



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio

Al Comune di Montepulciano
Servizio Urbanistica

e p.c. Alla Provincia di Siena - Settore Pianificazione
Territoriale e S.I.T.

Oggetto: Comune di Montepulciano (SI)

Art.19 della L.R. n. 65/2014: variante al piano operativo - modifica alle norme della scheda d'intervento ST PA 05 –
Adozione. **Contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014**

In data 14/11/2022 (n. prot. reg. 0436438 del 15/11/2022), il Comune di Montepulciano ha trasmesso la delibera C.C. n.72 del 28/10/2022 di adozione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, per la Variante al Piano Operativo per la modifica alle norme della scheda d'intervento ST PA 05.

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 54 del 13/09/2019 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di Montepulciano, Conformato al PIT-PPR (Verbali Prot. Reg. 0154154 Data 08/04/2019 e 0481116 Data 30/12/2019, nel piano (scheda ST_PA_05), l'intervento ammesso è soggetto a progettazione unitaria e quindi ad un unico complessivo Piano Attuativo esteso per circa 45 ettari.
- l'area oggetto della Variante risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato definita nel PO ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 ed infatti è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione (Prot. Reg.111207 del 2/3/2017).
- con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni della Valdichiana senese n.112 del 20/12/2018 si è avviato il Piano Strutturale Intercomunale;

Descrizione della variante

La previsione produttiva REDIMI è posta tra le frazioni di Stazione di Montepulciano ed Acquaviva. Essa andrebbe ad integrare ed ampliare le zone produttive già presenti nelle due frazioni.

Il progetto dell'area individuata nel PO 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 di un previsto svincolo autostradale.

L'area insiste, per la parte più prossima all'autostrada, nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera b) "*Fascia di rispetto dai laghi*" del D.Lgs 42/2004.

Dimensionamento:

Superficie Territoriale: 149.000mq e Superficie edificabile: 25.600 mq con altezza massima pari a: 11,50m.

La variante consiste nel modificare le modalità di attuazione della previsione da "*Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata*" a "*Singoli Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, nel numero massimo degli stralci indicati nella scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione. Tali stralci devono intendersi come*



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

prescrittivi e di massima, nel senso che essi non potranno essere aumentati di numero ma che potranno essere definiti da relativi piani attuativi con maggiore dettaglio e limitate modifiche di conformazione e di estensione”.

Inoltre nella scheda variata vengono inserite delle prescrizioni relative al parco lineare, gli orti, il verde, i laghi o bacini di raccolta, alle opere di urbanizzazione e la cessione di una porzione del terreno al Comune.

Il presente contributo viene formulato, ai sensi dell’art. 53 della L.R. 65/2014, al fine di evidenziare alcuni elementi da approfondire per ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale.

In riferimento alla **Conferenza di Copianificazione** (ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2017) relativa alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato del Piano Operativo di Montepulciano, tenutasi in data 27/02/2017, si ricorda che la Conferenza aveva rilevato delle criticità legate alla previsione ed individuato le seguenti condizioni:

“- nelle successive fasi procedurali siano effettuate specifiche valutazioni in merito alla pericolosità idraulica dell’area da approfondire con gli uffici competenti .

- sia mantenuta una maggior fascia di rispetto dall’autostrada A1 in previsione di futuri ampliamenti a tre corsie.
- la sostenibilità della previsione dovrà essere adeguatamente verificata in sede di valutazione ambientale strategica, e dovranno essere indicati gli eventuali interventi di mitigazione, e compensativi degli effetti indotti sul territorio. Fin da adesso si evidenzia la necessità di ridurre il nuovo consumo di suolo previsto e che l’intervento proponga la realizzazione di un’area produttiva APEA di qualità.

- al fine di assicurare la continuità delle relazioni paesaggistiche garantendo varchi di visibilità, si suggerisce di inserire trasversalmente ampie porzioni a verde. Sono da prevedersi sicuramente sul limite nord, ovvero nella zona interessata dal vincolo relativo allo specchio d’acqua, interrompendo la continuità con l’area produttiva esistente, e sul lato opposto lungo la viabilità a confine con il comparto artigianale di cui al piano attuativo A_PA_08.”

A seguito di azione del P.O. avvenuta con D.C.C. n. 17 del 14/03/2018 e successiva integrazione con D.C.C. n. 35 del 28/03/2018, l’**osservazione** presentata dalla Direzione Urbanistica della Regione Toscana (Prot. Reg. **318936 del 15/06/2018**) rilevava quanto segue:

“ Il Piano Operativo prevede lo sviluppo ed il potenziamento del distretto misto produttivo di interesse provinciale di Montepulciano Stazione, attraverso la previsione denominata REDIMI (ST_PA_05 - ST_PA_06), per attività ad alto contenuto innovativo, commerciale, direzionale e produttivo per un totale di circa 33.100 mq di sul .

