

Comune di Montepulciano - Regolamento Urbanistico

Schede di indirizzo degli Interventi convenzionati

Allegato 2

luglio 2011

Sindaco

Andrea Rossi

Responsabile del procedimento

Massimo Bertone

Garante della comunicazione

Vania Lombardelli

Progettisti

Paolo Corsi,
Fabrizio Mezzedemi,
Roberto Vezzosi

Collaboratori

Elisa Butelli,
Massimo Tofanelli

Consulenti

Aspetti geologici e idrologici, Progeo Associati
Aspetti agronomici, Monica Coletta
Sistema informativo, Ldp progetti gis

AB_IC_01 _____ **ABBADIA**

UTOE

Abbadia (AB)

Ambito

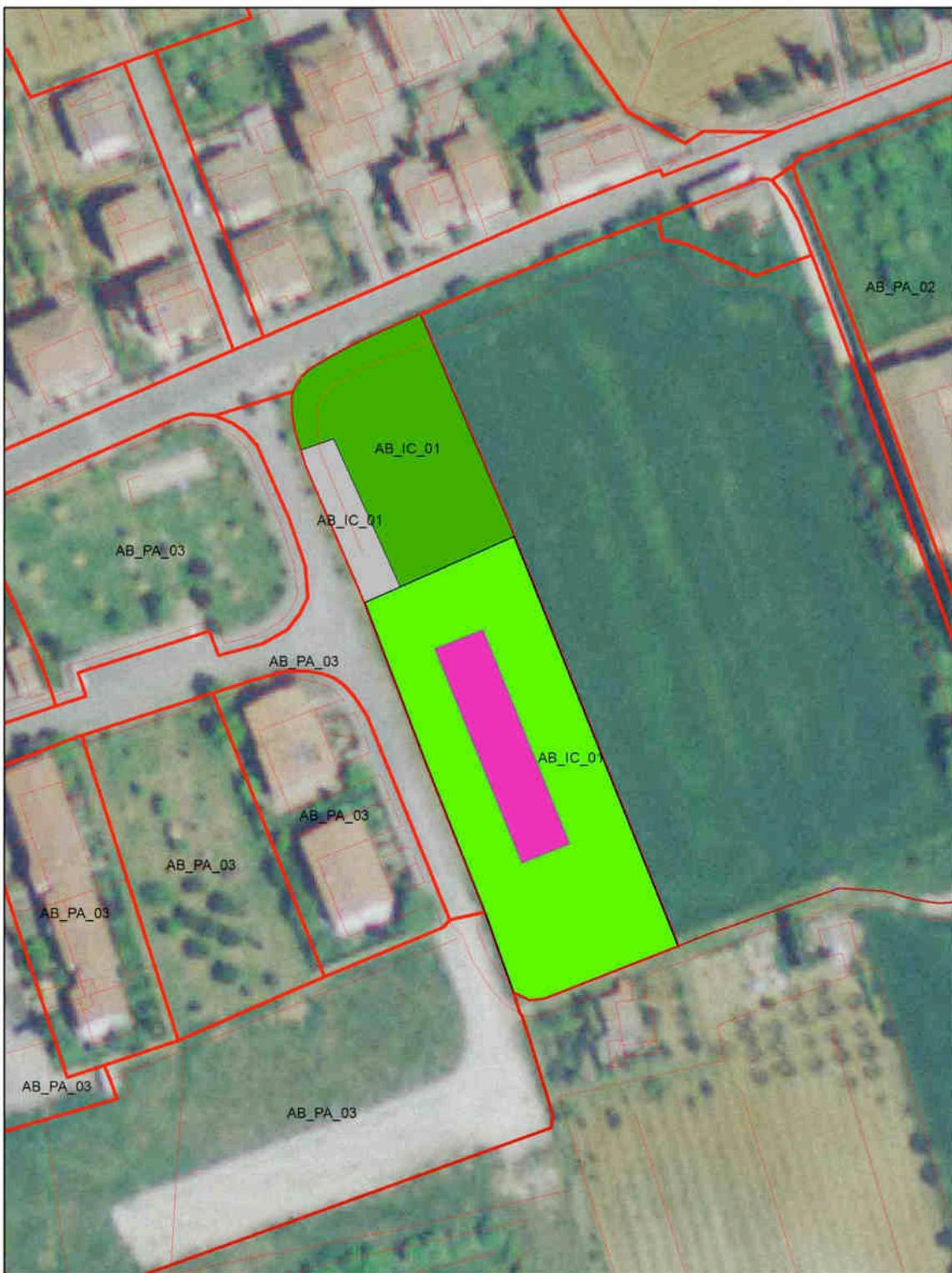
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB_IC_01; nei toni del verde scuro il verde privato, in quelli del verde chiaro il verde pubblico, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'ambito, rettangolare, si pone in un contesto di grande fragilità paesaggistica. Posto in adiacenza al complesso della fattoria di Villa Bastogi, elemento architettonico di grande rilevanza per chiunque percorra la strada centrale della frazione, rappresenta una pausa fondamentale nel *continuum* del tessuto edilizio.

Un primo tema del progetto è quello di andare a completare il tessuto urbano, attraverso la costituzione del margine a sud, mantenendo al contempo la prospettiva dalla strada verso Villa Bastogi.

L'intervento si inserisce in un contesto ambientale di grande pregio; per questa ragione si rende necessaria una particolare cura per la relazione del progetto con lo spazio aperto agricolo. In particolare si ribadisce la particolare attenzione che questo deve avere con Villa Bastogi e verso il paesaggio che si apre a sud verso la valle del Salarco.

Il confine fra le aree a verde privato retrostante gli edifici e i coltivi dovrà essere piantumato da un filare di alberi ad alto fusto,. Le alberature da impiegare devono essere scelte tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Considerata la posizione dell'intervento ed il ruolo di completamento delle nuove edificazioni del comparto, si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o in alternativa, produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura faccia vista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne. Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: come ad esempio la viabilità e le opere di urbanizzazione.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione dell'area a verde pubblico e la sua attrezzatura con pavimentazioni, illuminazione e arredi adeguati per il gioco (scivoli, altalene...) e la sosta (tavoli, panchine...) nonché la realizzazione del parcheggio lungo via Nenni.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Si prescrive che l'intervento debba essere realizzato in modo unitario e non suddiviso in lotti edificatori.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegata alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU mq 1.200
- parcheggi di RU ma 230
- Sul totale mq 833
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 833

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

AB_IC_02 _____ **ABBADIA**

UTOE

Abbadia (AB)

Ambito

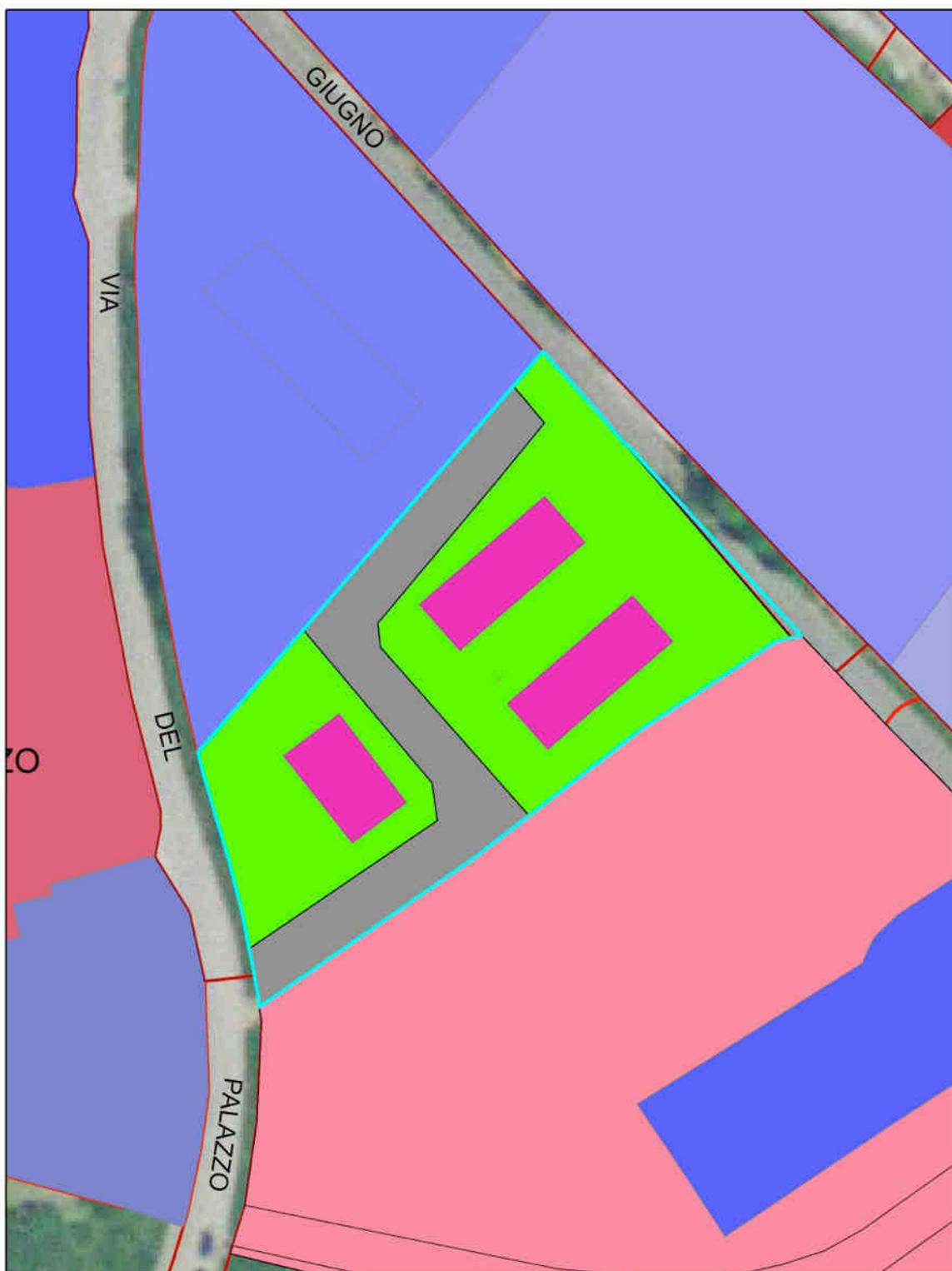
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB_IC_02; nei toni del verde chiaro il verde pubblico, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

Parte dell'ambito è già oggetto di permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati.

La parte restante, oggetto di convenzione, prevede la demolizione dell'annesso edilizio esistente collocato lungo la via Provinciale mediante sostituzione edilizia e il recupero dei volumi per la realizzazione di un edificio residenziale, anche in maniera integrata agli edifici già oggetto di permesso di costruire.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito convenzionato lungo via Del Palazzo a fronte della chiusura dell'accesso esistente (passo carrabile autorizzazione n° 97 del 31 luglio 2008) sulla via Provinciale.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

Sul totale: la se dell'annesso esistente è disciplinata all'interno dei tipi di intervento nelle norme di Ru

Sul residenziale: la se dell'annesso esistente è disciplinata all'interno dei tipi di intervento nelle norme di Ru

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

AB_IC_03 _____ **ABBADIA**

UTOE

Abbadia (AB)

