

**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**

SCHEDA M_IC_11

ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI COMMISSIONE URBANISTICA DEL 20.05.2013

M_IC_11

MONTEPULCIANO

UTOE

Ambito

DM 1444/68

Tipologia della trasformazione

MONTEPULCIANO (M)

Città Nuova (CN)

Zona territoriale omogenea B

Nuovo impianto

Descrizione del contesto

Il comparto oggetto di intervento è un appezzamento di terreno posto lungo la SP 146 per Pienza al margine di una parte del territorio altamente edificata in epoca relativamente recente. Il lotto di forma trapezoidale ricade all'interno del "centro urbano" di Montepulciano Capoluogo, risulta completamente pianeggiante, ha una superficie catastale di mq. 752 e confina a nord con la SP 146 per Pienza ed a est con la via comunale San Bartolomeo, all'interno dello stessa insisteva un piccolo edificio industriale oggi demolito a seguito di accordo con l'Amministrazione comunale.

L'intervento si propone di saturare il lotto e di aumentare le aree a standard del contesto urbano, con la realizzazione; di un allargamento stradale in prossimità dell'incrocio tra la SP 146 per Pienza e Via San Bartolomeo, di un area a verde pubblico e di un tratto di illuminazione pubblica su via San Bartolomeo. L'area a verde pubblico dovrà essere attrezzata con panchine.

Il progetto prevede la costruzione di un unico edificio da collocarsi in prossimità del confine del lotto verso monte così da allontanarsi il più possibile dalla SP 146 per Pienza, così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o, in alternativa, si dovranno produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

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.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento dovrà prevedere; la cessione di circa 300 mq. di aree pubbliche finalizzata all'allargamento stradale in prossimità dell'incrocio tra la SP 146 per Pienza e Via San Bartolomeo, alla realizzazione di una area a verde pubblico con arredo urbano, la realizzazione di un tratto di illuminazione pubblica su via San Bartolomeo e la progettazione di massima di un'opera pubblica a carico del privato .

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: 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.

Fattibilità

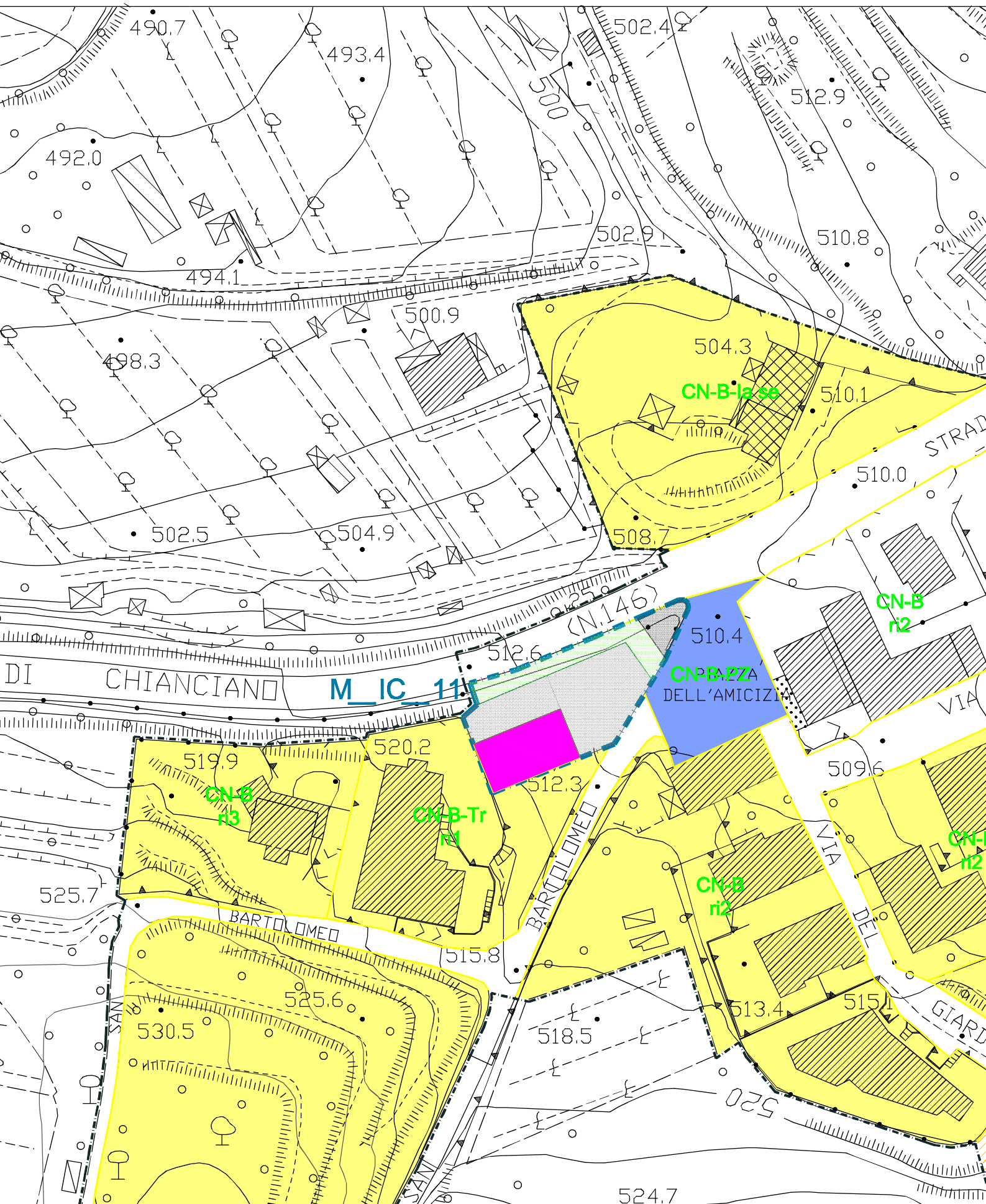
I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria.

Della fattibilità dell'intervento è stato dato conto nel documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che è stata adottata contestualmente alla Variante al RU che ha interessato tale comparto e schedatura.

Dimensionamento del progetto

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



Montepulciano – localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_11;
nel tono del verde chiaro il verde pubblico, nel tono del grigio chiaro
la viabilità interna e i parcheggi privati, in quello del grigio scuro
le strade.