

## **Schede di indirizzo dei Piani Attuativi**

### **Allegato 3**

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\_PA\_01** \_\_\_\_\_ **ABBADIA**

*UTOE*

*Abbadia (AB)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea A*

*Tipologia della trasformazione*

*Conservazione e cambio d'uso PdR*



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB\_PA\_01

### **Descrizione del contesto**

Il piano attuativo interessa il Podere San Pietro Vecchio, attiguo alla fattoria di Villa Bastogi e collocato al margine orientale del centro abitato di Abbadia; verso sud il territorio si apre al paesaggio agrario collinare tipico del territorio della Valdichiana, ordito da oliveti e coltivi, lungo la valle del Salarco.

Il contesto paesaggistico è di notevole valore, così come di grande interesse sono i manufatti architettonici che compongono il complesso. Gli edifici si contraddistinguono per la loro qualità formale e il loro carattere tradizionale mantenuto pressoché integro.

### **I temi del progetto**

Il piano si propone di promuovere, all'interno del podere, funzioni commerciali di vendita dei prodotti aziendali, per le quali si richiedono strutture adeguate.

L'intervento consiste nel recupero a funzioni commerciali di una parte del complesso, purché ne vengano conservate le caratteristiche architettoniche, tipologiche, costruttive e spaziali.

Il recupero architettonico, per quel che riguarda gli aspetti propri del carattere dell'edificio, nonché la messa in valore dell'intero podere, sono uno dei temi rilevanti del progetto.

l'intervento che interessa solo una parte del complesso rurale deve essere l'occasione per un recupero più complessivo: l'aia e la corte possono essere il luogo, ad esempio, di occasioni di degustazioni enogastronomiche e di pubblicizzazione dei prodotti locali.

Più in generale il progetto dovrebbe dunque assumere un ruolo strategico per la migliore conoscenza e valorizzazione della frazione di Abbadia e per il raggiungimento di un suo più consolidato ruolo all'interno degli itinerari turistici della Valdichiana.

Particolare attenzione deve essere posta al sistema di illuminazione esterno ed alla segnaletica, che dovranno essere mantenuti quanto più possibile discreti, per non snaturarne le caratteristiche e le origini rurali e la grande visibilità del complesso.

### **I materiali del progetto**

In relazione delle mutate funzioni dell'edificio potranno prevedersi interventi di restauro e risanamento conservativo, effettuati con tecniche compatibili, limitati alle reali necessità aziendali e alle dimensioni degli edifici di pertinenza utilizzati.

Dovranno essere mantenute inalterate le caratteristiche originarie delle costruzioni oggetto di recupero sia per quanto riguarda le loro finiture esterne sia per tutti gli elementi caratterizzanti (elementi strutturali verticali ed orizzontali, coperture, pavimentazioni esterne ecc.), compresi quelli che costituiscono il corredo vegetazionale delle pertinenze.

Dovrà essere prevista una adeguata illuminazione, limitata allo stretto necessario, eseguita secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico. Non sono consentiti cartelli segnaletici o altre insegne, se non quelli tradizionali indicanti il toponimo, comunque senza illuminazione.

### **Dimensionamento:**

Superficie commerciali: mq 250

### **Modalità attuative**

## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **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.

E' imposto il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra Villa Bastogi e i suoi edifici con l'area di pertinenza.

E' ammissibile il cambio di destinazione d'uso solo dopo dimostrazione di compatibilità tra questi e i caratteri tipologici e formali delle architetture degli edifici.