Ambito

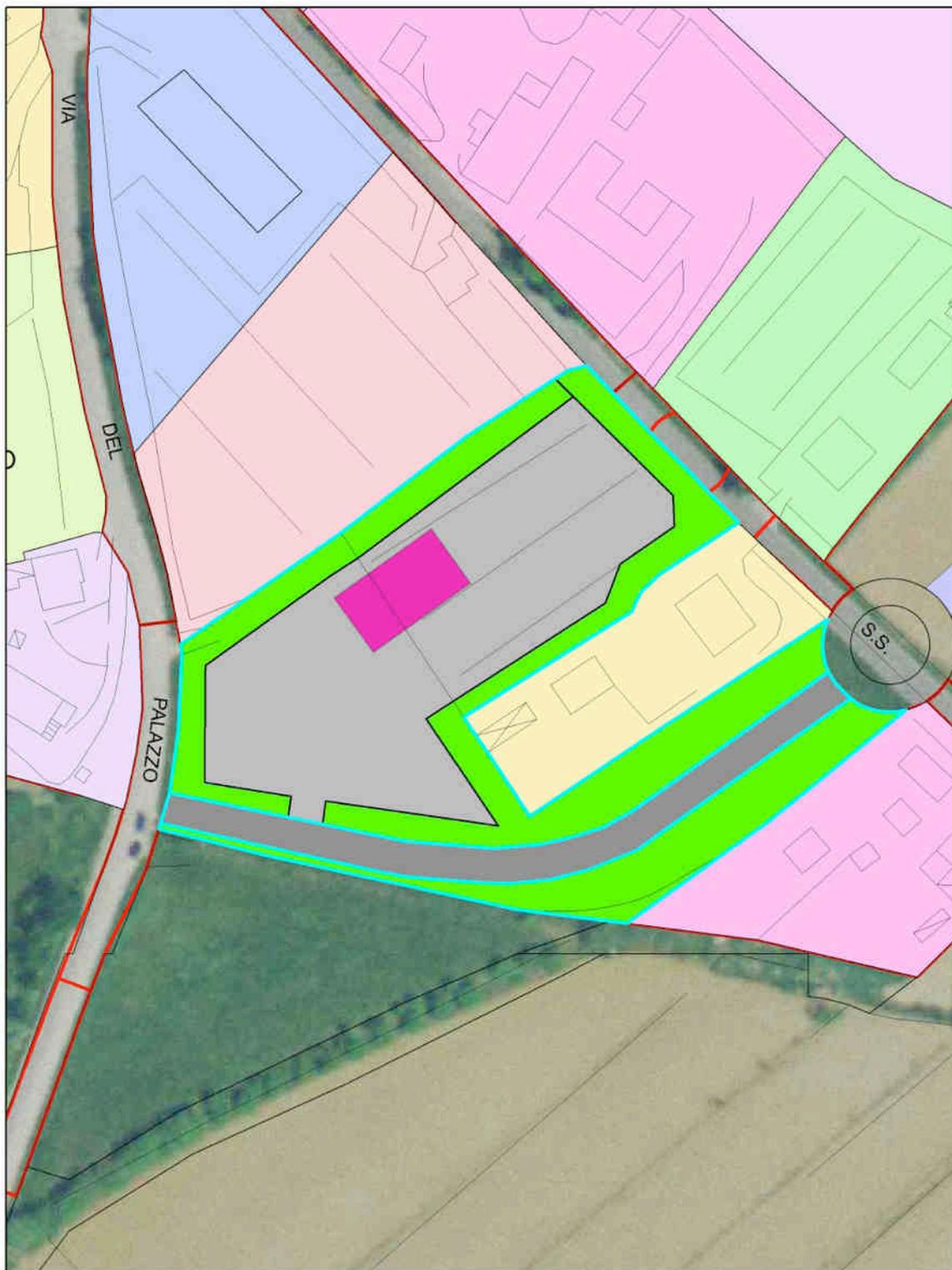
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB_IC_03; nei toni del verde chiaro il verde pubblico, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'ambito, compreso fra via del Palazzo e la S.P. 326, di forma irregolare si pone al margine di dell'ambito urbano. In essa il RU prevede di realizzare una zona commerciale direzionale che vada ad integrare un intervento limitrofo in corso di realizzazione e vada a chiudere con interventi di mitigazione il margine meridionale di questa nuova direttrice urbana del centro di Abbadia.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito convenzionato lungo via Del Palazzo e fino alla rotonda di progetto disegnata sulla cartografia. sono oggetto di convenzione inoltre le fasce di rispetto previste all'interno dell'ambito compreso fra la strada e il territorio aperto nonché le opere di mitigazione quale filari di alberi o eventuali schermature.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - Sul commerciale/direzionale | 600 mq |
| - Strada | 950 mq |

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

A_IC_01A/B _____ **TRE BERTE**

UTOE

Acquaviva (A)

Ambito

Nuclei Minori (NM)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Tre Berte - localizzazione e piano guida dell'intervento A_IC_01 A/B; nei toni del verde scuro il verde pubblico e le fasce arboree di mitigazione, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'ambito di forma rettangolare, si pone al margine nord del nucleo di Tre Berte. Esso va a completare una parte dell'ambito urbano caratterizzato da un tessuto rado e arretrato rispetto alla strada. Per questa ragione si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità; si prescrive comunque che gli edifici realizzati nei due diversi interventi debbano essere realizzati in aderenza.

Al fine di dare continuità alla prospettiva stradale, si prevede la creazione di un filare di alberi d'alto fusto nel tratto di strada della S.P. 326 interessato dall'intervento; esso dovrà farsi anche carico della realizzazione di un parcheggio pubblico distribuito da una corsia dedicata. Un ulteriore filare di alberi dovrà essere collocato al margine con il paesaggio agricolo. Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Gli edifici non potranno utilizzare elementi prefabbricati per le facciate, né avere finiture in cemento a faccia vista, né infissi in alluminio, e dovranno porre particolare attenzione ai fronti verso la strada provinciale, al trattamento e alla coloritura esterna dei fabbricati ed agli elementi di arredo esterno più in generale, che dovranno essere comunque riferiti al contesto semi-rurale: i muretti di recinzione non potranno essere in cemento armato, ma utilizzare il mattone faccia vista, con eventuali ringhiere metalliche e cancelli di disegno semplice, a barre verticali. Si dovrà limitare quanto possibile l'uso di pavimentazioni bitumate, evitandole comunque per la realizzazione dei marciapiedi.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree e la realizzazione del verde pubblico, dei filari di alberi, dei parcheggi con la relativa strada di distribuzione, e il marciapiede lungo la S.P. 326; è inoltre oggetto di convenzione la piantumazione di un doppio filare di alberi (del tipo pioppi cipressini) nelle fasce a confine con il tessuto agrario e verso il tessuto urbano esistente che crei nel tempo un'adeguata schermatura.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento A_IC_01A

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 160
- parcheggi di RU	mq 190
- strade di RU	mq 215
- Sul totale	mq 300

- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 300
- Altezza massima H 7,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

Dimensionamento A_IC_01B

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU mq 160
- parcheggi di RU mq 190
- strade di RU mq 215
- Sul totale mq 300
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 300

- Altezza massima H 7,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

A_IC_02 _____ **ACQUAVIVA**

UTOE

Acquaviva (A)

Ambito

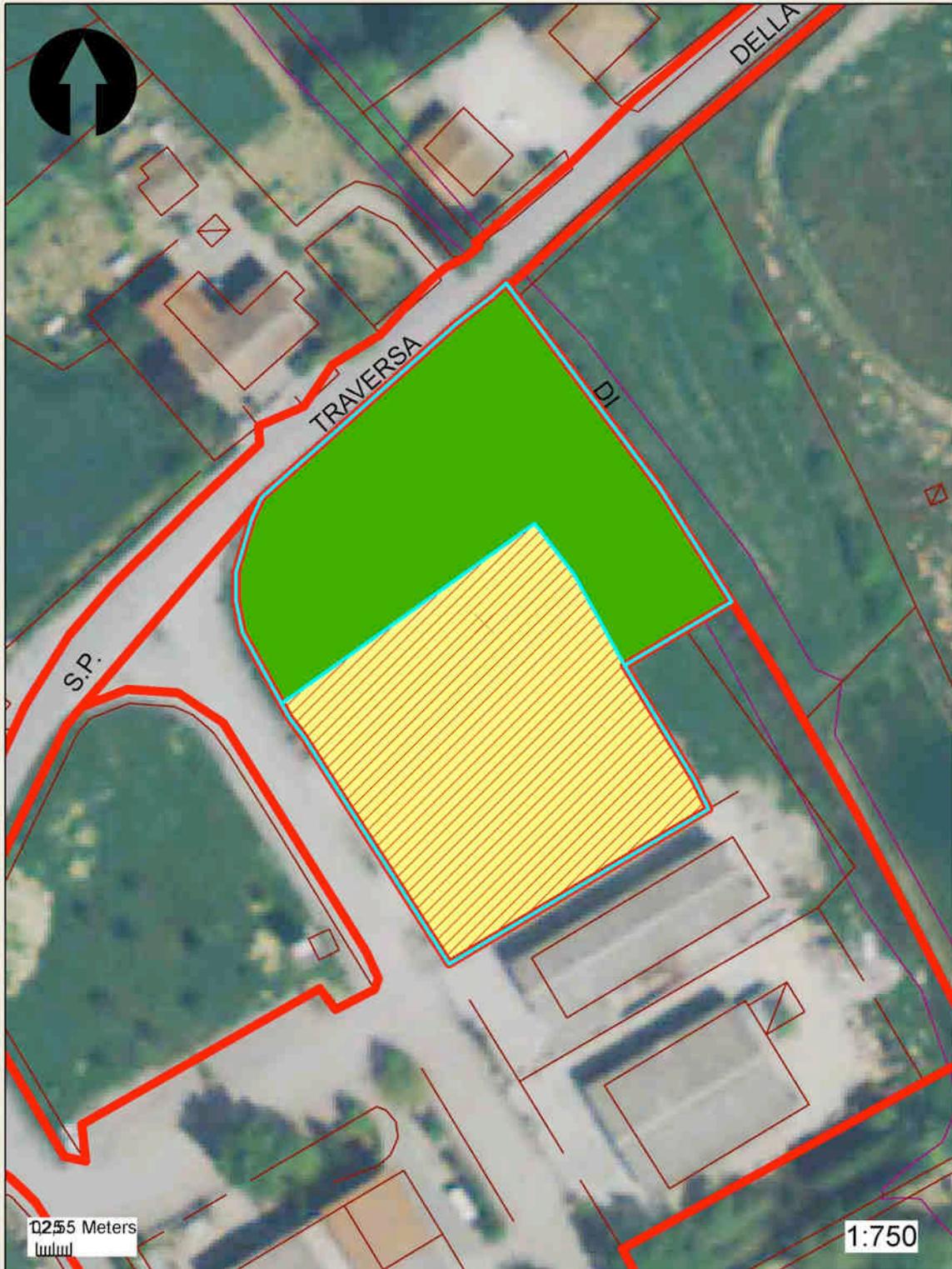
Città Produttiva (CP)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A_IC_02; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi; la texture gialla e rossa rappresenta l'area produttiva di progetto

Definizione dell'intervento

L'intervento convenzionato consiste in un aumento di volumetria dell'edificio produttivo esistente finalizzata alla realizzazione di una copertura a protezione del carro ponte e dell'area di lavoro sottostante.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione dell'area inedificata di pertinenza del lotto produttivo e la realizzazione in quella stessa area di una superficie a verde pubblico nella quale dovranno essere piantumate alberature d'alto fusto che nel tempo fungano da schermatura visiva e da protezione verso il paesaggio agricolo della Valdichiana.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

- verde di RU mq 2460

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Sul totale mq 450

- Sul produttiva mq 450

Altezza massima H: m 10

Numero massimo di piani fuori terra -

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

A_IC_03 _____ **TRE BERTE**

UTOE

Acquaviva (A)

Ambito

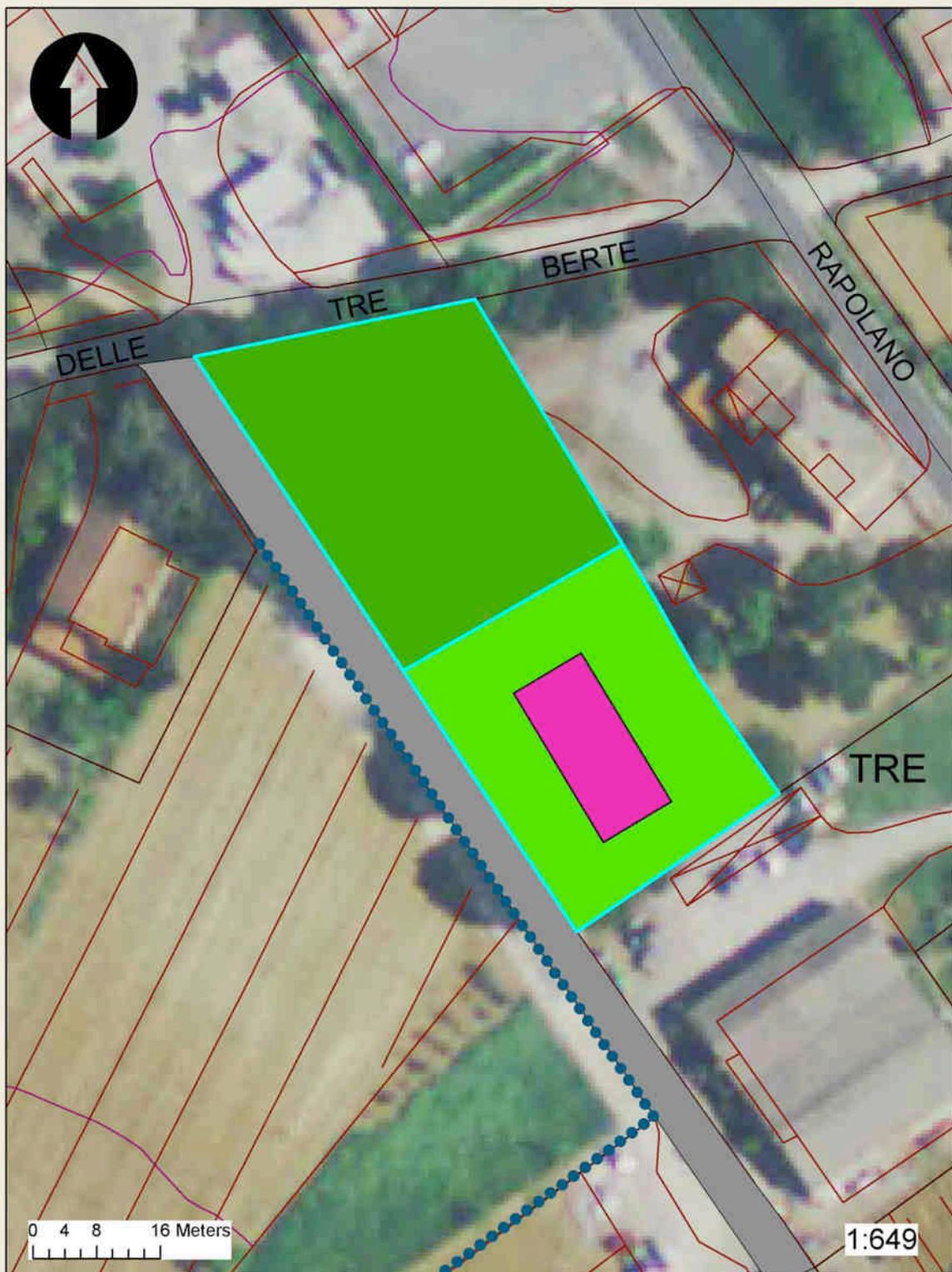
Nuclei Minori (NM)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Tre Berte - localizzazione e piano guida dell'intervento A_IC_03; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'area di progetto, di forma rettangolare, si colloca sul retro di un edificio di origine rurale, che mantiene un certo valore testimoniale, laddove oggi insiste un magazzino realizzato con materiali precari con la presenza di numerose alberature. Gli obiettivi del progetto sono quelli del riordino del lotto e del completamento delle urbanizzazioni esistenti. L'intervento si dovrà comporre in una casa a schiera, così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o, in alternativa, produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità purché correttamente inserito in questo ambito di limite fra il nucleo e la campagna.

La chiusura del margine urbano verso la strada dovrà avvenire tramite la realizzazione di un filare di alberi di alto fusto, posto come elemento di definizione visiva e spaziale, che crei nel tempo un'adeguata schermatura. L'area a verde pubblico deve essere attrezzata con panchine, tavoli ed una piccola fontanella; non vi potranno essere realizzati manufatti, anche provvisori; l'area dovrà essere delimitata verso la strada con paline di castagno incrociate; le alberature presenti dovranno essere per quanto possibile preservate e valorizzate all'interno del progetto del verde.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree finalizzata alla realizzazione della strada; è inoltre oggetto di convenzione il filare di alberi posto a margine del tessuto agricolo che crei nel tempo un'adeguata schermatura così come graficizzato nella cartografia del R.U. Anche l'area a verde pubblico, nonché il suo arredo come descritto sopra è oggetto di convenzione.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

Regolamento Urbanistico - Interventi convenzionati

- verde di RU	mq 1.380
- strade di RU	mq 800
- Sul totale	mq 450
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 450

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

A_IC_04 _____ **ACQUAVIVA**

UTOE

Acquaviva (A)

Ambito

Citta nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Tre Berte - localizzazione e piano guida dell'intervento A_IC_06; nei toni del verde il verde privato; la texture individua l'area da cedere all'amministrazione comunale

Definizione dell'intervento

L'area di progetto si colloca alle spalle del tessuto urbano lineare lungo la via di crinale di Acquaviva. L'obiettivo del progetto è il riordino di questo lotto così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o, in alternativa, produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate dell'edificio saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista; è vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree così come graficizzate nel disegno guida. Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

La superficie residenziale (150 mq) non è da aggiungere alla superficie delle pertinenze/ annessi esistenti all'interno dell'area di intervento: questi sedimi dovranno essere demoliti e non recuperati previa realizzazione del nuovo edificio.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Sul residenziale mq 150
- Aree da cedere all'amministrazione comunale mq 410

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

G_IC_01 _____ **GRACCIANO**

UTOE

Gracciano (G)

Ambito

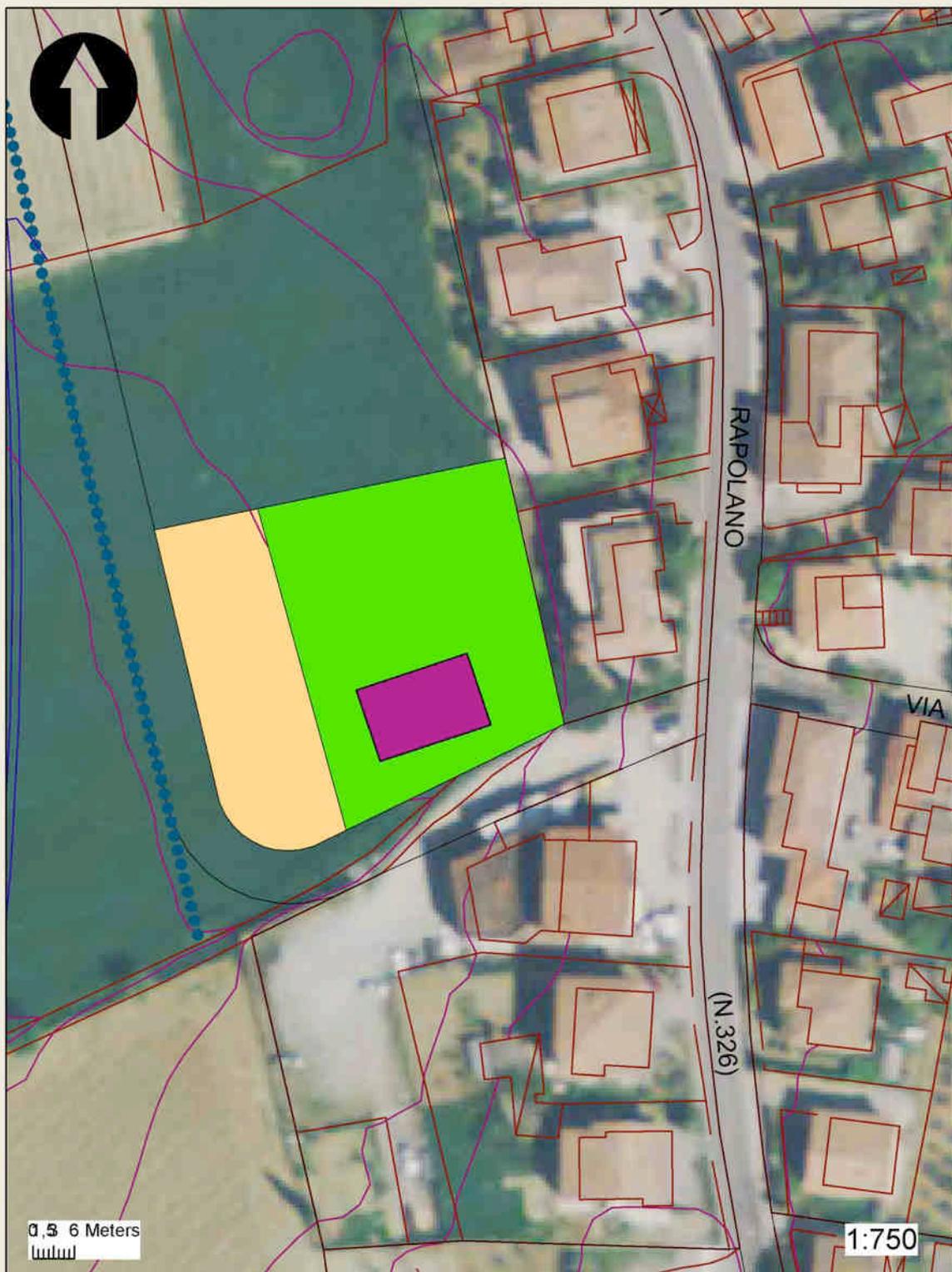
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Gracciano - localizzazione e piano guida dell'intervento G_IC_01; nei toni del verde scuro il verde il verde privato, in quello del crema la piazzetta pubblica.

Definizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato sul retro del fronte edificato lungo la S.P. 326 ed in aderenza con il P.A. G_PAV_01. L'area risulta attualmente ineditata e coltivata a seminativo.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla costruzione di una strada di accesso che consenta il collegamento con la viabilità esistente, e nello specifico con la S.P.326.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio isolato a due piani, con attigua una piazza alberata in adiacenza alla strada di progetto prevista dal P.A. G_PAV_01.; la suddetta piazza dovrà essere elemento di congiunzione tra l'Intervento Convenzionato ed il Piano Attuativo adiacente e dovrà essere attrezzata con panchine e aiuole.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione la cessione delle aree finalizzate alla realizzazione e all'arredo della piazza.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Piazza	mq 863
- Sul totale	mq 356
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 256
- Sul direzionale	mq 100

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

G_IC_02 _____ **GRACCIANO**

UTOE

Gracciano (G)

Ambito

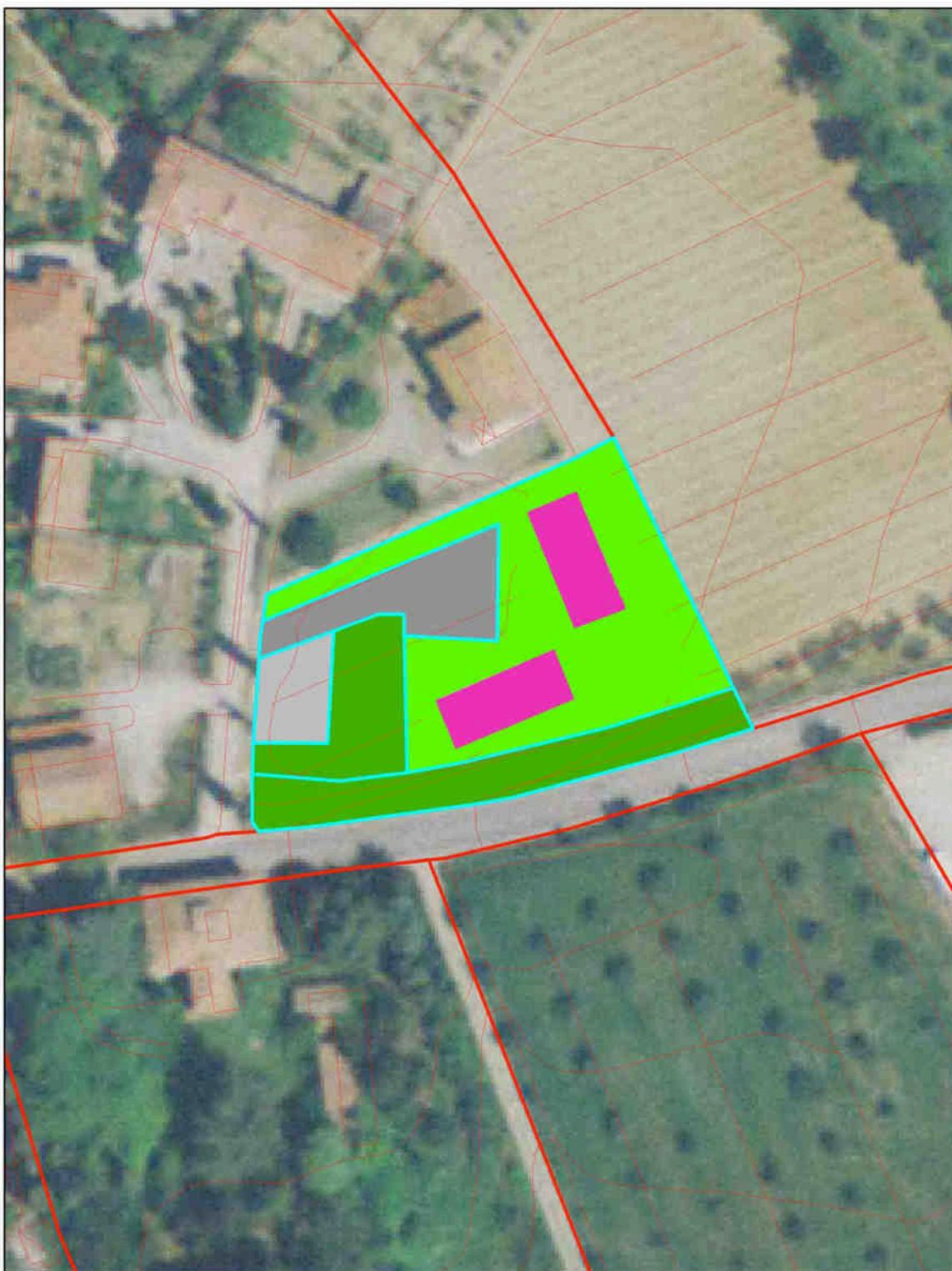
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Gracciano - localizzazione e piano guida dell'intervento G_IC_03; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato lungo la strada provinciale 326 di Montepulciano e va a chiudere il margine occidentale del centro urbano di Gracciano; l'area risulta attualmente ineditata e coltivata a vigneto.

La realizzazione dell'intervento è subordinato alla costruzione di una strada di accesso che consenta il collegamento con la viabilità esistente, e nello specifico con la S.P. 326.

Il progetto prevede la costruzione di due edifici bifamiliari isolati a due piani, con attigua area a verde pubblico e parcheggio e in adiacenza alla strada il mantenimento della fascia arborata a olivo esistente; il parcheggio e la zona a verde sono da intendersi come elemento di congiunzione tra l'Intervento Convenzionato e il tessuto urbano esistente.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

la realizzazione della zona a parcheggio, della zona da destinare al verde pubblico, nonché l'arredo e l'illuminazione di entrambi gli ambiti; è inoltre oggetto della convenzione il mantenimento della fascia a verde lunga la strada e il suo uso pubblico.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 310
- parcheggi di RU	mq 150
- aree verdi di uso pubblico	mq 160
- Sul totale	mq 600
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 600

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_01 _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea D

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_01; la texture arancione e verde rappresenta l'area di progetto

Definizione dell'intervento

L'ambito di intervento si colloca in un punto di grande interesse strategico, ovvero all'ingresso del capoluogo lungo la Strada provinciale n. 17.

L'intervento previsto consiste nell'adeguamento funzionale della struttura della Vecchia Cantina per le nuove esigenze sociali. Potrà essere realizzato un volume interrato per aumentare la capacità produttiva della Cantina così da dotarla dei necessari spazi di servizio (sala degustazione, ecc.). Si può prevedere la demolizione e ricostruzione della palazzina degli uffici attuale per creare un nuovo edificio più efficiente per l'organizzazione complessiva della struttura.

