

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

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO INERENTE I PIANI
ATTUATIVI M_PA_05/a e M_PA_05/b RELATIVI AD ALCUNI TERRENI
POSTI IN LOCALITA' SAN BIAGIO VIA SAN BARTOLOMEO DI
PROPRIETA' DELLA SOC. ALBERGO SAN BIAGIO SaS E DEL SIG.
PAGLIAI GIANCARLO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI COMMISSIONE URBANISTICA DEL 20.05.2013

Normativa

Art.1 – Contenuti

La presente variante al RU comunale va ad interessare i piani attuativi M_PA_05/a e M_PA_05/b relativi ad alcuni terreni posti in località Sn Biagio Via san Bartolomeo.

La variante urbanistica si rende necessaria, quindi, al fine di poter specificare e modificare la previsione di distribuzione e di dimensionamento di espansione urbana di cui alla attuale scheda M_PA_05/a e M_PA_05/b del RU, nell'ambito delle destinazioni previste dal PS e dallo stesso RU nella Città Nuova.

La Variante, mentre per l'area M_PA_05/a prevede il relativo Piano Attuativo con decremento di SUL (restando invariati perimetri, impatto di urbanizzazioni, sia per ciò che concerne il PS che il RU approvati), per l'area M_PA_05/b, prevede invece il parziale recupero volumetrico con realizzazione di un nuovo edificio da attuare con Intervento Convenzionato. Il recupero volumetrico previsto in questa seconda area, non è da ritenere in contrasto rispetto al PS ed alle valutazioni che lo hanno preceduto, specie in relazione alla UTOE dove l'area oggetto della presente relazione ricade. Per il RU avremo invece un nuovo impatto, compensato dal minore dimensionamento dell'area M_PA_05/a e dal parziale recupero volumetrico dell'ex capannone già presente nell'area M_PA_05/b, che si realizzerà all'interno di una perimetrazione già individuata.

Si sottolinea che per l'area M_PA05/b si prevede l'attuazione non più con un piano attuativo ma attraverso un Intervento Convenzionato denominato nella scheda di intervento con M_IC_11.

Art.2 – Dimensionamento e Destinazioni d'uso

Zona M PA05 (ex Zona M PA 05/a)

Per la zona M_PA_05 (ex Zona M PA 05/a) si ha l'obbligo di redazione di un Piano Attuativo come già previsto dal RU comunale

Per tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso;

- residenziale compreso commerciale di vicinato.

Il dimensionamento della Variante al RU prevede e specifica quanto segue:

Area M PA 05

St di intervento:	circa	mq.	4.150
Di cui superfici per opere di urbanizzazione primaria:			
- verde pubblico/uso pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico		
- parcheggi pubblici/uso pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico		
- viabilità pubblica/uso pubblico		mq.	975
Di cui superfici a servizio:			
- parcheggi e viabilità interni, verde privato	come da norme di Piano Attuativo e da RU		
- Sul totale		mq.	450
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato		mq.	450
Altezza massima	H.	m.	8,00
Numero massimo di piani fuori terra		n.	2
Distanza minima dai fili stradali		m.	5,00
Distanza minima dai confini di proprietà, per edifici non in aderenza (salvo convenzionamento)		m.	5,00
Distanza minima tra i fabbricati		Df m.	10,00

Architettonicamente i nuovi edifici, con volumetrie semplici, dovranno mantenere i caratteri rurali del contesto, pur con forme contemporanee. I fabbricati dovranno avere massimo due piani fuori terra oltre all'interrato/seminterrato. Sia le sistemazioni delle recinzioni, dei percorsi di accesso delle aree di sosta dovranno inserirsi nel paesaggio in modo neutro, con mantenimento il più possibile delle superfici permeabili. Si dovrà mantenere e valorizzare la porzione di oliveto a "maglia fitta" da destinare a verde pubblico. Per le piantumazioni di nuove alberature si deve prevedere la redazione di un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Considerando la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida (schedatura) o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Per l'intervento gli standards urbanistici da prevedere non potranno essere inferiori a quelli di cui alle Norme del RU comunale.