**AB\_PA\_02**

**ABBADIA**

---

*UTOE*

*Abbadia (AB)*

*Ambito*

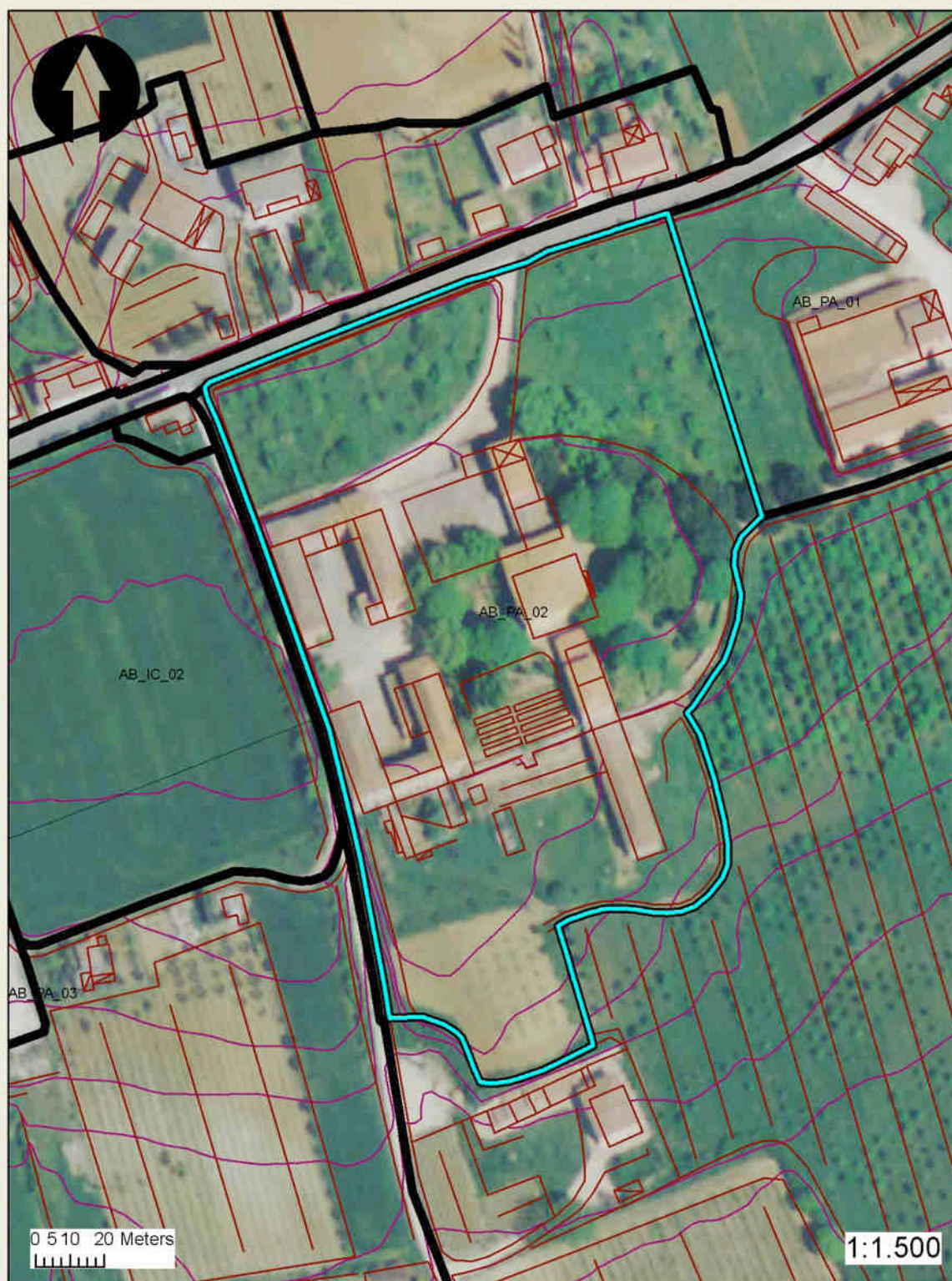
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea A*

*Tipologia della trasformazione*

*Conservazione e cambio d'uso PdR*



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB\_PA\_02

## Descrizione

L'ambito oggetto di piano attuativo interessa la Villa Bastogi e le sue pertinenze. Questo notevole edificio, spicca per la sua mole e per la sua rilevanza architettonica sul poggio più orientale del borgo di crinale di Abbadia ed è molto visibile da gran parte del territorio circostante. Il lotto confina verso est con il Podere Vecchio a sud e ad est si apre al paesaggio agricolo che fa da cornice alla villa-fattoria.