I caratteri tipologici del nuovo intervento devono tendere alla valorizzazione della struttura e del contesto paesaggistico: per la grande posizione il progetto deve tendere a definire un edificio che, anche in chiave moderna, stabilisca una relazione equilibrata con il paesaggio.

Oggetto della convenzione

L'intervento convenzionato prevede che con l'occasione dei nuovi lavori si possa intervenire con un progetto complessivo sul corredo vegetazionale della struttura e sugli spazi aperti per mitigarne l'impatto paesaggistico e qualificare maggiormente l'ingresso al capoluogo.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 1731
- parcheggi di RU	mq 355
- Sul totale	mq 600
- Sul produttiva Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso	mq 600

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_02_____MONTEPULCIANO

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

Citta Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_02; nei toni del verde scuro il verde privato, in quelli del verde chiaro il verde pubblico, in quello del grigio, i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'ambito di intervento si colloca tra via della Fosse Ardeatine e via Caduti sul lavoro, all'interno di un tessuto urbano compatto formato da villette isolate sul lotto.

L'area oggetto di intervento convenzionato è attualmente ineditata e divisa in due parti equivalenti da un filare di alberi.

L'intervento si propone di saturare il lotto e di aumentare le aree a standard del contesto urbano, con la realizzazione di parcheggi ed un'area a verde pubblico. L'area a verde pubblico deve essere attrezzata con panchine, tavoli ed una piccola fontanella; non vi potranno essere realizzati manufatti, anche provvisori; l'area dovrà essere delimitata verso la strada con paline di castagno incrociate; le alberature presenti dovranno essere preservate e valorizzate all'interno del progetto del verde.

Il progetto prevede inoltre la costruzione di due unità bifamiliari da collocarsi lungo via Caduti sul lavoro, così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o, in alternativa, si dovranno produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree finalizzata alla realizzazione di alberature, parcheggi, una isola ecologica e un'area di verde pubblico attrezzato interna al comparto con possibilità di collocazione parziale lungo la strada veicolare di valle, come miglioramento ambientale ed arredo urbano di tale asse.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegata alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 1000
- parcheggi di RU	mq 200

Regolamento Urbanistico - Interventi convenzionati

- Sul totale mq 600

- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 600

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_03 A/B _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

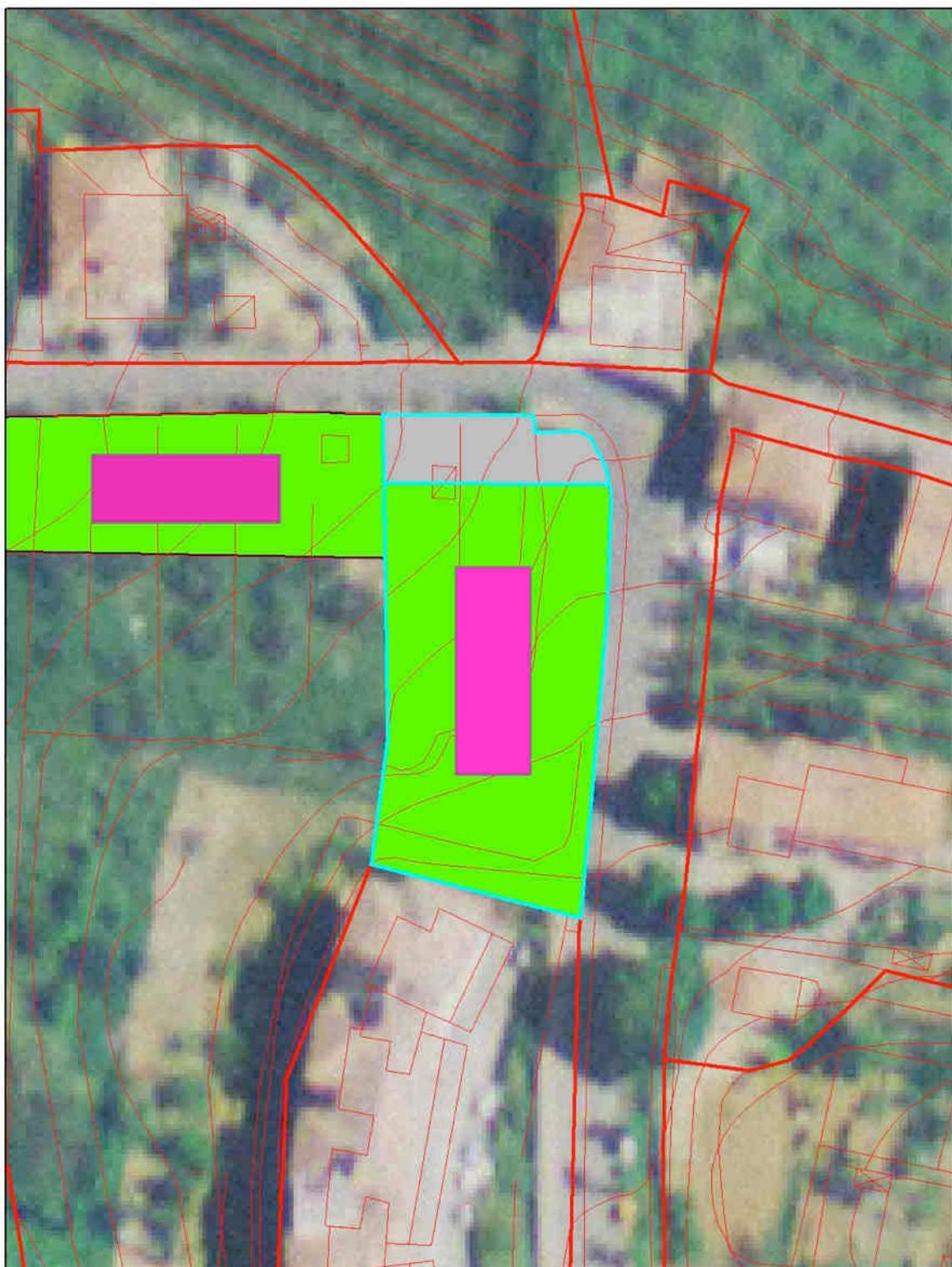
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_03A; nei toni del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'intervento si applica mediante il trasferimento dei diritti edificatori dall'area indicata come M_IC_03B all'area M_IC_03A.

L'ambito nel quale viene trasferito il diritto edificatorio da un'area molto delicata dal punto di vista paesaggistico, è collocata all'incrocio di via della Spinella, in località Montecavallo ed è attualmente di proprietà comunale.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli oggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione dall'area oggetto di diritti edificatori ed il trasferimento di tali diritti dall'area attuale a quella di progetto.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Parcheggio di RU	mq 187
- Verde di RU	mq 1.195
- Sul totale	mq 800
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 800

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_04 _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

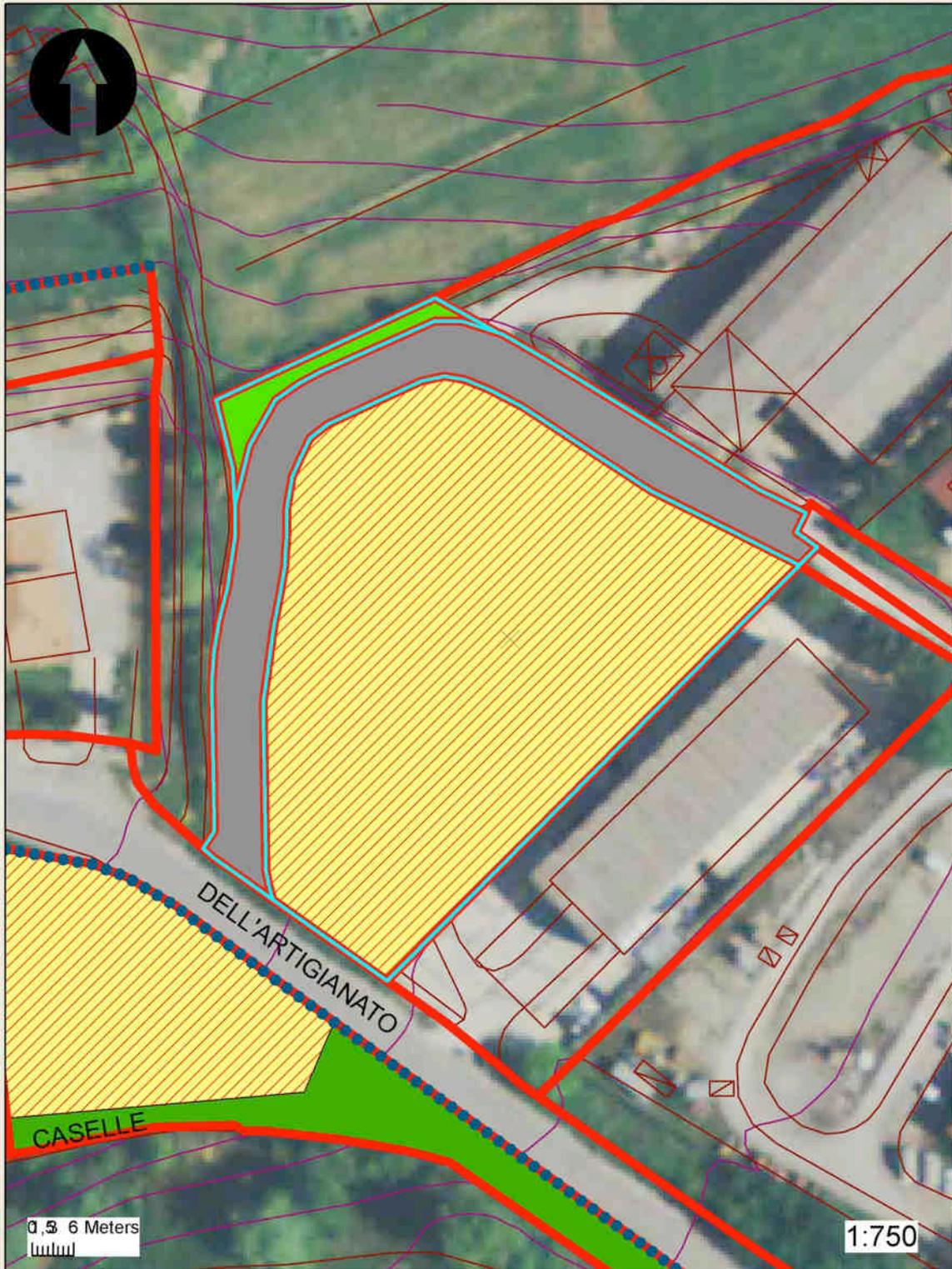
Città Produttiva (CP)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea D

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_04; nei toni del verde il verde pubblico, in quello dei grigi, la strada; la texture gialla e rossa rappresenta l'area produttiva di progetto

Definizione dell'intervento

L'intervento, interessa un'area poligonale disposta all'intersezione di via dell'Artigianato con via Totona.

Esso si organizza in merito a tre elementi da realizzare.

Il primo è quello della costruzione degli edifici produttivi: Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica, gli elementi di arredo in generale, e le recinzioni;

Il secondo è quello della realizzazione della nuova strada di servizio all'area di progetto e più in generale all'area produttiva;

Il terzo tema è la realizzazione di adeguate schermature vegetali atte a schermare l'area produttiva ed a ridurre gli impatti; devono essere messe a dimora alberature di alto fusto, col fine di mitigare, nel tempo, l'impatto ambientale e paesaggistico. Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Oggetto della convenzione

Il rilascio del Permesso di Edificare è assoggettato alla stipula di una Convenzione che obbligherà la Proprietà a cedere ed a realizzare il prolungamento della strada, attualmente chiusa, a nord dell'intervento e tutt'intorno al lotto edificabile fino al suo ri-allaccio con via dell'Artigianato, nonché a piantumare una fascia arborea a schermatura dell'intervento edificatorio nel lotto compreso dalla strada da realizzare ed il paesaggio rurale.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento del progetto

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde e parcheggi	mq 159
- strade di RU	mq 1173
- Sul totale	mq 4.095

Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso mq 4.095

è consentito il 10% di commerciale atipico e pubblici servizi

- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul

Altezza massima H 10 m

Numero massimo di piani fuori terra -

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_05 _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

Città Produttiva (CP)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea D

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_05; nei toni del verde scuro il verde pubblico; la texture gialla e rossa rappresenta l'area produttiva di progetto

Definizione dell'intervento

L'intervento, interessa un'area dalla forma allungata disposta lungo via dell'Artigianato.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica, gli elementi di arredo in generale, e le recinzioni.

Al fine di mitigare nel tempo l'impatto ambientale e paesaggistico nei confronti del sistema agricolo circostante devono essere messe a dimora alberature di alto fusto lungo i confini con il territorio aperto.

Per mitigare la presenza delle attività produttive previste si dovranno anche creare siepi alberate all'interno della stretta compresa fra il fosso Caselle e via dell'Artigianato; le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Oggetto della convenzione

Il rilascio del Permesso di Edificare è assoggettato alla stipula di una Convenzione che obbligherà la Proprietà a realizzare nella parte di lotto lungo via dell'Artigianato una fascia arborea a schermatura dell'area produttiva/servizi.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria.

Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento del progetto

St 2.381

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU mq 936

- Sul totale mq 800

Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso mq 800

- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul

Altezza massima H 10 m

Numero massimo di piani fuori terra -

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_06 _____ MONTEPULCIANO

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

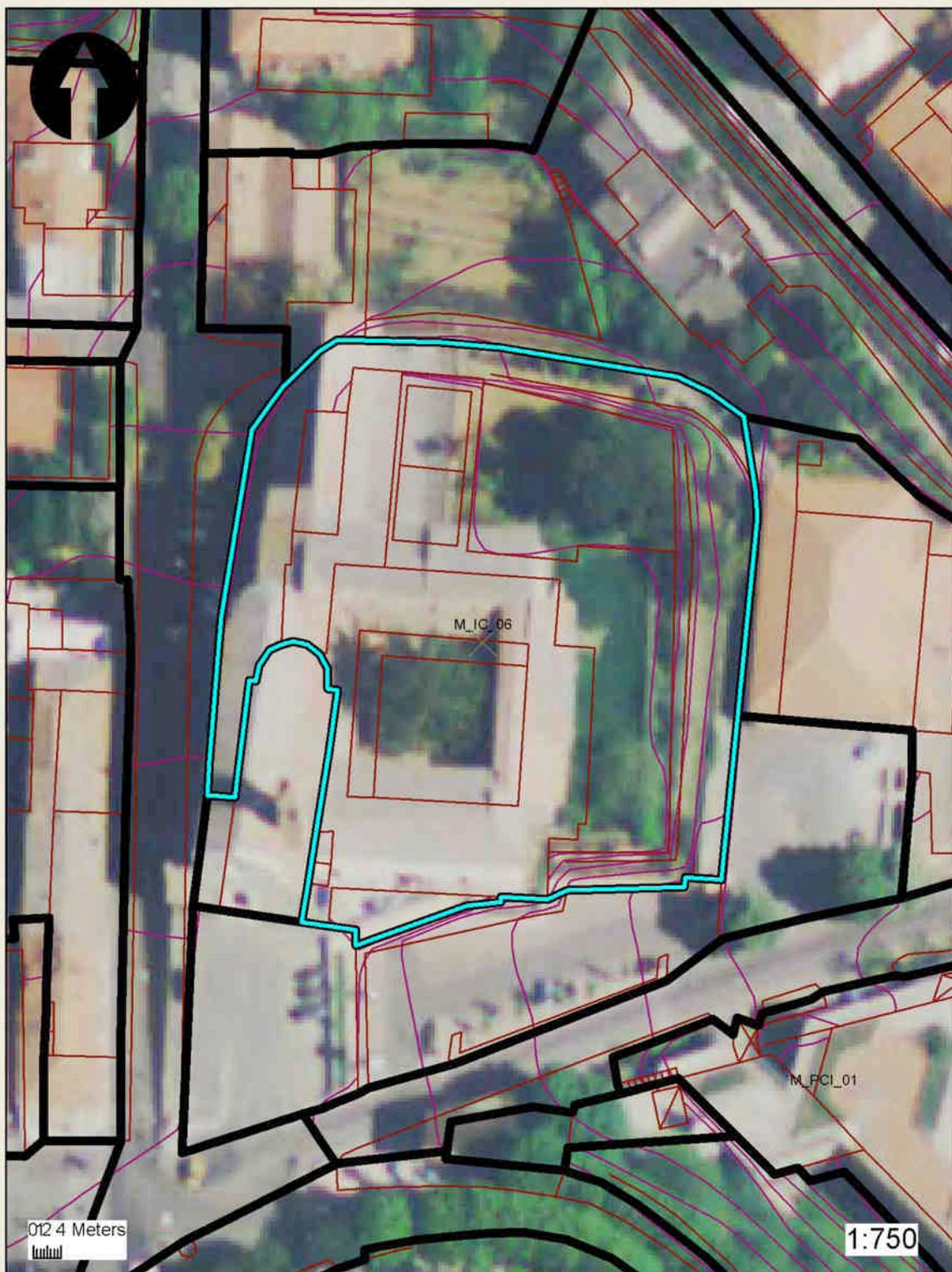
Città Consolidata (CC)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea A

Tipologia della trasformazione

Recupero edilizio



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_06

Definizione dell'intervento

La chiesa di Sant'Agnese, eretta nel 1306 e radicalmente ristrutturata nel Seicento è edificio di grande valore storico e religioso ed è edificio vincolato ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004 n.42: l'edificio, è una testimonianza cospicua del patrimonio architettonico del comune di Montepulciano.

L'area di oggetto di Intervento convenzionato comprende il Convento di Sant'Agnese e i giardini attigui all'edificio religioso.

Il Regolamento urbanistico ne prevede la messa in valore attraverso un progetto di recupero che introduca nuove funzioni compatibili con la tipologia e i caratteri del complesso .

I nuovi usi possono essere:

- orientati all'ospitalità mediante la realizzazione di un ostello della gioventù;
- orientati a realizzare alloggi protetti per quegli abitanti che versano in condizioni economiche difficili;
- Orientati al miglioramento dell'offerta di nuovi locali da mettere a disposizione per le associazioni e le attività della parrocchia.

Oggetto della convenzione

Gli alloggi da realizzare nel complesso della chiesa sono vincolati a fini sociali e non possono essere venduti.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Sono oggetto di convenzione la realizzazione di n° 5 alloggi, per una superficie complessiva non inferiore a 370 mq, da destinare alla locazione a canone concordato mettendoli a disposizione del comune per un periodo di tempo non inferiore a anni 10, con possibilità di procedere al rinnovo di tali impegno (vedi delibera di giunta comunale n° 171 del 06/07/09).

Fattibilità

Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

- | | |
|-----------------------------------------|----------------|
| - Sul totale | 1700 mq |
| - Sul residenziale | 1250* mq |
| - Ostello | 20 posti letto |
| - Sul totale residenziale convenzionata | min 370 mq |

* Compatibilmente con i caratteri degli edifici coinvolti

M_IC_07 _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_07a (in basso), M_IC_07b (in alto); nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello del grigio, i parcheggi e la strada.

Definizione dell'intervento

L'area oggetto di Intervento Convenzionato comprende due aree funzionalmente distinte. Quella maggiore, disposta lungo via Origo, costituisce il nuovo margine urbano verso il paesaggio collinare ed è attualmente non edificata; è in questa'area che il progetto prevede la disposizione della nuova espansione edilizia.

Nella seconda area, separata dalla prima e collocata lungo via Matteotti, viene previsto un ambito a verde pubblico debitamente attrezzata con alberi e panchine all'interno della quale non vi potranno essere realizzati manufatti, anche provvisori.

Per la posizione di grande rilievo paesistico che avrà la nuova espansione edilizia, si prescrive che l'edificio di progetto dovrà avere lo stesso allineamento di via Origo, così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato o, in alternativa, si dovranno produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione la cessione della seconda area posta in via Matteotti finalizzata alla realizzazione dei parcheggi e dell'area verde.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 660
- parcheggi di RU	mq 458
- Sul totale	mq 600
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 600

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_08A/B _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

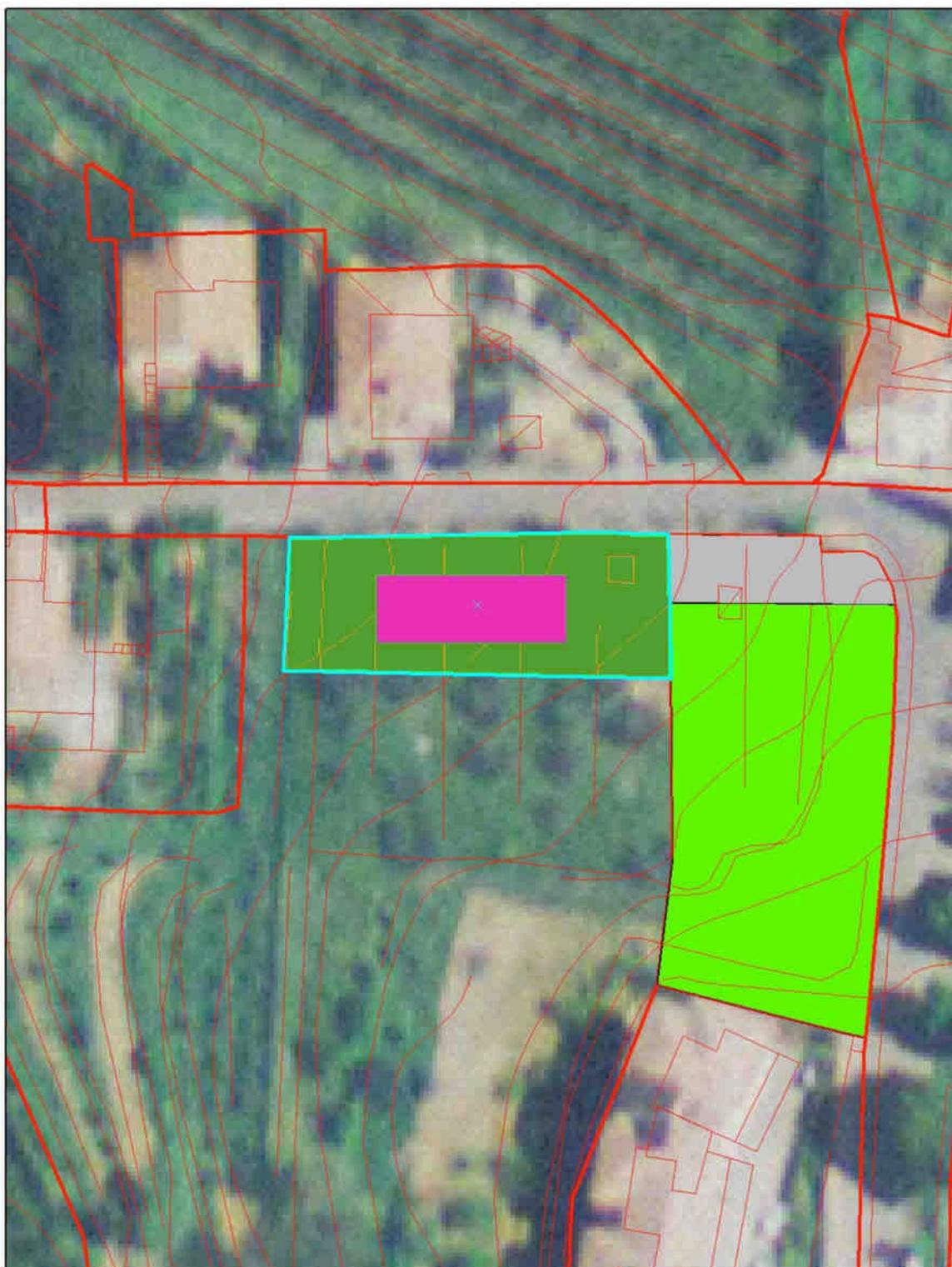
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_08B; nei toni del verde scuro il verde privato

Definizione dell'intervento:

L'intervento si applica mediante il trasferimento dei diritti edificatori dall'area indicata come M_IC_08A all'area M_IC_08B.

L'ambito nel quale viene trasferito il diritto edificatorio da un'area molto delicata dal punto di vista paesaggistico, è collocata lungo via della Spinella, in località Montecavallo ed è attualmente di proprietà comunale.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione dall'area oggetto di diritti edificatori ed il trasferimento di tali diritti dall'area attuale a quella di progetto.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento M_IC_08A/B

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Parcheggio di RU mq 660
- Sul totale mq 355
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 355

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_09 _____ **MONTEPULCIANO**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

