



# Piano Operativo

## Comune di Montepulciano

# RELAZIONE

# ILLUSTRATIVA

## (Piano Operativo e Variante al Piano Strutturale)

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Massimo Bertone*

### GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLE PARTECIPAZIONE

*Luigi Pagnotta*

### PROGETTISTI

*Roberto Vezzosi (capogruppo)*

*Martina Romeo*

*Massimo Tofanelli*

*Maria Rita Cecchini (VAS)*

*ProGeo Engineering srl (Studi geologici, sismici, idraulici)*

### COLLABORATORI

*Mirko Poggiani*

### PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

*Claudia Neri*

*Stefano Dente*

*Massimo Duchini*

*Michele Morgantini*

*LDP Progetti GIS srl per il sistema informativo comunale*

Gennaio 2018



*Il nuovo Piano Operativo e la variante contestuale al Piano Strutturale del Comune di Montepulciano sono stati elaborati da un gruppo di lavoro così costituito:*

*Roberto Vezzosi ha coordinato il lavoro, progettando con Massimo Tofanelli e Martina Romeo il piano e le sue singole parti.*

*Maria Rita Cecchini si è occupata della Valutazione Ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza.*

*Le indagini geologico-tecniche e sismiche a supporto del piano sono state curate da Progeo Engineering s.r.l.;*

*Mirko Poggiani ha effettuato la valutazione economica delle trasformazioni previste dal piano come interventi convenzionati.*

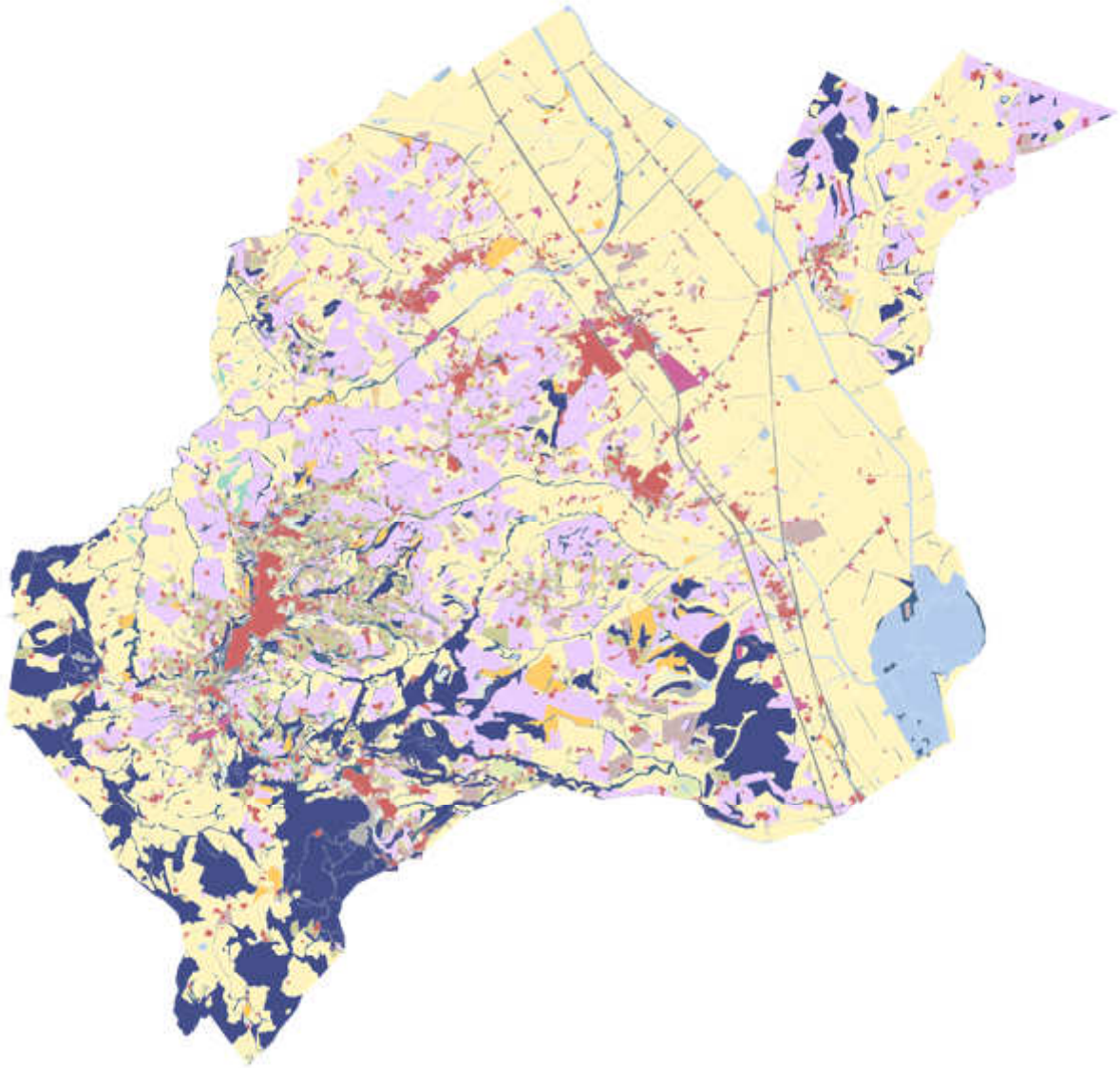
*Il lavoro di studio ed elaborazione è stato svolto in stretta collaborazione con il Responsabile del Procedimento Massimo Bertone e con Claudia Neri, Massimo Duchini, Stefano Dente e Michele Morgantini.*



## Sommario

Premessa .....	
La variante al Piano strutturale.....	
Le variazioni al dimensionamento del Piano Strutturale.....	
Il nuovo Piano Operativo .....	
Il processo di costruzione del piano .....	
Richieste e contributi .....	
La disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale .....	
La struttura e l'organizzazione delle Norme Tecniche.....	
Le carte del Piano Operativo .....	
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio .....	
Le dinamiche della popolazione di Montepulciano .....	
Dimensionamento del Piano Operativo .....	
La dotazione delle aree pubbliche .....	





*Tavola delle coperture di uso del suolo (sintesi) del comune di Montepulciano*



## Premessa

Il Comune di Montepulciano è dotato di Piano Strutturale (PS) e di Regolamento Urbanistico (RU), rispettivamente approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63, del 9 luglio 2007 e n. 59, del 29 luglio 2011.

La redazione del Nuovo Piano Operativo (PO) e della contestuale variante al PS si sono sviluppate a seguito della scadenza delle previsioni del RU relative alle *trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* e dei vincoli preordinati alla espropriazione. Altri aspetti rilevanti del lavoro svolto, più specificatamente disciplinari, riguardano l'adeguamento alle discipline del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Siena - approvato nel 2011 - e la piena conformazione del PO alla nuova legge regionale sul governo del territorio, la n° 65 del 2014 e quindi al nuovo PIT, avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

Ben al di là, quindi, della mera riformulazione delle previsioni con scadenza quinquennale il nuovo piano rappresenta una effettiva riforma, visto il quadro di riferimento così fortemente rinnovato.

La legge regionale sul governo del territorio n. 65 del e più in particolare il nuovo PIT/PPR, costituiscono insieme un nuovo paradigma per la pianificazione comunale, un modello che sottende ad una articolazione scalare, più esplicitamente gerarchica, degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Anche con la precedente legge n. 1 del 2005 gli strumenti e gli atti di governo del territorio erano tra di loro differenziati per importanza (PIT e PTC, rispetto al piano comunale, dovevano considerarsi comunque strumenti sovraordinati), ma senz'altro viene ora meno il principio di sussidiarietà che era il principale fattore di ispirazione della vecchia legge. Non a caso si parla di conformazione e non più di coerenza. Lo stesso PIT/PPR, che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, alla quale è fortemente integrato, costituisce l'espressione più evidente, per sua stessa natura, di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività. È in questa prospettiva che, nel nuovo contesto legislativo toscano, la conformazione definitiva al PIT/PPR del nuovo Piano Operativo di Montepulciano passa dalla conferenza paesaggistica con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione, come stabilito dalle Discipline di piano del nuovo PIT/PPR.

Successivamente alla controdeduzione alle osservazioni, dovrà infatti essere completato l'iter procedurale di cui al capo VII, art. 21, della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.lgs. 42/2004, ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione e adeguamento degli strumenti di pianificazione ai piani paesaggistici, introduce anche nell'iter procedurale degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica. Questa avrà lo scopo di attestare formalmente la conformazione del PO e l'adeguamento del PS attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004.

Con queste premesse, questa relazione ha lo scopo di chiarire i contenuti della variante al PS e l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il carattere "direttamente conformativo" che lo stesso piano ha. Alle sue spalle stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che sono pervenuti dai cittadini, a seguito dell'avviso pubblico, effettuato ai sensi dell'art. 95 della LR 65/14, pubblicato il 15 giugno 2017.

## La variante al Piano strutturale

Il procedimento per la redazione del Piano Strutturale (PS) del Comune di Montepulciano è stato avviato in una fase che segna il passaggio dalla LR 5/95 alla LR 1/05. Il Piano Strutturale fu approvato con D.C.C. n. 63 del 2007 ed è entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURT. Per il PS si sono svolti i processi di Valutazione integrata, pur in anticipo a quanto disciplinato dal Regolamento Regionale 4/R, in attuazione all'art. 11 della L.R. 1/2005 e di Valutazione d'incidenza, effettuata per la presenza del Lago di Montepulciano (PSIC e ZPS IT5190008).

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale di Montepulciano, sia la Regione Toscana, che la Provincia di Siena, hanno avviato un intenso lavoro di adeguamento dei rispettivi strumenti di governo del territorio.

Nel febbraio del 2010 è stato pubblicato il nuovo Regolamento 5/R di attuazione del titolo IV e successivamente (ottobre 2011) la Regione ha provveduto alla modifica dei criteri da utilizzare per le indagini geologiche con il Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche (Regolamento 53/R). Nel 2010 poi, con la nuova legge regionale n. 10, la Regione Toscana ha provveduto a disciplinare il sistema delle valutazioni.

La Provincia di Siena nel frattempo ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14 dicembre 2011, adeguando la propria disciplina alla LR 1/2005 e ai regolamenti successivi.

Per il PS si è dunque reso necessario un lavoro di verifica e di adeguamento delle norme dello strumento di pianificazione comunale con le prescrizioni del Regolamento 53/R e del nuovo PTC di Siena.

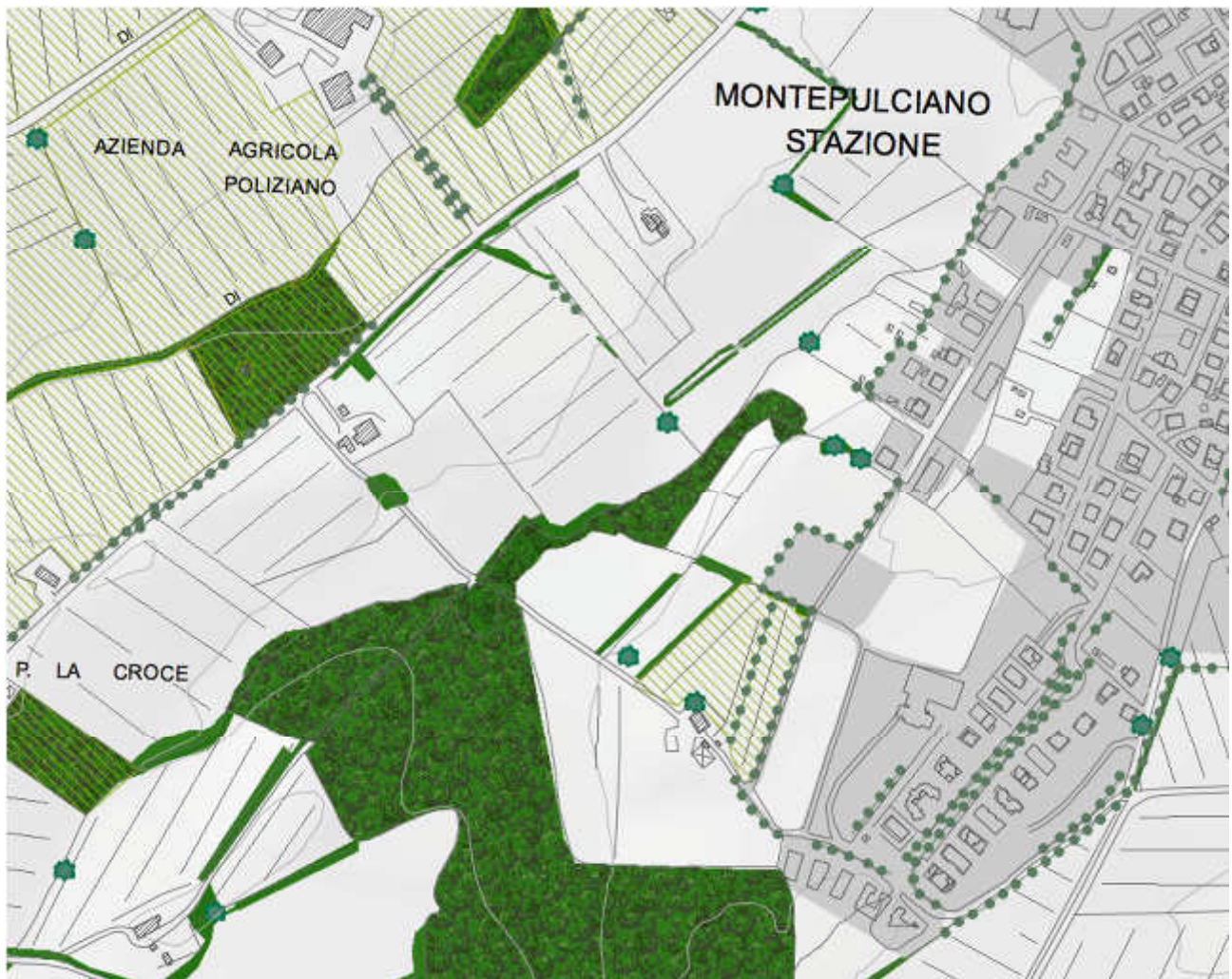
Le modifiche apportate al PS che derivano dalla necessità di adeguamento al nuovo Piano Territoriale di Coordinamento di Siena (oltre a quanto già introdotto con la Variante n°8 *Variante agli art. 4 e 33 del Piano strutturale e agli art. 75 e 76 del Regolamento Urbanistico per adeguamento alle discipline del PTC relative alle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici e degli aggregati*) hanno comportato una ridefinizione cartografica delle aree a maglia fitta, effettuata sulla base di una attenta ricognizione sul campo. In occasione della variante infatti, non si era provveduto a recepire anche le indicazioni che ci venivano suggerite, ovvero il fatto che la ricognizione sulle trame agrarie a maglia fitta avesse anche delle dirette ripercussioni sulla carta prescrittiva del PS e non riguardasse solo un aggiornamento di quadro conoscitivo. In quest'occasione si è quindi potuto redigere, secondo le indagini svolte, la nuova carta P08.2 e contestualmente si è variato anche l'art. 34 del PS in relazione alle discipline più recenti del PTC della Provincia di Siena. La trama a maglia fitta in particolare è caratterizzata dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi (poco estesa), della presenza della viabilità poderal e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale o con siepi arboree e alberature.