Zona M_IC_11 (ex Zona M_PA_05/a)

Per quanto riguarda invece l'area M_IC_11 (ex Zona M_PA_05/a), il cui intervento sarà attuabile con la formazione di una Scheda IC (Intervento convenzionato), si prevede la realizzazione, grazie al parziale recupero volumetrico del capannone già esistente oggi demolito, di un nuovo edificio, sempre a due livelli oltre all'interrato/seminterrato con destinazione esclusivamente commerciale oltre a spazi esterni da destinare a parcheggi e verde sia pubblici che privati in base agli standard previsti sia dal PS che dal RU.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate dell'edificio saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce e/o in muratura a faccia a vista di mattone, come gli altri edifici contigui. Saranno possibili, dato l'uso, anche elementi quali porticati e limitati aggetti con inferriate. Si prevede la possibilità di copertura piana.

Per tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso;

- commerciale come da parere responsabile area tecnica e commissione urbanistica.

Il dimensionamento della Variante al RU prevede e specifica quanto segue:

Area M_IC_11

St di intervento:	circa	mq.	780
Aree oggetto di beneficio pubblico, verde e strade circa		mq.	300
- Sul totale		mq.	450
- Sul commerciale		mq.	450
Altezza massima	H.	m.	8,00
Numero massimo di piani fuori terra		n.	2
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici		m.	5,00
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza (salvo convenzionamento)		m.	5,00
Distanza minima tra i fabbricati	Df	m.	10,00

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione dei nuovi insediamenti: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Art. 3 – Interventi di urbanizzazione pubblici

Zona M PA05/a

Il piano attuativo per la Zona M_PA_05/a dovrà comprendere e prevedere la contemporanea realizzazione, con le altre opere d'interesse privato, di un parcheggio pubblico e di un nuovo collegamento carrabile e pedonale di collegamento tra il lotto di intervento e Via San Bartolomeo.

Il percorso stradale dovrà essere a doppio senso di marcia, dotato di almeno un marciapiede su un lato, illuminazione pubblica, raccolta e canalizzazione acque meteoriche.

La porzione di oliveto a "maglia fitta" sarà destinato a verde pubblico.

Zona M IC 11 (ex Zona M PA_05/a)

Per tale zona all'interno della convenzione si dovranno prevedere la cessione delle aree pubbliche pari ad una superficie di circa mq. 300, finalizzate:

- ad un allargamento stradale in prossimità dell'incrocio tra SP 146 per Pienza e Via San Bartolomeo;
- alla realizzazione di una area a verde pubblico con arredo urbano lungo la SP 146 per Pienza;
- alla realizzazione di un tratto di illuminazione pubblica su Via san Bartolomeo.

Si prevede inoltre la progettazione di massima della nuova rotonda, anche allo scopo di verificare la fattibilità della nuova accessibilità dell'area interessata dal nuovo insediamento commerciale.

Art. 4 – Prescrizioni e Contributi propedeutici antecedenti la V.A.S.

Durante la fase di consultazione del procedimento V.A.S. sono giunti contributi da parte dei soggetti chiamati ad esprimersi in tema. qui di seguito riassunti.

- Ministero per i Beni e le attività Culturali

Che ha riportato il quadro normativo in materia di tutela paesaggistica a cui fare riferimento.

- ESTRA Divisione Reti Gas

La Variante ha accesso da viabilità in cui è presente una tubazione di gas in media pressione; l'individuazione di possibili interferenze con tale rete dovrà essere svolta nel prosieguo delle procedure di approvazione del relativo PdR.

- Regione Toscana

Che ha riportato il quadro normativo in materia di tutela geologica, sismica e idraulica a cui fare riferimento.

- A.R.P.A.T. Pisa

Che la variante può essere esclusa dalla VAS.

- Nuove Acque

La Variante non mostra interferenze con la rete idrica, quella fognaria, invece, è presente solo in prossimità dell'area M_PA_05/b. Per l'area M_PA_05/a la stessa andrà integralmente realizzata, compreso le pompe di sollevamento e condotte a spinta. Viene espresso comunque parere favorevole con prescrizioni di realizzazione delle opere.