

Studio Tecnico Associato

MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com

Montepulciano, lì 19 Novembre 2018

**PIANO OPERATIVO ADOTTATO
CORREZIONE ERRORE MATERIALE
SCHEMA M_IC_5/AB**

Montepulciano –via del Prato

RICHIEDENTE: FGM DI SERENA ROSADI

Allegati:

↳ RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTISTA

(Dott. Ing. Giacomo Maggi)

RELAZIONE TECNICA

PREMESSO CHE:

- Con Delibera del CC n.6 del 3.2.2016 viene approvata la **prima parte della Variante al RU-M_PA_14** riguardante l'ampliamento dell'attività commerciale esistente (Eurospin) e pubblicata sul Burt in data 25.5.2016.
- L'ampliamento dell'attività esistente è previsto come "intervento diretto" dalle NTA approvate **ed il progetto dello stesso è pronto per essere presentato;**
- Con Delibera del CC n.116 del 28.12.2016 viene approvata la **seconda parte della Variante al RU - M_PA_14** riguardante la nuova attività commerciale (farmacia), fattibile tramite Piano Attuativo e la cessione al Comune di una porzione di parcheggio lungo Via Bernabei e pubblicata sul Burt in data 17.5.2017.
- Di seguito si riporta estratto delle NTA della M_PA_14 e della cartografia RU approvata:

ART.4) - PARAMETRI URBANISTICI

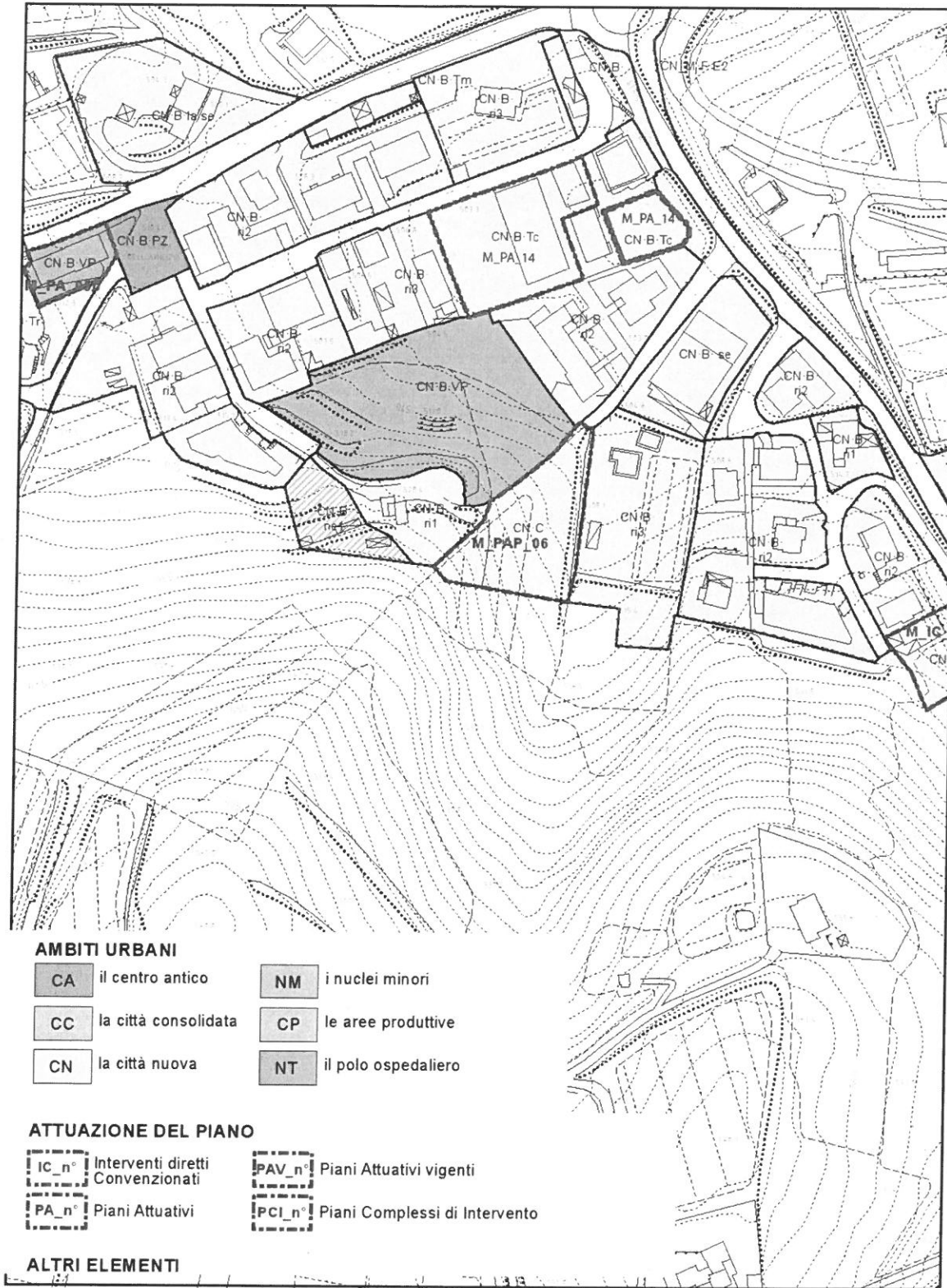
- **Sul commerciale totale** **290 mq**
 - Sul commerciale 141.50 mq
 - Sul commerciale di interesse pubblico 148.50 mq
 - Altezza massima H=8,00
 - Numero massimo piano fuori terra N.2
 - Parcheggi pubblici: come da norme Regolamento Urbanistico
- considerando anche la superficie a parcheggio pubblico prevista in Via Bernabei
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: ml. 5,00
 - Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza: ml. 5,00
- Distanza minima tra i fabbricati: Df ml.10,00