L'individuazione della trama a maglia fitta del Piano Strutturale è stato l'esito di un rilievo svolto su cartografie tematiche e sulla interpretazione delle foto aeree in bianco e nero, Agea 1996.

Il passaggio di scala e di analisi da quella 1:10.000 del Piano Strutturale, che andava a coprire con la medesima definizione tutto il territorio comunale, a quella 1:2.000 del Regolamento Urbanistico per i centri abitati, ha portato ad evidenziare aree incoerenti fra quelle definite come trame a maglia fitta, alla cui revisione si è proceduto.

L'aggiornamento è avvenuto in due direzioni: in primo luogo, mediante comparazione fra le trame a maglia fitta del PS con la foto aerea più recente, ovvero la foto aerea Agea 2013 a colori; questo ha consentito, ove il confronto denotava differenze palesi, una correzione dei perimetri errati. Nei casi in cui questo confronto non ha prodotto un risultato chiaro, si è proceduto con un rilievo sul campo: per 48 aree si è proceduto mediante rilievo e schedatura puntuale.

Le trame a maglia fitta così integrate dall'aggiornamento sono restituite nelle 5 tavole di questa variante al PS – in sostituzione delle precedenti due tavole per ottenere un formato più facile da gestire, nominate *Trame agrarie di pregio e rete ecologica*, delle quali sotto si riporta un estratto (Tavola P08.2 del Piano Strutturale).



## LEGENDA

-  boschi
-  calanchiva
-  rete dei corridoi ecologici
-  trame a maglia fitta
-  alberi isolati
-  filari

Inoltre, per la nuova cartografia, ed in relazione a quanto proposto dal PIT/PPR, la Variante è stata l'occasione per effettuare una ricognizione sui vincoli.

Sono state inoltre aggiornate le indagini geologiche alle disposizioni del D.P.R.G.R. del 25 ottobre 2011, n. 53/R e al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), approvato a marzo del 2016 e che sostituisce a tutti gli effetti, per ciò che riguarda la pericolosità da alluvione, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Per questi ultimi aspetti si rimanda alle Relazioni che accompagnano gli studi geologico-tecnici.

Si deve poi considerare che per quanto il PS approvato abbia potuto avvalersi degli importanti strumenti legislativi e regolamentari giunti a maturazione proprio negli stessi anni della sua costruzione, risente ancora della fase di passaggio dalle discipline "regolative" proprie dei PRG, redatte ai sensi della L. 1150, a quelle di tipo strutturale-strategico proprie degli strumenti di governo del territorio toscani.

Com'è noto, la "disciplina" della pianificazione urbanistica comunale è stata suddivisa in due parti (una strutturale, una operativa), per ognuna delle quali è stato individuato e definito un carattere specifico e diversi orizzonti temporali.

E' stato così che durante la costruzione del PS, in relazione alle maggiori pressioni che si erano manifestate nel territorio rurale, proprio per garantire le necessarie tutele in un territorio come quello di Montepulciano, così ricco di patrimonio e di eccezionale valore paesaggistico, per cercare di garantire la coerenza e la sostenibilità dei processi di trasformazione nel territorio rurale, si sono definite discipline che vanno ben al di là degli aspetti strategici o di indirizzo e che rendono lo strumento attuato impropriamente "regolamentare".

Se infatti guardiamo all'art. 51 – *Sistema funzionale della produzione agricola* – delle Norme prima vigenti del PS, insieme agli indirizzi, strategie e criteri che devono essere osservati nella elaborazione dei successivi atti di governo del territorio, si trovano già prescrizioni con diretta efficacia conformativa, che disciplinano cioè le trasformazioni consentite, presupponendo immediata attuazione e osservanza da parte dei soggetti pubblici e privati.

Se da un lato l'introduzione di queste "norme di dettaglio" ha consentito di far fronte alla delicata fase della doppia conformità, facendo prevalere il criterio della maggior tutela, dall'altro, superata quella fase l'entrata a regime degli strumenti comunali (prima PS e RU, ora con il nuovo PO), si intende giungere ad una maggior coerenza complessiva, riconducendo il PS alla sua dimensione più propria, "non conformativa", strutturale e strategica.

Il raggiungimento di questo obiettivo è stato possibile semplicemente trasferendo, nella Variante ora proposta, laddove possono considerarsi ancora validi, gli aspetti regolamentari contenuti nel PS al nuovo PO ed in taluni casi eliminandoli, quando questi intervenivano su disposizioni già regolate per legge e dai piani sovraordinati (i criteri per le valutazioni, ad esempio).

Nelle Norme del PS vengono così eliminate alcune discipline di dettaglio, in particolare concernenti il territorio rurale, anch'esse improprie alla luce della nuova legge e del nuovo PIT/PPR e più adatte a "slittare" nel PO. Allo stesso tempo, in riferimento ai sub sistemi di paesaggio, sono state eliminate le tabelle che riassumevano i dati di uso del suolo agricolo, che per loro stessa natura devono considerarsi dinamici ed in costante mutamento, tali dunque da non dover essere riportati su un documento che seppur d'indirizzo ha carattere normativo.

Alla luce della legge regionale 65/2014 e del nuovo PIT/PPR si devono poi considerare improprie alcune indicazioni di carattere strategico, ma specificate per luoghi e funzioni, riportate anche nell'articolato riferito alle U.T.O.E e le prescrizioni del Titolo X, che anticipano le previsioni dei successivi atti. Si tratta dunque di eliminare quelle disposizioni riferite a localizzazioni specifiche che non sono pertinenti al livello del piano strutturale, considerando anche che questo non deve avere valenza conformativa e che *"la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico (ora piano operativo n.d.r.), al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie"*.

In particolare, sono da eliminare quelle che oggi devono essere assoggettate, nel caso mantengano la loro attualità, al parere della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della legge 65/2014, ovvero le previsioni di nuovo impegno di suolo che risultano esterne al perimetro del "territorio urbanizzato", definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della legge. Come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della nuova legge n. 65/2014, infatti, eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti solo se assentiti dalla Conferenza di Copianificazione. A questo proposito il Comune ha proceduto alla sua convocazione e i suoi esiti sono entrati a far parte del Piano Operativo. Vengono poi definitivamente eliminate le indicazioni contenute nel PS e

che anticipavano le previsioni del RU, che invece non rivestono più alcuna effettiva attualità o praticabilità. Tra queste si segnalano “La cittadella dello sport” ad Acquaviva e “l’area per impianti speciali” a Stazione di Montepulciano.

Data la contestuale formazione del nuovo PO si è deciso di eliminare l’intero Titolo X – Norme transitorie del PS, che conteneva ulteriori discipline regolamentari sugli standard urbanistici e sui criteri di insediamento per le attività commerciali, che avevano giusto il senso di provvedere, in via transitoria appunto, a disciplinare aspetti propri dello strumento operativo. Per gli stessi motivi si è eliminato anche l’articolo descrittivo sulle destinazioni d’uso, anch’esso definitivamente superato dalle nuove definizioni della legge regionale.

### Le variazioni al dimensionamento del PS

In occasione della variante si procede anche a modificare alcuni dimensionamenti, che risultano non corrispondenti a quanto nel frattempo si è manifestato nel territorio comunale.

La prima variazione riguarda il dimensionamento complessivo, a correzione di quanto era già stato rilevato dalla Provincia di Siena in occasione della redazione del primo Regolamento Urbanistico. In quell’occasione infatti non era stato considerato il consumo di Sul intercorso tra l’approvazione del PS e l’adozione del RU. Il lavoro svolto ha quindi comportato una verifica dei titoli rilasciati in quel lasso di tempo, fatto questo che ha consentito anche di monitorare più precisamente quanto in seguito avvenuto in attuazione del primo RU. Per prima cosa quindi il dimensionamento riferito a ciascuna categoria funzionale principale riferito ad ogni UTOE deve essere ricondotto a quanto risultava a seguito delle superfici autorizzate. Va specificato che il dimensionamento residenziale comprende i negozi di vicinato, mentre il dimensionamento industriale e artigianale comprende il commercio all’ingrosso.

Si hanno così le seguenti differenze, per UTOE, rispetto a quanto risulta nei documenti vigenti, distinti nelle quantità riportate nel PS approvato, nelle quantità che invece risultano a seguito della verifica sopra indicata, che tiene conto delle Sul già utilizzate prima del RU, nelle quantità utilizzate dal primo RU e infine nelle quantità che risultano rimanere dopo la verifica del PS e l’attuazione del RU:

#### UTOE 1 - Montepulciano

	<b>Sul PS approvato</b>	<b>Sul PS verificato</b>	<b>Sul utilizzate RU</b>	<b>Sul residue PS</b>
Res.comm.vic.	29.320	27.497	14.838	<b>12.659</b>
Ind.Art.	14.000	9.783	4.127	<b>5.656</b>
Direz.Serv.	3.000	3.000	470	<b>2.530</b>
Med.Sup.vend.	3.500	3.500	1.020	<b>2.480</b>
Tur.ricett.	100	60	60	-

#### UTOE 2 – Sant’Albino

	<b>Sul PS approvato</b>	<b>Sul PS verificato</b>	<b>Sul utilizzate RU</b>	<b>Sul residue PS</b>
Res.comm.vic.	11.240	8.897	1.613	<b>7.357</b>
Ind.Art.	5.000	4.470	322	<b>4.148</b>
Direz.Serv.	-	-	-	-
Med.Sup.vend.	-	-	-	-
Tur.ricett.	40	40	16	<b>24 p/l</b>

#### UTOE 3 – Abbadia

	<b>Sul PS approvato</b>	<b>Sul PS verificato</b>	<b>Sul utilizzate RU</b>	<b>Sul residue PS</b>
Res.comm.vic.	9.166	5.662	4.400	<b>1.262</b>
Ind.Art.	-	-	-	-

Direz.Serv.	2.000	2.000	600	<b>1.400</b>
Med.Sup.vend.	1.000	600	-	<b>600</b>
Tur.ricett.	-	-	-	-

UTOE 4 – Acquaviva

	Sul PS approvato	Sul PS verificato	Sul utilizzate RU	Sul residue PS
Res.comm.vic.	24.040	22.200	2.212	<b>19.988</b>
Ind.Art.	9.000	9.000	5.106	<b>3.984</b>
Direz.Serv.	1.000	1.000	217	<b>783</b>
Med.Sup.vend.	1.000	-	-	-
Tur.ricett.	40 p/l	40 p/l	-	<b>2.400</b>

UTOE 5 – Gracciano

	Sul PS approvato	Sul PS verificato	Sul utilizzate RU	Sul residue PS
Res.comm.vic.	7.596	5.806	679	<b>5.127</b>
Ind.Art.	2.000	2.000	-	<b>2.000</b>
Direz.Serv.	500	500	-	<b>500</b>
Med.Sup.vend.	-	-	-	-
Tur.ricett.	-	-	-	-

UTOE 6 – Stazione di Montepulciano

	Sul PS approvato	Sul PS verificato	Sul utilizzate RU	Sul residue PS
Res.comm.vic.	23.040	12.388	1.115	<b>11.273</b>
Ind.Art.	37.000	35.358	4.655	<b>30.703</b>
Direz.Serv.	3.000	3.000	151	<b>2.849</b>
Med.Sup.vend.	1.500	1.500	-	<b>1.500</b>
Tur.ricett.	-	40	-	<b>40 p/</b>

UTOE 7 – Valiano

	Sul PS approvato	Sul PS verificato	Sul utilizzate RU	Sul residue PS
Res.comm.vic.	7.880	6.774	497	<b>6.277</b>
Ind.Art.	-	-	-	-
Direz.Serv.	500	500	-	<b>500</b>
Med.Sup.vend.	-	-	-	-
Tur.ricett.	-	-	-	<b>40 p/l</b>

I dati così corretti evidenziano anche le aree nelle quali si sono realizzati il maggior numero di interventi ed eventuali correzioni per raggiungere un maggior equilibrio, così come suggerito dallo stesso Piano Strutturale.

A seguito della verifica effettuata e dell'attuazione il PS risulta ora così dimensionato:

**UTOE 1 - Montepulciano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>12.659 mq</b>	<b>5.656 mq</b>	<b>2.530 mq</b>	<b>2.480 mq</b>	-

**UTOE 2 – Sant’Albino**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>7.357 mq</b>	<b>4.148 mq</b>	-	-	<b>24 p/l</b>

**UTOE 3 - Abbadia**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>1.262 mq</b>	-	<b>1.400 mq</b>	<b>600 mq</b>	-

**UTOE 4 - Acquaviva**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>19.988 mq</b>	<b>4.086 mq</b>	<b>783 mq</b>	-	<b>40 p/l</b>

**UTOE 5 - Gracciano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>5.127 mq</b>	<b>2.000 mq</b>	<b>500 mq</b>	-	-

**UTOE 6 – Stazione di Montepulciano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>11.273 mq</b>	<b>5.659 mq</b>	<b>2.849 mq</b>	<b>1.500 mq</b>	<b>40 p/l</b>

**UTOE 7 - Valiano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>Residuo PS</b>	<b>6.277 mq</b>	-	<b>500 mq</b>	-	-

Balza agli occhi come, nel pur ricercato riequilibrio ricercato dal PS, il dimensionamento residenziale residuo debba essere riconsiderato, senza variare il dimensionamento complessivo, ma redistribuendo alcune quantità nelle diverse frazioni. La scadenza di alcuni piani attuativi e la reiterata previsioni di aree di trasformazione non attuate (vedi UTOE 7 Valiano) hanno un po' sbilanciato le quantità originariamente stabilite dal PS, oltre al fatto di dover tener conto ora il ridimensionamento delle previsioni di espansione urbanistica (vedi UTOE 4 Acquaviva). Si procederà per questo a trasferire ancora nuove superfici dalla frazione di Acquaviva, che pur con un così grande dimensionamento non sembra mostrare segni di particolare dinamismo. La **variante al PS** trasferisce quindi il 10% delle Sul residenziali dell'UTOE 4 Acquaviva all'UTOE 3 Abbadia e un ulteriore 10% del rimanente sempre da UTOE 4 Acquaviva alla UTOE 1 Montepulciano ottenendo:

**Il dimensionamento residenziale dell'UTOE 4 di Acquaviva passa da 19.988 a 18.000 e poi a 16.200**

**Il dimensionamento residenziale dell'UTOE 3 di Abbadia passa da 1.262 a 3.250**

**Il dimensionamento residenziale dell'UTOE 1 di Montepulciano passa da 12.659 a 14.459**

Il PS di Montepulciano, così come previsto dal regolamento regionale 3/R del 2007, prevedeva che il dimensionamento delle attività ricettive fosse espresso in posti letto, mentre il comma 4 dell'art. 99 della L.R. 65/2014 specifica che ciascuna categoria funzionale prevalente, così come definita nell'articolo stesso, debba essere specificata nei termini della superficie utile (Sul).

L'approvazione del documento di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT e delle tabelle relative al dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi ai sensi dell'art.1 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10

novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio), definisce ulteriormente, per la quantificazione del dimensionamento delle singole categorie funzionali, che l'unità di misura da adottare è la Sul (mq).

Ciò premesso la presente variante al PS si propone di convertire i posti letto individuati nel dimensionamento con il parametro della Sul.

