

**COMUNE DI MONTEPULCIANO  
(PROVINCIA DI SIENA)**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL  
COMUNE DI MONTEPULCIANO EX AREA M\_PCI\_01  
RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO CONAD**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**( MODIFICATO )**

**ADEGUATE COME DA PARERE  
della COMMISSIONE URBANISTICA Ddel 17.11.2014,  
della D.C.C. n. 115 del 29.11.2014 e della D.C.C. n. 79 del 05.10.'16  
e SECONDO LE INDICAZIONI DEI CONTENUTI DELLE PROCEDURE VAS 2016**

**aggiornamento 05.10.2016**

## Normativa

### Art.1 – Contenuti

La presente variante urbanistica al RU comunale va ad annullare l'attuale scheda M\_PCI\_01 del RU, sostituendola con la scheda M\_IC\_12, nell'ambito delle destinazioni già censite e previste dal PS e dallo stesso RU nell'ambito urbano della "Città Consolidata" di Montepulciano, inerenti aree prossime al centro storico del Capoluogo a valle di S. Agnese e del giardino di Poggio Fanti, non interessando più l'area più a sud oltre l'autostazione (lo Sterro).

Va fatto notare che l'area interessata dalla Variante pur all'esterno dalla zona di pertinenza di aggregati, ville e edifici specialistici di cui alla Tav. 15 C1 del PTC Provinciale, è comunque interna alla zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, come da specifico D.M. 247/1967.

I contenuti della Variante al RU approvato sono i seguenti:

- cancellare l'area M\_PCI\_01, suddividendo il comparto in più aree con diversa destinazione urbanistica, delle quali solo una, quella dell'attuale supermercato CONAD e pertinenze nella nuova area M\_IC\_12, con il riordino e l'ampliamento dell'edificio esistente CONAD con trasferimento nello stesso della Media Struttura di Vendita ( MSV ) di cui al M\_PCI\_01, **permettendo quindi la costituzione di due MSV**, il tutto con sensibile diminuzione volumetrica e di superfici (e quindi di minore impatto paesaggistico, urbanistico e di consumo di suolo) a seguito di un Intervento diretto Convenzionato con particolari e specifici obblighi da parte del richiedente, per una SUL complessiva in ampliamento pari a circa 1.700 mq. su due piani, di cui circa **900** commerciali e circa 800 a servizio.

L'intervento interesserà inoltre la riqualificazione dell'intorno, l'ampliamento della destinazione a parcheggio sulla copertura dell'edificio, oggi già prevista nell'ambito della scheda M\_PCI\_01 e l'ampliamento della sottostante piazza coperta porticata;

- realizzare un'area CC\_B\_Tc Td Ri3, comprendete l'attuale magazzino comunale e pertinenze nelle immediate vicinanze dell'area dell'autostazione (lo Sterro), con destinazioni d'uso compatibili con la proprietà pubblica dello stesso, da assoggettare ad intervento diretto;

- realizzare una specifica area a parcheggio che conformi alla strumento urbanistico con l'attuale configurazione a parcheggio della zona a ridosso e sottostante al piazzale lo Sterro;

- realizzare un ampliamento dell'area a verde pubblico che si sviluppa tutto intorno alle due zone di cui ai punti precedenti.

Si sottolinea che per l'area dell'attuale supermercato CONAD e pertinenze si prevede l'attuazione non più con un piano attuativo ma di un Intervento Convenzionato denominato nella scheda di intervento con M\_IC\_12.

## Art.2 – Dimensionamento e Destinazioni d’uso

### Zona M\_IC\_12

In particolare per quanto riguarda l'Intervento diretto Convenzionato per il riordino e l'ampliamento della **attuale** struttura di vendita CONAD **in due MSV**, si evidenzia che lo stesso si trova nel centro abitato del Comune di Montepulciano in via Bernabei, Loc. S. Agnese, subito fuori del centro storico, in una zona dove negli ultimi decenni si sono sviluppate nuove costruzioni a destinazione residenziale, commerciale e ricettiva. L’immobile insiste su un’area, compresa fra Viale Bernabei, Viale I° Maggio e Via delle Lettere ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Montepulciano al foglio n° 118 particelle 1 e 543 e ricade in area tutelata ai sensi dell’Art. 136 del D.lgs. 42/2004.

Gli obiettivi generali della nuova scheda M\_IC\_12 sono:

1. destinare l'attuale edificio ad attività commerciale di media struttura di vendita, con ampliamento dell'attuale supermercato CONAD **in due MSV**, con dotazione di standard a parcheggio solo per la parte in ampliamento, con mantenimento delle altre attività presenti;
2. realizzare in luogo della copertura piana esistente un parcheggio con copertura anche parziale;
3. riordinare e sistemare i percorsi pedonali e le aree esterne direttamente correlate alla struttura;
4. riqualificare l’immagine dell’edificio esistente e dei suoi elementi fisici.