ART.3) - DESTINAZIONI AMMESSE

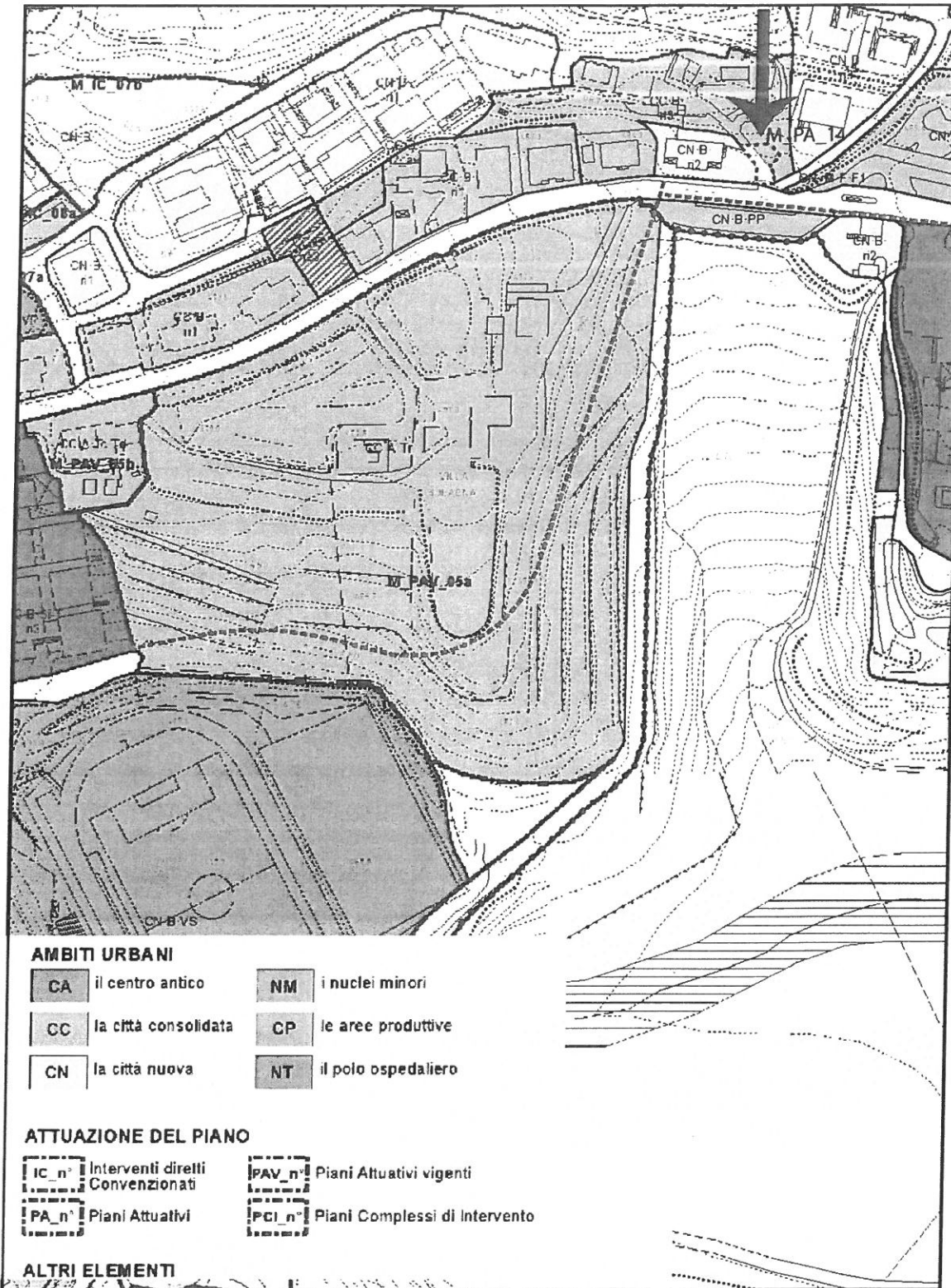
Il presente Piano Attuativo M_PA_14_A prevede la realizzazione di circa 290 mq di SUL complessiva a destinazione commerciale, di cui circa 148 a destinazione commerciale di interesse pubblico.