Va ancora precisato che questa conversione è funzionale ad una migliore valutazione delle nuove dimensioni massime sostenibili del PS e delle nuove quantità da rispettare nel PO, nonché al rispetto dei parametri di valutazione del dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali così come specificato agli allegati 2A "Piano strutturale - Previsioni"; 2B "Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi"; 2B1 "Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE – Dettaglio"; 2C "Piano operativo - Attuazione – Sintesi; 2C1 "Piano operativo - Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art.95, c. 14, l.r.65/2014 – Dettaglio).

Il parametro di riferimento per posto letto, parametro che tiene conto non solo della camera effettivamente occupata, ma anche degli ulteriori spazi necessari all'attività turistica ricettiva, è stata individuata in 60 mq di Sul per posto letto, così che si possano includere in queste quantità anche i significativi spazi di servizio che l'attività alberghiera in particolare oggi necessita.

Va sottolineato che l'operazione di conversione dei posti letto, non va a modificare nella sostanza il dimensionamento in essere (operazione questa che verrà effettuata solo al termine del futuro processo di revisione/adeguamento del futuro nuovo PS), mentre la variante al PS propone anche un nuovo dimensionamento da prevedersi nell'UTOE di Montepulciano. Prima della verifica effettuata su quanto realizzato tra approvazione del PS e adozione del RU, infatti, risultavano previsti nuovi 100 posti letto, mentre dopo la verifica ne rimanevano solo 60. Dovendo quindi assicurare anche la possibilità di ampliamento delle attività turistico-ricettive esistenti, la Variante al PS propone di trasferire i 40 posti letto di Stazione al Capoluogo. A Stazione di Montepulciano non si registrano ulteriori necessità per il settore alberghiero ed anche una attività esistente stenta a mantenersi e chiede di essere trasformata.

Per quel che riguarda invece le nuove previsioni di Sant'Agnese e della Fortezza Sant'Agostino si precisa che non hanno bisogno di dimensionamento, trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La conversione in metri quadri dei posti letto del PS e a seguito del trasferimento delle quantità previste a Stazione verso l'UTOE 1 di Montepulciano con la presente Variante danno il seguente dimensionamento della funzione turistico-ricettiva:

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7
Posti letto	40	24	-	40	-	-	-
Sul	2.400	1.440	-	2.400	-	-	-

Va detto anche che la variante al PS assume di fatto un carattere transitorio – il comune di Montepulciano ha aderito alla formazione del nuovo piano strutturale intercomunale della Val di Chiana senese – e, come abbiamo visto, viene fatta principalmente per ricondurlo a coerenza con il più recente PTC della Provincia di Siena e per eliminare le parti che risulterebbero in contrasto proprio con la nuova legge sul governo del territorio, la LR 65/2014 e con il PIT/PPR. Si tratterà quindi di procedere solo al suo adeguamento e non conformazione, ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, in attesa del nuovo Piano Strutturale intercomunale, che dovrebbe essere avviato entro il novembre del 2019.

Ecco dunque il **nuovo dimensionamento del PS** risultante dalle verifiche e dalle variazioni proposte:

#### **Tabella dimensionamento della Variante al Piano Strutturale**

##### **UTOE 1 - Montepulciano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>SUL PS</b>	<b>14.459</b>	<b>5.656</b>	<b>2.530</b>	<b>2.480</b>	<b>2.400</b>

##### **UTOE 2 – Sant'Albino**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo



<b>SUL PS</b>	<b>7.357</b>	<b>4.148</b>	-	-	<b>1.440</b>
---------------	--------------	--------------	---	---	--------------

**UTOE 3 - Abbadia**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>SUL PS</b>	<b>3.250</b>	-	<b>1.400</b>	<b>600</b>	-

**UTOE 4 - Acquaviva**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>SUL PS</b>	<b>16.200</b>	<b>4.086</b>	<b>783</b>	-	<b>2.400</b>

**UTOE 5 - Gracciano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>SUL PS</b>	<b>5.127</b>	<b>2.000</b>	<b>500</b>	-	-

**UTOE 6 – Stazione di Montepulciano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>SUL PS</b>	<b>11.273</b>	<b>5.659</b>	<b>2.849</b>	<b>1.500</b>	-

**UTOE 7 - Valiano**

	Residenziale	Industriale/artigianale	Direzionale e serv.	Medie superfici vend.	Tur/ricettivo
<b>SUL PS</b>	<b>6.277</b>	-	<b>500</b>	-	-

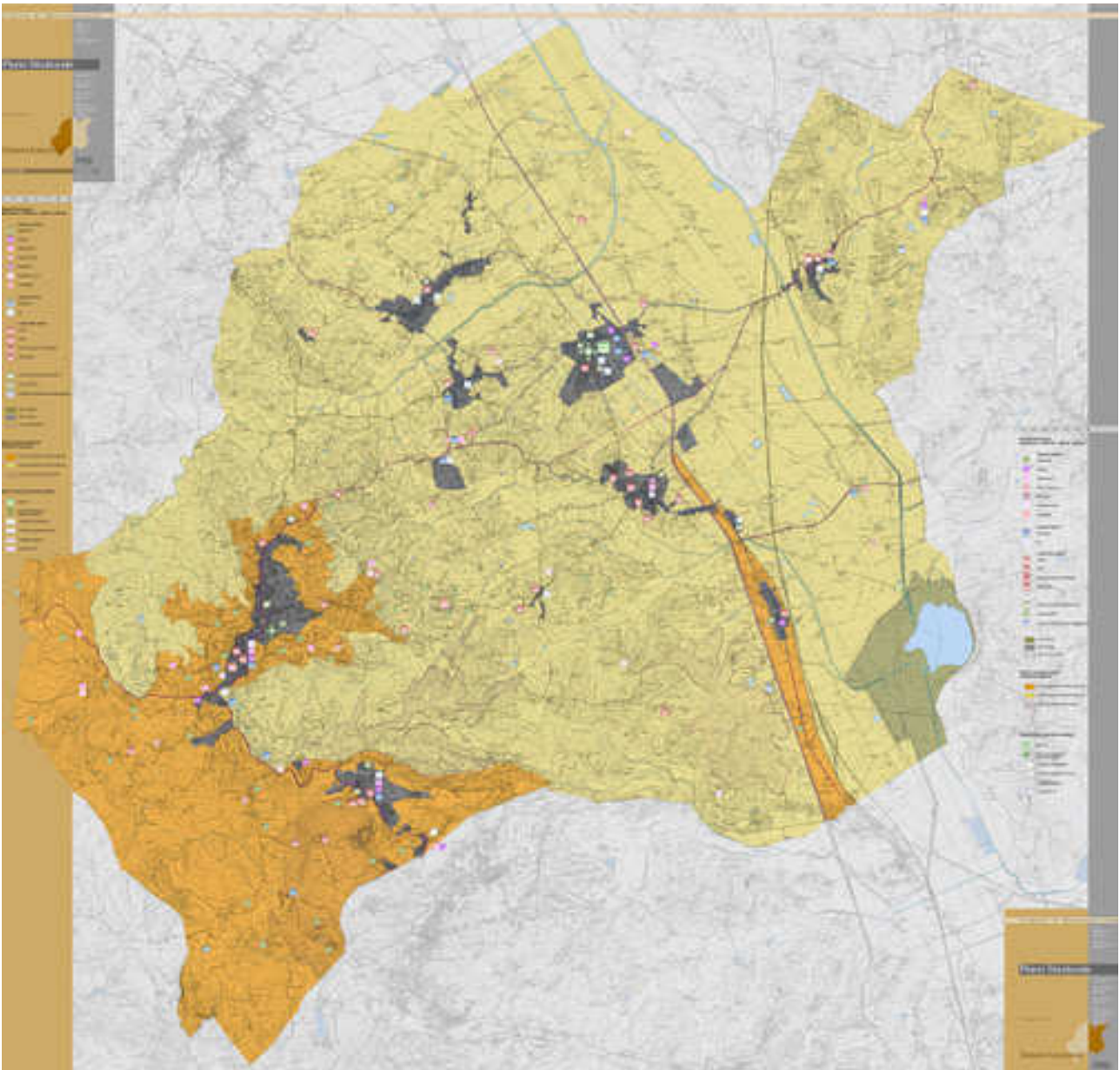


tavola P09 – Sistemi funzionali del Piano strutturale del Comune di Montepulciano (2007)

## Il nuovo Piano Operativo

Il Comune di Montepulciano, come abbiamo evidenziato, ha visto scadere i cinque anni di piena validità delle previsioni del proprio RU e, vista l'entrata in vigore della legge 65/2014, si trova nella condizione definita nelle Disposizioni transitorie del Titolo IX, dall'art. 228 – *Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati*, secondo comma, per il quale:

2. *Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224.*

1. *Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al*

*regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

Il Piano Strutturale 2007 contiene l'individuazione degli ambiti definiti come ad esclusiva e prevalente funzione agricola, così che si rende abbastanza semplice definire l'ambito del territorio urbanizzato. Altresì risulta evidente di come, la definizione delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola avesse, ai tempi in cui fu redatto il PS, ben altra funzione che non quella di definire in negativo il territorio urbanizzato. Nel perimetro che deve essere utilizzato in via transitoria risultano così essere presenti parti di territorio prive di opere di urbanizzazione e che avrebbero potuto essere interessate da nuove edificazioni nel lungo periodo, essendo il PS valido a tempo indeterminato. Così il PS, anticipando i limiti delle eventuali espansioni urbanistiche per i successivi RU, in qualche modo alimentava improprie "aspettative", con le quali anche il presente PO deve fare i conti.

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del Piano Operativo (vedi avvio del procedimento) sono così sintetizzabili:

- 1. Reiterazione delle aree di trasformazione**
- 2. Adeguamento delle discipline del piano operativo alla normativa sovraordinata**
- 3. Revisione della schedatura del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano**
- 4. Integrazione della disciplina per il territorio rurale**

Per quel che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente l'occasione della redazione del nuovo Piano Operativo può concretamente rappresentare un importante avanzamento disciplinare, utile a facilitare la lettura dello strumento urbanistico e quindi la sua gestione. Con il nuovo piano operativo si sono innanzi tutto integrate all'interno di un unico strumento le discipline che riguardano il centro storico, prima governato da uno specifico piano particolareggiato, per il quale ci si riferisce solo ad una cartografia di maggior dettaglio, in scala 1:1.000.

Per il PO si è quindi proceduto ad una ulteriore messa a punto del quadro conoscitivo, attraverso la nuova classificazione degli edifici, cercando di colmare le lacune del rilievo effettuato in occasione del RU attraverso l'applicazione di metodologie consolidate per il riconoscimento cartografico degli edifici. Questo fatto segna il passaggio forse più significativo dalla definizione dei tipi d'intervento alla classificazione degli edifici e quindi alla attribuzione delle classi, così come indicato nel *Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, all'art. 10, Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente.*

Questo lavoro ha comportato di fatto anche un riallineamento alle definizioni del Regolamento regionale per l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (DPGR n. 64/R del 11/11/2013) e la revisione degli interventi e delle opere ammesse nel patrimonio edilizio esistente, sulla base delle novità introdotte prima nel Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i.) e quindi nella nuova legge regionale sul governo del territorio n. 65/2014. A questo si aggiunge un ragionamento complessivo sui locali accessori e i manufatti pertinenziali e quindi su quelle che ora sono definite "opere prive di rilevanza edilizia e urbanistica", aspetti sui quali è opportuno ora mettere a punto un insieme di disposizioni coerenti ed organiche, considerando in particolare la necessità di disciplinare quanto non è computabile come Superficie Utile Lorda o l'ammissibilità di alcuni manufatti minori in contesti di rilevante valore paesaggistico.

Infine, il nuovo Piano Operativo intende invece affrontare in maniera più sistematica i temi propri dello strumento di pianificazione urbanistica, tenendo conto delle mutazioni intervenute nel territorio di Montepulciano e di quanto emerso dopo circa un decennio di applicazione del Piano Strutturale e i cinque anni di gestione quotidiana del RU, nonché delle modifiche e delle significative innovazioni normative subentrate nel frattempo e accennate in premessa. Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato nel 2011, è stato finora oggetto di una limitata serie di varianti parziali, nella maggior parte dei casi legate a problematiche strettamente pertinenti a singoli luoghi ed interventi e come spesso

avviene, conseguenti agli approfondimenti progettuali, in sede di piano attuativo o di progetto definitivo, per la cessione di strade ed opere pubbliche in genere. A queste come vedremo più avanti si sono aggiunte le recenti varianti di parziale recepimento delle discipline del PTCP 2010, in particolare riferite alle discipline riguardanti le aree di pertinenza degli aggregati e dei Beni Storico architettonici (BSA).

## Il processo di costruzione del piano

L'Avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo e la variante contestuale di adeguamento del PS è stato approvato il 30 maggio 2016 e successivamente, il 25 novembre del 2016, è stata richiesta la convocazione della Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per l'esame delle proposte di trasformazione comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. La proposta riguardava interventi che erano già stati inclusi nel primo RU e costituenti la parte strategica del PS. La Conferenza si è tenuta in data 25/02/2017 e si è espressa valutando, per gli interventi previsti, la necessità di introdurre condizioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Il primo intervento consiste nella previsione di un nuovo insediamento produttivo di interesse sovralocale a Stazione, già denominato nel PS e nel RU come Redimi. Si tratta nello specifico di un insediamento che dovrebbe razionalizzare il settore manifatturiero locale, ma che si candida anche ad accogliere eventuali nuove attività produttive in un'area interclusa tra ferrovia ed autostrada. La soluzione progettuale deve per questo mantenere una adeguata fascia di rispetto verso queste infrastrutture – da considerare anche con possibili potenziamenti (ad es. la terza corsia autostradale) e realizzare adeguate opere di riduzione del rischio idraulico e di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

Il secondo intervento – alla Madonna del Cerro di Acquaviva - è rappresentato dalla necessità di realizzare attrezzature per l'area già utilizzata per le feste locali. La realizzazione dei manufatti in legno non deve interessare le formazioni boschive presenti e non deve determinare per questo alterazioni significative permanenti. Materiali, soluzioni formali e cromie dovranno risultare compatibili con il contesto paesaggistico.

Il terzo intervento riguarda la realizzazione di un piccolo campo da golf a nove buche nell'area un tempo occupata da una pista per il motocross e che era già stata interessata da una previsione, ora decaduta, di campeggio nel RU. La soluzione cerca di assecondare, nel suo sviluppo, l'orografia esistente, in un contesto morfologicamente movimentato e complesso, e di interferire meno possibile con le visuali paesaggistiche, minimizzando l'infrastrutturazione e prevedendo il recupero di edifici esistenti. La Conferenza prescrive inoltre di sviluppare adeguate valutazioni per ciò che concerne la risorsa acqua e stime di fattibilità economica.

Il quarto intervento prevede il recupero della cava di Sant'Albino per la realizzazione di un campeggio attrezzato, per il quale viene raccomandata una attenzione particolare al sistema dell'accessibilità e alle condizioni di rischio geologico e vulnerabilità dell'acquifero considerato l'interessamento della zona di protezione termale.

## Richieste e contributi

Durante il percorso di formazione del Piano Operativo sono stati presentati numerosi contributi e richieste da parte dei cittadini. Alcune sono pervenute prima del 15.06.17, data in cui il comune ha provveduto all'Avviso pubblico, ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della LR 65/2014, mentre un numero più consistente è pervenuto a partire da quella data e fino al 14 luglio del 2017. Un ulteriore gruppo di richieste è infine pervenuto a seguito della data di scadenza dell'Avviso pubblico.