Il complesso si compone di numerosi edifici strutturati intorno ad un asse centrale trasversale lungo il quale si organizzano sia gli edifici produttivi della fattoria (depositi, cantine, stalle, ecc.), disposti intorno ad una grande aia, sia quelli residenziali; un giardino ed un viale di accesso ne completano l'assetto complessivo.

## I temi del progetto

Al fine di dotare il territorio comunale di nuova attrattività, l'intervento prevede il recupero e il cambio di destinazione d'uso di alcuni annessi della Villa, per creare case-studio-atelier per l'ospitalità (ricettività extralberghiera) rivolta specificatamente a soggiorni di studio e laboratori d'arte,.

La possibilità di utilizzare tipologie abitative innovative deve consentire il massimo mantenimento delle strutture esistenti, limitando il frazionamento degli spazi originari.

Particolare attenzione deve essere posta al sistema di illuminazione esterno ed alla segnaletica, che dovranno essere mantenuti quanto più possibile discreti, vista la grande visibilità del complesso. L'adeguata illuminazione, limitata allo stretto necessario, dovrà essere progettata e realizzata secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

Non sono consentiti cartelli segnaletici o altre insegne, se non quelli tradizionali indicanti il toponimo, comunque senza illuminazione.

## Materiali del progetto

La realizzazione dell'intervento dovrà essere compatibile con i caratteri ed i materiali del contesto, costituendosi esclusivamente come intervento di restauro. In funzione delle mutate funzioni dell'edificio potranno prevedersi interventi, di risanamento conservativo, connessi alle attività ricettive di progetto (extra-alberghiere) ed in relazione alle reali necessità e dimensioni degli edifici di pertinenza.

Dovranno essere mantenute inalterate le caratteristiche originarie delle costruzioni oggetto di recupero sia per quanto riguarda le loro finiture esterne sia per tutti gli elementi caratterizzanti (elementi strutturali verticali ed orizzontali, coperture, pavimentazioni esterne, manufatti minori, ecc.), compresi quelli che costituiscono il corredo vegetazionale delle pertinenze.

La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

## Dimensionamento:

Attività ricettive extra alberghiere

fino a un massimo di mq 500



**Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

**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.

E' imposto il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra Villa Bastogi e i suoi edifici con l'area di pertinenza.

E' ammissibile il cambio di destinazione d'uso solo dopo dimostrazione di compatibilità tra questi e i caratteri tipologici e formali delle architetture degli edifici.

**AB\_PAP\_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\_PAP\_03

### Descrizione del contesto

L'intervento, è stato già presentato.

### Temi del progetto

-

### Materiali del progetto

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

Le aree verdi previste dovranno essere realizzate con l'impianto di specie ad alto fusto e provviste di illuminazione e arredi; l'illuminazione deve essere eseguita secondo criteri di riduzione dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

### Modalità attuative

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 900
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 900

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

**AB\_PAP\_04**

**ABBADIA**

---

*UTOE*

*Abbadia (AB)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB\_PAP\_04

### Descrizione del contesto

L'intervento, è stato già presentato.

