

Montepulciano, lì 13 dicembre 2007

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

in Comune di Montepulciano – Frazione Stazione – Via Aosta

PROPRIETÀ:

Immobiliare IL MATTONE Srl

 **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Marco Maggi)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state redatte in conformità all'art. 26 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Montepulciano.

ART.1) - CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli si applicano ai comparti individuati nel vigente PRG come “*Zone C*” ovvero **Tessuti urbani da completare o di nuova previsione**.

ART.2) - CATEGORIE DI INTERVENTO

L'unica categoria di intervento ammessa è “**nuova costruzione**”, visto che attualmente non è presente nessuna costruzione nel terreno in oggetto.

ART.3) - DESTINAZIONI AMMESSE

In accordo con l'articolo 26 delle N.T.A. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso tipiche degli insediamenti urbani ad esclusione del commercio all'ingrosso e dell'industria, nonché ogni altra attività in contrasto con la funzione residenziale.

Destinazioni non residenziali saranno possibili solo nella misura in cui saranno previsti o rintracciati i relativi standards di legge

ART.4) – PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi edilizi dovranno conformarsi ai parametri urbanistici della **Zona C** secondo l'articolo 26 delle N.T.A.:

Numero dei piani massimo	n.	2
Altezza massima degli edifici	ml.	7,5
Tipo di copertura		capanna/padiglione
Distanza dai limiti di proprietà privata	ml.	5
Distanza dai limiti di zona	ml.	5
Distacco tra pareti finestrate	ml.	10
Distacco tra pareti non finestrate	ml.	5
Distanza dalle strade (pubbliche o di uso pubblico)	ml.	5
Larghezza massima dei fronti	ml.	30
Superficie fondiaria coperta massima nell'ambito delle superfici di pertinenza	%	35%
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,3

Ogni fabbricato potrà essere dotato di un piano seminterrato, pari alla sagoma del fuori terra, con altezza utile interna non superiore a ml. 2,40 e destinato a garages e catinelle di pertinenza degli appartamenti, nel rispetto delle norme comunali vigenti.

ART.5) - MATERIALI

Sono ammessi i seguenti materiali di finitura esterni:

- intonaco con colori di finitura naturali terrosi neutri con inserti in pietra o mattoni;
- manti di copertura in tegole e coppi;
- canali e pluviali in rame;
- finestre in legno con tipologia alla Toscana;
- persiane alla fiorentina in legno verniciato di colore verde o marrone;
- soglie di finestre e porte esterne in travertino;
- parapetti delle scale e delle terrazze in mattone a faccia vista e ringhiera metallica.

ART.6) – SISTEMAZIONI SPAZI INTERNI AI LOTTI

Per le sistemazioni degli spazi interni ai lotti dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- piastrelle in clinker o cotto, per le pavimentazioni dei marciapiedi;
- piastrelle autobloccanti su letto di breccia fine di cava o di fiume, per le pavimentazioni dei percorsi pedonali;
- getto in calcestruzzo, per le pavimentazioni della rampa dei garage;
- semina di prato da giardino, per le restanti aree scoperte. In ogni caso si dovrà conservare la maggior superficie permeabile per un minimo del 30%;
- per le recinzioni i muretti di sostegno necessari saranno in calcestruzzo rivestiti in pietra o mattoni a faccia vista, con sovrastante ringhiera metallica.

E' inoltre prevista la piantumazione, all'interno dei lotti privati, di un albero d'alto fusto per ogni 300 mc. di edificato.

ART.7) –URBANIZZAZIONI A RETE

Nel comparto di intervento saranno realizzati i seguenti impianti a rete:

- energia elettrica privata;
- energia elettrica pubblica;
- fognatura delle acque bianche;
- fognatura delle acque nere;
- acquedotto;
- telecom;
- metano.

Tutti gli impianti saranno allacciati a quelli esistenti in Via Aosta e saranno dimensionati per poter sopportare l'incremento insediativo delle zone stralciate.

Gli impianti a rete saranno posizionati lungo la strada e il parcheggio ed avranno le seguenti caratteristiche:

FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE

- Tubazioni in PVC UNI EN 1401-1 tipo SN8 SDR 34 Φ 200 per le acque nere e Φ 315 per le acque bianche;
- Pozzetti di ispezione almeno ogni 40 ml;
- Caditoie stradali posti ai due lati della strada e del parcheggio almeno ogni 20 ml.

ACQUEDOTTO

- Tubazioni in polietilene Φ 75;
- Pozzetti di scarico al termine di ogni tratto.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Tubazioni in corrugato a doppia parete Φ 100;
- Lampioni lungo la strada principale tipo AEC modello Lunoide VP. n. 12 con pozzetti carrabili 40x40x40;
- Lampioncini di altezza pari a 4 ml. nell'area a verde attrezzato.

METANO

- Tubazioni in acciaio rivestito in polietilene di diametro Φ 80 e Φ 50;
- Fondelli alla fine della linea.

TELECOM

- Tubazioni con corrugato doppio strato blu Φ 125 e Φ 63;
- Pozzetti di varie dimensioni da 40x40 a 60x120.

ENERGIA ELETTRICA PRIVATA

- Tubazioni con corrugato doppia camera Φ 140.

ART.8) – VIABILITÀ

La nuova viabilità sarà collegata alla fine di Via Aosta secondo l'attuale sezione stradale del tratto asfaltato.

Le strade saranno realizzate con una massicciata opportunamente compattata, dello spessore di circa 40 cm, sovrastante strato di binder di circa 10 cm e tappetino di usura di circa 3 cm.

Ogni tronco stradale sarà dotato, su di un lato, di un marciapiede della larghezza di 1,50 ml; nel tratto di strada di PRG questo sarà diviso dalla stessa da alcune aiuole verdi, larghe circa 1,10 ml.

Il marciapiede sarà delimitato dalla strada da un cordonato in calcestruzzo.

ART.9) – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

La zona a verde attrezzato sarà costituita da una parte brecciata e da una parte verde dove saranno messe a dimora n. 5 platani e n. 5 tigli.

All'interno dell'area brecciata saranno presenti :

- n. 1 altalena per bambini;
- n. 1 scivolo per bambini;
- n. 1 beverello.

La zona verde sarà dotata di bocchette per l'irrigazione

La "zona brecciata" sarà realizzata con una massicciata opportunamente compattata, rifinita con breccino, attrezzata con panchine e lampioncini di altezza pari a circa 4.0 ml. e delimitata da un cordonato in calcestruzzo.

La strada e i parcheggi a sud saranno rifiniti come le zone brecciate interne al verde attrezzato.

La banchina pedonale avrà le stesse caratteristiche delle altre presenti nella zona.

ART.10) – PARCHEGGIO PUBBLICO

Il parcheggio pubblico sarà realizzato con pavimentazione carrabile autobloccante, parzialmente permeabile.

ART.11) – CONDIZIONI CHE NON DETERMINANO VARIANTE AL PdL

Le seguenti modifiche non comporteranno variante al PdL:

- modifiche delle dimensioni dei lotti entro il 10%,
- trasferimento di volumetrie fra lotti entro il 10%;
- modifiche delle dimensioni delle aree pubbliche (a parità di superficie) del 5%.

ART.12) – DIMENSIONI MINIMA DELLE UNITÀ ABITATIVE

Non è permesso la realizzazione di “monolocali” o comunque di unità abitative di superficie inferiore ai mq 60, di SLP.

ART.13) – USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Parte dell’acqua calda, come prescritto dal DLgs 192/2005, sarà prodotta tramite l’utilizzo di pannelli solari installati nella falda di copertura dei fabbricati.

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Marco Maggi)