

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

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'AREA DI NUOVA
ESPANSIONE URBANA LATERALE A VIA DI MARTIENA A
MONTEPULCIANO CAPOLUOGO IN TERRENI DI PROPRIETA'
BOLOGNA MARCO E BOLOGNA VINCENZO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATE

**AI PARERI DI COMMISSIONE URBANISTICA
del 18.09.'13, del 20.10.'14 e del 09.04.'16**

**AI CONTENUTI DELLA DELIBERE
G.C. N. 10 / 2013 e G.C. N. 152 / 2014**

**AI CONTENUTI DELLA DELIBERE
C.C. N. 32 / 2017 e C.C. N. 78 / 2017**

**Responsabile Area
URBANISTICA
Arch. Massimo Bertone**



Normativa

Art. 1 – Contenuti

La variante urbanistica in esame andrà ad interessare un'area ubicata lungo via di Martiena a Montepulciano Capoluogo inserita all'interno dell'UTOE "Le parti della Città Nuova", ed inserita anche come M_PA_11 "Conca" nel RU adottato ma successivamente stralciata.

Con la presente Variante viene modificata la previsione di espansione del RU, andando ad inserire una nuova area urbana in cui, venga resa possibile la realizzazione di un intervento che vada a creare un disegno che raccordi in modo coerente le diverse funzioni previste (destinazioni pubbliche, residenze, servizi, impianti sportivi, commerciale, infrastrutture quali strade e parcheggi, verde).

L'intervento sarà soggetto a preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1. Il piano attuativo prende la seguente denominazione M_PA_13, e prevede la realizzazione di superfici da destinare sia a Caserme o ad altre destinazioni pubbliche con residenze a servizio di queste ultime, sia a residenza non a servizio oltre ad un edificio sportivo polivalente con una parte a commerciale per media struttura di vendita

Art. 2 –Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Per l'area di nuova espansione urbana M_PA_13 si ha l'obbligo di redazione di un Piano Attuativo come già previsto dal RU comunale adottato.

Per tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso;

Caserme o altre destinazioni pubbliche, residenziale a servizio, residenziale non a servizio, edificio sportivo polivalente con una porzione di SUL a funzione commerciale per media struttura di vendita.

Il dimensionamento della Variante al RU prevede e specifica quanto segue:

- St di intervento:	circa	mq.	20.000
- Superficie a parcheggi pubblici	come da Regolamento Urbanistico		
- Superficie a verde pubblico	come da Regolamento Urbanistico		
- Sul totale		mq.	11.900
- Sul per destinazioni pubbliche		mq.	6.140
- Sul residenziale privata		mq.	2.772
- Sul per edificio sportivo polivalente		mq.	2.400
- Sul Commerciale, per Media Distribuzione di Vendita		mq.	280

- Altezza massima residenziale H. m. 8,00
- Altezza massima servizi e caserma come da normative di riferimento
- Numero massimo di piani fuori terra oltre gli interrati o seminterrati 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

Art. 3 – Impianto compositivo

Nella progettazione il tema predominante dovrà essere quello di progettare un ampio luogo aperto, caratterizzato da funzioni diverse (pubbliche, residenze, sportive, commercio, gioco, tempo libero...), connesse con il tessuto urbano e a servizio di tutto il capoluogo.

Il piano attuativo dovrà prevedere in questa nuova parte di città, la realizzazione di edifici di limitata altezza, massimo due piani fuori terra, con una dotazione di spazi verdi sia condominiali che privati che svolgano la funzione di spazi di relazione e di mediazione con il tessuto e l'ambiente circostante.

Dovranno essere previste tipologie a schiera o in linea.

Per il collegamento della nuova area di espansione con la parte della città esistente dovranno essere realizzati percorsi pedonali-ciclabili, luoghi verdi, luoghi d'acqua, ecc.

Il progetto attuativo dovrà infatti prevedere un verde che non dovrà essere inteso solo come prato o come luogo verde urbano più formale attrezzato con panchine tavoli e ombreggiato da alberi, ma dovrà essere affiancato da uno spazio meno disegnato e più leggero, lasciato ad usi più informali.

Art. 4 – Caratteri degli edifici e della aree di pertinenza

Dato il contesto paesaggistico di pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie, il nuovo intervento si potrà caratterizzare anche da forme contemporanee (sono consentiti i tetti piani verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile).

Una particolare cura dovrà essere usata per l'area a ridosso del Fosso di Martiena e per lo stesso corso d'acqua, riconosciuti dal RU e dalla Scheda come corridoio ecologico ed area con limitazione degli interventi, con mantenimento della vegetazione spontanea non colturale.

In generale i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte, le facciate degli stessi saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura faccia a vista, e dovrà essere comunque evitato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo.