

**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**

ADEGUATE COME DA PARERE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA DEL  
17.11.2014 della D.C.C. n. 115 del 29.11.2014 E SECONDO LE INDICAZIONI DEI  
CONTENUTI RACCOLTI NELLA PROCEDURA DI VARIANTE



Responsabile Area  
URBANISTICA ED EDILIZIA  
Arch. Massimo Bertone

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Bertone", written over the printed name.

## 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 di cui al M\_PCI\_01, 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 1.500 mq. su due piani, di cui circa 700 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 struttura di vendita CONAD 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 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 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 una piazzetta lineare verde e semicoperta con strutture trasparenti sull'area pubblica a lato di via Bernabei, 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		mq.	1.700
- Sul commerciale		mq.	700

Altezza massima escluso ingombri tecnici	H.	m.	10,00
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 (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, con inserimento di pannellature solari/fotovoltaiche;
- di un involucro edilizio perimetrale che mantenga la visibilità della porzione di edificio esistente nel lato non interessato all'ampliamento (Via Bernabei), avvolgendo invece l'ampliamento stesso su Via delle Lettere e sulle scarpate sottostanti Viale Primo Maggio con una facciata ventilata che "caratterizzi" completamente l'esistente, legandosi cromaticamente e matericamente alla copertura. 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 una sorta di piazza lineare anche con elementi 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.

#### **Art.4 – PARAMETRI DI SOSTENIBILITA' 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'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 della normativa vigente in materia. In particolare dovranno essere, quando necessari, richiesti i pareri degli enti di gestione delle reti.