Le tematiche emerse sono state affrontate e discusse con l'Amministrazione, inquadrandole nella più ampia strategia di impostazione ed elaborazione del Piano Operativo esplicitata nelle successive pagine.

In totale sono pervenute :

- N. 50 istanze nel periodo dell' Avviso Pubblico ;
- N. 36 istanze successive a tale Avviso.

Analizzando, in particolare, le istanze pervenute a seguito dell'avviso, emerge quanto segue.

La distribuzione per località ha visto pervenire :

- n. 5 richieste su Abbadia;
- n. 10 richieste su Acquaviva;
- n. 23 richieste sul capoluogo;
- n. 6 richieste sulla Stazione;
- n. 2 richieste su S.Albino.

Distribuzione, questa, che da una misura delle dinamiche territoriali circa le diverse aree d'interesse per la trasformazioni edilizie ( significativa ad esempio, l'assenza di intere frazioni quali Gracciano o Valiano )

La diversificazione per tema, ha visto queste tipologie :

- n. 22 richieste di nuova edificazione o ampliamenti
- n. 9 richieste per cambi di destinazione d'uso
- n. 9 richieste per modifica a Schede d'Intervento
- n. 6 richieste di modifiche alle norme.

Diversificazione, questa, che mette in primo piano comunque le domande di crescita edilizia, rispetto le altre tipologie di modifica.

La localizzazione delle istanze, vedono :

- n. 31 istanze gravitare in ambito urbano
- n. 19 istanze gravitare agricolo.

Localizzazione che dimostra il rilevante peso che le dinamiche di trasformazione in ambito rurale hanno nello scenario territoriale di Montepulciano.

Si segnala infine che n. 6 di queste domande, riguardavano richieste di insediamenti residenziali fuori dall'ambito urbanizzato.

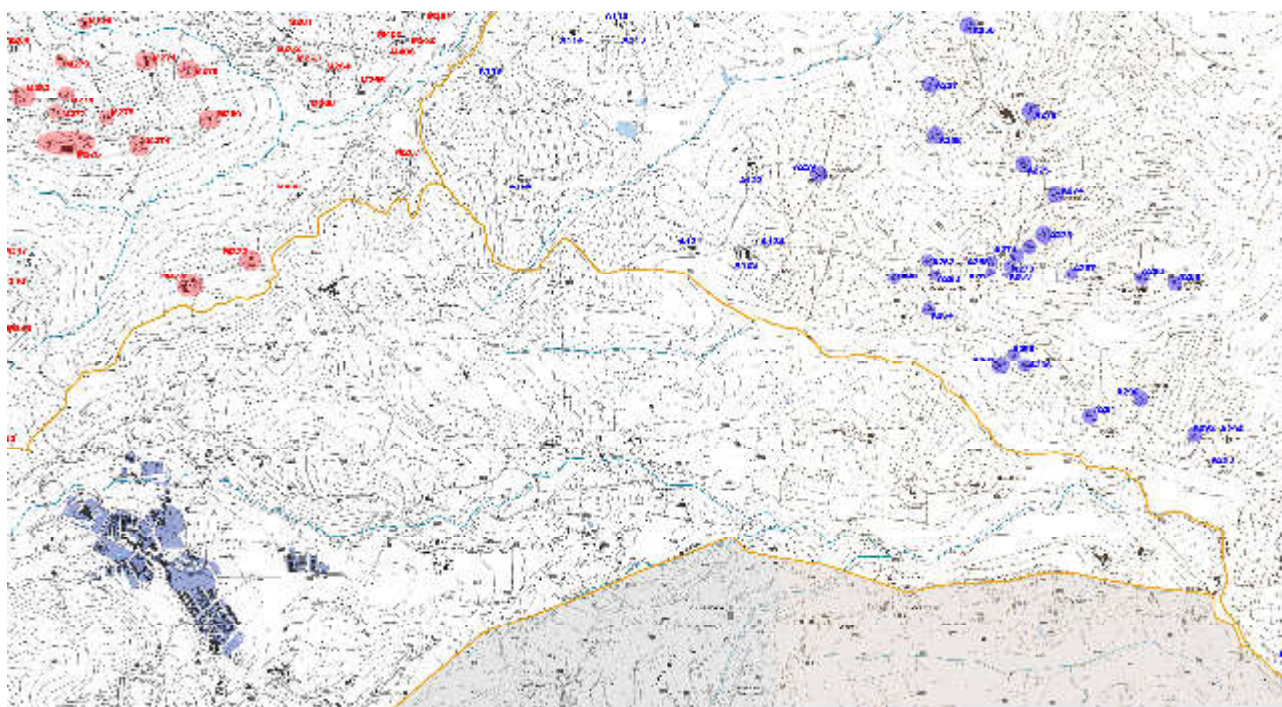
Di queste l'Amministrazione ha ritenuto di portare in Conferenza di Coopianificazione solo una di queste ( relativa la modifica di perimetro di un Piano Attuativo previsto dal RU ) che, in tale sede non ha avuto esito positivo.

## La disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

La redazione del Piano operativo ha portato anche alla revisione della schedatura e delle discipline del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Il rilievo sul campo era stato svolto dal Piano strutturale, per poi trovare nel RU le discipline riferite alle schede di rilievo. Il lavoro di aggiornamento si è avvalso principalmente di cinque linee di azione:

1. L'aggiornamento svolto dall'ufficio tecnico per gli edifici non schedati dei quali si è proceduto successivamente alla classificazione in classi di valore;
2. la correzione di eventuali schede errate, a seguito dell'integrazione di documentazione presentata dai cittadini, da parte dell'ufficio tecnico;
3. l'implementazione per gli edifici non schedati dal Regolamento Urbanistico e di una nuova classificazione svolta mediante l'ausilio di cartografie tematiche e rilievi sul campo;
4. la definizione delle aree di pertinenza degli edifici principali ai quali sono subordinate le discipline degli edifici minori lì ricadenti;
5. l'indicazione direttamente sulle carte del piano della classe attribuita agli edifici e l'eliminazione delle schede allegate.

Al fine di avere una base cartografica utile alla redazione del Piano operativo si è proceduto ad integrare la cartografia regionale alle due scale territoriali, ovvero 1:10.000 e 1:2.000, e al loro aggiornamento per quel che riguarda le infrastrutture e i sedimi edificati, sulla base della cartografia catastale disponibile e con le Ortofoto più recenti.



*Tavola del PS con l'individuazione degli edifici schedati: si noti in particolare nell'Utoe la totale assenza di edifici schedati*

La nuova classificazione dei sedimi edificati, molto più snella e completa di quella del Piano strutturale, ha certamente confermato la notevole qualità del patrimonio edilizio di antica formazione presente nel territorio di Montepulciano, che rappresenta una risorsa straordinaria, ma per il quale non mancano alcuni aspetti critici. Già il rilievo svolto per il Piano Strutturale, come confermato anche dal suo aggiornamento all'interno dell'implementazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo, aveva documentato gli effetti di una serie di pratiche sociali e di usi non riferibili all'attività agricola intesa come lavoro professionale, con i manufatti per l'attività agricola amatoriale solo recentemente regolati dal RU, ma in larga parte ancora caratterizzata dalla "spontaneità" propria di anni in cui non sussistevano regole specifiche per gli edifici nel territorio rurale. Accanto a questo poi, nel territorio di Montepulciano, si assiste alla continua

diffusione di caratteri non propriamente rurali nella manutenzione e nel recupero degli edifici esistenti, che hanno portato anche ad un impoverimento e ad una omologazione “stilistica”, verso il pittoresco o ancor di più verso un più banale aspetto periferico di alcuni luoghi. Alcuni interventi, hanno introdotto tecniche e materiali tipici dell’edilizia urbana, oppure forzato alcuni caratteri ritenuti tradizionali (ad esempio logge, portici, archi ribassati o riportati a faccia vista, ecc.); la pressione esercitata in anni recenti da stili di vita non propriamente rurali e la considerevole dispersione residenziale dovuta ai molti recuperi edilizi non sempre sono stati in grado di trasmettere fedelmente alle generazioni future tutti gli elementi caratterizzanti e distintivi, propri soprattutto dell’edilizia rurale “minore”.



*Esempi di edifici di valore nel territorio rurale di Montepulciano*



*Esempi di edilizia con caratteri urbani in territorio rurale*



*Esempi di edifici per l’attività agricola amatoriale nel territorio rurale*

Per questo il Piano operativo, come già il Regolamento Urbanistico, prevede opportune forme di tutela in particolare per gli insediamenti che ancora non sono stati oggetto di interventi recenti, spesso da tempo in disuso eppure non in pessime condizioni. In un territorio che per sue proprie caratteristiche è fortemente antropizzato e dove la residenza ha avuto anche il pregio di mantenere un forte presidio agricolo – c'è da dire infatti che rispetto ad altri contesti a vocazione vitivinicola, Montepulciano mantiene una forte presenza di abitanti - produttori e un grande radicamento territoriale degli stessi – si osserva però anche un fenomeno di dispersione o di intensificazione nell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, che può mettere a rischio un'immagine ed un paesaggio che costituiscono il più importante valore aggiunto dell'agricoltura locale e per il settore turistico. Già il RU aveva introdotto regole di tutela per gli assetti storici o tipici e il PO ha, anche in recepimento di quanto indicato nel PIT/PPR, confermato e meglio articolato le discipline volte alle tutele storiche e paesaggistiche del patrimonio edilizio esistente.

La disciplina del territorio aperto è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, articolate a partire dalla suddivisione in subsistemi di paesaggio del Piano Strutturale. E' in riferimento a quelli ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di particolare pregio e/o di fattori di particolare criticità e/o fragilità, che vengono verificate le compatibilità di alcune trasformazioni, anche in ambito agricolo e ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in primo luogo la costruzione di nuovi edifici e manufatti rurali. C'è da dire però che la distinzione diventa significativa solo per i subsistemi delle Crete e del Lago di Montepulciano, tanto che, rispetto al precedente RU, viene eliminata la parte descrittiva dei diversi ambiti. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola verso altre, il Piano Operativo fornisce indicazioni e prescrizioni puntuali e specifiche per i complessi e manufatti di rilevante valore storico architettonico o documentale.

Attraverso la classificazione, il nuovo PO regola le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti. Le classi stabiliscono il limite massimo dell'intervento edilizio ammesso per il patrimonio edilizio esistente, pertanto le classi fanno riferimento a tre principali ambiti di azione, corrispondenti a primarie finalità rispettivamente di conservazione, adeguamento o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Il PO con la sigla c1 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

Gli interventi previsti per la classe c2, riferiti a immobili di valore (vedi esempio) sono volti a conseguire il riuso e la rifunzionalizzazione degli edifici, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.

Gli interventi previsti per la classe c3 consentono l'adeguamento degli edifici a nuovi usi con la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Si tratta della gran parte degli edifici presenti nel territorio rurale, che vengono riconosciuti di valore storico testimoniale o paesaggistico e per i quali si chiede anche la conservazione dell'immagine esteriore e degli aspetti materici e percettivi, visto l'elevato grado di integrazione con il contesto. Piccoli ampliamenti sono consentiti nel caso tale valore non sia integro, ma in qualche modo alterato.

Gli interventi previsti per la classe c4 e che riguardano gli edifici più recenti o quelli profondamente alterati, sono quelli di adeguamento che comportano la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi e dei sistemi strutturali, oltre che l'ampliamento dell'edificio.

Infine, la classe c5 che consente, oltre agli ampliamenti anche interventi volti a sostituire gli edifici esistenti.

In misura inversamente proporzionale al valore riconosciuto il PO consente il cambio d'uso verso una gamma più o meno estesa di funzioni. Vista la prioritaria finalità di recuperare gli edifici di riconosciuto valore, fino alla classe c3, è



per questi che si consente il passaggio alle funzioni pregiate, residenziale prima degli altri, mentre nel caso delle classi c4 e c5 alla gamma estesa di interventi e opere possibili corrisponde un limitato campo per i cambi d'uso.

Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati recenti e no, per i quali appare opportuno intervenire, soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree; per questo si è ritenuto anche per il PO di confermare l'applicazione di quantità di Sul, consentendo generalmente, entro determinati limiti di copertura del suolo, la realizzazione di ampliamenti "volumetrici" e di opere pertinenziali o l'installazione di manufatti accessori.

Anche negli ambiti urbani norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale.

Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alla tipologia insediativa ed alla posizione, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti ambiti, riportati nelle Tavole del PO e riferiti ad una distinzione già condotta nel PS, attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso):

CA - La città antica

CC - La città consolidata

CN - La città nuova

CP - La città della produzione

NM - I nuclei minori, corrispondenti agli aggregati del PTCP

NT - il polo ospedaliero di Nottola

Per ciascun ambito vengono dettate le funzioni ammissibili e le condizioni per il loro insediamento. Gli ambiti urbani distinti già dal PS sono anche il principale riferimento per la disciplina del commercio in sede fissa. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti - come alcune attività di tipo produttivo nelle aree residenziali - o con le caratteristiche fisiche del contesto - come le attività che richiedono totale accessibilità carrabile in alcune parti del centro antico - considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Il piano detta poi anche i requisiti prestazionali che le dotazioni pubbliche devono assicurare, introducendo anche criteri generali per la loro realizzazione

## La struttura e l'organizzazione delle Norme Tecniche

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - sopra riportata - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Le Norme tecniche di attuazione sono da considerare una parte molto rilevante del piano. A loro è devoluto il ruolo di governare l'attuazione degli interventi previsti e più ancora di regolare le attività e le opere che si possono realizzare negli edifici esistenti. Ben al di là della rappresentazione cartografica – che ha una sua importantissima rilevanza nel definire il campo di applicazione delle norme – la parte del piano costituita dalle regole è destinata al giudizio di chi all'interno dell'amministrazione le deve applicare e del pubblico e degli operatori che le devono rispettare.

Il PO è un atto "prescrittivo", che si differenzia notevolmente dal PS: il PO è un insieme di documenti ed elaborati che si riferiscono alla disciplina puntuale di singole zone, che possono essere conservate, adeguate o trasformate ai fini edilizi o urbanistici. Per questo solo quello che ha questo carattere prescrittivo entra a far parte del PO.

Nel caso di Montepulciano, dove le discipline del RU avevano già realizzato una profonda riforma rispetto al precedente PRG, le Norme del PO si propongono come un insieme di regole nuove e regole già sedimentate. L'idea che assume il PO è infatti quella di cambiare le parti delle norme in cui è necessario intervenire per adeguarsi agli strumenti sovraordinati o per recepire nuove disposizioni di legge o magari per correggere degli errori e al contempo di mantenere le norme già efficaci che avevano avuto facile e diffusa applicazione. Il lavoro dell'urbanista è più degli altri lavori progettuali un lavoro di tipo incrementale: le esperienze passate arricchiscono costantemente il progetto presente, che opera per selezione e implementazione. In generale il PO di Montepulciano persegue l'obiettivo della essenzialità, tentando di formulare espressioni che abbiano il minimo grado di ambiguità. Su questo punto c'è però una retorica particolarmente fuorviante, spesso proprio da parte dei portatori d'interesse e degli operatori professionali. Sono loro che chiedono regole semplici e chiare, alludendo piuttosto a regole assenti o generiche. Come se il piano comunale non dovesse recepire tutte le prescrizioni che derivano dalle leggi e dagli strumenti sovraordinati, come se celando e non dichiarando le intenzioni del progetto urbanistico lo si possa negare, falsificare o sottrarre comunque al controllo pubblico. Il progetto urbanistico deve interpretare i caratteri di un modello di sviluppo da un particolare punto di vista, dotato di una sua irrinunciabile specificità, che comporta l'impegno e la precisione di quello che Secchi chiamava "lavoro minuto" (B. Secchi, "Un'agenda per la ricerca e per l'azione", in Casabella 593 settembre 1992). Certo, un lavoro così concepito determina la necessità di porre una notevole attenzione al linguaggio, perché se è vero che il piano non può rinunciare ad alcune definizioni e regole, deve essere anche in grado di togliere ridondanze che spesso si trasformano in contraddizioni, duplicazioni e che comunque generano ambiguità e difficoltà interpretative.

