

# **Comune di Montepulciano**

*Provincia di Siena*

## **AREA TECNICA**

*Servizio Urbanistica edilizia Ambientale*

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**VARIANTE ALLA SCHEDA AB\_IC\_03**

Montepulciano, luglio 2015

Il Funzionario di servizio  
**Arch. MASSIMO BERTONE**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

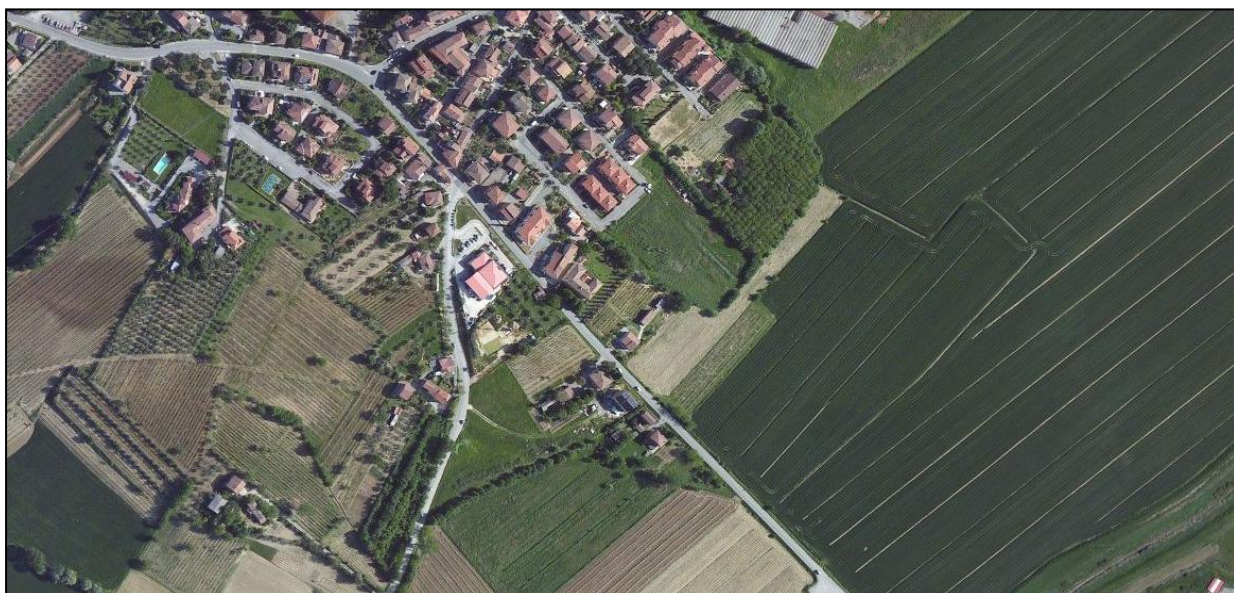
**AGGIORNATA ALLE PRESCRIZIONI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 43/2015**



**Comune di Montepulciano**  
Provincia di Siena

---

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA D'INTERVENTO  
AB\_IC\_03  
POSTA IN LOCALITA' ABBADIA DI MONTEPULCIANO**



**RELAZIONE TECNICA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Montepulciano, Luglio 2015

## **INDICE**

- 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE
- 2 – GENERALITA' – CONTENUTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE
- 3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO ATTUALE DELL'AREA –  
RAPPORTI CON I PIANI SOPRAORDINATI E I PIANI DI SETTORE
- 4 – GLI ASPETTI GEOLOGICI
- 5 - LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
- 6 - MODALITA' DI INTERVENTO – APPARATO NORMATIVO
- 7 – GLI STANDARDS URBANISTICI
- 8 – SCHEDA AB\_IC\_03 (NORME) – STATO ATTUALE E VARIATO

## 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

Costituiscono la presente Variante al Regolamento Urbanistico:

- Relazione tecnico illustrativa
- Scheda d'intervento AB\_IC\_03 (Norme Tecniche d'Attuazione)
- Relazione Geologica

Tav. 1 - Inquadramento Generale

Tav. 2 - Sovrapposizione tra le varie carte

- Sovrapposizione estratti RU-Ortofoto
- Sovrapposizione estratti RU-Catastale
- Sovrapposizione estratti RU-Estratti RU-Catastale
- Sovrapposizione estratti PS-Invarianti – Ortofoto

Tav. 3 – PTC

- Uso del suolo 2007
- Carta Geomorfologica 2010
- Geologia unità di paesaggio 2010

