

**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**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI COMMISSIONE URBANISTICA DEL 20.05.2013**

## 1 - SINTESI DEI CONTENUTI DEL PROGETTO

La variante in esame andrà ad interessare due aree oggi disciplinate dal RU approvato che ricadono nell'ambito urbano "Le parti della Città Nuova" (art. 106 del RU), in particolare si tratta dell'area già contraddistinta come M\_PA\_05/a (distinta al NCT del Comune di Montepulciano al Foglio n° 134 alle particelle 56, 57, 99, 100, e 150 con servitù di passo nella particella n. 98), individuata come zona omogenea "C" - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi" (art. 14 del RU), e l'area già contraddistinta come M\_PA\_05/b (distinta al NCT del Comune di Montepulciano al Foglio n° 134 alla particella 107), individuata come zona territoriale "B" – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A" con destinazione d'uso prevista a "Verde Pubblico" (art. 14 e 9 del RU), il tutto come meglio indicato negli estratti cartografici allegati.

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

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, inerenti alcuni terreni posti in località San Biagio via San Bartolomeo.

La Variante, mentre per l'area M\_PA\_05/a prevede il relativo Piano Attuativo con decremento di SUL (restando invariati perimetri, tipi edilizi ed impatto di urbanizzazioni, sia per ciò che concerne il PS che l'RU approvati), per l'area M\_PA\_05/b, prevede invece il parziale recupero volumetrico con realizzazione di un nuovo edificio. Per tale motivo, 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.

Prima di passare alla descrizione e agli obiettivi della variante al RU è necessario ricordare quanto segue:

1) in data 14.05.2007, con D.G.C. di Montepulciano n. 104 è stato deliberato l'Avvio di procedimento riferito alla Variante anticipatrice di PRG relativo al punto 9.6 dell'art. 67 delle NTA del PS, riguardante la riqualificazione ed il riordino volumetrico delle attività di artigianato di servizio presso il bivio di S. Biagio nel capoluogo, redatta dal Servizio Urbanistica, Edilizia ed Ambiente del 10.05.2007. Nella relazione tecnica dell'Avvio di procedimento si prevedeva la possibilità di demolizione, anche senza contestuale recupero del volume artigianale esistente, per circa 2.500 mc. fuori terra, con la possibilità di successivo recupero di tale volumetria, anche attraverso le categorie di intervento della sostituzione edilizia o della ristrutturazione urbanistica;

2) in data 24.02.2009, è stata inoltrata a Codesta Amministrazione richiesta di Autorizzazione Paesaggistica poi rilasciata in data 24.02.2009 al n. 8/2009 per la demolizione della volumetria di cui sopra, poi oggetto di specifica DIAE e Accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo come da successivi punti 5 e 7;

3) nel RU adottato con delib. C/C n. 78 del 27.08.2009 i terreni sopra indicati e l'area dove insisteva l'ex officina, già inseriti all'interno della UTOE del Capoluogo a seguito di approvazione del PS di Montepulciano all'interno dell'Ambito Urbano "Le parti della Città Nuova", sono stati ricompresi

all'interno del piano attuativo M\_PA\_07 (diviso in due aree /a e /b, vedere scheda allegata), dove si prevedeva una St di intervento di mq. 4.045, una SUL totale di mq. 600 di sola nuova edificazione, coincidente con la SUL residenziale;

4) in data 05.11.2009 con prot. 25812 è stata presentata osservazione (n. 197 vedere scheda allegata) al RU adottato con la quale si chiedeva a) l'inserimento nella scheda della zona M\_PA\_05b con indicazione esplicita dello spostamento della volumetria del capannone esistente in via San Bartolomeo, in aggiunta all'indice del terreno; b) la riformulazione della scheda per consentire di realizzare un progetto meno vincolato a tipi edilizi preconfezionati; c) che, a parità di SLP da realizzare venisse ampliata l'area di intervento in modo da consentire un progetto di edilizia residenziale mono bi-familiare con relative urbanizzazioni, giardini, viabilità, ecc. Tale osservazione è stata parzialmente accolta così come da successivo punto 10;

5) in data 27.01.2010 con prot. 1866 da parte della Soc. Albergo San Biagio sas è stata presentata richiesta di accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo tendente alla possibilità di provvedere da subito alla demolizione della ex officina senza la perdita del diritto volumetrico relativo ad essa;

6) in data 05.02.2010 con prot. 2665 è stata trasmessa DIAE relativa alla demolizione dell'ex volume artigianale, con riserva di iniziare i lavori a seguito della sottoscrizione dell'accordo di cui ai punti precedente e successivo;