Questo è stato uno dei principali aspetti che sono stati curati nella nuova formulazione delle norme, a partire come già detto, da quelle scritte per il RU. Quella che è stato tentato di sviluppare è una struttura normativa fortemente selettiva, costituita da prescrizioni e indicazioni finalizzate ad ottenere risposte certe rispetto a ciò che è ammesso o vietato, che insieme sia completa, senza zone d'ombra e che allo stesso tempo favorisca una lettura priva di ambiguità interpretative e comunque tesa a ridurre le possibili difficoltà di consultazione.

Pur senza rinunciare nella scelta di alcuni testi ad una componente descrittiva (come già nel PS), finalizzata a motivare le ragioni delle scelte, in particolare per gli ambiti urbani e le classi degli edifici o per consentire una più facile verifica delle coerenze del piano (al suo interno e con i piani sovraordinati). Determinante la scelta di introdurre nelle tavole del PO la maggior parte delle informazioni affinché si possa facilmente confrontare i diversi livelli di prescrizioni che per ogni area sono assegnati. Più avanti vedremo come più precisamente dev'essere letto il disposto norme-tavole, mentre una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi delle previsioni, in scala 1:25.000, che mostra sistemi, sottosistemi ed ambiti - insediamenti, mobilità e territorio rurale, con la classificazione in zone territoriali omogenee e le principali aree di trasformazione previste.

Parte I	DISCIPLINE GENERALI	Titolo I	Caratteri del Piano		
		Titolo II	Usi		
		Titolo III	Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente		
		Titolo IV	Fattibilità geologica, idraulica e sismica		
		Titolo V	I beni paesaggistici		
		Titolo VI	Tutele di carattere generale		
Parte II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Titolo VII	Disciplina del territorio urbanizzato		
		Titolo VIII	Il territorio rurale	Capo I	Tutela e valorizzazione del territorio rurale
				Capo II	La produzione agricola
				Capo III	Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	Titolo IX	Disposizioni generali per le trasformazioni		
		Titolo X	Le aree della trasformazione		

Le norme del Piano Operativo di Montepulciano si compongono di diverse Parti; ciascuna Parte è suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelle. Quando necessario i Titoli sono suddivisi a loro volta in Capi.

L'organizzazione generale delle norme è data dalle Parti, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano:

La **Parte prima – Discipline generali**, valida in generale, serve a tracciare l'identità del piano, a definirne i contenuti e il livello di cogenza, specificando anche i campi entro i quali la sua disciplina si svolge, siano questi le definizioni della legge regionale sul governo del territorio, le condizioni di fattibilità o le tutele provenienti dai piani sovraordinati.

Il **Titolo I – Caratteri del piano** definisce il grado di validità del PO nello spazio e nel tempo e a serve a stabilire le condizioni per il suo adeguamento e quelle da seguire prima della sua approvazione (Salvaguardie), vale a dire quali azioni consente e quali invece interdice nella fase di transizione, dal vecchio RU, alla sua piena efficacia; quali siano gli strumenti per la sua attuazione ed i rapporti che intrattiene con il Regolamento Edilizio.

Il **Titolo II – Usi** articola, esemplificandole, le destinazioni d'uso della legge regionale e detta le eventuali regole specifiche valide per alcune di esse.

Il **Titolo III - Disposizioni per il patrimonio edilizio esistente**, è da considerare una parte di particolare importanza delle regole stabilite dal PO, infatti contiene la definizione delle classi attribuite agli edifici e gli interventi per essi consentite in relazione a quelle, le disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia ed altre regole di carattere generale correlate agli interventi edilizi; specifica infine le dotazioni che devono essere assicurate in relazione agli interventi edilizi.

Il **Titolo IV - Fattibilità geologica, idraulica e sismica**, riporta le norme per la tutela delle risorse negli interventi su suolo e sottosuolo e la difesa dal rischio, con le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

Il **Titolo V - I beni paesaggistici** detta, conformemente al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, le prescrizioni relative agli immobili ed aree di interesse pubblico, ai corsi d'acqua, alla riserva naturale del lago di Montepulciano, alle aree boscate e ai beni archeologici.

Al **Titolo VI - Tutele di carattere generale** si trovano le norme relative alle invarianti strutturali del Piano strutturale e alle aree sottoposte a particolare tutela, anch'esse in parte provenienti da strumenti sovraordinati quali il PTCP di Siena.

La **Parte II – Gestione degli insediamenti esistenti** si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione degli Ambiti Urbanizzati; all'interno degli insediamenti vengono identificati perimetri omogenei contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per vocazione di ruolo e funzioni prevalenti; vengono quindi distinti, per ciascun centro abitato (Montepulciano, Abbazia, Gracciano, Stazione, Acquaviva, Sant'Albino, Valiano) ove presenti: il centro antico, la città consolidata, la città nuova, la città produttiva; ulteriori ambiti presenti nelle cartografie del piano sono i Nuclei minori (Tre Berte, Cervognano, Salcheto, Ascianello, Fonte al Giunco) e il polo ospedaliero di Nottola.

Il **Titolo VII - Disciplina del territorio urbanizzato** recupera il lavoro svolto dal PS sui tessuti e sui nuclei urbani, definendo le destinazioni d'uso che sono ammesse in ciascuno di essi e stabilisce una corrispondenza tra gli ambiti individuati dal PS nelle UTOE e riportati nelle tavole della Disciplina del Territorio in scala 1:2000. Infine, specifica alcune discipline riguardanti specifici elementi in relazione alla caratterizzazione urbana del contesto (aree di pertinenza, verde privato, manufatti pertinenziali, ecc.).

Il **Titolo VIII - il territorio rurale**, fornisce invece più in generale, senza cioè riferirsi ad areali o zone, e più nel dettaglio, articolandosi in elementi costitutivi e specifiche attività, le regole di trasformazione del territorio extraurbano.

Il **Capo I - Tutela e valorizzazione del territorio rurale** specifica le discipline relative agli ambiti riconosciuti dal PS e riferite in generale ad alcune attività e interventi che possono interessare il territorio aperto.

Il **Capo II – La produzione agricola** specifica le discipline relative alle attività agricole, introducendo nuove regole per gli annessi e manufatti consentiti per la conduzione dei fondi e delle altre attività agricole o a queste assimilate;

Il **Capo III – Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale** stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, attribuendo classi di valore agli edifici schedati e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni non legate alle attività agricole. Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto.

Come è comprensibile al territorio rurale è dedicata una parte molto rilevante delle norme, vista la rilevanza che hanno per il territorio le attività agricole e gli stessi assetti paesaggistici. Il PO presenta ora una organica disciplina sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) sia per i cambi di destinazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado, sia che il riuso non determini cesure nel contesto paesaggistico e la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

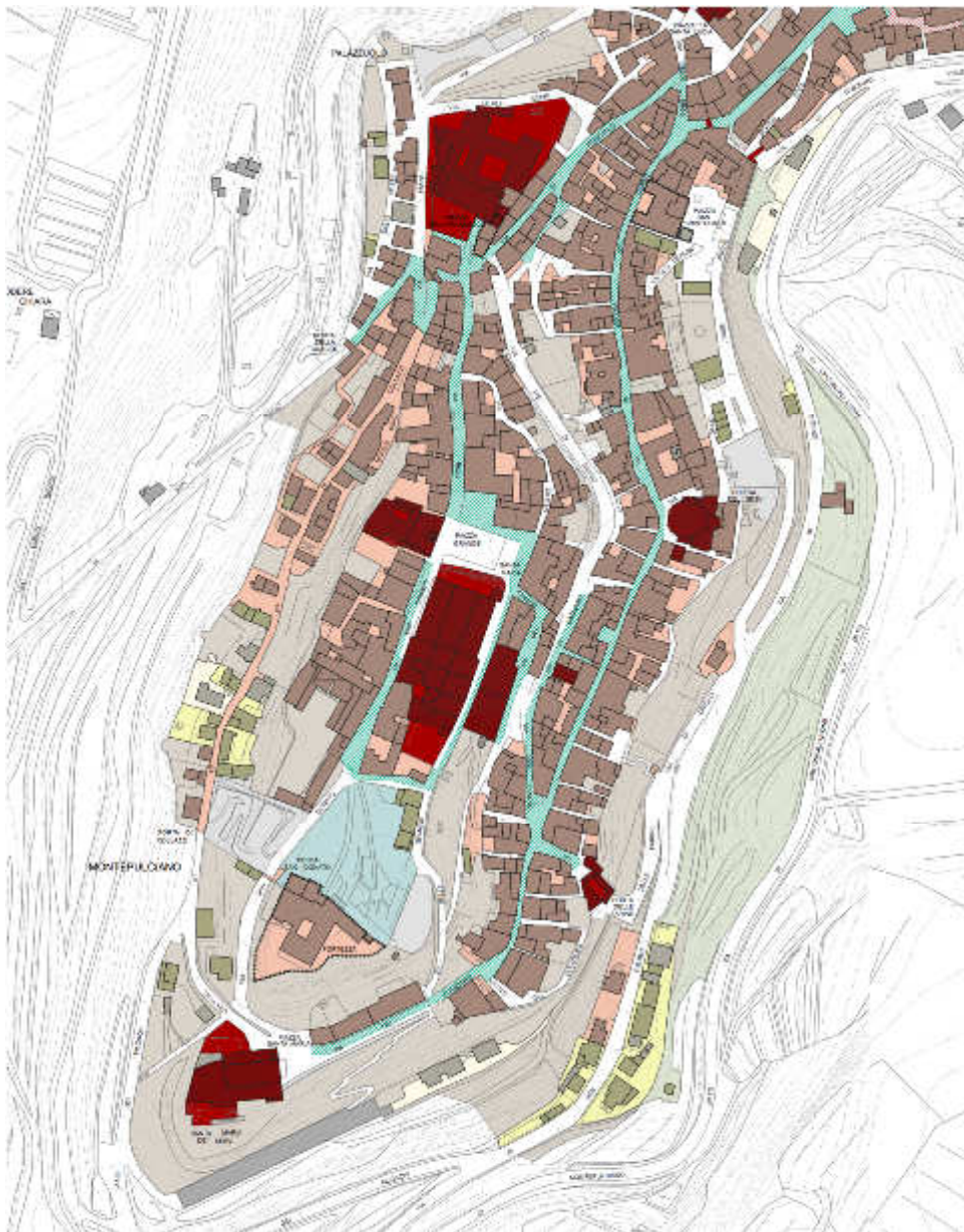
La **PARTI - III, Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, specifica le previsioni valide per i cinque anni di validità del Piano Operativo e il dimensionamento impiegato. All'interno delle norme vengono per queste aree stabiliti alcune disposizioni di carattere generale, per il Piani Attuativi (PA) e per i progetti unitari convenzionati (IC), con le regole di applicazione per il reperimento degli standard, rimandando all'Allegato la disciplina specifica per ogni area di trasformazione prevista.

## Le carte del Piano Operativo

Le tavole di progetto sono disegnate in modo da fornire tutte le indicazioni di carattere prescrittivo ma anche molte informazioni che facilitano la “lettura” del piano e dei suoi principali elementi: sistema ambientale, sistema della mobilità, spazi aperti, patrimonio storico-architettonico; rappresentati con una grafica che ne mette in evidenza la struttura, la funzione e la forma.

Nelle tavole del regolamento il piano viene rappresentato in modo tale che ogni segno, se si eccettuano i necessari riferimenti topografici, possa rinviare ad uno o più articoli delle norme tecniche.

Le tavole del Piano operativo sono organizzate in più scale, 1:1.000 per il centro storico di Montepulciano, 1:2000 per i centri abitati, 1:10.000 per il territorio rurale e 1:25.000 per la sintesi del progetto e per le zone omogenee (DM 1.444).



*Tavola delle Discipline del centro storico del capoluogo in scala 1:1.000*

Gli insediamenti disciplinati alla scala 1:2.000 "Discipline degli ambiti urbanizzati" comprendono le aree urbane Capoluogo, Abbadia, Acquaviva, Gracciano, Stazione, Sant'Albino Valiano – e i nuclei minori individuati dal Piano Strutturale, Tre Berte, Salcheto, Gracciano, Cervignano, Ascianello.


Le tavole in scala 1:2000 contengono prescrizioni espresse attraverso sigle e indici numerici riferiti ai perimetri delle diverse aree (edificate e non, esistenti o di progetto), in particolare la legenda delle tavole specificano:

- il perimetro dei centri abitati (da non confondere con quello del territorio urbanizzato ai sensi della LR 65/2014);
- gli ambiti urbani già riconosciuti dal PS;
- le zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68;
- le destinazioni d'uso;
- le classi attribuite agli edifici e complessi;
- le aree sottoposte a trasformazione, differenziate come Piani Attuativi (PA) o Progetti unitari convenzionati (Interventi Convenzionati – IC);
- le aree sottoposte che hanno già avviato la trasformazione, come esito di PA o di IC vigenti o approvati;- le aree preordinate all'esproprio;
- la presenza di vincoli paesaggistici.

Alla scala 1:2.000 delle tavole di progetto del PO per ogni area perimetrata da una linea continua di colore grigio scuro è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore nero. Ogni quadrante riporta infatti la sigla dell'ambito di appartenenza (in alto a sinistra), la zona territoriale omogenea (in alto a destra), la destinazione d'uso consentita in via esclusiva (in basso a sinistra) e la classe di valore attribuita dal piano (in basso a destra).