Tav.4 – PTC

- Carta dei Geositi 2010
- Carta della sensibilità degli acquiferi 2010

Tav. 5 – Regolamento Urbanistico

- Regolamento Urbanistico 1:10.000
- Regolamento Urbanistico 1:5.000
- Fattibilità 1:5.000

Tav. 6 – Regolamento Urbanistico

- Geomorfologia 1:5.000
- Pericolosità Geomorfologica 1:5.000
- Pericolosità Idraulica 1:5.000

Tav. 7 – Regolamento Urbanistico

- Pericolosità sismica 1:5.000
- Zone a maggiore Pericolosità sismica 1:5.000
- Aree allagate 1:5.000

Tav. 8 – Piano strutturale

- Criticità 1:5.000
- Sistemi Territoriali 1:5.000
- Invarianti 1:5.000

Tav. 9 – Piano strutturale

- Stabilità potenziale 1:5.000
- Pericolosità geologica 1:5.000
- Vulnerabilità acquiferi 1:5.000

Tav. 10 – Piano strutturale

- Tessitura agraria 1:5.000
- Carta dei Sistemi Funzionali 1:5.000
- UTOE 1:5.000

Tav. 11 – Tavola Fotografica

Tav. 12 – Stato di Pianificazione Vigente  
Regolamento Urbanistico 1:5.000  
AB\_IC\_03  
Tav. 13 – Variante alla Pianificazione Vigente  
Regolamento Urbanistico  
AB\_IC\_03

## **2 – GENERALITA' – CONTENUTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Il Comune di Montepulciano dispone di un Piano Strutturale approvato nel 2007 e di un Regolamento Urbanistico approvato nel 2011. Il Comune è fornito pertanto di strumenti urbanistici generali in perfetta vigenza e conformi alla L.R. 1/2005, nel cui ambito vennero approvati, e non in contrasto con la nuova disciplina di cui alla recente L.R. 65/2014.

La presente Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano riguarda la modifica della Scheda di indirizzo dell'Intervento convenzionato AB\_IC\_03, ubicata al limite sud dell'abitato di Abbadia di Montepulciano, nell'ambito della confluenza della S.P. 326 con la strada comunale denominata via del Palazzo.

All'interno del perimetro di detta Scheda, di forma irregolare, il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di una zona commerciale direzionale, l'attuazione di un raccordo viario tra la via del Palazzo e la S.P. 326, e inoltre interventi di mitigazione nella chiusura di tale direttrice urbana del centro di Abbadia.

A seguito della richiesta pervenuta dai proponenti la Variante, e delle verifiche eseguite successivamente, si è ritenuto opportuno:

- prendere atto della presenza di un edificio regolarmente autorizzato, realizzato e reso agibile, che interferisce in modo sostanziale con il tracciato dell'asta varia prevista dal R.U. e con la realizzazione della prevista rotonda di innesto sulla provinciale;
- conseguentemente, rivedere la previsione viaria spostando l'asta stradale di cui sopra al margine della proprietà del richiedente, con utilizzo a senso unico, e sostituendo la prevista rotonda con un incrocio a raso;
- infine, attribuire destinazioni adeguate all'edificio di cui sopra, che non costituiscono aumento di carico urbanistico rispetto alle quantità previste dal R.U., in quanto trattasi di patrimonio edilizio esistente.

La Variante, inoltre, potenzierà le azioni di mitigazione prevedendo un'ampia zona a verde privato in corrispondenza del vigneto di impianto storico fronteggiante la S.P. 326.

### **3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO ATTUALE DELL'AREA – RAPPORTI CON I PIANI SOPRAORDINATI E I PIANI DI SETTORE**

L'area oggetto della proposta di Variante risulta ad oggi classificata nel Regolamento Urbanistico vigente come Ambito urbano, definito come “Città Nuova – C”.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena l'area ricade appena all'esterno del limite dell'Area di pertinenza dei centri urbani di cui alla Tav. 15 C4 della *Disciplina della tutela paesistica dei centri urbani*; la zona è posta inoltre al di fuori delle “Aree di pertinenza di aggregati, ville e edifici specialistici”.

Tale area non ricade tra quelle sottoposte a vincolo paesistico, ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Per quanto riguarda la conformità della presente Variante agli strumenti urbanistici di livello sovra comunale, si fa presente quanto segue.

