



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n.

Montepulciano, 11.01.'24

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : Variante al Piano di Recupero “ Villa Buschetti “

In riferimento all’oggetto ed alla richiesta pervenuta con prot. n. 47060 / ‘23,

si istruisce quanto segue.

PREMESSA

In data 30.06.'09 con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 59, è stato approvato con prescrizioni il Piano di Recupero (PdR) “ Villa Buschetti “ nel capoluogo, Ditta Pia Arciconfraternita di Misericordia.

In data 25.06.'12 con DCC n. 55, è stata approvata con prescrizioni la variante a tale PdR.

In data 18.04.'13 con atto rep. n. 3954, rogante il Segretario Comunale, è stata firmata la Convenzione relativa, con termine di validità 10 anni.

In data 13.09.'19 è stato approvato il Piano Operativo (PO) in cui, l’area interessata dall’insediamento di Villa Buschetti, è zonizzata come “ Piano Attuativo Vigente “ (PAV).

L’attuale pianificazione generale comunale ha quindi recepito i contenuti del PdR citato per come approvato e successivamente variato, valendo questi contenuti fino alla validità quinquennale del PO, vigente dal 02.02.2020.

Ai sensi della L. 120 / 2020 che ha aggiunto il comma 4.bis all’art. 10 del D.L: “Semplificazioni” n. 76 / 2020, le Convenzioni Urbanistiche stipulate prima del 31.12.'20, sono state prorogate “ex lege” di tre anni, senza quindi bisogno di istanze di parte.

Alla luce di ciò, la Convenzione prima citata ha scadenza il **18.04.'26** e su di essa, quindi, non incidono i successivi provvedimenti di proroga di cui al D.L. n. 21 / 22 ed alla L. 14 / '23.

In data 13.12.'23 con prot. n. 47060 è pervenuta, da parte dell’arch. Massimo Zanelli, tecnico incaricato dalla proprietaria soc. Villa Buschetti srl, in forza dell’atto notaio Coppini di Siena rep. n. 65880 del 2015, richiesta di Variante al PdR approvato con DCC n. 55 / '12 prima citato.

CONTENUTI del PdR originario per come variato

Il PdR prevede :

- un'unica Unità Minima d'Intervento (UMI);
- una destinazione d'uso unica turistico-ricettiva di tipo alberghiero;
- per la Villa esistente la categoria d'intervento del restauro;
- per gli annessi la categoria d'intervento della sostituzione edilizia;
- per zona SPA e Garages la categoria della nuova edificazione;
- SPA e Garages completamente interrati;
- due camere ospitate nel piano sottotetto
- 40 posti letto complessivi
- il seguente dimensionamento :
 - Annesso A – 203 mc / 64 mq
 - Annesso B - 23 mc / 10 mq
 - SPA - 1397 mc / 448 mq
 - Garages - 1657 mc / 690 mq
- i posti auto interrati sono n. 26, non sono previsti posti auto a raso superficiali;
- come sistemazioni esterne, la realizzazione di una piscina, un giardino all'italiana ed una vasca ornamentale.

ESITI DELLE PROCEDURE ORIGINARIE

Il PdR originario è stato poi approvato con le seguenti prescrizioni :

- salvo riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dal 200 ml a 50 ml;
- salvo conclusione procedure Conferenza dei Servizi art. 36 del PIT;
- salvo conclusione procedure di valutazione B.S.A. art. 13 del PTC;
- salvo acquisizione pareri degli enti di gestione delle urbanizzazioni;
- assoggettamento dell'intervento ad un'unica UMI;
- integrazione delle NTA con un articolo dedicato a modifiche senza variante e requisiti prestazionali;
- indicazioni nelle NTA del valore indicativo, di livello urbanistico attuativo, delle trasformazioni previste, con rinvio al dettaglio in sede di maturazione dei titoli edilizi;
- specificazione nelle NTA che il centro benessere è un servizio della destinazione alberghiera e non potrà essere aperto a soggetti diversi dei suoi ospiti, per non ricadere nelle destinazioni d'uso commerciali, non ammesse;
- ammettere, nelle NTA le deroghe ammesse per gli edifici del c.s. di Montepulciano;
- riduzione al massimo degli accessi e separati dal viale della Rimembranza.

