, di vedere eliminata tale limitazione a favore di una più ampia possibilità di destinazioni d'uso diverse dell'immobile di proprio interesse.

Alla luce di quanto sopra descritto, valutata l'istanza d'interesse per l'amministrazione comunale per le ragioni di seguito illustrate, si è proceduto alla formazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65 / '14, in materia di governo del territorio, di apposito Avviso di procedimento.

In data 11.04.'23 con Delibera di Giunta n. 83, è stato dato tale Avviso.

2. DEFINIZIONE OBIETTIVI DELLA VARIANTE

STATO DELLA PIANIFICAZIONE

La soc. Fratelli Nocchi srl. ha nelle sue disponibilità un area censita al NCT al fg. 53 p.lla 179, che vede insediato un immobile produttivo e pertinenze.

L'immobile è di circa 900 mq ed è a destinazione artigianale, con presenza, al suo interno, di uffici, magazzino, servizi, locale tecnico.

Il Piano Operativo (PO) comunale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 / 2019, ricomprende l'area fuori dall'ambito urbano e all'interno del territorio rurale.

L'edificio è classificato in classe di valore C4, di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PO, classificazione che si ritiene adeguata al valore oggettivo dell'edificio insediato.

Ad esso il PO aggiunge una indicazione circa le destinazioni d'uso ammesse, limitandole a quelle “ industriali / artigianali “ di cui all'art. 11 delle NTA di PO.

Ciò appare inutilmente limitante a fronte della localizzazione, dell'estensione e della natura dell'area.

LOCALIZZAZIONE

L'insediamento si trova a diretto contatto con una viabilità principale (via Lauretana) di collegamento anche extra-comunale, di buon scorrimento, non sovraccarica di traffico, ai piedi della frazione di Valiano, tutte caratteristiche che permetterebbero lo sviluppo anche di altre funzioni opportune, quale quelle legate al commercio.

ESTENSIONE

Il lotto, benchè di non ridotta estensione, fra spazio occupato da dall'edificio, dalla rampa circostante, dalle pertinenze, dai parcheggi e, non ultimo, dal bacino di compenso, ha aree limitate per uno stoccaggio di materie prime e semilavorati, sosta e spazi di manovra per mezzi pesanti, autoarticolati con rimorchio, ecc. non si presta ad attività espansive di tipo artigianale – produttivo. Anche in questo caso una attività commerciale (esclusiva o integrativa delle attività insediate o insediabili di tipo artigianale ma nella direzione di quello di servizio) troverebbe un maggiore equilibrio insediativo.

NATURA DELL'AREA

Non ultimo va considerato l'ambiente circostante, sia inteso come quello della pianura bonificata per la quale emissioni di fumi, luminose, ecc. avrebbero elevata visibilità ed impatto sia inteso, ancor di più, per il posizionamento dell'insediamento proprio a ridosso della c.d. " Fila ", elemento architettonico, territoriale e di paesaggio fra quelli di maggior valore nella zona e che mal si coniuga con la copresenza di attività produttive pesanti, opifici, ecc. anche in termini di emissioni sonore, ecc.

OBIETTIVI

Dall'insieme delle considerazioni di cui sopra, si ritiene che la limitazione delle destinazioni ammesse alle sole produttive di tipi industriale, addirittura, ed artigianale anche non di servizio, possano da una parte risultare aggressive rispetto i caratteri dell'ambiente circostante e dall'altro limitare senza ragione uno sviluppo di attività economiche più consone ai luoghi, di maggiore sostenibilità ed utilità funzionale non solo al soggetto privato proprietario ma anche alla utenza circostante e potenziale.

Si ritiene quindi ammissibile la modifica dell'attuale vincolo di destinazione, attraverso l'integrazione della siglatura " Ia " che attualmente segue la classe di valore assegnata dal PO, C4 che viene confermata, con quella " Cm " commerciali (vicinato e media distribuzione).

La Variante consisterà, quindi, solo nella modifica delle destinazioni d'uso ammesse, mantenendo gli altri contenuti zonizzativi inalterati per cui, tale modifica non riguarderà né le quantità edificabili attualmente ammesse né le categorie d'intervento attualmente previste.

3. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'obiettivo è quello di aumentare il mix di funzioni insediabili, di carattere più compatibile con i luoghi, in particolare riferimento alla prossimità diretta con una buona viabilità e scarica di servizio all'insediamento oggetto di variante e con la frazione di Valiano la cui frequentazione può ricevere benefici dalla presenza di un edificio commerciale attrattivo di una utenza di passaggio.

L'azione è quella di integrare esclusivamente la siglatura delle destinazioni d'uso ammesse aggiungendo alla " Ia " (industriale artigianale) attuale quella " Cm " (commerciale di vicinato e media distribuzione).

L'effetto primo sarà quello di dare un'alternativa guidata e comunque limitata all'attuale insediamento produttivo, gettando le premesse per una attività di potenziale minore impatto rispetto a quella artigianale e/o industriale.

L'effetto secondario, sarà quello di sostenere la funzione urbana della vicina frazione di Valiano, rendendo l'ambito più attrattivo rispetto ad utenze anche esterne rispetto l'abitato.

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 un maggiore ventaglio di destinazioni d'uso ammesse, senza alterazione del quadro di previsioni originarie.

4. EFFETTI PAESAGGISTICI

L'area individuata al momento, è caratterizzata da un insediamento già esistente, dotato dei suoi piazzali per deposito merci, aree di manovra, vasche di compensazione, recinzioni industriali, ecc., per cui la nuova destinazione ammessa non getta le basi per nessun tipo di aggravio particolare al paesaggio circostante.

La morfologia dell'aerea è assolutamente pianeggiante per cui la nuova destinazione per la sua attuazione e per la loro funzionalità, non necessiterà di rilevanti opere di movimenti terra potendosi con naturalezza appoggiarsi sull'andamento naturale del terreno.

L'eventuale insediamento di una destinazione commerciale, 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 (nell'ambito di riferimento, sono attualmente insediate solo attività produttive).

La variante, finalizzata solo ad introdurre una diversa destinazione alternativa a quella artigianale attuale e di minore impatto complessivo.

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 commerciale della frazione di riferimento, in continuità dimensionale e tipologica di 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 relativi Permessi di Costruire.
- **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 alle sole destinazioni d'uso ammesse per un singolo edificio, non modifica né i parametri quantitativi dell'insediamento esistente né quelli prescrittivi qualitativi, per cui gli impatti non sono incrementati da essa rispetto quelli della previsione urbanistica originaria del PO vigente.

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.

Da ciò discende che la procedura di variante, quindi, non potrà essere quella semplificata di cui al Capo IV, Titolo II della L.R. 65 / '14.

La natura della Variante (integrazione dei cambi di destinazione d’uso ammessi in edifici esistenti) non determina la necessità di procede a Conferenza di Copianificazione .