L'assenza della destinazione d'uso e quindi quando il campo in basso a destra è vuoto significa che sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di appartenenza. Per i servizi di interesse pubblico, quando non si sia in




## LEGENDA

 Perimetro del centro abitato

### AMBITI URBANI

-  CA - Il centro antico
-  CC - La città consolidata
-  CN - La città nuova
-  CP - Le aree produttive
-  KM - Le aree minime
-  RI - Il centro residenziale

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.M. 1444/1988

-  A - zone A - parti del territorio interessate da aggiornamenti urbanistici che richiedono caratteristiche speciali, urbanistiche e particolari pregio ambientale
-  B - zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
-  C - zone C - parti del territorio destinate a nuclei complessi residenziali
-  D - zone D - parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad usi assimilabili
-  E - zone E - parti del territorio destinate ad usi agricoli
-  F - zone F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse pubblico

### DESTINAZIONI D'USO

-  Av - ammissioni agricole
-  Ar - attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
-  Ca - distribuzione di carburanti e autoveicoli
-  Cm - attività commerciali media e superstore
-  Ia - industrie artigianali
-  Ie - industrie artigianali
-  Is - artigianato di servizio e artigianato per la produzione di beni artistici
-  S - servizi
-  Soc - strutture sportive per lo sport e l'attività fisica
-  So - sport e attività fisica
-  Sc - cinema
-  Scu - cultura e spettacolo
-  Si - residenze assistite
-  Ss-Si - residenze sanitarie e servizi tecnologici
-  St - istruzione di base
-  Sp - strutture assistenziali

-  Sp - servizi pubblici
-  Sc - servizi di culto
-  Sa - servizi sociali
-  St - servizi tecnologici
-  Sa - servizi amministrativi
-  Sp - servizi pubblici
-  Sp - piazza
-  Tc - campo
-  Td - strutture direzionali
-  Tr - attività turistico ricettive
-  Pr - spazi verdi urbani di pertinenza a edifici storici
-  V - verde in verde






### GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### Classi di valore

-  C1 - edificio manufatti e pertinenze in classe 1
-  C2 - edificio manufatti e pertinenze in classe 2
-  C3 - edificio manufatti e pertinenze in classe 3
-  C4 - edificio manufatti e pertinenze in classe 4
-  C5 - edificio manufatti e pertinenze in classe 5

#### PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE



##### Modi di intervento

-  Interventi Conservativi
-  Ristrutturazioni
-  Interventi Conservativi e Ristrutturazioni
-  Aree Attive in Vigente
-  Aree Attive Approvate


#### AREE DA SOTTOPORRE AD ESPROPRIO

-  Aree da sottoporre ad esproprio

#### STATO

-  Esistente
-  In progetto

#### BENI PAESAGGISTICI

-  Beni paesaggistici (Identificativo bene 60520766260)

presenza di edifici di valore, non è specificata invece la classe di appartenenza, in modo da consentire la gamma più estesa di interventi possibili (vedi esempio che segue).

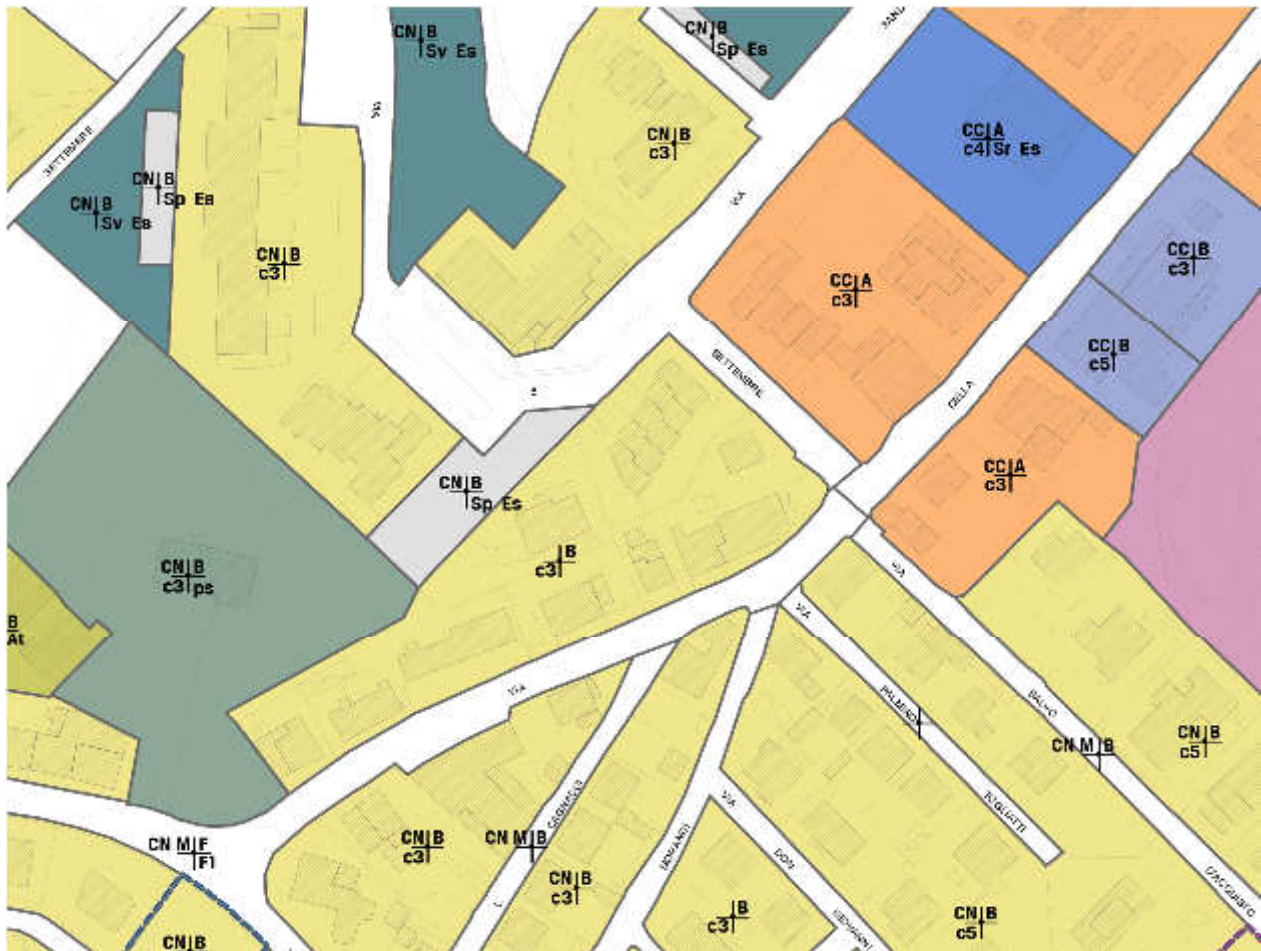


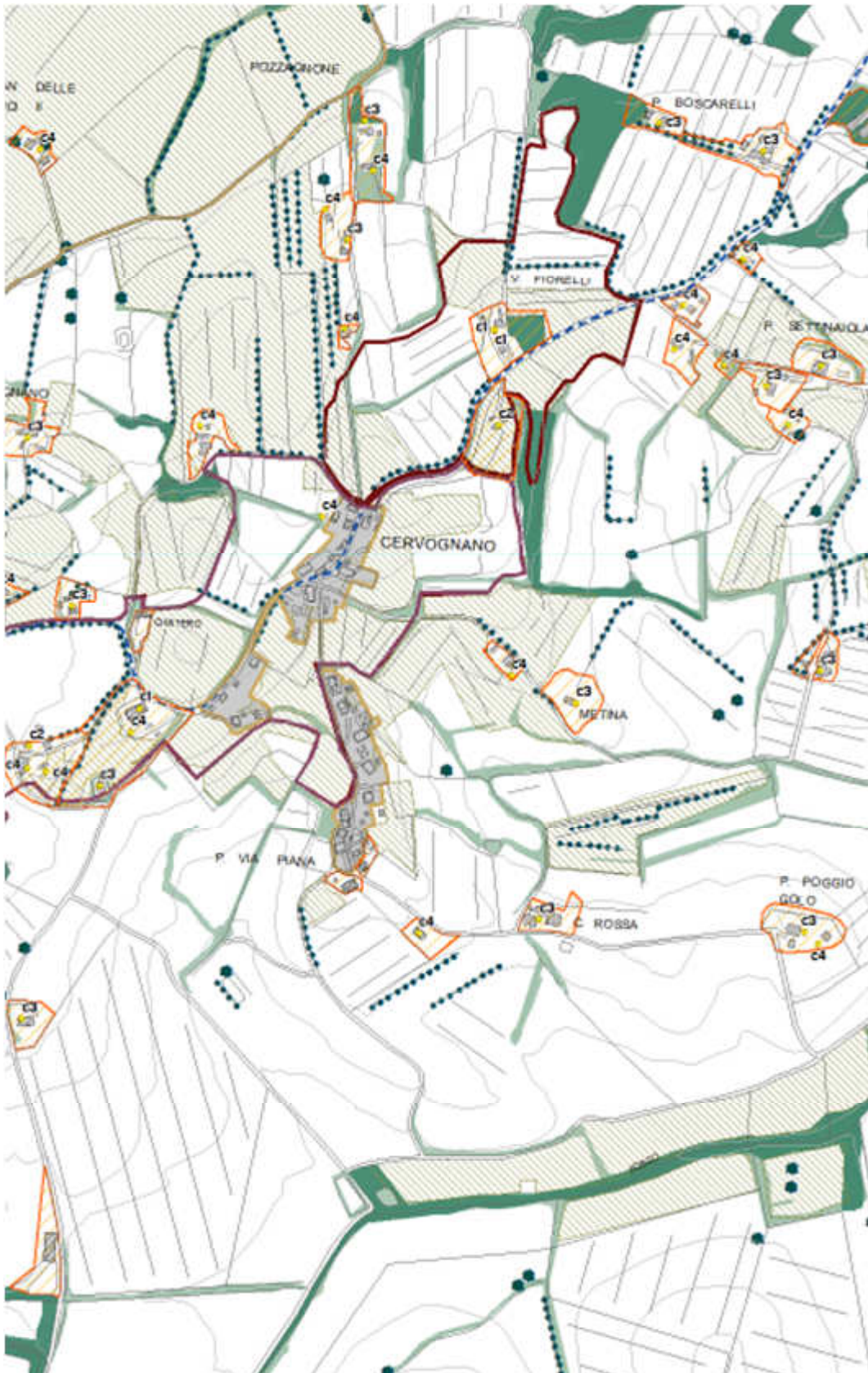
Tavola e rispettiva legenda delle Discipline del territorio aperto in scala 1:2.000

Sia negli insediamenti che nel territorio rurale sono inoltre individuate aree con discipline specifiche, cioè situazioni appartenenti agli insediamenti esistenti per le quali sono previsti interventi specifici, non assimilabili a quelli riferiti ai tessuti urbani o al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, tale da richiedere una disciplina puntuale per garantire la tutela degli elementi di rilievo. Tali aree dotate di scheda normativa sono segnalate sulle tavole di progetto da perimetro tratteggiato e sigla di colore viola.

Le tavole del territorio rurale, alla scala 1:10.000, vedono la suddivisione in subsistemi di paesaggio, perimetrati e indicati con le iniziali e differenziano i perimetri delle tre principali forme di insediamento rilevate dal PTC di Siena, ovvero centri del sistema urbano, aggregati e BSA, con relative aree di pertinenza. Anche gli edifici sparsi hanno ora perimetrata in arancio la loro pertinenza, che però assume un valore ed un ruolo molto differente da quella paesaggistica, diventando piuttosto il riferimento per gli interventi pertinenziali. È insomma l'ambito funzionale all'abitare e al vivere in campagna, che comprende le vecchie aie con le sistemazioni prossime alla casa e i giardini con le sistemazioni non colturali.



Alla scala 1:10.000 vengono riportate due serie cartografiche che inquadrano le discipline di prescrizione e di attenzione per il Piano operativo ovvero la ricognizione dei vincoli dei beni paesaggistici del PIT-PPR e le aree sottoposte a specifici vincoli, tutele e fasce di rispetto nel territorio comunale.



# LEGENDA

	Centro abitato
<b>UTOE</b>	
	UTOE 1 MONTEPULCIANO
	UTOE 2 S. ALBINO
	UTOE 3 ABBADIA
	UTOE 4 ACQUAVIVA
	UTOE 5 GRACCIANO
	UTOE 6 STAZIONE DI MONTEPULCIANO
	UTOE 7 VALLANO
<b>AMBITI</b>	
	AP 1 Montepulciano
	AP 2 Le Crete
	AP 3 Faggio a Pianola
	AP 4 Faggiardelli
	AP 5 Sant'Albino
	AP 6 Cervognano e Casale
	AP 7 Le colline insediata
	AP 8 I colli di Vallano
	AP 9 La pianura bonifica
	AP 10 Il lago di Montepulciano
<b>Aree di pertinenza</b>	
	centri
	aggregati
	beni storici architettonici

## Destinazioni d'uso

- Sc - servizi civiltà
- St - servizi tecnologici
- Ia - industriale artigianale
- Tc - terziario commerciale
- Tr - terziario ricettivo

## ALTRI ELEMENTI

-  Vincolo archeologico (identificativo come MURCOSTRUCO)
-  Ambito di riferimento ANPIL
-  Siti di Importanza Comunitaria
-  boschi
-  calcinchi
-  rete dei corridoi ecologici
-  trame a maglia fitta
-  alberi monumentali
-  alberi recitati
-  filari
-  percorsi orientamento, ciclabile
-  percorsi escursionistici
- Rete idrica del Monte Doglio**
-  condotta fazione
-  corridoio infrastrutturale

## CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

-  C1 edificio manufatti e pertinenza in classe 1
-  C2 edificio manufatti e pertinenza in classe 2
-  C3 edificio manufatti e pertinenza in classe 3
-  C4 edificio manufatti e pertinenza in classe 4
-  C5 edificio manufatti e pertinenza in classe 5
-  edifici schedati
-  pertinenze

## PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE




- Modi di intervento**
-  Interventi Convenzionali
  -  Piani Attuativi
  -  Interventi Convenzionali Vigenti
  -  Piani Attuativi Vigenti
  -  Piano Attuativo Approvato

Tavola e rispettiva legenda delle Discipline del territorio aperto in scala 1:10.000

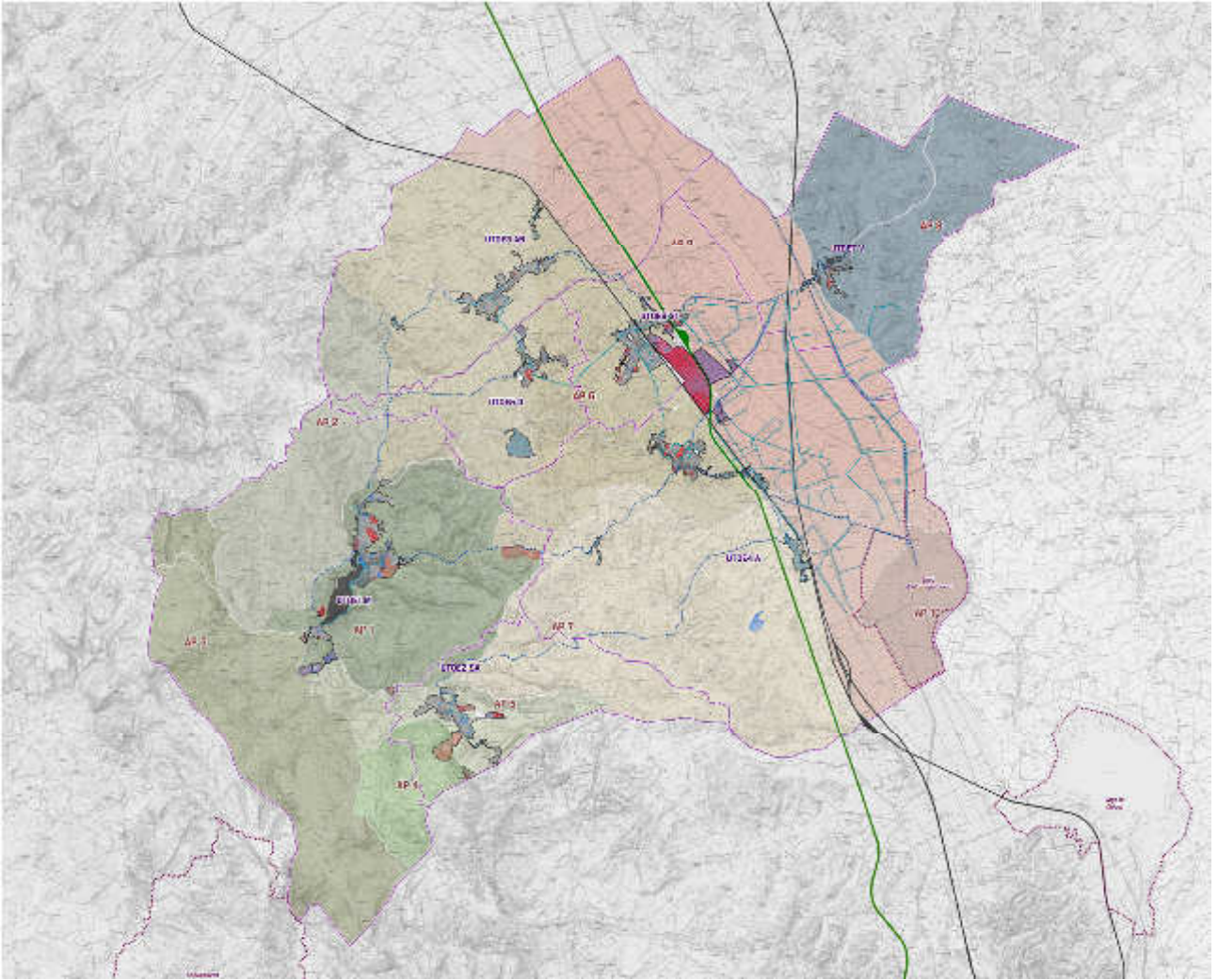
## Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Questa parte delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo. Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi.