Ulteriori prescrizioni, non sono più attuali perché superate da normative o atti di governo del territorio successive (esp. PO invece che RU) o perché relative ad elementi eliminati in sede di Conferenza Paesaggistica (esp. parcheggi a raso) o perché relativi ad elementi non più presenti nella Variante in esame (esp. giardino all'italiana)

CONTENUTI della Convenzione originaria

La Convenzione prevede la monetizzazione, ai sensi e con le modalità della DCC n. 53 / '10, dei parcheggi pubblici di standards previsti ai sensi della NTA di R.U. allo vigente.

In particolare si tratta di 5 posti auto a cui corrispondeva, alla data di stipula della Convenzione, una monetizzazione pari a euro 9.292,50.

CONTENUTI della VARIANTE al PdR

Il Variante al PdR prevede :

- la seguente organizzazione :
 - un'unica Unità Minima d'Intervento (UMI);
- la seguente destinazione :
 - una destinazione d'uso unica turistico-ricettiva di tipo alberghiero con servizi;
- le seguenti categorie d'intervento :
 - per la Villa esistente la categoria d'intervento del restauro;
 - per gli annessi A e B la categoria d'intervento della sostituzione edilizia;
 - per l'annesso C, destinato a bar la categoria d'intervento è quella della ristrutturazione edilizia con ampliamento;
 - per il garages interrato, il ristorante e le camere incassate la categoria d'intervento è quella della nuova edificazione;
- la seguente distribuzione delle funzioni :
 - per la Villa al p.interrato spazi comuni, al p.primo accoglienza e camere, al p.primo camere, al piano sottotetto camere;
 - per corpi incassati, un ristorante e ulteriori 4 camere;
- i seguenti elementi a corredo :
 - per le sistemazioni esterne, una piscina ed un giardino di disegno contemporaneo;
 - un parcheggio pubblico a raso e un parcheggio privato interrato;
- il seguente dimensionamento :
 - 52 posti letto, per 26 camere di cui 4 nel sottotetto e 4 nel corpo fuori terra incassato;
 - un ampliamento fuori terra incassato per ristorante e camere è di 545 mq per 1555 mc;
- i seguenti standards, così calcolati :
 - parcheggio pubblico, calcolato sull'ampliamento $(40 / 100) = 218 \text{ mq} < 1.140$ previsti
 - parcheggio privato, calcolato sull'ampliamento $(2 / 3,5) = 310 \text{ mq} < 1.450$ previsti (di cui 910 mq interrato e 540 a raso)
 - stalli posti auto privati, calcolati su tutto il complesso $(2525 / 100 \times 2) = 50 < 51$ previsti
 - verde e parcheggi, calcolati su tutto il complesso $(80 / 100) = 2020 \text{ mq} < 2021$ previsti
- ed è sottoposta ai seguenti vincoli :

L'edificio è classificato in classe di valore C1 dal PO vigente

L'edificio è sottoposto a vincolo monumentale di cui al Decreto n. 317 / '05

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico Decreto n. 9052 / '61

L'edificio è all'interno di un'area di pertinenza di BSA tutelato dalla Provincia

L'edificio e l'area sono sottoposti a vincolo cimiteriale

VERIFICHE

- UMI : una, come prescritto per il PdR originario;
- DESTINAZIONE : alberghiera, come da PdR originario, conforme all'art. 81 NTA di PO, la ristorazione proposta è ammissibile solo come servizio ad essa;
- CATEGORIE D'INTERVENTO : le stesse previste nel PdR originario;
- DISTRIBUZIONE FUNZIONI : sono previste fuori terra il ristorante, 4 camere ed un parcheggio pubblico e privato a raso. Il PdR originario prevedeva solo nuovi volumi e funzioni aggiuntive interrato.
- SISTEMAZIONI ESTERNE : giardino contemporaneo invece che all'italiana, piscina di dimensioni max 130 mq a fronte di 200 ammissibili (comma 3 art. 87 NTA di PO).

La previsione di parcheggi a raso era già prevista nel PdR originario, istruita favorevolmente dal RUP, con parere positivo di Commissione e voto favorevole di Consiglio ed è stata poi stralciata dai pareri vincolanti degli enti sovraordinati. Si riconferma l'adesione alla previsione, come da istruttoria originaria e con le stesse motivazioni.