L'intervento di ampliamento dell'attività commerciale esistente, per quanto funzionalmente inserito nella perimetrazione del PA, potrà essere eseguito come intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, in quanto non comportante nuove urbanizzazioni.

ESTRATTO RU VARIATO - scala 1:2000



ESTRATTO RU VARIATO - scala 1:2000



Oltre alla differente indicazione della SUL commerciale totale disponibile (mq.220, anziché gli approvati mq.290), per la quale in data 15/6/2018 è stata presentata apposita Osservazione al PO adottato, è stato introdotto in particolare un nuovo parametro, prima non indicato:

RAPPORTO DI COPERTURA 0.20

In allegato alla presente si trasmette la tavola in cui, seguendo le definizioni del DPGR 63/r/2014, è stato eseguito il calcolo di detto parametro nella situazione attuale ed in quella di progetto.

Da tale calcolo il rapporto di copertura allo stato attuale risulta pari a 0.22 e quindi tale parametro non risulta rispettato neanche allo stato attuale ed è quindi un'evidente contraddizione con la possibilità di ampliamento approvata.

Nella stessa tavola è stato calcolato anche il Rapporto di Copertura dello stato di progetto, considerando quanto segue:

- l'ampliamento dell'attività commerciale esistente;
- la realizzazione della nuova attività commerciale di interesse pubblico;
- la cessione al Comune della porzione di parcheggi esistenti tra Eurospin e la nuova attività in progetto (circa 400 mq >> 125 mq richiesti da cedere nelle NTA del PO).

Il risultato del calcolo del Rapporto di Copertura dello stato di progetto è di circa **0.36**.