#### **a) Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana**

Dalla conformità del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana discende la conformità al PIT della presente Variante, che rispetta indirizzi e obiettivi dei due strumenti urbanistici.

#### **b) Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Siena**

Per quanto riguarda la conformità della presente Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Siena (PTCP) vale quanto affermato al punto precedente.

Per quanto riguarda l'inquadramento dell'area in oggetto negli strumenti urbanistici generali del Comune, si forniscono i seguenti elementi.

#### **a) Piano Strutturale**

Nel documento preliminare di Verifica di assoggettabilità alla VAS della presente Variante (v. oltre) si è messo in rilievo come gli obiettivi della Variante siano coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale, e in particolare con l'obiettivo di *“realizzare il generale riequilibrio del territorio comunale, attraverso il rafforzamento del carattere policentrico dei sistemi urbani”*.

#### **b) Regolamento Urbanistico**

Lo stesso documento ha evidenziato come gli obiettivi della Variante siano coerenti con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico, in particolare con i seguenti:

- porre un limite agli interventi diretti, che il vigente PRG classificava come zone B in parti molto estese del territorio comunale;
- il riequilibrio delle previsioni di sviluppo dei centri urbani e dei nuclei, con l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37, comma 1, della L.R. n. 1/05, individuando anche alcuni progetti da considerare strategici allo scopo;
- il miglioramento della qualità dei sistemi insediativi e dei tessuti urbani sotto il profilo morfologico, funzionale e delle dotazioni di servizi;
- legare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio all'adeguamento del sistema delle attrezzature pubbliche (verde e parcheggi) e del sistema della mobilità;
- riqualificazione e riordino del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta, attraverso il riconoscimento e la valorizzazione del ruolo urbano delle singole parti del sistema (strade, piazze, spazi di sosta ecc.) in relazione alle principali funzioni pubbliche e collettive.

Da quanto sopra risulta la compatibilità dei contenuti della Variante con gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda la compatibilità con i Piani di settore, si fa presente quanto segue:

#### **a) Piano Comunale di Classificazione Acustica**

Nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del 2005 la zona oggetto della Variante risulta classificata, per la parte prospiciente la S.P. 326, in Classe acustica IV, per la restante parte in Classe Acustica III.

Nel quadro normativo nazionale definito dal D.P.C.M. 14.11.1997 le aree di Classe III sono 'aree di tipo misto, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici e con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali'.

Le aree di Classe IV sono definite 'aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade di grande comunicazione; aree portuali; aree con limitata presenza di piccole industrie'.

Si ritiene che le destinazioni d'uso previste sia dall'assetto urbanistico attuale che dalla Variante siano perfettamente coerenti con la classificazione di P.C.C.A., a condizione naturalmente che negli interventi edilizi vengano posti in essere adeguati accorgimenti per la insonorizzazione, l'isolamento acustico, il contenimento delle emissioni sonore e in generale quanto necessario per il benessere fisico degli utenti.

#### **b) Piano generale del Traffico Urbano**

Per quanto riguarda il Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Montepulciano, dall'analisi dei paragrafi dedicati dal Rapporto Finale del Piano stesso alla frazione di Abbadia (capitolo 1.6) si ritiene che le modifiche previste dalla Variante possano essere considerate compatibili con gli obiettivi e le previsioni del Piano stesso.

#### **4 - ASPETTI IDROGEOLOGICI E SISMICI**

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla pericolosità geologica e sismica, alla pericolosità idraulica e agli altri aspetti idrogeomorfologici si rimanda alla Relazione geologica allegata. Qui si ritiene opportuno solo fare presente che l'area oggetto di Variante non rientra fra quelle allagabili, non ricade in alcun ambito fluviale e che nella Tav. P06 del Piano Strutturale (Criticità del territorio) non risulta interessata da alcuna criticità.

#### **5 - LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

In attuazione della L.R. 12.02.2010 n. 10 e s.m.i., la presente Variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS per valutare se le modifiche previste dalla Variante stessa determinino o meno impatti significativi sull'ambiente.

Detta verifica è stata eseguita mediante la redazione di un documento preliminare che descriveva gli obiettivi e le caratteristiche della Variante e i rapporti della stessa con le problematiche ambientali. In particolare il documento ha esaminato:

- le caratteristiche del progetto di Variante urbanistica;
- l'individuazione del progetto di Variante urbanistica;
- la valutazione del Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente;
- le caratteristiche della Variante al RU e dell'intervento convenzionato;
- la pertinenza della Variante al RU e dell'intervento convenzionato per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- i problemi ambientali relativi alla Variante;
- le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

Su questo documento sono state attivate le forme di consultazione previste dalla legge regionale.