Benchè non sufficientemente descritta negli elaborati scritto – grafici, si evidenzia la presenza di una pensilina di notevole estensione, che si presenta come un elemento di disturbo alla lettura spaziale dell'edificio storico e di cesura di esso con il contesto intorno.

- DIMENSIONAMENTO : i posti letto sono passati da 40 a 52. La superficie in ampliamento Da 522 a 545 mq. Il volume dei Servizi da 1397 a 1555 mc.

Il PO all'Allegato 1 delle NTA, nella UTOE di Montepulciano, non prevede dimensionamento relativo nuova edificazione turistico ricettiva ma solo riuso. I posti letto, nel PO, non sono più parametro di dimensionamento. Al momento dell'approvazione del PdR originario, il PRG vigente, in regime di salvaguardia, aveva il Volume come parametro di riferimento per il diritto edificatorio.

Da tutto ciò discende che :

- è ammissibile l'aumento del numero di camere (+ 12);
- non è ammissibile l'aumento della superficie in ampliamento (+ 23 mq)
- dal punto di vista del dimensionamento non rileva l'aumento di volume (158 mc) ma rileva in termini di impatto ambientale
- STANDARDS : risultano verificati in quanto correttamente calcolati.
- VINCOLI :
 - C1 e Monumentale : si rinvia all'esame della Soprintendenza in sede della maturazione del relativo titolo autorizzativo;
 - Paesaggistico : il PdR dovrà essere sottoposto alle procedure di cui all'art. 36 del PIT;
 - BSA : il PdR dovrà essere sottoposto alle procedure di cui all'art. 13 del PTCP;

➤ Cimiteriale : si specifica quanto segue.

La norma di riferimento è il RD 1265 / '34 art. 338 come modificato dall'art. 28 della L. 166 / '02.

Per quanto d'interesse, tale articolo, in sintesi ammette la possibilità di realizzazione, in fascia di rispetto cimiteriale (FRC) di un'opera pubblica o di un intervento urbanistico (quale quello contenuto in un Piano Attuativo quale un PdR):

- previo parere AUSL;
- attraverso atto di Consiglio;
- tenendo conto dell'eventuale presenza di criticità igienico sanitarie o ambientali.

A seguito di parere legale sul tema della edificabilità in fascia di rispetto, acquisito con prot. n. 41386 / '23, si prende atto che tale “ intervento urbanistico “ deve essere finalizzato ad un interesse pubblico.

Si rileva che per costante indirizzo giurisprudenziale, le strutture alberghiere sono atte ritenute rientranti fra quelle d'interesse pubblico e che il PdR sarà efficace solo a seguito di stipula di Convenzione con il Comune, per la cessione gratuita a suo favore di un parcheggio pubblico.

(cfr. la sentenza del Consiglio di Stato, V Sezione, n. 4518 del 5 settembre 2014, che rifacendosi a precedente giurisprudenza, precisa che anche le strutture alberghiere rientrano fra gli impianti di interesse pubblico).

PARERE

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni :

1) Quelle originarie, ancora del caso :

- salvo esito positivo delle procedure per costruzione in fascia di rispetto cimiteriale ex art. 338 RD 1265 / '34;

p

- salvo esito positivo delle procedure Conferenza dei Servizi art. 36 del PIT;
- salvo esito positivo delle procedure di valutazione B.S.A. art. 13 del PTC;
- salvo acquisizione pareri degli enti di gestione delle urbanizzazioni a rete;
- salvo acquisizione parere favorevole all'intervento da parte della Amministrazione Provinciale di Siena e del Genio Civile, circa la tutela relativa la Vulnerabilità degli acquiferi (vedi prescrizione successiva);
- indicazioni nelle NTA del valore indicativo, di livello urbanistico attuativo, delle trasformazioni previste, con rinvio al dettaglio in sede di maturazione dei titoli edilizi;
- specificazione nelle NTA che il centro benessere ed il ristorante sono un servizio della destinazione alberghiera e non potranno essere aperti a soggetti diversi dei suoi ospiti, per non ricadere nelle destinazioni d'uso commerciali / artigianali, non ammesse;