In considerazione dei dati relativi allo sviluppo industriale dell’area negli ultimi 10 anni, da cui emerge che il numero degli addetti al settore industriale è in costante decremento percentuale mentre aumentano gli addetti ai servizi, al commercio ed ai pubblici esercizi, così come già espresso in sede di conferenza di copianificazione l’area REDIMI dovrà essere ridimensionata.

Occorre inoltre sottolineare che la fattibilità e sostenibilità di tale ampliamento dovrà essere verificato all’interno del contesto sovracomunale del Piano Strutturale Intercomunale, tenendo conto dell’intero Sistema Locale di riferimento e prevedendo anche meccanismi di compensazione e perequazione territoriale.”

Inoltre:

“In base all’analisi delle caratteristiche idrogeomorfologiche, agroambientali ed ecosistemiche del PIT-PPR (Invarianti), si ritiene necessario, nelle trasformazioni che verranno effettuate:

- contenere al massimo le aree impermeabilizzate;*
- preservare il più possibile il sistema di bonifica idraulica;*
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;*



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

- migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1;
- mantenere dei varchi ineditati."

In sede di **Conferenza Paesaggistica del 3/4/2019** (Prot. Reg. 0154154 del 08/04/2019) si rilevava che seppure fosse stata tata ridotta la dimensione dei comparti edificatori rispetto alla previsione presentata in sede di conferenza di copianificazione "pur tuttavia non sono stati ridotti gli indici edificatori sull'area come indicato dalla Conferenza di Copianificazione".

Nella successiva seduta della **Conferenza Paesaggistica del 31/12/2019** (Prot. Reg. 0481116 del 30/12/2019) si affermava:

"La Conferenza prende atto che, come si evince dalla Scheda norma, per il comparto è prevista una risistemazione delle condizioni espresse dalla copianificazione.

*In considerazione della vastità dell'area rapportata alle esigenze pianificatorie di un singolo comune, fermo restando che la previsione dovrà attenersi alle conclusioni della Conferenza di Copianificazione per quanto riguarda una riduzione del dimensionamento (aumento del 20%) ribadito anche in sede di osservazione, data la delicatezza del contesto e i contenuti del PIT-PPR richiamati, la Conferenza chiede che venga inserita una apposita norma integrativa alle NTA che garantisca **una progettazione unitaria per l'intervento** che dovrà essere realizzato con una elevata qualità architettonica progettuale, tenuto conto dei criteri APEA.*

In considerazione della complessità dell'area, anche presente nel PTCP di Siena individuata come area produttiva di interesse provinciale, la Conferenza evidenzia che in sede di PSI la capacità complessiva del comparto dovrà essere rivista in ragione della sua strategicità sovracomunale."

Inoltre:

"La Conferenza ribadisce quanto già espresso nel Verbale della seduta precedente rispetto alla necessità di riduzione del dimensionamento (aumento del 20%), l'A.C. evidenzia che con l'approvazione del PO l'area è stata ridotta escludendo una fascia di terreno prospiciente la linea ferroviaria arretrando i lotti edificabili con l'interposizione di una fascia verde di ambientazione. La Conferenza inoltre prende atto che l'Allegato 1 è stato integrato con la prescrizione che il comparto venga progettato unitariamente, anche a partire dai criteri delle aree APEA".

La Conferenza Paesaggistica, a fronte dell'indisponibilità dell'A.C. a fornire le integrazioni alla documentazione, veniva conclusa con la dichiarazione di non conformazione al PIT-PPR da parte della Soprintendenza.

Conclusioni

In riferimento ai verbali delle conferenze di copianificazione e paesaggistiche ed alla documentazione presentata, si ritiene necessario che la progettazione del comparto si attenga alle condizioni individuate in sede di conferenza di copianificazione e conferenza paesaggistica, in particolare che venga prevista una progettazione unitaria a partire anche dai criteri per le aree APEA.

Inoltre si dovrà tener conto delle indicazioni di cui alla scheda d'Ambito n. 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana e rispettare le prescrizioni di cui al vincolo "Fascia di rispetto dai laghi"- art. 142 lettera b del D.Lgs 42/2004.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Il Settore pianificazione del territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055.438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
- Arch. Ottavia Cardillo tel. 055.4382961 e-mail ottavia.cardillo@regione.toscana.it
- Referente amministrativo: Arch. Elena Rolle, tel. 055438 3974 e-mail elena.rolle@regione.toscana.it

ls/oc

Il Responsabile del Settore
Arch. Marco Carletti