Il risultato della verifica è stato che, considerata la portata limitata della Variante e i suoi modesti effetti sull'ambiente, non è necessario sottoporre la Variante stessa a VAS.

Il citato documento preliminare di Verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante raccomandava di svolgere in sede di Variante valutazioni sui seguenti punti:

- compatibilità della Variante con il dimensionamento della funzione residenziale del Piano Strutturale;
- gli effetti dell'intervento sulle reti di urbanizzazione esistenti;
- gli effetti dell'intervento sui caratteri paesaggistici soggetti a tutela;
- i caratteri urbani ed ambientali delle aree contermini.

Per quanto riguarda il primo punto, si ritiene che la Variante non interferisca col dimensionamento residenziale previsto dal Piano Strutturale, in quanto prevede il cambio di destinazione parziale di un immobile esistente dalla destinazione turistico-ricettiva (casa vacanze) alla destinazione commerciale, e di un realizzando immobile dalla destinazione commerciale-direzionale a quella di servizi e attrezzature di interesse collettivo. Pertanto le funzioni residenziali previste dal Piano Strutturale, oltre a non venire alterate, riceveranno un



miglior supporto da quest'ultimo cambio di destinazione che andrà a migliorare la dotazione di servizi.

Per quanto riguarda il secondo punto, si ritiene che la soluzione adottata dalla Variante, quella di spostare di pochi metri la prevista strada di Piano anziché portarla all'esterno dell'edificato, con conseguente consumo di nuovo suolo urbano, contribuisca a compattare e a riqualificare la rete stradale esistente; inoltre la lieve entità dello spostamento non compromette la possibilità di proseguire in continuità, al di là della S.P. 326, il collegamento trasversale a sud-est del centro urbano in direzione di Via dei Prati. Infine, il parziale cambio di destinazione previsto dalla Variante sull'edificio esistente, da turistico-ricettivo a commerciale, non si prevede che possa comportare particolari aumenti di carico urbanistico con conseguente impatto significativo sull'intensità del traffico.

Per quanto riguarda il terzo punto, si fa presente che la Variante prevede la utilizzazione di un edificio esistente, mentre il nuovo edificio destinato a uso commerciale/direzionale per una SUL di mq. 600 era già previsto nella scheda vigente, e la Variante, mantenendone la consistenza di SUL prevista, ne modifica la destinazione a servizi e attrezzature collettive e ne prevede un deciso arretramento in direzione opposta alla S.P. 326, consentendo la tutela integrale del vigneto di impianto storico posto in fregio alla provinciale e con ciò contribuendo a salvaguardare i caratteri paesaggistici della zona.

Per quanto riguarda il quarto punto, i caratteri urbani ed ambientali delle aree contermini si possono così descrivere:

L'area oggetto di intervento è situata al limite sud del centro urbano di Abbadia di Montepulciano, all'interno della confluenza della S.P. 326 con la strada comunale denominata via del Palazzo.

Detta area, pur prossima all'area agricola (caratterizzata dall'emergenza di Villa Del Corto, immediatamente limitrofa), è circondata da un edificato sparso di tipo residenziale, costituito quasi esclusivamente da fabbricati isolati e da alcuni piccoli annessi.

La tipologia e la morfologia di detti immobili ad uso residenziale varia da fabbricati con caratteristiche rurali e due piani al massimo ad altri con caratteristiche più assimilabili a quelle urbane, talvolta con un numero maggiore di piani fuori terra.

Il comparto oggetto della presente Variante è occupato prevalentemente da aree agricole non produttive tra cui emerge la porzione testimoniale di vigneto di impianto storico. Tali aree sono rimaste intercluse per effetto degli accrescimenti successivi della "Città Nuova" e della viabilità ad essa collegata.

L'Intervento convenzionato in attuazione della Scheda di indirizzo AB\_IC\_03 si pone quindi l'obiettivo di completare il tessuto urbano esistente, integrandone le dotazioni di standards e di servizi di quartiere, migliorando i collegamenti alla viabilità di scorrimento (in ragione anche del suo pianificato potenziamento), e salvaguardando gli aspetti paesaggistici, in particolare gli elementi testimoniali del paesaggio agrario ancora riconoscibili.

