

Montepulciano, li 27 marzo 2008

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA NOCCHI-PELLEGRINI

---

in Comune di Montepulciano – Strada per Chianciano

**PROPRIETÀ:**

---

Nocchi Novaro, Giorgini Idilia, Parissi Ida e Pellegrini Vittorio



 **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

*I PROGETTISTI*

*(Dott. Ing. Marco Maggi)  
Felici)*

*(Arch. Eugenio)*

---

## 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/3*” 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/3** secondo l'articolo 26 delle N.T.A.:

<b>Numero dei piani massimo</b>	n.	3
<b>Altezza massima degli edifici</b>	ml.	10,5
<b>Tipo di copertura</b>		capanna/padiglione
<b>Distanza dai limiti di proprietà privata</b>	ml.	6
<b>Distanza dai limiti di zona</b>	ml.	5
<b>Distacco tra pareti finestrate</b>	ml.	10
<b>Distacco tra pareti non finestrate</b>	ml.	5
<b>Distanza dalle strade (pubbliche o di uso pubblico)</b>	ml.	6
<b>Larghezza massima dei fronti</b>	ml.	30
<b>Superficie fondiaria coperta massima nell'ambito delle superfici di pertinenza</b>	%	35%
<b>Indice di fabbricabilità territoriale</b>	mc/mq	1,5

Ogni fabbricato potrà essere dotato di un piano seminterrato, di superficie massima pari al 110 % della sagoma del fuori terra, con altezza utile interna non superiore a ml. 2,40 e destinato a garages e cantinelle 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 possibile, fino ad un minimo del 30% della superficie del lotto;
- i muretti di recinzione ed i muri di sostegno saranno in calcestruzzo rivestiti in pietra o mattoni a faccia vista.

E' inoltre prevista la piantumazione, all'interno dei lotti privati, di un albero d'alto fusto (tigli, platani od olivi) 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 lungo la strada di penetrazione dalla S.P. 146 e **sono stati dimensionati per poter sopportare l'incremento insediativo della porzione di comparto momentaneamente stralciata.**

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  $\Phi$  200 per le acque nere e  $\Phi$  250,  $\Phi$  315 e  $\Phi$  600 per le acque bianche;
- Pozzetti di ispezione almeno ogni 40 ml;
- Caditoie stradali posti su un lato della strada e del parcheggio almeno ogni 20 ml.

### **ACQUEDOTTO**

---

- Tubazioni in polietilene  $\Phi$  75 e  $\Phi$  63 ;
- Pozzetti di scarico al termine di ogni tratto.

### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

---

- Tubazioni in corrugato a doppia parete  $\Phi$  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  $\Phi$  80,  $\Phi$  40 e  $\Phi$  32;
- Fondelli alla fine della linea.

### **TELECOM**

---

- Tubazioni con corrugato doppio strato blu  $\Phi$  125 e  $\Phi$  63;
- Pozzetti di varie dimensioni da 40x40 a 60x60.

### **ENERGIA ELETTRICA PRIVATA**

---

- Tubazioni con corrugato doppia camera  $\Phi$  140.

## **ART.8) – VIABILITÀ**

La nuova viabilità sarà collegata alla strada di penetrazione dalla S.P 146.

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, con manto di finitura costituito da tappetino di usura dello spessore di 3 cm.

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

## **ART.9) – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

La zona a verde pubblico attrezzato sarà costituita da una parte centrale pavimentata con blocchetti autobloccanti, raggiungibile dai marciapiedi che la circondano con due vialetti pedonali, anch'essi realizzati con lo stesso tipo di blocchetti, e da una parte a verde dove con alberature di essenze locali.

La zona verde sarà dotata di bocchette per l'irrigazione

## **ART.10) – PARCHEGGIO PUBBLICO**

Il parcheggio pubblico sarà realizzato come la viabilità, ovvero massicciata di cm. 40 opportunamente compattata, sovrastante strato di binder di circa cm. 10 e tappetino di usura di circa cm. 3.

**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.

*(Dott.Ing. Marco Maggi)*  
*Felici)*

*(Arch. Eugenio*