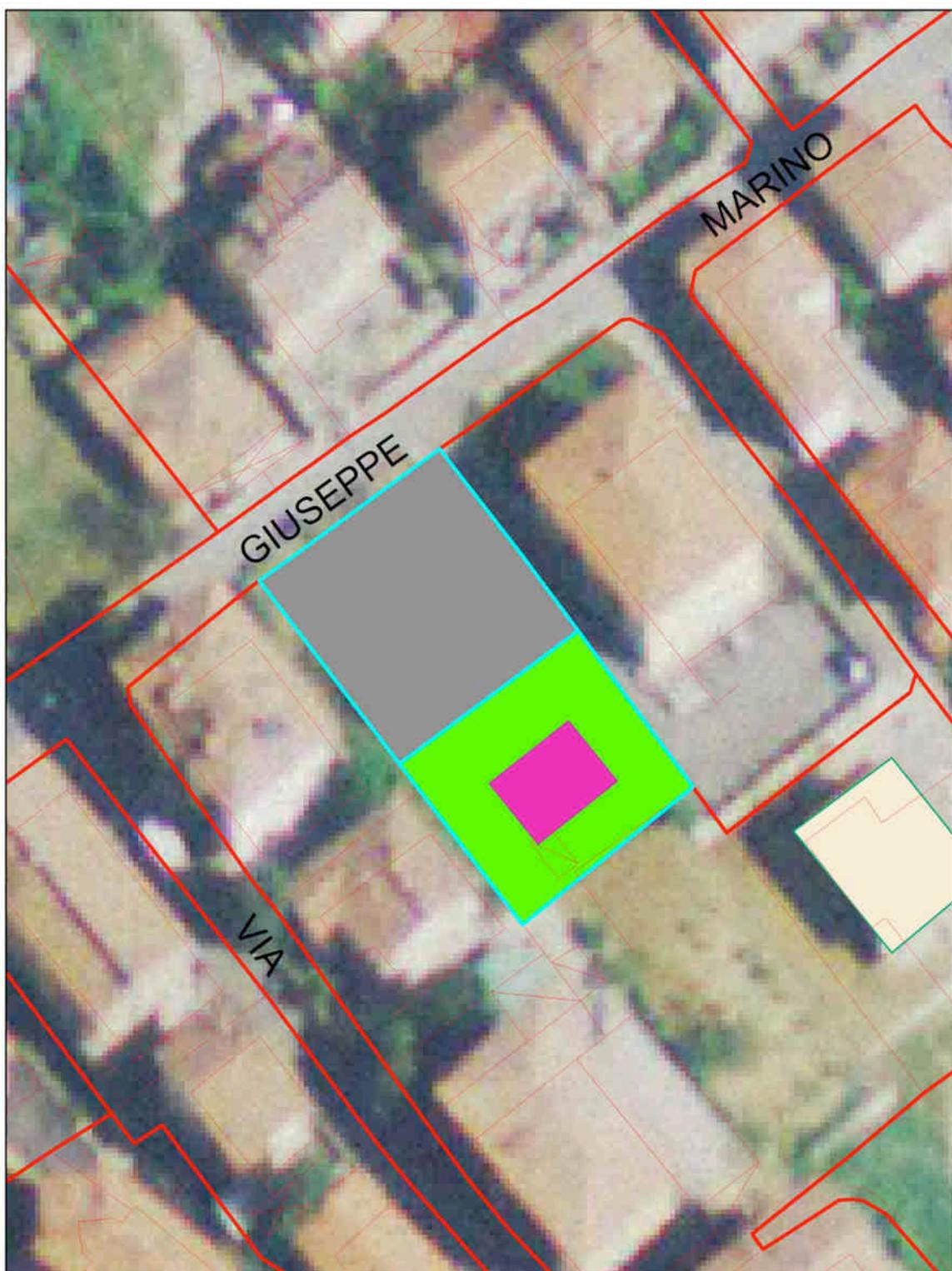
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M_IC_09; nei toni del verde chiaro il verde privato, in quello del grigio il parcheggio.

Definizione dell'intervento

L'ambito, di forma rettangolare, si pone all'interno di un tessuto urbano molto denso.

Il tema del progetto è quello di andare a realizzare un parcheggio finalizzato al decongestionamento della sosta e del traffico locali con limitati impatti edificatori e senza costi per la parte pubblica.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne. Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità,

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione del parcheggio lungo via Marino.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi di RU mq 450
- Sul totale mq 150
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 150

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

M_IC_10 _____ **MONTEPULCIANO**

<i>UTOE</i>	<i>Montepulciano (M)</i>
<i>Ambito</i>	<i>Città Nuova (CN)</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

Definizione dell'intervento

La zona a destinazione prevalentemente commerciale si colloca in un ambito con spiccate caratteristiche terziarie.

L'intervento si pone l'obiettivo di incrementare i servizi commerciali e i caratteri urbani di questa parte della città e mira, contemporaneamente, a migliorare gli spazi disponibili a parcheggio e alla fruizione pubblica dell'intero quartiere.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la realizzazione di aree di sosta da cedere e da destinare a uso parcheggio pubblico.

E' inoltre oggetto della convenzione la risistemazione delle aree di sosta esistenti mediante la piantumazione di siepi, di piccole alberature e mediante il loro arredo con marciapiedi, panchine e illuminazioni.

Fattibilità

Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi di RU oggetto di convenzione	mq 125
- Sul totale	mq 220
- Sul commerciale	mq 220

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

SA_IC_01 _____ **S.ALBINO**

UTOE

Sant'Albino (SA)

Ambito

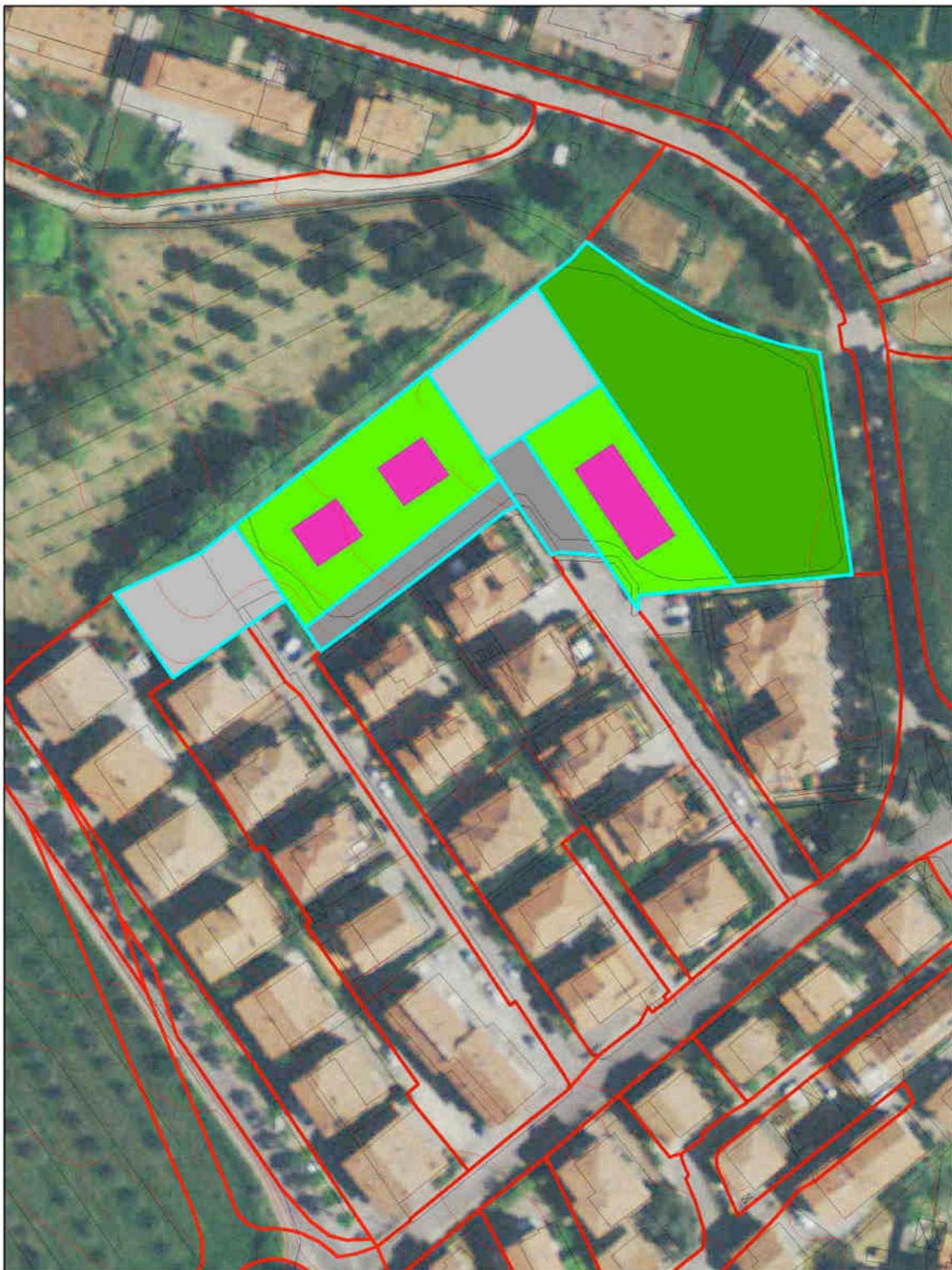
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Sant' Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA_IC_01; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

Definizione dell'intervento

L'area oggetto di questo Intervento Convenzionato va a saturare un'area compresa tra i tessuti urbani realizzati intorno a le vie dei Ginepri e via delle Betulle e le pertinenze di Villa Contucci.

L'intervento si propone di migliorare la qualità urbana del quartiere aumentando gli standard a verde pubblico e parcheggi mediante la realizzazione della strada di collegamento tra via Dei Ginepri e via Delle Betulle e si propone anche di migliorare la connettività interna al quartiere.

L'intervento si compone così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello schema progettuale allegato; in alternativa è possibile produrre nuove ipotesi che siano comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di 1.520 mq di parcheggi divisi in due aree distinte, che dovranno essere alberate. L'area a verde pubblico, che dovrà essere realizzata in adiacenza a via Dei Pini, deve essere accessibile da questa e dal parcheggio posto in fondo a via dei Ginepri; questa grande area dovrà essere progettata con un disegno opportuno, alberata ed attrezzata con panchine, tavoli, fontane e giochi per i più piccoli.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree e la realizzazione dei parcheggi, dell'area a verde pubblico e del relativo arredo.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 2.953
- parcheggi di RU	mq 1.520

Regolamento Urbanistico - Interventi convenzionati

- strade di RU mq 292
- Sul totale mq 1.161
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 1.161

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

SA_IC_02 _____ **S.ALBINO**

UTOE

Sant'Albino (SA)

Ambito

Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Sant'Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA_IC_02; nei toni del verde chiaro il verde privato, in quello del grigio il parcheggio.

Definizione dell'intervento

L'ambito di intervento si colloca in via dei Garofani, all'interno di un tessuto urbano molto denso costituito prevalentemente da villette isolate sul lotto.

Il progetto si propone di realizzare un edificio residenziale ed un parcheggio a servizio dell'area, che risulta carente di tale standard.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

. Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree così come graficizzate nella cartografia e la realizzazione dei parcheggi nonché di una striscia a verde pubblico alberata ad arredo di quest'ultimo.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi di RU	mq 200
- verde e alberature	mq 100
- Sul totale	mq 450
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 450

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

SA_IC_03 _____ **S.ALBINO**

UTOE

Sant'Albino (SA)

Ambito

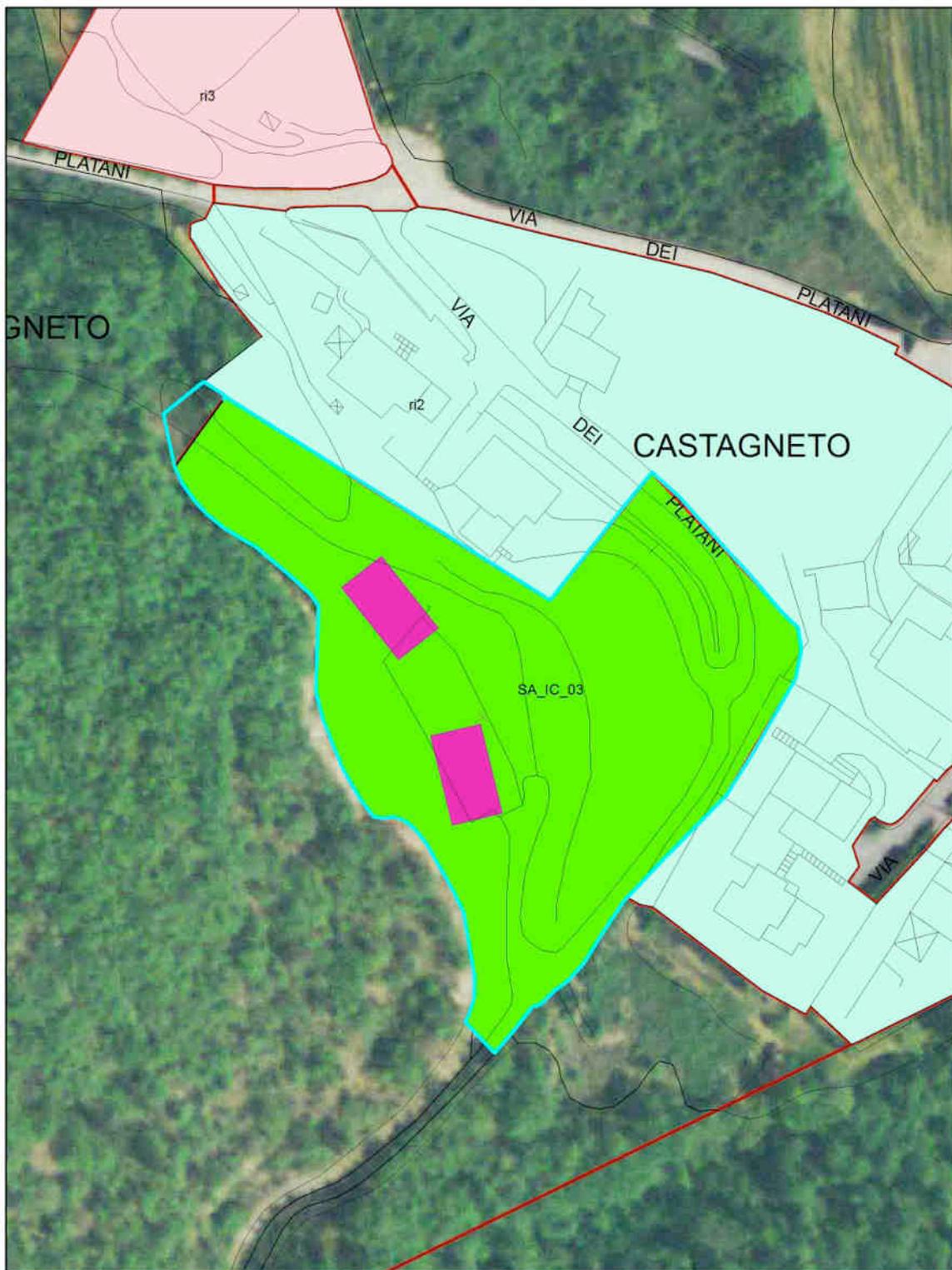
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Sant'Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA_IC_03; nei toni del verde chiaro il verde privato.