7) in data 23.02.2010 è stato sottoscritto tra l'Amministrazione comunale ed il Sig. Pagliai Giancarlo, legale rappresentante della Soc. Albergo San Biagio sas, un Accordo Sostitutivo di Provvedimento Amministrativo con il quale il Comune concedeva la possibilità di eseguire la demolizione della ex officina senza che ciò comportasse la perdita del diritto volumetrico di mc. 2.500 circa, pari a mq. 805 di SUL, come sopra esposto;

8) in data 25.02.2010 con prot. 4437 è stata trasmessa all'Amministrazione comunale comunicazione di inizio dei lavori riguardanti la demolizione della ex Capannone Artigianale;

10) in sede di deduzione e deliberazione, l'osservazione di cui al punto 4 risulta essere stata accolta parzialmente dall'Amministrazione Comunale (vedere estratto di delibera allegato), in particolare si evidenzia che per il punto a) è stato previsto l'aggiornamento della scheda; per il punto b) non viene prevista alcuna variazione dello schema della scheda; e per il punto c) non si prevede alcuna modifica alla tipologia dell'area allo scopo di non determinare una eccessiva diffusione all'edificato di margine;

11) in data 29.07.2011, con delib. C/C n. 59/2011 pubblicata sul BURT n. 38 del 21.09.2011, veniva infine approvato il RU del Comune di Montepulciano, nel quale è stata individuata l'area M\_PA\_05/a e M\_PA\_05/b (vedere scheda allegata) a seguito del parziale accoglimento di osservazione, di cui al punto precedente. In tale scheda ricadono i terreni sopra elencati di proprietà del richiedente e della Soc. Albergo San Biagio sas". In particolare nella zona M\_PA\_05/a è prevista l'espansione urbana e nella zona M\_PA\_05/b, dove insisteva l'ex Capannone Artigianale oggi demolito, è previsto il riordino della stessa a Verde Pubblico;

Considerato ancora che:

12) nella scheda del Piano Attuativo M\_PA\_05a/b del RU approvato, risulta:

- non inserita graficamente l'area M\_PA\_05b (area occupata dall'ex Capannone Artigianale);
- erroneamente indicata zona M\_PA\_07a invece di M\_PA\_05a;
- previsto per la zona M\_PA\_05b, oltre alla demolizione dell'ex capannone (già avvenuta con regolare autorizzazione edilizia si vedano i punti precedenti per 2.500 mc, pari a circa 805 mq. di SUL), il riordino dell'area a Verde Pubblico con siepi e imbrecciatura con sola indicazione che la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione (600 mq di SUL della particella "a") è vincolata

alla demolizione dell'edificio presente nella particella "b" e che per l'intervento ricadente nella particella "a" non sono previste ulteriori superfici edificatorie relativamente al recupero dei volumi già riconosciuti dall'Amministrazione Comunale;

13) la Società "Albergo San Biagio SAS", volendo utilizzare sia la nuova volumetria concessa dal RU (mq. 600), sia la volumetria del capannone demolito a seguito di sottoscrizione di accordo (mq. 805), non prevedendo lo stesso RU la sommatoria di tale volumetria in aggiunta alla SUL di dimensionamento del piano attuativo, e comunque non consentendo la limitata dimensione dell'area M\_PA\_05a di potervi collocare tutto l'edificato possibile (mq. 600 + mq. 805), in data 27.04.2012 ha chiesto di attivare, ai sensi degli art. 16 e 17 della LRT 1/2005, la procedura di una Variante al Regolamento Urbanistico onde poter dotare le aree in oggetto di piano attuativo di tutti gli elementi utili alla loro futura edificazione.

14) in risposta alla richiesta di cui al punto precedente, l'Amministrazione comunale in data 07.05.2012 ha inviato una lettera prot. 9887, con la quale comunica che, preliminarmente all'Avvio del procedimento della Variante urbanistica, si dovrà procedere alla verifica di assoggettabilità della Variante a VAS, di cui alla presente relazione.

15) in data 09/05/2012 con deliberazione della Giunta Comunale n. 103 è stato data avvio al procedimento per la formazione della variante (modifica della scheda d'intervento M\_PA\_05 a/b in via Sn Bartolomeo);

16) con delibera del C.C. n. 91 del 31.10.2012 è stato approvato il documento Preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS;

17) che a seguito di incontri tra il proponente (Sig. Pagliai Giancarlo) e l'Amministrazione comunale sono stati definiti i limiti ed i parametri ottimali di utilizzazione delle aree oggetto di Variante, riportati nella istanza presentata in data 06.03.2013 prot. 7034;

18) in data 13.04.2013, con delib. C/C n. 20/2013 è stato deliberato di includere detta Variante nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