Le dimensioni dell'intervento sono pari ad una SUL a servizi ed attrezzature di interesse collettivo di 600 mq, in aggiunta ad una SUL esistente di 350 mq (per il 50% adibita a

turistico-ricettivo e per il 50% a commerciale, a seguito del mutamento di destinazione d'uso). Tali dimensioni sono comunque modeste rispetto al comparto di riferimento e certamente di tutela dell'ambito paesaggistico in cui si inserisce l'intervento, caratterizzato per lo più da edificazioni di scarso pregio, ad eccezione dell'emergenza di Villa del Corto.

La qualità dell'intervento e la mitigazione degli effetti saranno assicurati dall'approvazione di apposito Intervento diretto Convenzionato di cui all' art. 17 del Regolamento Urbanistico Vigente, all'interno del quale dovranno essere previste e dettagliate le opere sottoposte a stipula di apposita convenzione.

Detta convenzione dovrà infatti prevedere l'impegno formale :

- alla realizzazione di opere di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali dell'area, quali la realizzazione della viabilità interna di collegamento tra le due direttrici esistenti e la realizzazione di parcheggi pubblici, nonché la loro cessione;
- alla realizzazione di aree verdi opportunamente piantumate con specie arboree ad alto fusto, nonché al loro mantenimento al fine di operare un'efficace e definitiva schermatura degli interventi rispetto alle viste da valle;
- al mantenimento, con funzione testimoniale, del vigneto di impianto storico.

## 6 - MODALITA' DI INTERVENTO – APPARATO NORMATIVO

a) Gli interventi previsti dalla presente Variante dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere conservati i caratteri del paesaggio agrario di valore testimoniale, e in particolare il vigneto di impianto storico prospiciente la S.P. 326 e la struttura dei campi a maglia fitta ove ancora riconoscibile;
- La nuova viabilità di collegamento della S.P. 326 con la Via del Palazzo dovrà essere realizzata con materiali e caratteristiche adeguati al contesto paesaggistico e ambientale; avrà senso di marcia unico, larghezza compresa tra m. 3,50 e 4,50, e sarà affiancata da marciapiedi della larghezza di m. 1,50. Dovrà essere dotata di impianto di pubblica illuminazione con caratteristiche analoghe a quelli esistenti in zona e con tipologie e materiali rispondenti alle più recenti normative in campo di risparmio energetico. La viabilità di progetto sarà realizzata in parte su aree di proprietà del soggetto proponente la Variante, in parte su altra proprietà subordinatamente alla individuazione delle corrette modalità di acquisizione del terreno necessario.
- Le aree a verde pubblico dovranno essere piantumate con specie arboree ad alto fusto e dotate di percorsi pedonali che ne permettano la fruibilità, e di impianto di pubblica illuminazione costituito da punti luce da giardino con altezza m. 4,00;
- Gli interventi dovranno essere coerenti con il vigente Regolamento di Edilizia Sostenibile del Comune di Montepulciano.

b) Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 10.1.6 del PTCP:

### 10.1.6 I corpi idrici termali

1. Le aree afferenti ai corpi idrici termali sono individuate dalla Provincia nell'ambito del PTCP, ovvero con apposita variante ad esso, come zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale per assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sulla base di specifiche caratteristiche idrogeologiche, così come definito dall'art. 18 comma i lett. b e del comma 3 della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. I Piani Strutturali comunali, ai sensi dell'art. 19 della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno individuare apposite aree di valorizzazione ambientale da sottoporre a specifica disciplina finalizzata alla tutela ed alla salvaguardia urbanistico-ambientale dei territori nei quali sono inseriti gli stabilimenti termali.

3. I Comuni, ai sensi della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno provvedere al rilascio della concessione di coltivazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pianificazione territoriale e di tutela paesaggistica, tenendo conto in particolare:

.delle esigenze di approvvigionamento delle acque potabili, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 97 del D.Lgs 152/2006;

.delle determinazioni della competente Autorità di bacino relative al bilancio idrico dell'area territoriale interessata.

4. Fino all'adozione della variante di individuazione delle zone di protezione ambientale, di cui al primo comma del presente articolo e comunque non oltre 6 mesi dall'approvazione del presente PTCP, sull'intero territorio provinciale vigono le seguenti norme di salvaguardia:

.l'utilizzo di acque fredde sotterranee estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e solo se non esistano valide alternative. Tali zone di ricarica sono quasi completamente inglobate nelle aree sensibili di classe 1;

.non sono ammesse ulteriori ricerche né sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) al fine di non mettere in crisi la risorsa termale attualmente in uso autorizzato;

.i Comuni non rilasciano alcuna nuova concessione di ricerca né nuovi permessi di sfruttamento delle risorse minerali e termali.

