











Comune di Montepulciano
Provincia di Siena
AREA Urbanistica/Edilizia
Servizio Urbanistica

PROPRIETA'	Immobiliare G.M.		
PROGETTO	Variante al Regolamento Urbanistico vigente per introduzione di Piano attuativo M_PA_14_A su comparto posto in località San Biagio ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DEL C.C. N. 6 DEL 3/2/2016 - APPROVAZIONE		
COMUNE DI	Montepulciano		Località Via del Prato
TITOLO ELABORATO	Relazione illustrativa		
 Elaborato 1a	 Scala	 Data Febbraio 2016	 Il progettista
		 Disegno n°	
 Elaborati complessivi 9		 Pratica n°	 Il proprietario
		 File	

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER
INTRODUZIONE PIANO ATTUATIVO M_PA_14_A
PER LA RIQUALIFICAZIONE DI COMPARTO URBANO CON
REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO ATTIVITA'
COMMERCIALE**

**ai sensi dell'art. 16 R.U. e art. 73 L.R. 1/2005
da realizzarsi in Montepulciano – Loc. San Biagio**

PROPRIETA': IMMOBILIARE GM

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DEL. C.C. N. 6
DEL 3/2/2016 DI APPROVAZIONE**

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico per introduzione Piano attuativo M_PA_14_A per la riqualificazione di comparto urbano con la realizzazione di ampliamento di attività commerciale. Relazione illustrativa.

Indice:

- 1. Premessa generale**
- 2. Stato attuale dell'area**
 - 2.1 caratteristiche ambientali
 - 2.2 ambito di intervento
 - 2.3 descrizione dell'immobile esistente
 - 2.4 caratteristiche e funzionalità delle urbanizzazioni a rete esistenti
- 3. Obiettivi generali dell'intervento**
 - 3.1 criteri di progettazione
 - 3.2 descrizione degli interventi edificatori
 - 3.3 interventi infrastrutturali
 - 3.4 interventi di miglioramento ambientale

1. Premessa generale

PREMESSO CHE:

- Con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 8.4.2014 è stata adottata Variante al Regolamento Urbanistico vigente per l'introduzione di un Piano Attuativo denominato M_PA_14_A (e contestuale M_PA_14 B in altra zona), in luogo dell'esistente intervento convenzionato M_IC_10, finalizzata alla realizzazione di n.2 interventi edificatori:
 - o ampliamento di attività commerciale esistente (Eurospin),
 - o realizzazione di nuova farmacia;
- con la delibera di C.C. n. 6 del 3.2.2016, l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'approvazione della sola parte riguardante l'ampliamento dell'attività commerciale, preferendo sospendere temporaneamente l'approvazione della nuova farmacia in progetto;

La presente Variante al Regolamento Urbanistico introduce quindi il Piano attuativo M_PA_14_A, nell'area attualmente indicata con M_IC_10, limitatamente al lotto riguardante l'ampliamento dell'attività commerciale.

2. Stato attuale dell'area

L'area interessata dal Piano attuativo M_PA_14_A è inserita in un contesto urbano di recente formazione, ai piedi del Capoluogo ed in prossimità dell'importante crocevia viario di San Biagio.

2.1 caratteristiche ambientali

L'area oggetto di intervento è racchiusa tra le due direttrici principali di collegamento tra Montepulciano e le cittadine di Pienza e Chianciano, che confluiscono nel vicino quadrivio di San Biagio, la "porta di ingresso sud" del Capoluogo.

Il contesto urbanistico ed ambientale si è sviluppato attorno ai detti assi viari i quali realizzano una sorta di reticolo infrastrutturale alle pendici del capoluogo che suddivide la zona in quadranti di caratteristiche eterogenee.

A nord del quadrivio si trovano il Tempio di San Biagio ed il Cimitero di Montorio, dai quali comincia ad ergersi il colle su cui sorge la cittadina; a sud est si trova la zona della così detta "Acquapuzzola", che mantiene l'aspetto rurale con colture tradizionali ed edificato sparso; a sud ovest si trova l'unico quadrante maggiormente

urbanizzato, in cui è posta l'area oggetto di intervento, caratterizzato da un insediamento a prevalenza residenziale che rappresenta la propaggine sud dell'abitato cittadino, con servizi ed attività commerciali posti principalmente lungo le direttrici viarie principali per la loro particolare visibilità.