2) Quelle discendenti dai contenuti della Variante :

- Dovrà essere maggiormente giustificato l'aumento del numero di camere al di fuori dell'edificio esistente, in relazione al maggiore impatto dell'intervento;
- Riduzione in ogni caso di 23 mq della superficie alberghiera;
- Eliminazione della pensilina prevista;
- Maggiore definizione del raccordo fra l'area del parcheggio bus e contesto;
- Rappresentazione tridimensionale (modelli, inserimenti fotografici, ecc.) dei parcheggi a raso per poterne valutare l'impatto rispetto il viale della Rimembranza e rispetto il Tempio di S,Biagio;
- Dettaglio scritto (nelle NTA) e grafico (nelle Tavole) delle recinzioni esterne esistenti e di progetto;
- Chiarimenti sul trattamento dell'area di insediamento della cabina Enel;
- Integrazione della Relazione Geologica con un dettaglio in riferimento alla tutela circa la Vulnerabilità degli acquiferi;
- Salvo approvazione da parte del Consiglio Comunale e successiva stipula di apposita Convezione che regoli la cessione gratuita del parcheggio pubblico a raso previsto dalla Variante in esame.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D-Lgs. 07/03/2005 n° 82) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del comune di Montepulciano (Si). L'eventuale copia del documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del DLgs 7.3.'05 n° 82

INFORMATIVA PRIVACY Regolamento (UE) 679/2016 Informativa sintetica agli interessati

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali "*General Data Protection Regulation*" (**GDPR**) si informa che il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Montepulciano.

L'Ente garantisce che il trattamento dei dati personali si svolge nel retto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personal e al diritto alla protezione dei dati personali. Si rende noto all'Interessato che ha il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali) ai sensi dell'art. 13.2.d del Regolamento (UE) 679/2016.

Con decreto del Sindaco n.44 del 29.05.2018 è stato individuato il *Data Protection Officer* (DPO) / Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente: Esseti Servizi Telematici S.r.l., sede operativa, Loc. Belvedere, n. 97, 53034, Colle Val



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n.

Montepulciano, 11.01.'24

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : Variante al Piano di Recupero “ Villa Buschetti “

In riferimento all’oggetto ed alla richiesta pervenuta con prot. n. 47060 / ‘23,

si istruisce quanto segue.

PREMESSA

In data 30.06.'09 con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 59, è stato approvato con prescrizioni il Piano di Recupero (PdR) “ Villa Buschetti “ nel capoluogo, Ditta Pia Arciconfraternita di Misericordia.

In data 25.06.'12 con DCC n. 55, è stata approvata con prescrizioni la variante a tale PdR.

In data 18.04.'13 con atto rep. n. 3954, rogante il Segretario Comunale, è stata firmata la Convenzione relativa, con termine di validità 10 anni.

In data 13.09.'19 è stato approvato il Piano Operativo (PO) in cui, l’area interessata dall’insediamento di Villa Buschetti, è zonizzata come “ Piano Attuativo Vigente “ (PAV).

L’attuale pianificazione generale comunale ha quindi recepito i contenuti del PdR citato per come approvato e successivamente variato, valendo questi contenuti fino alla validità quinquennale del PO, vigente dal 02.02.2020.

Ai sensi della L. 120 / 2020 che ha aggiunto il comma 4.bis all’art. 10 del D.L: “Semplificazioni” n. 76 / 2020, le Convenzioni Urbanistiche stipulate prima del 31.12.'20, sono state prorogate “ex lege” di tre anni, senza quindi bisogno di istanze di parte.

Alla luce di ciò, la Convenzione prima citata ha scadenza il **18.04.'26** e su di essa, quindi, non incidono i successivi provvedimenti di proroga di cui al D.L. n. 21 / 22 ed alla L. 14 / '23.

In data 13.12.'23 con prot. n. 47060 è pervenuta, da parte dell’arch. Massimo Zanelli, tecnico incaricato dalla proprietaria soc. Villa Buschetti srl, in forza dell’atto notaio Coppini di Siena rep. n. 65880 del 2015, richiesta di Variante al PdR approvato con DCC n. 55 / '12 prima citato.