## STANDARD URBANISTICI

Nella zona oggetto di Variante vengono individuati i seguenti standard urbanistici tali da assicurare un'elevata qualità urbanistico-edilizia:

Dotazione minima di standards urbanistici e parcheggi privati per l'area di intervento AB\_IC\_03

	<b>Standards da destinazione d'uso art. 11 - R.U.</b>		<b>Parcheggi privati artt. 13 e 141 - R.U.</b>	
Turistico-Ricettivo	80mq/100mq di SUL		3 posti auto (75 mq)	
	140 mq (min. 70 mq parcheggio)			
Commerciale	80mq/100mq di SUL		Sosta stanziata (1mq/10mc)	Sosta di relazione (1mq/1mq)
	140 mq (min. 70 mq parcheggio)		56 mq	175 mq
Servizi	80 mq/100mq di SUL		-	
	480 mq (min. 240 mq parcheggio)		-	
Totale	760 mq		231 mq	
	Verde pubblico	Parcheggi pubblici		
	380 mq	380 mq		
Totale Parcheggi	611 mq		Totale Verde Pubblico	380 mq

## **SCHEDA AB\_IC\_03 STATO ATTUALE**

### **Definizione dell'intervento**

L'ambito, compreso fra via del Palazzo e la S.P. 326, di forma irregolare si pone al margine dell'ambito urbano. In esso il RU prevede di realizzare una zona commerciale direzionale che vada ad integrare un intervento limitrofo in corso di realizzazione e vada a chiudere con interventi di mitigazione il margine meridionale di questa nuova direttrice urbana del centro di Abbadia.

### **Oggetto della convenzione**

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione della viabilità di accesso all'ambito convenzionato lungo via del Palazzo e fino alla rotonda di progetto disegnata sulla cartografia. Sono oggetto di convenzione inoltre le fasce di rispetto previste all'interno dell'ambito compreso fra la strada e il territorio aperto nonché le opere di mitigazione quale filari di alberi o eventuali schermature.

### **Fattibilità**

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

### **Dimensionamento**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| - SUL commerciale/direzionale | 600 mq |
| - Strada                      | 950 mq |

Altezza massima H

8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra

N°2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00

m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00

m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

## STATO VARIATO

### Definizione dell'intervento

L'ambito, compreso fra via del Palazzo e la S.P. 326, di forma irregolare si pone al margine dell'ambito urbano. In esso il RU prevede di realizzare una zona di servizi che vada ad integrare una volumetria esistente avente destinazione turistico-ricettiva, nella quale si prevede di consentire l'inserimento della destinazione commerciale.

E' prevista la realizzazione di una nuova direttrice urbana che collega la viabilità provinciale S.P. 326 a via del Palazzo, collocata all'interno del comparto in oggetto.

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione della viabilità di accesso all'ambito convenzionato lungo via del Palazzo e fino all'innesto sulla viabilità Provinciale S.P. 326.

Sono oggetto di convenzione inoltre le fasce di verde pubblico previste all'interno dell'ambito compreso fra la strada e il territorio aperto nonché le opere di mitigazione quale filari di alberi o eventuali schermature. La realizzazione delle opere oggetto della convenzione sono legate alla realizzazione del nuovo edificio a servizi. Per il cambio d'uso ammesso dovrà essere convenzionata la realizzazione di un percorso carrabile imbrecciato, che ricalchi la strada di previsione e che assicuri un'uscita del lotto su via del Palazzo.

### Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

### Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- SUL turistico-ricettiva (esistente)	175 mq
- SUL commerciale (esistente, derivante da cambio di destinazione d'uso)	175 mq
- SUL servizi ed attrezzature di interesse collettivo (di progetto)	600 mq
- Strada	950 mq

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

## **Prescrizione**

### **NUOVE ACQUE**

Per quanto concerne la rete acquedottistica dovrà essere potenziata con una nuova tubazione in PEAD Ø 90 mm. dall'incrocio tra la strada provinciale n.326 e via della Resistenza fino all'incrocio di via del Palazzo. Dovrà essere rispettata la fascia di rispetto delle condotte esistenti poste all'interno dell'area di edificazione ed interessata dai lavori.