Le tipologie edilizie presenti sono molto eterogenee, in particolare per gli insediamenti residenziali si trovano contestualmente caseggiati a schiera di 2/3 piani fuori terra, ville isolate e condomini multipiano di notevole altezza.

L'area in oggetto presenta profili altimetrici essenzialmente pianeggianti ed è posta ad una quota inferiore di quella della viabilità principale.

L'area oggetto di intervento ha una viabilità di distribuzione interna già consolidata, collegata ai suddetti assi viari.

2.2 ambito di intervento

L'ambito di intervento è quello della Città Nuova alle pendici del centro cittadino.

In riferimento alla tavola 4A – Planimetria stato di fatto, il comparto interessato dal presente Piano Attuativo M_PA_14_A APPROVATO è suddivisibile in 2 diverse aree di intervento (si esclude l'area 1 che riguardava la Farmacia), la cui approvazione, come detto, è temporaneamente sospesa):

Area indicata con n.2, a margine di via del Prato, a quota leggermente superiore alla prima, nonché ad essa collegata tramite viabilità interna, delimitata su due lati da fabbricati prevalentemente residenziali e ad ovest da un fabbricato a destinazione in parte commerciale ed in parte direzionale, oggetto della presente Variante al RU, che separa questa area da quella descritta al punto successivo. L'area n.2 è sede appunto di parcheggi posti a servizio delle attività che hanno sede nel fabbricato che la fronteggia, ad eccezione del discount "Eurospin", che ha parcheggio proprio.

In quest'area la segnaletica orizzontale è ormai scomparsa ed il funzionamento delle canalette di scolo delle acque piovane risulta seriamente compromesso.



Vista dell'area 2

Area indicata con n.3 - posta lungo via del Prato, delimitata dai lotti dei fabbricati esistenti. In quest'area, sostanzialmente pianeggiante e nata dalla demolizione di un vecchio capannone industriale, ha sede il grande parcheggio a servizio del discount Eurospin, oggetto di ampliamento nel Piano di Recupero introdotto dalla presente Variante al RU.



Vista dell'area 3

Si sottolinea infine che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico secondo il D. Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e ricade in zona di vincolo cimiteriale, ma non ricade né all'interno di pertinenze di BSA, né risulta sottoposta al vincolo idrogeologico.

2.3 descrizione dell'immobile esistente

Il fabbricato esistente è ubicato in Via del Prato ed è il risultato del recupero edilizio di un ex edificio a destinazione industriale e della successiva sopraelevazione dello stesso per la realizzazione di locali a destinazione direzionale. Attualmente quindi detto fabbricato è costituito da n.3 piani fuori terra, di cui il terreno per attività commerciale ed i superiori per attività direzionali.

L'edificio è a corpo unico con pianta rettangolare allungata e si sviluppa ortogonalmente a via del Prato, di cui ha la medesima quota di imposta altimetrica; sugli altri lati si trovano aree a parcheggio a servizio dello stesso mentre il retro fronteggia un insediamento residenziale a margine di un'ampia zona a verde pubblico. L'edificio si sviluppa in maniera regolare in altezza, pur manifestando finiture diverse tra i vari fronti: i prospetti nord, sud ed est presentano struttura in c.a. a vista con tamponature in mattoncini ed infissi metallici; il prospetto ovest invece è stato intonato a seguito della demolizione dell'adiacente capannone industriale preesistente ed anch'esso presenta infissi metallici ed una pensilina al piano terra di ingresso all'attività commerciale.

L'altezza in gronda dell'edificio è di circa ml. 11.25 e la copertura è a padiglione, con manto in laterizio.



Vista dell'immobile esistente

Il fabbricato non ha un particolare valore formale o tipologico, ma ha assunto nel tempo un notevole valore funzionale, principalmente per essere sede di uno dei due soli supermercati di Montepulciano, oltretutto posto presso un crocevia strategico come il bivio di San Biagio.

Le aree di pertinenza dell'immobile sono attualmente sistemate a piazzali essenzialmente destinati a parcheggio, con una zona di scarico merci posta lungo il retro e porzione del fronte est.