CONTENUTI del PdR originario per come variato

Il PdR prevede :

- un'unica Unità Minima d'Intervento (UMI);
- una destinazione d'uso unica turistico-ricettiva di tipo alberghiero;
- per la Villa esistente la categoria d'intervento del restauro;
- per gli annessi la categoria d'intervento della sostituzione edilizia;
- per zona SPA e Garages la categoria della nuova edificazione;
- SPA e Garages completamente interrati;
- due camere ospitate nel piano sottotetto
- 40 posti letto complessivi
- il seguente dimensionamento :
 - Annesso A – 203 mc / 64 mq
 - Annesso B - 23 mc / 10 mq
 - SPA - 1397 mc / 448 mq
 - Garages - 1657 mc / 690 mq
- i posti auto interrati sono n. 26, non sono previsti posti auto a raso superficiali;
- come sistemazioni esterne, la realizzazione di una piscina, un giardino all'italiana ed una vasca ornamentale.

ESITI DELLE PROCEDURE ORIGINARIE

Il PdR originario è stato poi approvato con le seguenti prescrizioni :

- salvo riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dal 200 ml a 50 ml;
- salvo conclusione procedure Conferenza dei Servizi art. 36 del PIT;
- salvo conclusione procedure di valutazione B.S.A. art. 13 del PTC;
- salvo acquisizione pareri degli enti di gestione delle urbanizzazioni;
- assoggettamento dell'intervento ad un'unica UMI;
- integrazione delle NTA con un articolo dedicato a modifiche senza variante e requisiti prestazionali;
- indicazioni nelle NTA del valore indicativo, di livello urbanistico attuativo, delle trasformazioni previste, con rinvio al dettaglio in sede di maturazione dei titoli edilizi;
- specificazione nelle NTA che il centro benessere è un servizio della destinazione alberghiera e non potrà essere aperto a soggetti diversi dei suoi ospiti, per non ricadere nelle destinazioni d'uso commerciali, non ammesse;
- ammettere, nelle NTA le deroghe ammesse per gli edifici del c.s. di Montepulciano;
- riduzione al massimo degli accessi e separati dal viale della Rimembranza.

Ulteriori prescrizioni, non sono più attuali perché superate da normative o atti di governo del territorio successive (esp. PO invece che RU) o perché relative ad elementi eliminati in sede di Conferenza Paesaggistica (esp. parcheggi a raso) o perché relativi ad elementi non più presenti nella Variante in esame (esp. giardino all'italiana)

CONTENUTI della Convenzione originaria

La Convenzione prevede la monetizzazione, ai sensi e con le modalità della DCC n. 53 / '10, dei parcheggi pubblici di standards previsti ai sensi della NTA di R.U. allo vigente.

In particolare si tratta di 5 posti auto a cui corrispondeva, alla data di stipula della Convenzione, una monetizzazione pari a euro 9.292,50.

CONTENUTI della VARIANTE al PdR

Il Variante al PdR prevede :

- la seguente organizzazione :
 - un'unica Unità Minima d'Intervento (UMI);
- la seguente destinazione :
 - una destinazione d'uso unica turistico-ricettiva di tipo alberghiero con servizi;
- le seguenti categorie d'intervento :
 - per la Villa esistente la categoria d'intervento del restauro;
 - per gli annessi A e B la categoria d'intervento della sostituzione edilizia;
 - per l'annesso C, destinato a bar la categoria d'intervento è quella della ristrutturazione edilizia con ampliamento;
 - per il garages interrato, il ristorante e le camere incassate la categoria d'intervento è quella della nuova edificazione;
- la seguente distribuzione delle funzioni :
 - per la Villa al p.interrato spazi comuni, al p.primo accoglienza e camere, al p.primo camere, al piano sottotetto camere;
 - per corpi incassati, un ristorante e ulteriori 4 camere;
- i seguenti elementi a corredo :
 - per le sistemazioni esterne, una piscina ed un giardino di disegno contemporaneo;
 - un parcheggio pubblico a raso e un parcheggio privato interrato;
- il seguente dimensionamento :
 - 52 posti letto, per 26 camere di cui 4 nel sottotetto e 4 nel corpo fuori terra incassato;
 - un ampliamento fuori terra incassato per ristorante e camere è di 545 mq per 1555 mc;
- i seguenti standards, così calcolati :
 - parcheggio pubblico, calcolato sull'ampliamento $(40 / 100) = 218 \text{ mq} < 1.140$ previsti
 - parcheggio privato, calcolato sull'ampliamento $(2 / 3,5) = 310 \text{ mq} < 1.450$ previsti (di cui 910 mq interrato e 540 a raso)
 - stalli posti auto privati, calcolati su tutto il complesso $(2525 / 100 \times 2) = 50 < 51$ previsti
 - verde e parcheggi, calcolati su tutto il complesso $(80 / 100) = 2020 \text{ mq} < 2021$ previsti
- ed è sottoposta ai seguenti vincoli :