Definizione dell'intervento

L'ambito di intervento si colloca in località Castagneto in un ambito di mezza costa a ridosso di un'area boscata.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati ai caratteri locali propri del paesaggio collinare del comune; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti; eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la sistemazione della viabilità esistente dall'insediamento di Castagneti, la realizzazione della viabilità interna di collegamento.

E' oggetto di convenzione l'arredo delle strade mediante alberature, panchine, marciapiedi e illuminazioni nonché ogni altro arredo funzionale al miglioramento della percorrenza e della sosta.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Sul totale mq 750
- Sul residenziale mq 750

Altezza massima H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

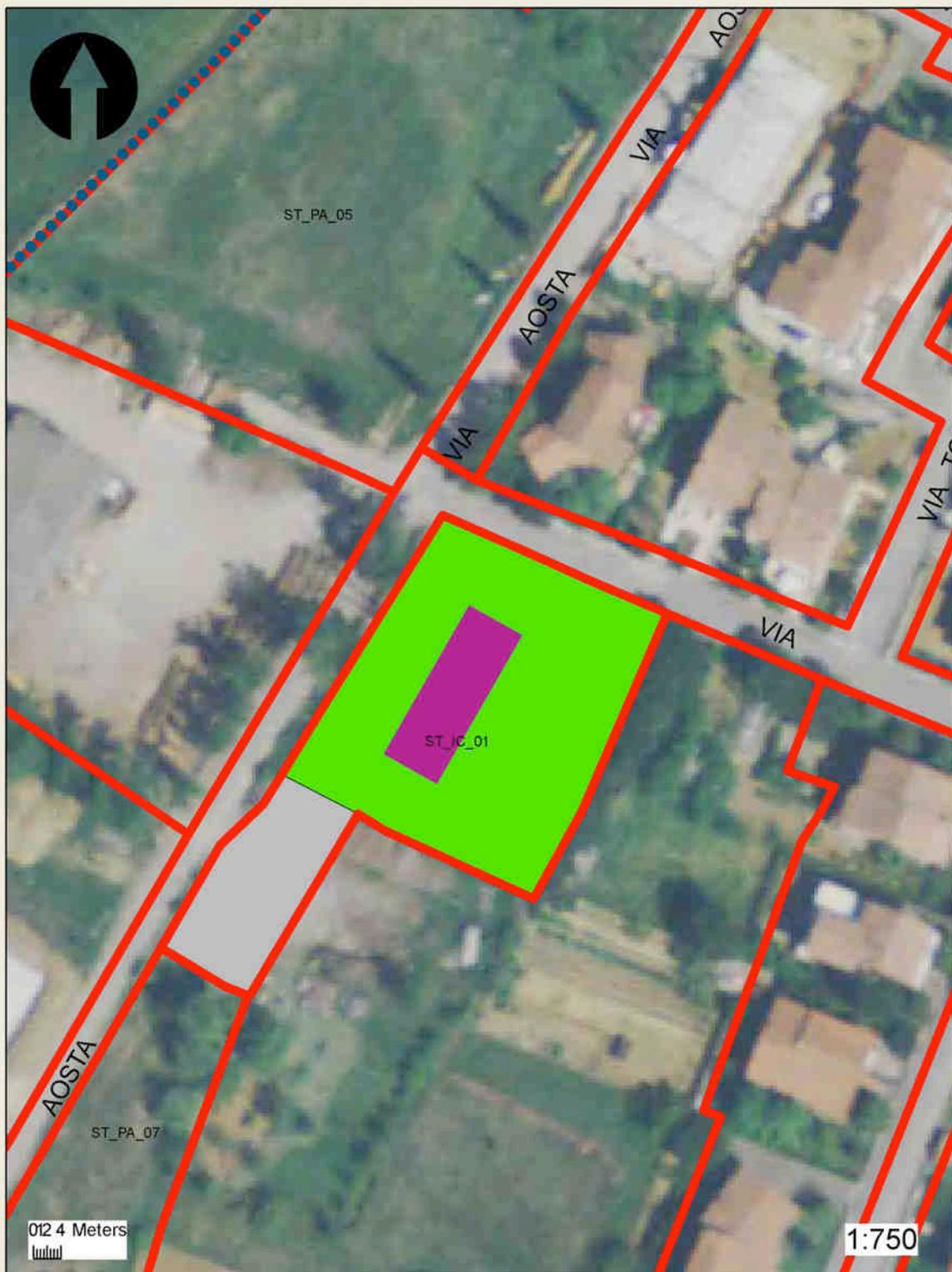
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

ST_IC_01 _____ **STAZIONE**

<i>UTOE</i>	<i>Stazione di Montepulciano (ST)</i>
<i>Ambito</i>	<i>Città Nuova (CN)</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST_IC_01; nei toni del verde chiaro il verde pubblico, in quello dei grigi il parcheggio.

Definizione dell'intervento

L'area di progetto è collocata all'intersezione di via Aosta con via Torino, in un'ambito attualmente in edificato ed occupato in parte da usi non agricoli, anche con la presenza di edifici precari. Sul lato orientale si rileva la presenza di un filare di alberi a confine con un ambito rurale di cospicuo valore, intercluso nel tessuto urbano.

L'intervento prevede la realizzazione di un' edificio a schiera e di un parcheggio a servizio del quartiere, così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello Schema Progettuale Allegato; si rammenta che è sempre possibile definire progetti alternativi purché comunque qualificanti ed improntati alle medesime finalità.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

. Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la cessione delle aree e la realizzazione del parcheggio lungo via Aosta.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- | | |
|-----------------------------------------------------|--------|
| - parcheggi di RU | mq 260 |
| - verde di RU | mq 440 |
| - Sul totale | mq 295 |
| - Sul residenziale compreso commerciale di vicinato | mq 295 |

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

ST_IC_02 _____ **STAZIONE**

<i>UTOE</i>	<i>Stazione di Montepulciano (ST)</i>
<i>Ambito</i>	<i>Città Nuova (CN)</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST_IC_02; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello del grigio, le strade.

Definizione dell'intervento

L'ambito oggetto dell'intervento si estende in un'area ineditata, lungo via Trento. L'intervento si propone di migliorare la qualità urbana del quartiere aumentando gli standard a verde pubblico e migliorando la viabilità di accesso al quartiere; il progetto, che fungerà da saldatura tra i due margini urbani adesso separati, andrà a realizzare una strada di collegamento tra via Trento e via Cuneo ed un'area a verde pubblico arredata con panchine ed alberature.

Quest'area che dovrà essere connessa Questa area dovrà essere riconnessa al sistema del verde di progetto previsto dal ST_PA_15.

L'intervento si compone così come graficizzato nei suggerimenti compositivi dello Schema Progettuale Allegato; in alternativa è possibile produrre nuove ipotesi che siano comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli oggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

. Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione la cessione delle aree e la realizzazione della strada di collegamento tra via Cuneo e via Trento, nonché dell'area a verde pubblico e del relativo arredo.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 443
- strade di RU	mq 500
- Sul totale	mq 458
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 458

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

ST_IC_03 _____ **STAZIONE**

UTOE	Stazione di Montepulciano (ST)
Ambito	Città Produttiva (CP)
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea D
Tipologia della trasformazione	Nuovo impianto



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST_IC_03

Definizione dell'intervento

L'intervento, interessa un'area di margine disposta lungo via della Macchia che definisce la separazione fra il tessuto urbano ed il sistema dei coltivi della Valdichiana. L'area si colloca in aderenza al ST_PA_09. In quest'area vengono trasferite le funzioni di frantumazione attualmente presenti nell'area interessate dal ST_PA_03; a causa del contesto di grande fragilità paesaggistica si dovrà provvedere alla predisposizione di una cortina di alberature che fungano da barriere visive e vadano a ridurre gli impatti ambientali (rumori e polveri) derivanti dallo svolgimento delle funzioni previste.

Dal punto di vista tipologico e architettonico si dovrà porre particolare attenzione alla forma nonché alla coloritura esterna dei fabbricati che dovrà privilegiare colori neutri o naturali; alla qualità delle superfici di pavimentazione scegliendo, quando possibile, quelle drenanti; alla cartellonistica e agli elementi di arredo in generale al fine di non creare eccessivi elementi di disturbo; alle recinzioni che devono organizzare e chiudere gli spazi in modo coerente. Devono essere messe a dimora alberature di alto fusto tutt'intorno al perimetro dell'area di intervento col fine di mitigare, nel tempo, l'impatto ambientale (con l'abbattimento delle polveri e dei rumori) e paesaggistico

Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Oggetto della convenzione

Il rilascio del Permesso di Edificare è assoggettato alla stipula di una Convenzione che dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione paesaggistica ed ambientale delle attività esercitate e la partecipazione alle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area utili anche per il motocross.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento del progetto

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Sul totale mq 850
- Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso mq 850
- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul

Altezza massima H 10 m

Numero massimo di piani fuori terra -

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

ST_IC_04

STAZIONE

UTOE

Stazione (ST)

Ambito

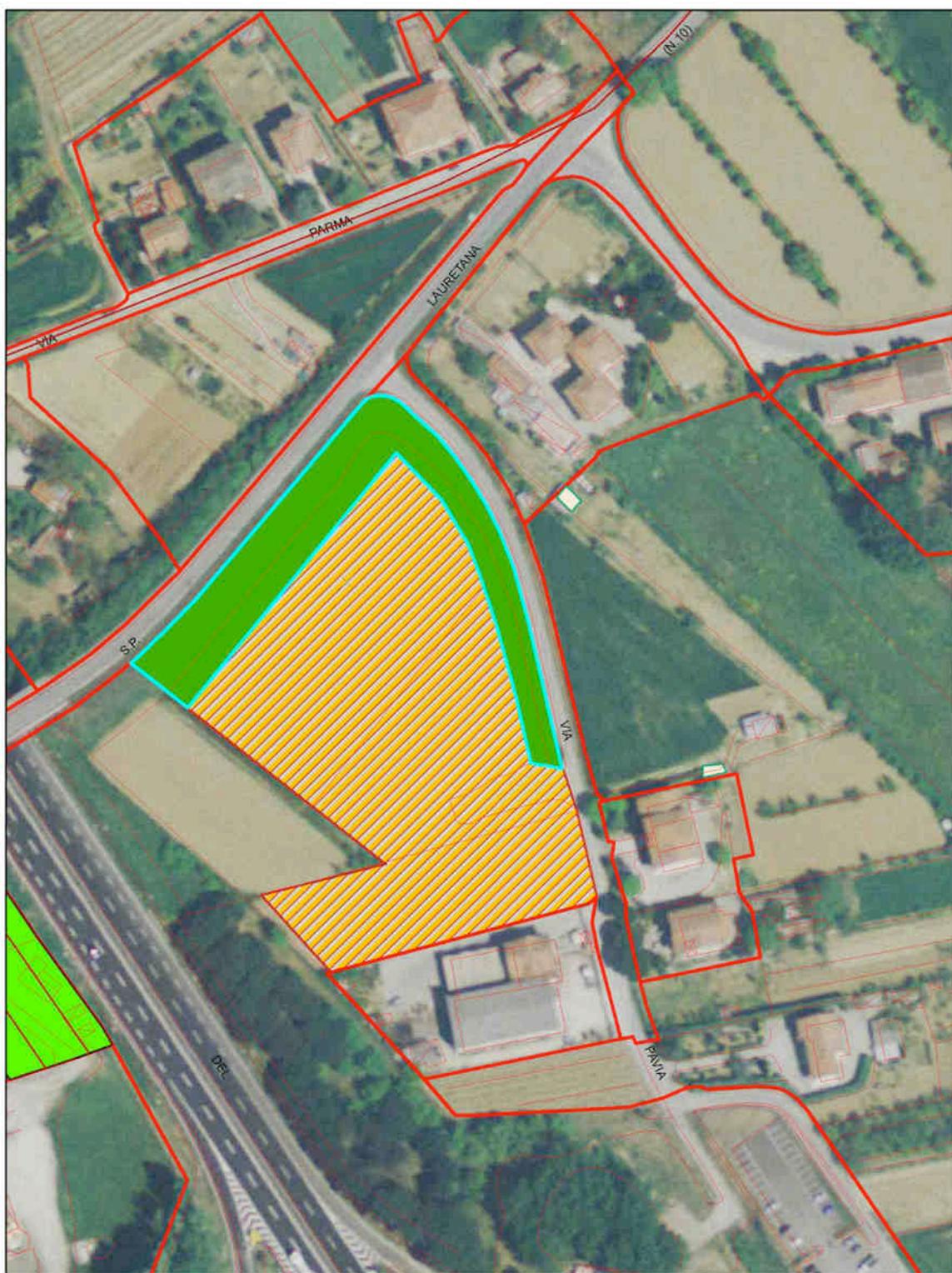
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea D

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST_IC_04; nei toni del verde scuro il verde pubblico; la texture gialla e rossa rappresenta le aree produttive di progetto

Definizione dell'intervento

L'intervento, interessa un'area poligonale disposta all'intersezione di via Pavia con la provinciale Lauretana. L'area è attualmente coltivata a seminativo e posta in aderenza ad un'altra area produttiva.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica e gli elementi di arredo in generale, le recinzioni.

