

**COMUNE DI MONTEPULCIANO
(PROVINCIA DI SIENA)**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL
COMUNE DI MONTEPULCIANO EX AREA M_PCI_01
RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO CONAD**

SCHEDA M_IC_12

ALLEGATO ALLA DELC N. 84/2014
APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 80 DEL 28/07/2014


IL SEGRETARIO GENERALE

Responsabile Area
URBANISTICA ED EDILIZIA
Arch. Massimo Bertone

ALLEGATO ALLA DELC N. 117/2014
APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 115 DEL 29/11/2014

IL SEGRETARIO GEN/LE
dr. Domenico SMILARI

M_IC_12

MONTEPULCIANO

UTOE

MONTEPULCIANO (M)

Ambito

Città Consolidata (CC)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Ristrutturazione edilizia ed ampliamento

Descrizione dell'intervento

Il comparto oggetto di intervento posto a valle di piazza Sant'Agnese e del viale Primo maggio che circonda il giardino di Poggiofanti ricade nella parte di territorio urbanizzato del capoluogo, costituita da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale che include però importanti funzioni pubbliche e di servizio (scuole, attività commerciali, attività terziarie e direzionali), ed è contraddistinto come M_IC_12, individuato come zona territoriale omogenea "B" - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A" (art. 14 del RU) e ricadente all'interno dell'UTOE n. 1 "Montepulciano". L'area oggetto di Intervento Convenzionato comprende l'attuale fabbricato in cui si trova una media struttura di vendita (supermercato CONAD) e altre attività commerciali oltre agli attigui spazi pubblici quali la Piazza coperta sottostante a parcheggio, le percorrenze pedonali a ridosso del fabbricato lungo via Elio Bernabei e parte della zona a verde pubblico interposta tra viale Primo Maggio e il lato Sud-Ovest del fabbricato stesso.

L'intervento convenzionato prevede il riordino e l'ampliamento dell'edificio esistente CONAD 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 e l'ampliamento della sottostante piazza coperta porticata.

Oggetto della convenzione

Gli obiettivi generali del M_IC_12 sono:

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.

Fattibilità

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.	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