Per ciascuna Area di Trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri, le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le tutele da osservare, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale, integrati sulla base dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche, da realizzare e cedere o solo da cedere, è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.

Alla scala 1:25.000 il Piano operativo descrive le cartografie di inquadramento generale ovvero le zone territoriali omogenee e la sintesi delle previsioni del Piano operativo per tutto il territorio comunale.



Sintesi del progetto del Piano Operativo

## Le dinamiche della popolazione di Montepulciano



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI MONTEPULCIANO (SI) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	13.869	-	-	-	-
2002	31 dicembre	13.927	+58	+0,42%	-	-
2003	31 dicembre	13.965	+38	+0,27%	5.578	2,49
2004	31 dicembre	14.107	+142	+1,02%	5.712	2,45
2005	31 dicembre	14.211	+104	+0,74%	5.807	2,43
2006	31 dicembre	14.271	+60	+0,42%	5.869	2,42
2007	31 dicembre	14.389	+118	+0,83%	5.994	2,39
2008	31 dicembre	14.510	+121	+0,84%	6.071	2,38
2009	31 dicembre	14.506	-4	-0,03%	6.121	2,36
2010	31 dicembre	14.558	+52	+0,36%	6.168	2,35
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	14.533	-25	-0,17%	6.172	2,34
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	14.237	-296	-2,04%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dicembre	14.188	-370	-2,54%	6.183	2,28
2012	31 dicembre	14.180	-8	-0,06%	6.211	2,27
2013	31 dicembre	14.290	+110	+0,78%	6.136	2,32
2014	31 dicembre	14.212	-78	-0,55%	6.136	2,30

2015	31 dicembre	14.097	-115	-0,81%	6.109	2,29
2016	31 dicembre	14.033	-64	-0,45%	6.113	2,28

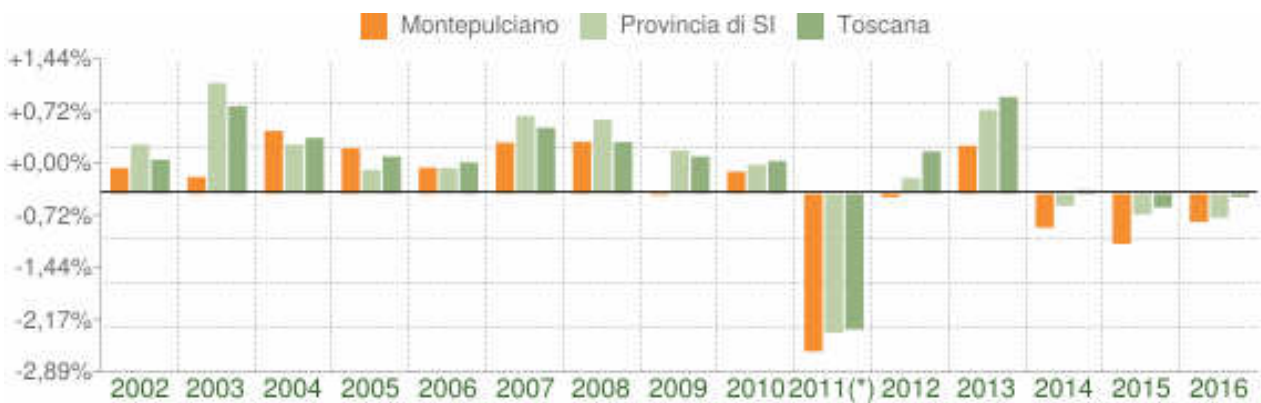
(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

### Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Montepulciano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Siena e della regione Toscana.



### Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI MONTEPULCIANO (SI) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

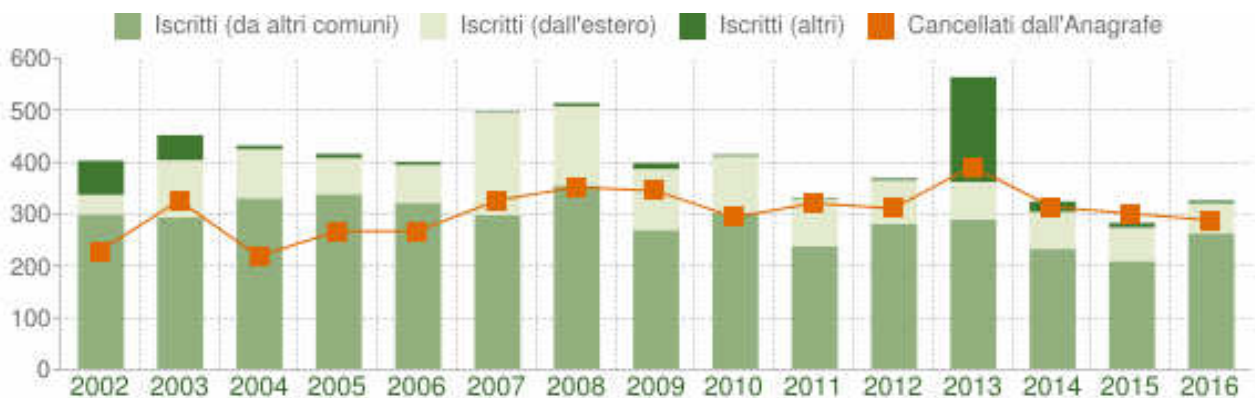
### Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Montepulciano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

I dati demografici resi disponibile dagli uffici comunali ci consentono di inquadrare anche la popolazione residente totale e per ciascuna UTOE alla data del giugno 2016:

Popolazione residente totale: 14.041 abitanti



### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MONTEPULCIANO (SI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Utoe Capoluogo:	4.848 abitanti
Utoe Abbadia:	1.952 abitanti
Utoe Acquaviva:	2.408 abitanti
Utoe Gracciano:	799 abitanti
Utoe S. Albino:	1.585 abitanti
Utoe Stazione:	1.944 abitanti
Utoe Valiano:	505 abitanti

## Dimensionamento del Piano Operativo

Il Piano Operativo assume necessariamente come proprio fondamento le disposizioni del Piano Strutturale per gli elementi prescrittivi contenuti nella parte statutaria e relativi alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse riconosciute. Rispetto allo scenario complessivo elaborato dal Piano Strutturale poi il primo Piano Operativo propone di operare alcune scelte progettuali cioè seleziona una serie di operazioni tra loro integrate per il prossimo quinquennio.

Per quanto riguarda il dimensionamento complessivo del PO, relativamente alla Schede d'Intervento PA ed IC si rimanda nel dettaglio a quanto indicato nella tabella allegata alla presente istruttoria, riportando qui solo i dati sintetici aggregati. Al contrario di quanto previsto dal Regolamento urbanistico il Piano operativo non prevede interventi diretti mediante tipo di intervento "ne", nuova edificazione; gli interventi che sono stati confermati, in precedenza "ne", sono stati convertiti anche se di modesta entità, in progetti unitari convenzionati (individuati con la sigla "IC" interventi convenzionati).

Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono dimensionate con riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato – corrispondenti al dimensionamento del P.O. – da quelle esterne.

Il dimensionamento del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:

- non vi concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente;
- vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di SUL interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo (PA) o progetto unitario convenzionato (IC).

Il dimensionamento inoltre non comprende le quantità di SUL previste dai Piani Attuativi Vigenti (PAV) e dagli Interventi Convenzionati Vigenti (ICV) perimetrati nelle Tavole di P.O. e riferiti alle seguenti Delibere del Consiglio Comunale:

- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 26/2004 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 42/2005 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 63/2005 (Utoe 5 - Gracciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 87/2005 (Utoe 2 - Sant'Albino)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 39/2006 (Utoe 6 - Stazione di Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 81/2006 (Utoe 6 - Stazione di Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 44/2008 (Utoe 6 - Stazione di Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 34/2009 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 55/2012 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 38/2014 (Utoe 4 - Acquaviva)

- Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 53/2015 (Utoe 7 - Valiano)
- Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 323/2011 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 53/2012 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 304/2012 (Utoe 1 - Montepulciano)
- Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 25/2013 (Utoe 5 - Abbadia)
- Interventi Convenzionati - Delibera Giunta Comunale, n° 186/2017 (Utoe 1 - Montepulciano)

Per tali aree di trasformazione vigenti si rimanda alle previsioni contenute nei Piani Attuativi e negli Interventi Convenzionati, entro i relativi termini di efficacia.

Il dimensionamento del P.O. è espresso in SUL, con le seguenti precisazioni:

- il dimensionamento residenziale comprende le attività commerciali di vicinato;
- il dimensionamento per le attività produttive comprende la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso;
- il dimensionamento per le attività turistico-ricettive non comprende le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, che come tali sono comprese nel dimensionamento residenziale.

Il dimensionamento del Piano Operativo, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle così come individuato dall'allegato All.2B e in base alle Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014, riferite alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari:

UTOE, ACQUAVIVA	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
							artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014
CATEGORIE FUNZIONALI	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
a) residenziale	<b>9.161</b>						
b) industriale-artigianale	<b>2.200</b>						
c) commerciale							
e1) direzionale e serv					<b>250</b>		
d) turistico ricettiva							
f) commerciale all'ingrosso e depositi							

UTOE, ABBADIA	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
							artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014
CATEGORIE	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.



<b>FUNZIONALI</b>							
residenziale	<b>2.300</b>						
industriale-artigianale							
commerciale							
turistico ricettiva							
direzionale e serviz.							
commerciale all'ingrosso e depositi							

UTOE, GRACCIANO	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
							artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014
<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
a) residenziale	<b>2.450</b>						
b) industriale-artigianale	<b>1.200</b>						
c) commerciale							
e) direzionale							
d) turistico ricettiva							

UTOE, MONTEPULCIANO	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
							artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014
<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
a) residenziale	<b>12.560</b>						
b) industriale-artigianale	<b>75</b>						
c) commerciale	<b>1.720</b>						
e) direzionale e serv.	<b>1.500</b>				<b>300</b>		
d) turistico ricettiva	<b>220</b>						
f) commerciale all'ingrosso e depositi							

UTOE, SAN'ALBINO	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
							artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014

				urbana			
<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
a) residenziale	<b>5.611</b>						
b) industriale-artigianale	<b>2.672</b>						
c) commerciale							
e1) direzionale							
d) turistico ricettiva					<b>100 piazzole (campeggio)</b>		

UTOE, STAZIONE	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
				Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014	art. 64 c. 86, L.R. 65/2014	art. 25 c. 2, L.R. 65/2014
<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
residenziale	<b>5.520</b>						
industriale-artigianale	<b>34.530</b>						
commerciale	<b>550</b>						
turistico ricettiva	<b>4.800</b>						
direzionale e serviz.	<b>1.580</b>						
commerciale all'ingrosso e depositi	<b>2.000</b>						

UTOE, VALIANO	TERRITORIO URBANIZZATO				TERRITORIO RURALE		
	Nuova edificazione			Riuso	Con copianificazione		Senza copianificazione
	Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso		Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
				Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014	art. 64 c. 86, L.R. 65/2014	art. 25 c. 2, L.R. 65/2014
<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
a) residenziale	<b>4.270</b>						
b) industriale-artigianale							
c) commerciale	<b>512</b>						
e1) direzionale e serv.							
d) turistico ricettiva							

Di seguito si riportano le tabelle di verifica del dimensionamento del Piano Operativo con quello previsto dal Piano Strutturale, così come risulta dalla variante al PS. Nelle tabelle sono evidenziate le quantità massime indicate dalla Variante al PS, comunque a seguito dell'attuazione delle trasformazioni previste nel primo Regolamento Urbanistico, le quantità che vengono prelevate dal Piano Operativo e il conseguente saldo residuo che risulta nel Piano Strutturale.

#### UTOE 1 - Montepulciano

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>14.459</b>	12.560	<b>1.299</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	<b>5.656</b>	75	<b>5.581</b>
Direzionale e Servizi privati	<b>2.530</b>	520	<b>2.010</b>
Medie Superfici di vendita	<b>2.480</b>	1.720	<b>760</b>
Turistico - ricettivo	<b>2.400</b>	1.500	<b>900</b>

#### **UTOE 2 – Sant'Albino**

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>7.357</b>	5.611	<b>1.926</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	<b>5.656</b>	2.672	<b>2.984</b>
Direzionale e Servizi privati	-	-	-
Medie Superfici di vendita	-	-	-
Turistico - ricettivo	<b>1.440</b>	-	<b>1.440</b>

#### **UTOE 3 – Abbadia**

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>3.250</b>	2.300	<b>950</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	-	-	-
Direzionale e Servizi privati	<b>1.400</b>	-	<b>1.400</b>
Medie Superfici di vendita	<b>600</b>	-	<b>600</b>
Turistico - ricettivo	-	-	-

#### **UTOE 4 – Acquaviva**

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>19.988</b>	9.161	<b>10.027</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	<b>3.984</b>	2.200	<b>1.694</b>
Direzionale e Servizi privati	<b>783</b>	250	<b>533</b>
Medie Superfici di vendita	-	-	-
Turistico - ricettivo	<b>2.400</b>	-	<b>2.400</b>

#### **UTOE 5 – Gracciano**

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>5.127</b>	2.450	<b>2.677</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	<b>2.000</b>	1.200	<b>800</b>

Direzionale e Servizi privati	<b>500</b>	-	<b>500</b>
Medie Superfici di vendita	-	-	-
Turistico - ricettivo	-	-	-

#### UTOE 6 – Stazione di Montepulciano

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>11.273</b>	5.520	<b>5.753</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	<b>30.703</b>	30.703	-
Direzionale e Servizi privati	<b>2.849</b>	1580	<b>1.269</b>
Medie Superfici di vendita	<b>1.500</b>	550	<b>950</b>
Turistico - ricettivo	-	-	-

#### UTOE 7 – Valiano

	<b>Sul max PS</b>	<b>Sul max PO</b>	<b>Sul PS saldo residuo</b>
Residenziale compreso commerciale vicinato	<b>6.277</b>	4270	<b>2.007</b>
Industriale artigianale commercio all'ingrosso	-	-	-
Direzionale e Servizi privati	<b>500</b>	500	-
Medie Superfici di vendita	-	-	-
Turistico - ricettivo	-	-	-

### La dotazione delle aree pubbliche

Il Piano Strutturale del Comune di Montepulciano fissa come parametro complessivo minimo di riferimento per le aree urbane una dotazione di standard urbanistici pari a 25 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

parcheggi pubblici 5,0 mq/ab;  
 verde pubblico 12,0 mq/ab;  
 attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab;  
 attrezzature collettive 3,5 mq/ab.