2.4 caratteristiche e funzionalità delle urbanizzazioni a rete esistenti

Il comparto oggetto della presente Variante al RU è, come detto, inserito all'interno di un contesto urbano di recente formazione, indicato dal R.U. vigente come zona territoriale omogenea B e Città Nuova. Lo stesso è accessibile da viabilità pubblica sufficiente alle esigenze di distribuzione e movimentazione.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, esse sono presenti e ormai consolidate da tempo: i parcheggi a servizio pubblico, soprattutto a seguito della demolizione del fabbricato insistente sull'area 3, sono abbondanti e ben distribuiti, ma non sono regolamentati, cioè non sono ben distinti tra pubblici e privati, così da indurre in confusione e talvolta in usi non corretti gli utenti locali.

La presente Variante al RU quindi pone attenzione alla evidente necessità di riqualificazione urbanistica dell'intero comparto ed ancor più di detto lotto, così da condurre all'auspicabile soluzione di alcune problematiche, a vantaggio non solo della proprietà, ma anche e soprattutto della collettività.

Gli assi viari che circondano il comparto oggetto di intervento sono anche le direttrici degli impianti a rete presenti nell'area per cui, dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali, il lotto è in una posizione particolarmente favorevole: il fabbricato esistente è già allacciato ai diversi sistemi tecnologici che andrebbero quindi soltanto estesi.

3. Obiettivi generali dell'intervento

La presente Variante al RU si pone l'obiettivo di una riqualificazione urbanistica dell'area, attraverso interventi edificatori, infrastrutturali e di miglioramento ambientale volti ad incrementare il livello dei servizi e potenziare la fruibilità e funzionalità della zona a favore della collettività.

3.1 Criteri di progettazione

Gli interventi in progetto sono stati curati in modo da tenere in conto della peculiarità della zona sia dal punto di vista strategico che morfologico, urbanistico ed ambientale.

La posizione del comparto in prossimità dell'importante snodo viario del Bivio di San Biagio ed all'interno di un insediamento consolidato a prevalenza residenziale che si qualifica come l'estensione a sud del tessuto urbano del Capoluogo, fa sì che l'area di intervento assuma un rilevante valore strategico e funzionale, in particolare a servizio degli abitanti di detta zona, ma più in generale per l'intero bacino locale. La progettazione si è quindi dedicata alla corretta collocazione e distribuzione dei nuovi spazi e servizi ed al contestuale mantenimento degli standard urbanistici entro i limiti del RU vigente. L'ampliamento dell'attività commerciale detta "Eurospin" consentirà di offrire nuovi servizi e prodotti ai propri clienti, incrementando il benessere locale.

Dal punto di vista morfologico, gli interventi sono stati pensati in modo tale da migliorare la qualità dell'insediamento mantenendo l'ampliamento dell'attività commerciale alla medesima quota della parte esistente, sfruttando l'esistente piazzale.

In merito alle considerazioni di tipo urbanistico, l'ampliamento dell'attività commerciale è stato progettato in modo da ridurre al minimo l'impatto sulle aree a parcheggio esistenti e non modificarne la circolazione interna.

Obiettivo primario della Variante al R.U. è in generale quello della riqualificazione ambientale del comparto e tutti gli interventi sono stati pensati in coerenza con il contesto periurbano in cui lo stesso insiste. L'intervento edificatorio è stato studiato in relazione alle destinazioni, alla posizione ed al "ruolo" dei fabbricati circostanti, proponendo una soluzione architettonica funzionale e logica, rispettosa del contesto edilizio. Verranno infine realizzate ulteriori opere di miglioramento ambientale in maniera diffusa su tutto il comparto di intervento, quali ri-asfaltatura, tinteggiatura di muretti esistenti, rifacimento di canalette di raccolta delle acque piovane, rifacimento della segnaletica orizzontale, tutte opere che verranno dettagliate nei punti successivi della presente relazione.

3.2 Descrizione degli interventi edificatori

L'intervento edificatorio previsto è soltanto il seguente:

- **Ampliamento dell'attività commerciale dell'esistente Eurospin per una Sul di circa 141 mq – INTERVENTO APPROVATO CON DEL. C.C. N. 6 DEL 3/2/2016**

Questo intervento riguarda l'ampliamento del discount Eurospin, per una Sul di circa mq. 141, previsto sul lato destro dell'immobile esistente. Si tratta di un corpo ad un solo piano fuori terra, a pianta rettangolare, con copertura a falda inclinata ed altezza in gronda di circa ml. 3.20.