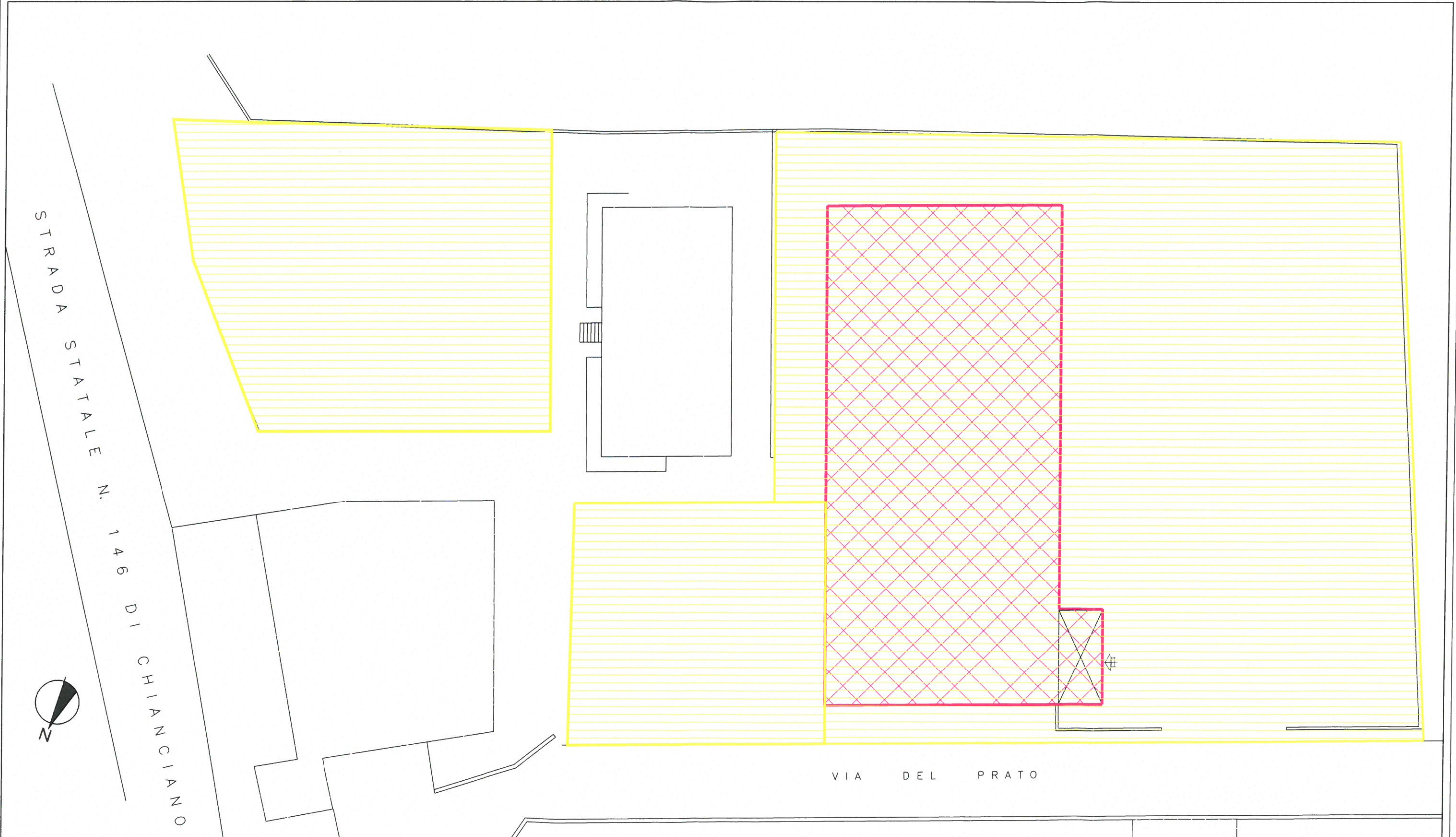
Per rendere coerente la normativa del P.O. con la possibilità edificatoria approvata ed evitare l'insorgere di nuovi errori di tale tipo, **anche in considerazione che il limite è dato comunque dalla SUL commerciale realizzabile, si chiede di correggere tale errore, portando il parametro di RAPPORTO DI COPERTURA a 0.40 o addirittura eliminarlo.**

◆ Superfici e Standard - quota Eurospin



SUPERFICI E PARMETRIC URBANISTICI	QUANTITA
SUP. FONDIARIA	3105 mq
SUP. COPERTA	1120 mq
RAPPORTO COPERTURA	>0.36

◆ Superfici e Standard



SUPERFICI E PARMETRIC URBANISTICI	QUANTITA
SUP. FONDIARIA	3504 mq
SUP. COPERTA	785 mq
RAPPORTO COPERTURA	0.22 > 0.20