Gli obiettivi ed il dimensionamento previsti dalla Variante al RU per l’Area M\_IC\_12 sono qui di seguito specificati:

1. ristrutturare ed ampliare, all'interno dell'attuale edificio commerciale, la media struttura di vendita esistente, **ammettendo al suo posto la costituzione di due MSV**, con dotazione di standard a parcheggio solo per la parte in ampliamento, con mantenimento delle altre attività presenti;
2. realizzare, in luogo della copertura piana esistente, un parcheggio a servizio per il soddisfacimento delle necessità di relazione e stanziali della parte in ampliamento della media struttura, con copertura anche parziale;
3. riqualificare l’immagine dell’edificio esistente e dei suoi elementi fisici;
4. ampliare la piazza/parcheggio porticato sottostante l'edificio verso Via delle Lettere;
5. riordinare e sistemare i percorsi pedonali e le aree esterne direttamente correlate alla struttura;
6. riqualificare la fascia lungo Via delle Lettere, esternamente alla piazza/parcheggio porticato;
7. **realizzazione di uno slargo in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde privo di copertura in prossimità dell'ingresso pedonale della struttura.**

Dovranno essere inoltre realizzate le opere funzionali alla ristrutturazione del comparto: verifiche ed integrazioni allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Dimensionamento del progetto

St di intervento:	circa	mq.	4.500
Sul totale ( <b>vendita e non vendita a servizio</b> )		mq.	1.700
Sul commerciale		mq.	<b>900</b>
Altezza massima escluso ingombri tecnici	H.	m.	<b>13,00</b>
Numero massimo di piani fuori terra		n.	<b>3</b>
<b>Distanza minima dalle strade</b>		m.	5,00
<b>Distanza minima dai confini pubblici e privati</b> (salvo convenzionamento)		m.	5,00
Distanza minima tra i fabbricati (salvo convenzionamento)	Df	m.	10,00

### **Art.3 – Materiali del progetto**

Le linee progettuali del nuovo intervento di ampliamento, dato il contesto urbano e paesaggistico, dovranno definire soluzioni appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie.

Al tempo stesso, il progetto dovrà caratterizzarsi con forme moderne, con particolare attenzione alle necessità di dispositivi per l'edilizia sostenibile che, in chiave moderna, stabiliscano una relazione equilibrata con il paesaggio, dichiarando al tempo stesso la loro contemporaneità.

A tal fine il progetto dovrà sviluppare le previsioni:

- di una copertura del parcheggio sommitale, da realizzare con struttura metallica anche a traliccio, e pannellatura superiore in elementi modulari;

- di installazioni di pannellature solari/fotovoltaiche o di altri sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili ;

- di un involucro edilizio perimetrale che inglobi l'edificio esistente con una facciata che "caratterizzi" l'intervento, legandosi cromaticamente e matericamente alla copertura. In generale l'ampliamento dovrà comunque essere improntato alla massima semplicità. In generale l'ampliamento dovrà comunque essere improntato alla massima semplicità ;

Gli spazi aperti dovranno essere disegnati con il fine di prevedere luoghi con funzioni differenziate (paesaggio, sosta, ...) connesse fra di loro mediante percorsi pedonali su Via Bernabei e su Via delle Lettere.

Si dovrà inoltre porre la massima attenzione ad uno studio del traffico veicolare del comparto, con produzione di ipotesi di organizzazione/limitazione.

Una particolare cura dovrà essere posta nella progettazione della fascia verde e pedonale prevista a ridosso dell'ingresso del Supermercato su Via Bernabei, che dovrà rappresentare " uno slargo in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde privo di copertura.

I materiali da utilizzare dovranno essere tali da riqualificare l'attuale situazione di degrado delle percorrenze , raccordandosi con le sistemazioni esistenti nelle immediate vicinanze.

Gli interventi di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

### **Art.4 – Parametri di Sostenibilità Ambientale**

Ai fini della sostenibilità ambientale, in coerenza con le normative vigenti in materia, gli interventi di cui alla presente variante dovranno garantire l'impiego di risorse rinnovabili, in particolare la produzione di energia da fonti rinnovabili (nella misura di cui alle norme vigenti), l'accumulo ed il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dal dilavamento delle coperture, l'efficienza energetica dell'edificio grazie all'utilizzo di metodi e misure di progettazione finalizzate alla riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, alle condizioni di confort termico negli ambienti interni evitando il surriscaldamento dell'aria grazie all'uso di sistemi costruttivi adeguati quali schermature e pareti ventilate oltre al controllo dell'umidità interna .

## **Art.5 – Reti tecnologiche**

Tutte le opere relative ai servizi a rete saranno eseguite sotto il diretto controllo ed in conformità alle direttive che saranno emanate dalle rispettive Società distributrici del servizio ed ai rispettivi disciplinari. Le reti, la cui installazione comporti l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, saranno collocate in modo da non recare alcun inquinamento da elettrosmog e comunque dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria. Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, saranno conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate. In particolare dovranno essere, quando necessari, richiesti i pareri degli enti di gestione delle reti.

## **Art. 6 – Prescrizioni e condizioni**

- a) In fase di esecuzione delle opere relative alla Scheda d'Intervento M IC 12, dovranno essere previste e comunicate al Comune tutti i provvedimenti necessari intrapresi per la massima mitigazione possibile delle attività di cantiere in merito alla produzione di rifiuti e di polveri, emissione acustiche, scarichi reflui e regimazione acque meteoriche.
- b) è possibile esercitare la facoltà di monetizzazione oltre i 50 mq di parcheggio pubblico di cui alla DCC n. 53 / '10;
- c) è possibile esercitare la facoltà di deroga di cui all'art. 29 del DPGRT n. 15 / '09, relativamente alla seconda e meno estesa MSV prevista dalla presente variante, mantenendo inalterata la rimanente dotazione già individuata per la prima MSV, anche se superiore ai minimi previsti dagli standards di legge, facendola acquisire valore di standards di Piano;
- d) la Convenzione dovrà prevedere, a carico del privato, la realizzazione della rotonda da porre all'incrocio fra via de'le Lettere via Bernabei ed adeguamenti e/o incrementi dei marciapiedi conseguenti, il tutto copputato e garantito da apposita fidejussione.