Il piano di calpestio sarà alla medesima quota di quello esistente e non saranno necessari movimenti di terra se non per gli scavi delle fondazioni.

La distribuzione planimetrica è molto semplice e funzionale con una suddivisione in due aree, una per il negozio, con accesso dalla parte esistente ed una per il magazzino sul retro.

I prospetti sono semplici e coerenti con quelli del fabbricato esistente, le aperture sono state posizionate in allineamento a quelle superiori e gli infissi saranno del medesimo tipo di quelli già presenti: sono comunque previste finestrate alte per una maggiore funzionalità interna ed una porta di emergenza per l'evacuazione dei locali.

L'intervento edificatorio comporta una riduzione dell'ampio parcheggio esistente, restando invariato il senso di circolazione.

La finitura esterna dei prospetti del corpo in ampliamento sarà in mattoncini o intonaco color laterizio, mentre sulla restante parte del prospetto ovest verrà ripreso il motivo degli altri fronti, con il tessuto strutturale a vista e le specchiature in intonaco colora mattone. Il manto di copertura sarà in laterizio.



Vista rendering dell'ampliamento

3.3 Descrizione degli interventi infrastrutturali

Il comparto oggetto della presente Variante al RU è, come già detto, inserito all'interno di un contesto urbano di recente formazione, in un insediamento già consolidato e prossimo ad uno degli assi viari principali di Montepulciano, la Strada per Chianciano, e comunque accessibile da viabilità pubblica sufficiente alle esigenze di distribuzione e movimentazione.

Anche le opere di urbanizzazione sono presenti e consolidate da tempo: i parcheggi a servizio pubblico, soprattutto a seguito della demolizione del fabbricato prima insistente sull'area 3, sono abbondanti e ben distribuiti, ma non sono regolamentati, cioè non sono ben distinti tra pubblici e privati, così da indurre in confusione e talvolta in usi non corretti gli utenti locali. Tra gli obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico che dovranno essere perseguiti in sede di PA c'è quello di porre rimedio a detta situazione definendo quali parcheggi verranno ceduti al Comune e quali invece rimarranno di proprietà del richiedente, a servizio delle attività esistenti. Il tutto verrà definito e regolamentato in apposita Convenzione tra il proponente ed il Comune di Montepulciano.

Per quanto riguarda i servizi a rete, essi sono già presenti nell'area e si tratterà soltanto di estendere i relativi allacci.

3.4 interventi di miglioramento ambientale

Come già detto precedentemente l'area ricade all'interno di una zona a vincolo paesaggistico, in prossimità del tempio di San Biagio, per cui, pur appartenendo ad un insediamento consolidato e di origine artigianale (ex mobilificio F.A.M.A.), si rende obbligatorio risolvere le situazioni di degrado, attraverso un programma di interventi di riqualificazione ambientale.

In particolare gli stessi sono distinguibili per le varie zone prima definite:

- **Area 2:** quest'area è racchiusa da via del Prato e dalla viabilità interna di distribuzione ai vicini fabbricati, per cui presenta difficoltà oggettive di delimitazione; si è pertanto pensato di lasciarla come area di sosta aperta e fruibile. In questa zona l'asfaltatura non necessita ancora di sostituzione mentre le canalette sono danneggiate e ricolme per cui verranno sostituite.

Verrà infine rifatta tutta la segnaletica stradale orizzontale.

- **Area 3:** in quest'area sorgerà l'ampliamento dell'attività commerciale e contestualmente verranno eseguiti diversi interventi di miglioramento ambientale quali:
 - o Tinteggiatura in colori terrosi neutri dell'intera facciata ovest del fabbricato esistente;
 - o Eliminazione delle tubazioni di scarico presenti in facciata, tramite inserimento in parete delle stesse;
 - o Rifacimento della linea di scarico che attualmente passa ai piedi del prospetto ovest tramite interrimento della stessa
 - o Rivestimento o tinteggiatura dei muretti perimetrali all'area di sosta
 - o Rifacimento della segnaletica stradale orizzontale