### Tema del progetto

-

### Materiali del progetto

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

Le aree verdi previste dovranno essere realizzate con l'impianto di specie ad alto fusto e provviste di illuminazione e arredi; l'illuminazione deve essere eseguita secondo criteri di riduzione dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

### Modalità attuative

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### Dimensionamento:

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 500
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 500

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

**AB\_PA\_05**

**ABBADIA**

---

*UTOE*

*Abbadia (AB)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

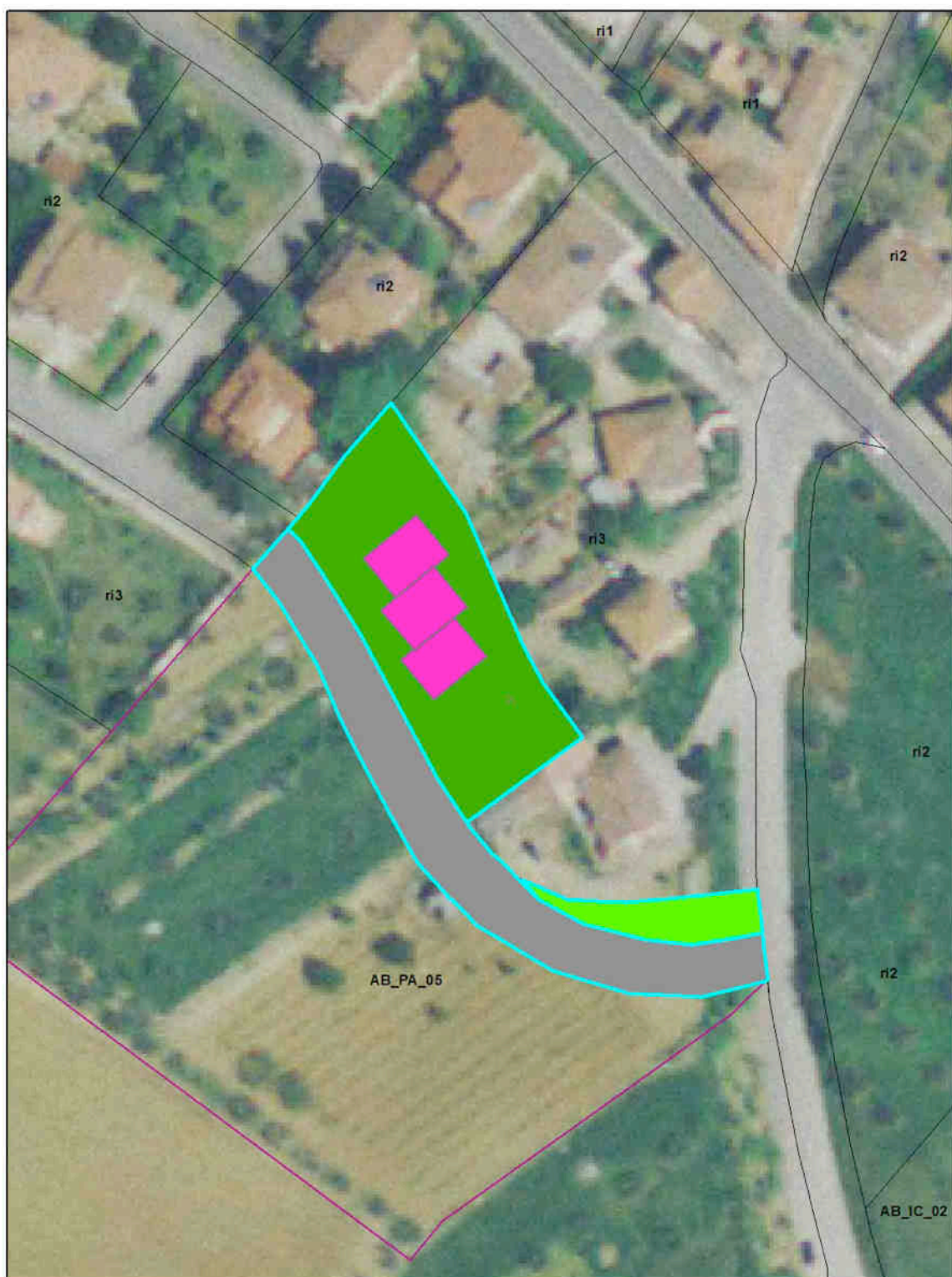
DM 1444/68

Zona territoriale omogenea C

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto





Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB\_PA\_05; 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.

