

# COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

## VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

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

Stazione

## AVVIO DI PROCEDIMENTO

TAVOLA

ISTANZA

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Settembre 2022



**VESSICHELLI COSIMO**  
via dei Rovisci, n. 21  
53045 Montepulciano Stazione  
Montepulciano (SI)

**LA BRACCESCA DI  
ALBIERA ANTINORI E C. S.A.S.**  
piazza degli Antinori, n. 3  
50123 Firenze (FI)

**AL SINDACO DEL  
COMUNE DI MONTEPULCIANO  
UFFICIO TECNICO**  
Piazza Grande n.01  
53045 Montepulciano (SI)

Alla cortese attenzione  
**Architetto Massimo Bertone**

**OGGETTO: ISTANZA DI RICHIESTA VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO  
VIGENTE DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Il sottoscritto VESSICHELLI COSIMO, nato a Paduli (BN), il 07/09/1949, c.f. VSS CSM 49P07 G227E e residente nel comune di Montepulciano, frazione Stazione, via Dei Rovisci n. 21 in qualità di PROPRIETARIO di terreni ubicati nel Comune di Montepulciano, identificati al C.T. di detto Comune al foglio 65, particelle n. 31, 33, 34 e 35 ed al foglio 84 particelle 5, 7, 71 e 72 s.s.a. e ricadenti in zona urbanisticamente distinta come Area di Trasformazione ST\_PA\_05 del vigente Piano Operativo del Comune di Montepulciano;

Società "LA BRACCESCA DI ALBIERA ANTINORI E C. S.A.S.", sita in Firenze (Fi), piazza degli Antinori n. 3, PROPRIETARIA dei terreni ubicati nel Comune di Montepulciano, identificati al C.T. di detto Comune al foglio 65, particelle 2, 8, 9, 14, 19 e 117 s.s.a e ricadenti in zona urbanisticamente distinta come Area di Trasformazione ST\_PA\_05 del vigente Piano Operativo del Comune di Montepulciano;

sia nella tutela dei propri interessi, sia al fine di apportare un contributo importante per il territorio,

**CHIEDONO**

a codesta Spettabile Amministrazione, una variante normativa al Piano Operativo vigente del Comune di Montepulciano, inerente l'Area di Trasformazione "ST\_PA\_05", al fine di aumentare/migliorare l'attuazione dell'area per lo scopo a cui è finalizzata il tutto come da relazione tecnica ed elaborato grafico allegato alla presente.

Montepulciano 30.06.2022

Vessicelli Cosimo

La Braccasca di Albiera Antinori e C. s.a.s.

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
**GEOM. COVIELLO COSIMO**  
**GEOM. COVIELLO ALFONSO**

---

**VESSICHELLI COSIMO**  
via dei Rovisci, n. 21  
53045 Montepulciano Stazione  
Montepulciano (SI)

**LA BRACCESCA DI**  
**ALBIERA ANTINORI E C. S.A.S.**  
piazza degli Antinori, n. 3  
50123 Firenze (FI)

**AL SINDACO DEL**  
**COMUNE DI MONTEPULCIANO**  
**UFFICIO TECNICO**  
Piazza Grande n.01  
53045 Montepulciano (SI)

Alla cortese attenzione  
**Architetto Massimo Bertone**

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI VARIANTE NORMATIVA  
AL PIANO OPERATIVO VIGENTE DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Il sottoscritto **Coviello Geometra Cosimo**, residente in Montepulciano, frazione Acquaviva, strada Provinciale 326 Est, 75, libero professionista, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 977, con Studio Tecnico Associato posto in Acquaviva, via Del Santo, n. 10, a seguito dell'incarico conferitogli dal:

Sig. **VESSICHELLI COSIMO** nato a Paduli (BN), il 07/09/1949, c.f. VSS CSM 49P07 G227E e residente nel comune di Montepulciano, frazione Stazione, via Dei Rovisci n. 21, proprietario di terreni ubicati nel Comune di Montepulciano, identificati al C.T. di detto Comune al foglio 65, particelle n. 31, 33, 34 e 35 ed al foglio 84 particelle 5, 7, 71 e 72 s.s.a. e ricadenti in zona urbanisticamente distinta come Area di Trasformazione ST\_PA\_05 del vigente Piano Operativo del Comune di Montepulciano;

Società "**LA BRACCESCA DI ALBIERA ANTINORI E C. S.A.S.**", sita in Firenze (Fi), piazza degli Antinori n. 3, proprietaria dei terreni ubicati nel Comune di Montepulciano, identificati al C.T. di detto Comune al foglio 65, particelle 2, 8, 9, 14, 19 e 117 s.s.a. e ricadenti in zona urbanisticamente distinta come Area di Trasformazione ST\_PA\_05 del vigente Piano Operativo del Comune di Montepulciano;

sia nella tutela degli interessi della Committenza, sia al fine di apportare un contributo importante per il territorio, enuncia quanto appresso.