Devono essere messe a dimora alberature di alto fusto, col fine di mitigare, nel tempo, l'impatto ambientale e paesaggistico nei confronti del sistema agricolo della Valdichiana su cui la zona prospetta. La definizione del progetto deve essere anche l'occasione per elaborare soluzioni che riducano gli impatti dell'autostrada e dell'area produttiva sul tessuto urbano circostante; al fine di ridurre il disagio acustico e quello derivato dalle polveri, si prescrive la realizzazione di una siepe di dimensione adeguata. Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Oggetto della convenzione

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del Permesso di Edificare è assoggettato alla stipula di una Convenzione che obbligherà la Proprietà a realizzare una fascia di verde pubblico a confine con via Pavia e con la Strada provinciale n° 10, Lauretana e lungo la direttrice dell'autostrada in modo da creare una protezione visiva e una barriera utile all'abbattimento delle polveri e del rumore.

Si prescrive che l'intervento debba essere realizzato in modo unitario e non suddiviso in lotti edificatori.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento del progetto dimensioni da esistente

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade di RU	mq -
- Sul totale	mq 2.500
- Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso	mq 2.000
- Sul direzionale	mq 500

- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul

Altezza massima H 9 m

Numero massimo di piani fuori terra -

Regolamento Urbanistico - Interventi convenzionati

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

ST_IC_05

STAZIONE

UTOE

Stazione (ST)

Ambito

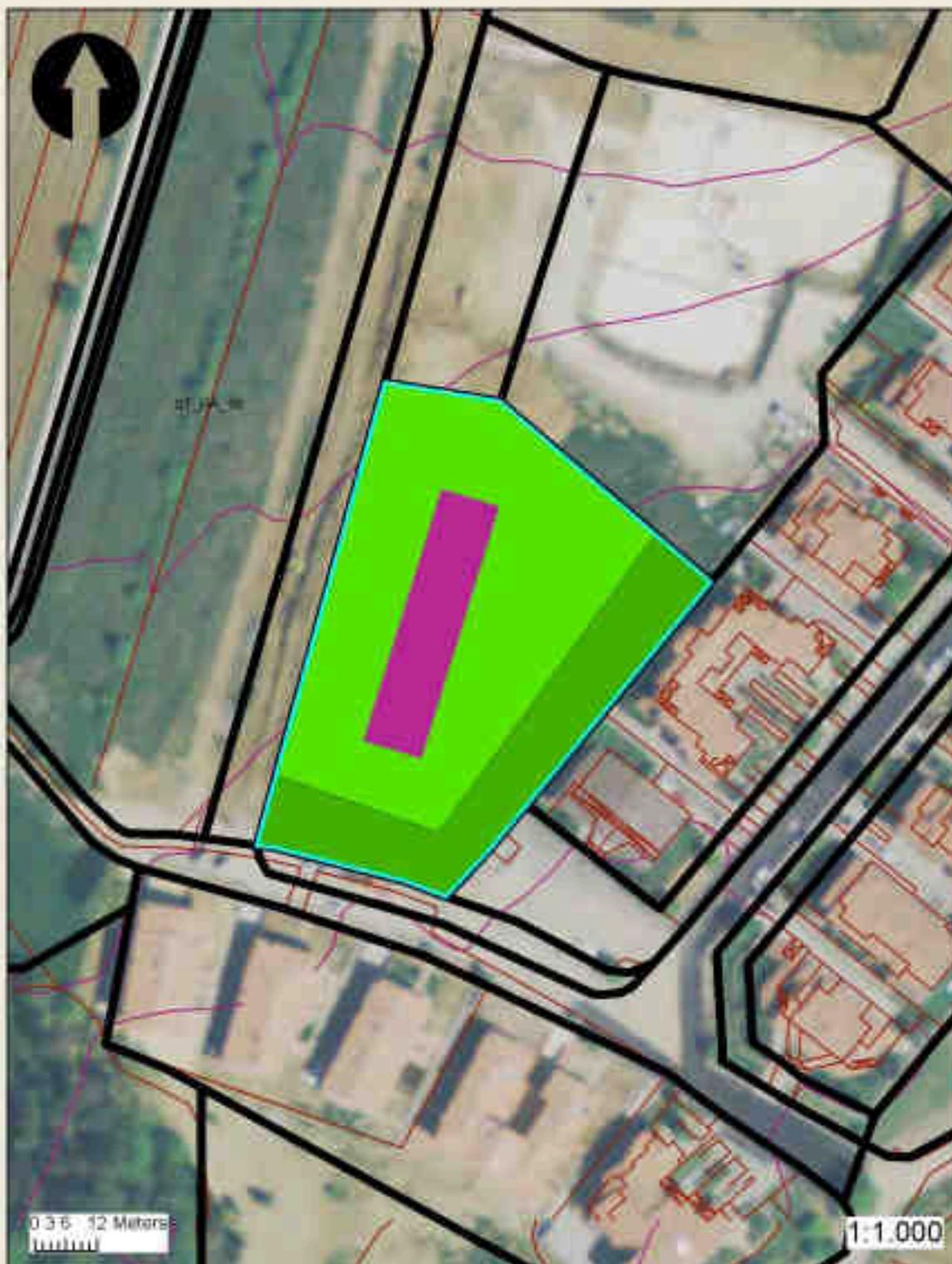
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea C

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST_IC_05; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato.

Definizione dell'intervento

Gli edifici del nuovo complesso dovranno essere 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 aperto circostante.

Sono indicate tipologie quali ville a schiera, meglio se aggregate in linea, o a blocco al fine di creare un fronte urbano che funga da limite all'intervento.

L'intervento edilizio deve ricostituire un nuovo margine urbano: gli allineamenti del fronte edificato devono disporsi paralleli a via antistante di progetto disporsi paralleli a via Aosta.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere desunti da quelli degli edifici che rappresentano la più interessante memoria dell'architettura storica o storicizzata presente a Montepulciano supportando le scelte attraverso uno studio ed una accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento attuativo.

Il piano prende a suo carico la sistemazione delle aree a verde a sud est del centro abitato (sulla continuazione di via Bolzano, che ricollega via Cuneo).

Le aree verdi previste e da riqualificare dovranno essere alberate e provviste di illuminazione; questa deve essere eseguita secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico. All'interno di queste deve essere previsto un percorso pedonale ciclabile che connetta il centro commerciale a via Bolzano.

Per l'area verde da riqualificare dovrà essere attrezzata con fontana, panchine per la sosta, area di gioco per i più piccoli con giochi a molla e a dondolo, scivolo... L'area deve essere ombreggiata da piante di alto fusto.

Oggetto della convenzione

E' oggetto della convenzione dell'intervento la cessione delle aree e la realizzazione del percorso pedonale nonché il completamento delle aree verdi pubbliche della lottizzazione il Bosco attraverso la loro attrezzatura e fruibilità. Considerata la posizione dell'intervento ed il ruolo di completamento delle nuove edificazioni del comparto, si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida di cui si allegano estratti o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegata alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento del progetto

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde pubblico mq 1351
- Sul totale mq 1167
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 1167
- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

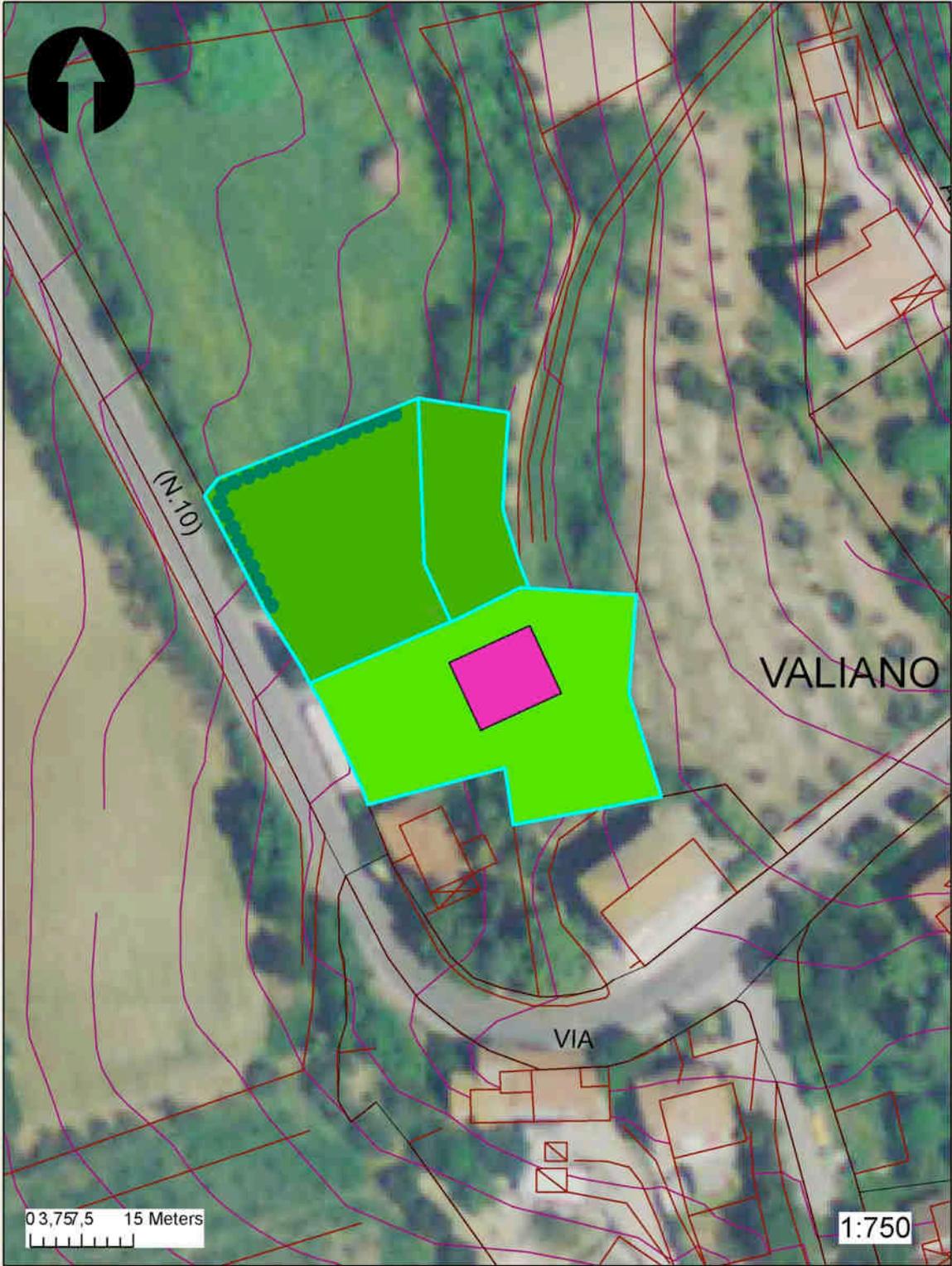
Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

-L'area non potrà essere suddivisa in lotti edificatori indipendenti

V_IC_01 _____ **VALIANO**

UTOE	Acquaviva (A)
Ambito	Città Nuova (CN)
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea B
Tipologia della trasformazione	Recupero edilizio



Valiano - localizzazione e piano guida dell'intervento V_IC_01; nei toni del verde scuro il verde a uso pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato.

Definizione dell'intervento

L'intervento convenzionato va a interessare l'area occupata dalla casa del Popolo di Valiano, per la quale si prevede il potenziamento e la valorizzazione in quanto luogo di aggregazione e di servizio per il centro di Valiano e di tutto il comune; l'ambito si colloca in un'ambito di grande valore paesaggistico ed all'ingresso del borgo di Valiano.

L'intervento si compone nell'ampliamento sul retro dell'edificio esistente e nella realizzazione sulla sua copertura di una pergola in legno al fine di rendere fruibile la copertura piana alle attività del circolo.

I caratteri tipologici degli interventi dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le nuove facciate, organiche al disegno dei prospetti esistente, saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista; è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale; i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Nell'area attigua all'area edificabile dovrà essere realizzato una zona alberata di uso pubblico da impiegare come parcheggio o come ambito ove organizzare piccole manifestazioni; deve essere impiegata una pavimentazione inerbata che consenta il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo e risulti integrata in un contesto di grande valore paesaggistico. Lungo la strada ed il confine con il territorio aperto si prescrive l'uso di alberature di alto fusto e siepi di con impianto irregolare. La siepe esistente disposta lungo il confine est deve essere mantenuta.

Oggetto della convenzione

Il rilascio del Permesso di Edificare è assoggettato alla stipula di una Convenzione che obbligherà la Proprietà a cedere e realizzare nella parte di lotto attigua al territorio aperto un'area a parcheggio fittamente alberata (una pianta ogni 40 mq) ed una siepe alberata così come graficizzato nel disegno guida.

E' inoltre oggetto di convenzione il filare di alberi posto a margine del tessuto agricolo che crei nel tempo un'adeguata schermatura così come graficizzato nella cartografia del R.U.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Si precisa che la pergola a copertura della terrazza potrà essere coperta, così come precisato anche nel glossario, da sistemi rimovibili quali teli o tendoni, ombreggianti, piante rampicanti...

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- verde di RU	mq 1261
- Sul totale per servizi	mq 300
- Nuova Sul a servizio di ampliamento	mq 300
- Nuova terrazza realizzabile sulla coper. esistente	mq 150

Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m