Per tutti gli interventi di trasformazione attuativa, (Piani Attuativi) a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale è richiesto quindi ogni 30 mq di Superficie Utile Lorda, ovvero la quota di SUL per abitante, una superficie minima di standard pari a 17 mq da destinare a verde (12 mq) e parcheggi pubblici (5 mq); a queste superficie obbligatorie possono aggiungersi ulteriori opere da realizzare e/o da cedere gratuitamente al Comune – individuati, in fase di istruttoria, in base alle specifiche caratteristiche e carenze del contesto nel quale gli interventi si inseriscono (aree verdi aggiuntive, percorsi pedonali, sistemazioni di intersezioni viarie o adeguamento delle sezioni stradali con realizzazione di marciapiede...).

Per gli Interventi convenzionati (IC) sono invece richiesti, mediante specifiche convenzioni, opere atte a superare specifiche problematiche legate al tessuto urbano nel quale ricade l'intervento stesso (verde pubblico, arredo urbano,

aree di sosta, elementi vegetazionali...) o criticità ambientali o paesaggistiche (ad esempio definizione del margine urbano mediante piantumazione arborea, realizzazione di siepi) o altre opere.

A livello comunale come si vede dalla tabella sotto gli standard previsti dal Piano Strutturale sono più che soddisfatti.

STANDARD PER ABITANTE				
<b>UTOE ABBADIA</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	42.099	18.088	4.529	4.518
Standard di progetto	360	150	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>42.459</b>	<b>18.238</b>	<b>4.529</b>	<b>4.518</b>
<b>UTOE ACQUAVIVA</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	66.435	8.710	8.300	8.663
Standard di progetto	3.325	1.458	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>69.760</b>	<b>10.168</b>	<b>8.300</b>	<b>8.663</b>
<b>UTOE CAPOLUOGO</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	90.760	38.762	57.539	35.829
Standard di progetto	2.521	2.168	0	2.400
<b>TOTALE</b>	<b>93.281</b>	<b>40.930</b>	<b>57.539</b>	<b>38.229</b>
<b>UTOE GRACCIANO</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	28.710	4.658		6.727
Standard di progetto	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>28.710</b>	<b>4.658</b>		<b>6.727</b>
<b>UTOE S. ALBINO</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	50.330	9.802	10.037	3.707
Standard di progetto	1.540	642	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>51.870</b>	<b>10.444</b>	<b>10.037</b>	<b>3.707</b>
<b>UTOE STAZIONE</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	45.912	20.046	8.797	3.742
Standard di progetto	5.002	4.625	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>50.914</b>	<b>24.671</b>	<b>8.797</b>	<b>3.742</b>
<b>UTOE VALIANO</b>	Verde mq	Parcheeggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
Standard esistenti	15.885	3.636		492
Standard di progetto	1.793	796	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>17.678</b>	<b>4.432</b>		<b>492</b>
<b>TOTALE TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>354.672</b>	<b>113.541</b>	<b>89.202</b>	<b>66.078</b>
	<b>623.493</b>			
	Verde mq/Abitante	Parcheeggi mq/Abitante	Istruzione mq/Abitante	Attrezzature mq/Abitante
	<b>22,96</b>	<b>7,35</b>	<b>5,77</b>	<b>4,28</b>

<b>STANDARD PER ABITANTE</b>				
<b>parametri del PO: 14.041 + 1.398 = 15.439 abitanti teorici al 2023</b>	<b>Totale Standard mq per Abitante</b>			
	<b>40,38</b>			
<b>parametri del PS</b>	Verde mq/Abitante	Parcheggi mq/Abitante	Istruzione mq/Abitante	Attrezzature mq/Abitante
	<b>12,00</b>	<b>5,00</b>	<b>4,50</b>	<b>3,50</b>
	<b>Totale Standard mq per Abitante</b>			
	<b>25,00</b>			

Dal punto di vista della distribuzione territoriale nelle singole UTOE con le quali è articolato il territorio comunale la situazione è riportata nella seguente tabella.

Per ciascuna UTOE il PO individua linee di azioni generali coerentemente con gli indirizzi del PS.

Nel capoluogo si concentrano la maggioranza degli interventi residenziali; essi sono funzionali all'aumento delle dotazioni di servizi di rango territoriale che il centro di Montepulciano vuole assicurare alla popolazione del comune. Gli interventi più importanti, quelli disciplinati senz'altro dai Piani Attuativi sono focalizzati sull'obiettivo di risolvere le problematiche di livello urbano quale la realizzazione di strade di connessione, il superamento di determinate problematiche locali, la migliore e definitiva definizione del perimetro dei centri urbani con appropriati progetti.

L'intervento maggiore previsto è senz'altro quello di Poggio Martiena, sia per l'estensione e la dimensione dell'intervento, sia per la dotazione di nuovi servizi (nuove scuole, palazzetto dello sport); la previsione di un piccolo campo da golf nel territorio rurale, che per questo è stato oggetto di conferenza di copianificazione, dovrà essere resa compatibile con le risorse ambientali e paesaggistiche attraverso un progetto che minimizzi il movimento di terra e l'artificializzazione del contesto.

<b>STANDARD PER ABITANTE PER UTOE</b>				
	<b>Standard esistenti e di progetto</b>			
<b>UTOE ABBADIA</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici del PO al 2023</b>	<b>42.459,00</b>	<b>18.238,00</b>	<b>4.529,00</b>	<b>4.518,00</b>
77	21,13	9,08	2,25	2,25
1952	69744,00			
<b>2029</b>	<b>34,37</b>			
<b>UTOE ACQUAVIVA</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici al 2023</b>	<b>69.760,00</b>	<b>10.168,00</b>	<b>8.300,00</b>	<b>8.663,00</b>
305	25,71	3,75	3,06	3,19
2408	96891,00			
<b>2713</b>	<b>35,71</b>			
<b>UTOE CAPOLUOGO</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici al 2023</b>	<b>93.281,00</b>	<b>40.930,00</b>	<b>57.539,00</b>	<b>38.229,00</b>
431	17,60	7,72	10,86	7,21
4848	229979,00			
<b>5279</b>	<b>43,56</b>			
<b>UTOE GRACCIANO</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici al 2023</b>	<b>28.710,00</b>	<b>4.658,00</b>		<b>6.727,00</b>
57	33,54	5,44	0,00	7,86
799	40095,00			
<b>856</b>	<b>46,84</b>			
<b>UTOE S. ALBINO</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici al 2023</b>	<b>51.870,00</b>	<b>10.444,00</b>	<b>10.037,00</b>	<b>3.707,00</b>
187	29,27	5,89	5,66	2,09
1585	76058,00			
<b>1772</b>	<b>42,92</b>			
<b>UTOE STAZIONE</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici al 2023</b>	<b>50.914,00</b>	<b>24.671,00</b>	<b>8.797,00</b>	<b>3.742,00</b>
184	23,93	11,59	4,13	1,76
1944	88124,00			
<b>2128</b>	<b>41,41</b>			
<b>UTOE VALIANO</b>	Verde mq	Parcheggi mq	Istruzione mq	Attrezzature mq
<b>Abitanti teorici al 2023</b>	<b>17.678,00</b>	<b>4.432,00</b>		<b>492,00</b>
142	27,32	6,85	0,00	0,76
505	22602,00			

Una ulteriore azione svolta dal PO è stata quella di armonizzare le discipline del Centro Storico con quelle della restante parte degli ambiti urbani; anche nel precedente RU, infatti, le discipline del centro storico erano riferite ad una Variante che non è mai stata integrata pienamente con le norme dello strumento generale. Questo porterà senz'altro ad una ulteriore semplificazione nella gestione del piano e ad una maggiore efficacia delle stesse discipline del centro storico nel suo complesso.

Ad Abbadia il disegno del PO persegue principalmente la definizione del margine del territorio urbanizzato mediante contenuti interventi residenziali; qui come negli altri ambiti urbanizzati la definizione delle aree di completamento diviene anche elemento di riqualificazione del margine urbano mediante l'impiego di fasce verdi, alberature e siepi.

Acquaviva rappresenta il secondo centro urbano del comune dopo il Capoluogo. Il PO per questo prevede interventi che mirassino a costituire un disegno definito dal punto di vista progettuale e compatto dal punto di vista spaziale.

Il tema del recupero degli edifici esistenti, ad Acquaviva, è stato portato avanti mirando alla rifunzionalizzazione di contenitori di varia natura: per gli edifici riferibili al paesaggio produttivo dell'agricoltura storica, si consente il passaggio a funzioni pregiate; ai contenitori produttivi privi di qualità storico formali invece si attribuiscono funzioni artigianali e di servizio, o artigianato di produzione di beni artistici.

All'interno del Bosco della Madonna del Cerro si prevede un'area per manifestazioni e attività ricreative che è stata sottoposta all'attenzione della conferenza di copianificazione.

A Gracciano, la strategia del PO è stata quella di limitare la nuova edificazione. Le previsioni più significative infatti sono introdotte al fine di dare completamento ad un Piano Attuativo Vigente, realizzato nell'area a sud di via Veneto, che non è giunto a compimento negli anni della sua efficacia e che ha lasciato anche una serie di spazi interrotti. A questo si aggiungono piccoli interventi di miglioramento puntuale delle dotazioni a standard (verde, parcheggi principalmente) mediante Interventi Convenzionati che vanno a completare lotti interclusi.

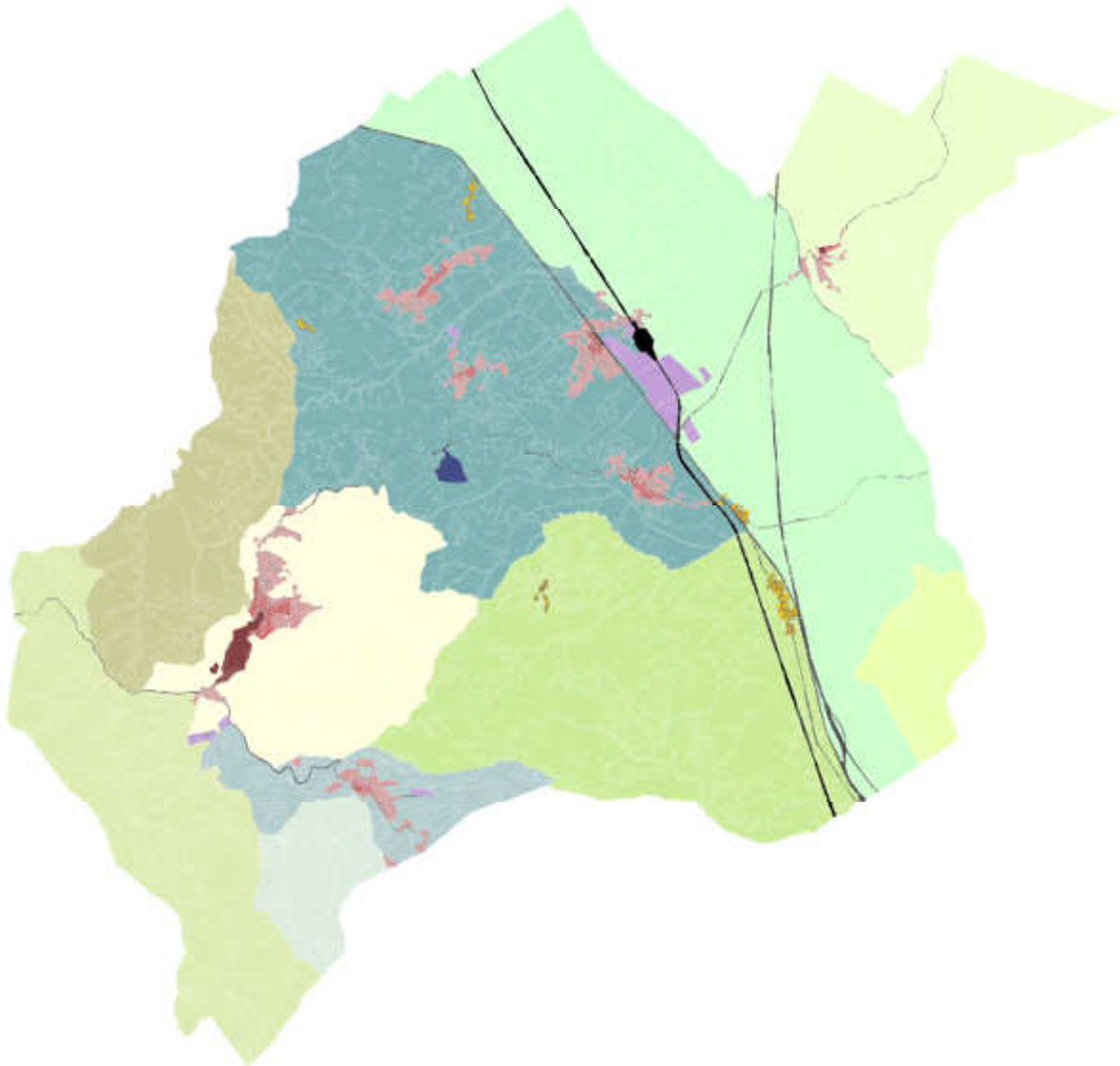
Sant'Albino è interessata da una trasformazioni principalmente volte a dotare la frazione di uno spazio pubblico rappresentativo, con il nuovo centro parrocchiale e la piazza verde, oltre alla realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata. Gli altri interventi sono finalizzati al completamento di lotti interclusi o già urbanizzati, che qui, come altrove, sono utili a marcare e definire il perimetro del centro abitato e a dotare gli ambiti nei quali ricadono di nuove dotazioni a standard. Il PO prevede infine di destinare la vecchia cava esistente a campeggio, così come proposto in conferenza di copianificazione, al fine di dotare il territorio di una struttura ricettiva adeguata.

Stazione di Montepulciano accoglie una nuova previsione produttiva di grande rilievo già definita dal PTCP di interesse provinciale provinciale: il progetto REDIMI (Rete del Distretto misto) mira a realizzare un'area ecologicamente attrezzata che diventi il punto di riferimento per la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi e per la logistica del vino, visto la delicatezza delle aree collinari.

Negli ambiti urbanizzati prevalentemente residenziali il disegno del PO persegue inoltre il completamento delle parti urbane incompiute della zona sud ovest all'abitato e cerca di andare a ridisegnare connessioni interne al quartiere con nuove strade di connessione.

Obiettivo del PO per Valiano è quello di aumentare le dotazioni urbane sia dal punto di vista delle funzioni che degli standard. A questo fine il PO presenta due interventi: il primo è il recupero dell'ex mulino per attività residenziali e terziarie, il secondo è l'ampliamento del circolo esistente con nuove superfici a servizio dei cittadini.





*Ambiti urbani e sistemi di paesaggio*