## RELAZIONE TECNICA

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area su cui ricadono le proprietà del Sig. **VESSICHELLI COSIMO** e della Società "**LA BRACCESCA DI ALBIERA ANTINORI E C. S.A.S.**" di cui sopra, sono site in territorio urbanizzato del Comune di Montepulciano, tra la frazione di "Acquaviva" e la frazione della "Stazione", zona ricompresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi precisamente nell'area adiacente alla zona artigianale esistente dove insiste l'impianto di depurazione di Corbaia.

L'ambito comunale di tale zona risulta essere "Citta Produttiva", in zona territoriale omogenea D (D.M. 1444/68).

La zona risulta essere completamente pianeggiante, ed a oggi i terreni sopracitati ricadenti in tale zona sono usati a scopo agricolo.

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

### PREMESSO CHE:

Il PIANO OPERATIVO definisce su tutto il Territorio Comunale gli interventi ammissibili per ogni fabbricato o gruppi di fabbricati nonché nelle zone situate in ambito urbano e rurale.

I terreni di proprietà del Sig. **VESSICHELLI COSIMO** e della Società "**LA BRACCESCA DI ALBIERA ANTINORI E C. S.A.S.**" sopra menzionati, sono ricadenti in zona urbanisticamente distinta come **Area di Trasformazione ST\_PA\_05** del vigente Piano Operativo.

Il PIANO OPERATIVO disciplina le Aree di Trasformazione nell'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione descrivendo l'intervento ammissibile, le modalità di attuazione, le condizioni speciali, le discipline urbanistiche ed i parametri urbanistici ed edilizi.

Per tale zona (Area di Trasformazione ST\_PA\_05) il PIANO OPERATIVO prevede un progetto dell'area finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale da attuare sia come iniziativa pubblica che privata.

Le norme tecniche comunali, prevedono inoltre elementi vincolanti per la progettazione quali:

- 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, simbiosi industriale, attività terziarie e servizi integrati, gestione unitaria e immagine coordinata, 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.
- 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.

Il PIANO OPERATIVO per la zona impone una progettazione unitaria del comparto al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale anche a partire dai criteri delle aree APEA ed inoltre vengono indicati i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare.

### **CONSIDERATO CHE:**

I terreni di cui sopra fanno attualmente parte della scheda ST\_PA\_05, zona che risulta avere una **dimensione molto grande in termini di estensione e che coinvolge numerosi proprietari di terreni.**

Dall'adozione del suddetto strumento il mercato immobiliare in materia di insediamenti produttivi si è notevolmente contratto e la pandemia e la crisi ucraina ne hanno definitivamente compromesso ogni possibilità di immediata ripresa almeno nei termini che avevano portato alle determinazioni del piano operativo.

**Il mercato ormai vive di interventi che per la situazione contingente hanno ridotto le loro dimensioni e, soprattutto, richiedono una maggiore flessibilità** non potendo oggi sostenersi interventi propedeutici su aree così grandi senza dei destinatari finali già individuati.

Il nostro mercato immobiliare in funzione della caratterizzazione del territorio e dello sviluppo economico relativo, privilegia e recepisce solo interventi più piccoli e mirati.

I privati proprietari, in tale situazione di incertezza, finiscono per non volersi accollare i rischi di un così importante intervento e, conseguentemente, disinteressarsi allo sviluppo di tale porzione di territorio.

In virtù di quanto sopradetto, con le condizioni ad oggi prescritte dal PIANO OPERATIVO, la zona non sarà mai attuata come da previsione, andando a danneggiare le prospettive comunali di riqualificazione della zona e gli interessi dei privati già disponibili a far partire la lottizzazione.

Tutto ciò considerato gli esponenti, nell'interesse dei propri assistiti

### **CHIEDONO**

di scindere l'area individuata dalla scheda ST\_PA\_05 in numero 3 aree, con le medesime prescrizioni dell'attuale, in modo tale da formare dei lotti con superfici ridotte rispetto l'attuale, atte a facilitare gli accordi tra i proprietari dei terreni ricompresi e di conseguenza a facilitare gli imprenditori che intendono investire per se stessi e per la collettività mediante un insieme sistematico di opere atte allo sviluppo e riqualificazione di tale zona.

*Studio Tecnico Associato Coviello*

La soluzione, così proposta, racchiuderebbe comunque tutte le caratteristiche necessarie per l'attuabilità dell'intervento.

Il tutto permetterà un edificato con caratteristiche qualitative migliori ed in linea con le caratteristiche dell'edificato previsto.

Si allega schema grafico inerente la proposta di divisione in n. 3 zone dell'area di trasformazione ST\_PA\_05.

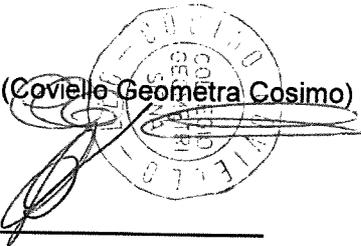
Sicuri che queste Nostre vengano considerate come apporti per una proficua collaborazione per la gestione urbanistica del territorio si porgono distinti saluti.

Montepulciano, lì 30.06.2022

IL TECNICO INCARICATO (Coviello Geometra Cosimo)

Vessichelli Cosimo

La Braccasca di Albiera Antinori e C. s.a.s.



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Cosimo Vessichelli, written over a horizontal line.