L'edificio è classificato in classe di valore C1 dal PO vigente

L'edificio è sottoposto a vincolo monumentale di cui al Decreto n. 317 / '05

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico Decreto n. 9052 / '61

L'edificio è all'interno di un'area di pertinenza di BSA tutelato dalla Provincia

L'edificio e l'area sono sottoposti a vincolo cimiteriale

VERIFICHE

- UMI : una, come prescritto per il PdR originario;
- DESTINAZIONE : alberghiera, come da PdR originario, conforme all'art. 81 NTA di PO, la ristorazione proposta è ammissibile solo come servizio ad essa;
- CATEGORIE D'INTERVENTO : le stesse previste nel PdR originario;
- DISTRIBUZIONE FUNZIONI : sono previste fuori terra il ristorante, 4 camere ed un parcheggio pubblico e privato a raso. Il PdR originario prevedeva solo nuovi volumi e funzioni aggiuntive interrate.
- SISTEMAZIONI ESTERNE : giardino contemporaneo invece che all'italiana, piscina di dimensioni max 130 mq a fronte di 200 ammissibili (comma 3 art. 87 NTA di PO).

La previsione di parcheggi a raso era già prevista nel PdR originario, istruita favorevolmente dal RUP, con parere positivo di Commissione e voto favorevole di Consiglio ed è stata poi stralciata dai pareri vincolanti degli enti sovraordinati. Si riconferma l'adesione alla previsione, come da istruttoria originaria e con le stesse motivazioni.

Benchè non sufficientemente descritta negli elaborati scritto – grafici, si evidenzia la presenza di una pensilina di notevole estensione, che si presenta come un elemento di disturbo alla lettura spaziale dell'edificio storico e di cesura di esso con il contesto intorno.

- DIMENSIONAMENTO : i posti letto sono passati da 40 a 52. La superficie in ampliamento Da 522 a 545 mq. Il volume dei Servizi da 1397 a 1555 mc.

Il PO all'Allegato 1 delle NTA, nella UTOE di Montepulciano, non prevede dimensionamento relativo nuova edificazione turistico ricettiva ma solo riuso. I posti letto, nel PO, non sono più parametro di dimensionamento. Al momento dell'approvazione del PdR originario, il PRG vigente, in regime di salvaguardia, aveva il Volume come parametro di riferimento per il diritto edificatorio.

Da tutto ciò discende che :

- è ammissibile l'aumento del numero di camere (+ 12);
- non è ammissibile l'aumento della superficie in ampliamento (+ 23 mq)
- dal punto di vista del dimensionamento non rileva l'aumento di volume (158 mc) ma rileva in termini di impatto ambientale
- STANDARDS : risultano verificati in quanto correttamente calcolati.
- VINCOLI :
 - C1 e Monumentale : si rinvia all'esame della Soprintendenza in sede della maturazione del relativo titolo autorizzativo;
 - Paesaggistico : il PdR dovrà essere sottoposto alle procedure di cui all'art. 36 del PIT;
 - BSA : il PdR dovrà essere sottoposto alle procedure di cui all'art. 13 del PTCP;

➤ Cimiteriale : si specifica quanto segue.

La norma di riferimento è il RD 1265 / '34 art. 338 come modificato dall'art. 28 della L. 166 / '02.

Per quanto d'interesse, tale articolo, in sintesi ammette la possibilità di realizzazione, in fascia di rispetto cimiteriale (FRC) di un'opera pubblica o di un intervento urbanistico (quale quello contenuto in un Piano Attuativo quale un PdR):

- previo parere AUSL;
- attraverso atto di Consiglio;
- tenendo conto dell'eventuale presenza di criticità igienico sanitarie o ambientali.