19) in data 20.05.2013 la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole con prescrizioni qui riportate:

- i benefici pubblici di cui alla scheda M\_CI\_11, dovranno essere incrementati dalla previsione della redazione, a carico dei privati, del progetto di massima della nuova rotonda, anche allo scopo di verificare la fattibilità della nuova accessibilità all'area interessata dal nuovo insediamento commerciale;

20) in data 29.05.2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 39, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 1/2005 e degli art. 24 e 25 della L.R. 10/2010, tale variante è stata adottata con i seguenti contenuti riportati in sintesi:

- nella trasformazione della scheda d'intervento M\_PA\_05°/b, che prevedeva un piano attuativo a destinazione residenziale per 600 mq. di Sul e un area a verde di circa 750 mq.;

- in due Schede d'intervento: la M\_PA\_05, che prevede un piano attuativo a destinazione residenziale per 450 mq. di Sul e di intervento convenzionato, che prevede un intervento diretto a destinazione commerciale per 450 mq. di Sul e la cessione di circa 300 mq. di aree pubbliche, la realizzazione di una linea di illuminazione pubblica e la progettazione di massima di un'opera pubblica a carico del privato.

Ciò premesso qui di seguito si specificano i contenuti della Variante al RU approvato:

- realizzare nell'area M\_PA\_05/a, dove il RU già prevede l'espansione urbana del nuovo edificato (600 mq. da RU), uno specifico separato Piano Attuativo (in quanto l'area è fisicamente distante dalla zona M\_PA\_05b e non è interessata dalle stesse opere di urbanizzazione) per una SUL

complessiva in diminuzione pari a 450 mq. oltre a spazi interrati e aree per la viabilità, per i parcheggi, per il verde e altre necessità;

- realizzare nell'area individuata come M\_PA\_05b il parziale recupero volumetrico del capannone già esistente, con destinazioni commerciale avente una SUL di 450 mq. con la previsione di realizzazione di opere a carico del privato a beneficio pubblico con intervento attuabile attraverso la formazione di una Scheda IC (Intervento Convenzionato);

Inoltre sono stati rilevati alcuni errori materiali nella rappresentazione grafica della tavola del regolamento urbanistico (erroneamente indicata zona M\_PA\_07a invece di M\_PA\_05a) e nella disciplina della scheda-norma M\_PA\_05a/b (non inserita graficamente l'area M\_PA\_05b area occupata dall'ex Capannone Artigianale) che sono stati corretti nella relativa tavola grafica.

Quanto indicato sopra può essere ottenuto già nell'ambito di quello che la scheda del RU adottato e l'osservazione parzialmente accolta già prevedeva, e questo in particolar modo per l'area M\_PA\_05/a, che risulta la più delicata dal punto di vista percettivo visto il notevole contesto paesaggistico dove la stessa si colloca, i nuovi edifici con volumetrie semplici dovranno mantenere i caratteri rurali del contesto, pur con forme contemporanee (eventuali tetti piani verdi e soluzioni di edilizia sostenibile) stabilendo una relazione equilibrata con il paesaggio circostante. Si dovrà quindi porre particolare attenzione alle sistemazioni delle recinzioni, dei percorsi di accesso delle aree di sosta che dovranno inserirsi nel paesaggio in modo neutro, si dovranno mantenere il più possibile le superfici permeabili. A tale proposito si è anche provveduto a meglio individuare e delimitare la porzione di oliveto a "maglia fitta" presente, da conservare e da valorizzare. Tale area necessita quindi di una separata progettazione attuativa, separata da quella dell'area M\_PA\_05/b. Nell'ambito di tale Piano Attuativo, ancora la scheda di RU suggerisce la realizzazione di fabbricati di massimo due piani fuori terra oltre all'interrato/seminterrato. 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, la zona coltivata ad uliveto dovrà essere valorizzata e tutelata. Considerando la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida di cui si allegano estratti o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Per quanto riguarda invece l'area M\_PA\_05/b, il cui intervento sarà attuabile con la formazione di una Scheda IC (Intervento convenzionato), va prevista 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 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.

Il dimensionamento della Variante al RU prevede e specifica quindi:

#### **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

### **Area M IC 11**

St di intervento:

Aree oggetto di beneficio pubblico, verde e strade circa

- Sul totale

- Sul commerciale

circa	mq.	780
	mq.	300
	mq.	450
	mq.	450

Altezza massima

Numero massimo di piani fuori terra

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza  
(salvo convenzionamento)

Distanza minima tra i fabbricati

H.	m. 8,00
	n. 2
	m. 5,00
	m. 5,00
Df	m.10,00