A seguito di parere legale sul tema della edificabilità in fascia di rispetto, acquisito con prot. n. 41386 / '23, si prende atto che tale “ intervento urbanistico “ deve essere finalizzato ad un interesse pubblico.

Si rileva che per costante indirizzo giurisprudenziale, le strutture alberghiere sono atte ritenute rientranti fra quelle d'interesse pubblico e che il PdR sarà efficace solo a seguito di stipula di Convenzione con il Comune, per la cessione gratuita a suo favore di un parcheggio pubblico.

(cfr. la sentenza del Consiglio di Stato, V Sezione, n. 4518 del 5 settembre 2014, che rifacendosi a precedente giurisprudenza, precisa che anche le strutture alberghiere rientrano fra gli impianti di interesse pubblico).

PARERE

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, si esprime parer favorevole con le seguenti prescrizioni :

1) Quelle originarie, ancora del caso :

- salvo esito positivo delle procedure per costruzione in fascia di rispetto cimiteriale ex art. 338 RD 1265 / '34;

p

- salvo esito positivo delle procedure Conferenza dei Servizi art. 36 del PIT;
- salvo esito positivo delle procedure di valutazione B.S.A. art. 13 del PTC;
- salvo acquisizione pareri degli enti di gestione delle urbanizzazioni a rete;
- salvo acquisizione parere favorevole all'intervento da parte della Amministrazione Provinciale di Siena e del Genio Civile, circa la tutela relativa la Vulnerabilità degli acquiferi (vedi prescrizione successiva);
- indicazioni nelle NTA del valore indicativo, di livello urbanistico attuativo, delle trasformazioni previste, con rinvio al dettaglio in sede di maturazione dei titoli edilizi;
- specificazione nelle NTA che il centro benessere ed il ristorante sono un servizio della destinazione alberghiera e non potranno essere aperti a soggetti diversi dei suoi ospiti, per non ricadere nelle destinazioni d'uso commerciali / artigianali, non ammesse;

2) Quelle discendenti dai contenuti della Variante :

- Dovrà essere maggiormente giustificato l'aumento del numero di camere al di fuori dell'edificio esistente, in relazione al maggiore impatto dell'intervento;
- Riduzione in ogni caso di 23 mq della superficie alberghiera;
- Eliminazione della pensilina prevista;
- Maggiore definizione del raccordo fra l'area del parcheggio bus e contesto;
- Rappresentazione tridimensionale (modelli, inserimenti fotografici, ecc.) dei parcheggi a raso per poterne valutare l'impatto rispetto il viale della Rimembranza e rispetto il Tempio di S,Biagio;
- Dettaglio scritto (nelle NTA) e grafico (nelle Tavole) delle recinzioni esterne esistenti e di progetto;
- Chiarimenti sul trattamento dell'area di insediamento della cabina Enel;
- Integrazione della Relazione Geologica con un dettaglio in riferimento alla tutela circa la Vulnerabilità degli acquiferi;
- Salvo approvazione da parte del Consiglio Comunale e successiva stipula di apposita Convezione che regoli la cessione gratuita del parcheggio pubblico a raso previsto dalla Variante in esame.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D-Lgs. 07/03/2005 n° 82) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del comune di Montepulciano (Si). L'eventuale copia del documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del DLgs 7.3.'05 n° 82

INFORMATIVA PRIVACY Regolamento (UE) 679/2016 Informativa sintetica agli interessati

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali "*General Data Protection Regulation*" (**GDPR**) si informa che il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Montepulciano.

L'Ente garantisce che il trattamento dei dati personali si svolge nel retto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personal e al diritto alla protezione dei dati personali. Si rende noto all'Interessato che ha il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali) ai sensi dell'art. 13.2.d del Regolamento (UE) 679/2016.

Con decreto del Sindaco n.44 del 29.05.2018 è stato individuato il *Data Protection Officer* (DPO) / Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente: Esseti Servizi Telematici S.r.l., sede operativa, Loc. Belvedere, n. 97, 53034, Colle Val