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto di intervento è un ampio lotto di terreno posto a margine dell'edificato e compreso fra il tessuto urbano esistente e il territorio agricolo a sud ovest; a nord l'ambito è delimitato dal fitto tessuto urbano recente intorno a via Marzabotto.

L'orditura del territorio agricolo è in questo settore estremamente regolare e orientata nord-est, sud-ovest; anche l'edificazione esistente più a nord ha rispettato questo orientamento. Sull'ambito sono presenti manufatti differenti come annessi, baracche, capanni. Si segnala la presenza su gran parte dell'ambito della trama a maglia fitta composta da oliveti, viti e cigliani.

### **Temi del progetto**

Uno dei temi è, oltre a quello di mantenere e mettere in valore la trama a maglia fitta, quello di favorire la riqualificazione ed il completamento del margine urbano, attraverso l'inserimento coerente di nuova residenza e la continuazione della viabilità fino a via del Palazzo. Un tema di particolare riguardo è quello del mantenimento dei conchi visivi verso il paesaggio che devono essere valorizzati e non schermati: per questa ragione opportuna attenzione dovrà essere rivolta all'orientamento degli edifici.

Il prolungamento di via Marzabotto è l'elemento prioritario del disegno del nuovo insediamento; il tracciato individuato segue la linea più confacente all'orientamento della strada si appoggia per quanto possibile lungo il tessuto esistente cercando di intercettare gli ambiti meno interessati dalla maglia fitta.

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: le scelte progettuali dovranno essere supportate attraverso uno studio ed una accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento attuativo.

### **Materiali del progetto**

Le tipologie proposte sono quelle delle case a schiera o bifamiliari, appartamenti in duplex con giardino privato. Si dovranno limitare per quanto possibile, anche in relazione alle eventuali autorimesse interrato, i movimenti di terra, cercando di assecondare l'orografia del sito e i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima sobrietà, 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 semplici, in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Le strade di progetto, nonché il margine urbano del piano attuativo verso la campagna, dovranno essere dotati di filari di alberi e/o siepi. Le alberature da impiegare devono essere scelte tra le specie più diffuse nel contesto paesaggistico locale.

La strada di progetto dovrà essere realizzata con marciapiedi, parcheggi lungo strada e dovrà essere fornita di una adeguata illuminazione, eseguita secondo criteri di riduzione dell'inquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico.



**AB\_PA\_06** \_\_\_\_\_ **ABBADIA**

*UTOE*

*Abbadia (AB)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*



Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB\_PA\_06

### **Descrizione del contesto**

L'area della Fornace di Abbadia, da tempo abbandonata dalla produzione di laterizi, occupa una grande area tra il centro urbano, sviluppatosi lungo il crinale corrispondente a via della Resistenza e le aree agricole di grande valore paesaggistico lungo la valle del Torrente Salarco; la fornace ha una rilevante visibilità in tutto il prospetto meridionale del centro di Abbadia.

### **Temî del progetto**

Il rilievo che l'area riveste sia per collocazione che per dimensione e per la ricchezza del territorio agricolo attiguo, assegna all'intervento un valore strategico attraverso il quale si propone non solo la riqualificazione dell'immagine urbana di Abbadia, ma anche il suo adeguamento in ordine ai servizi e all'integrazione delle sue funzioni.

Dovrà essere prevista la realizzazione di una viabilità di accesso indipendente dalla viabilità principale, integrata da una viabilità lenta per la fruizione del territorio.

L'intervento dovrà operare una ricucitura morfologica e funzionale nei confronti del tessuto esistente e nel contempo prevedere una nuova configurazione urbanistica dell'area maggiormente caratterizzata da qualità urbane, privilegiando l'uso pubblico dei piani terra, limitando le recinzioni degli ambiti privati, realizzando un contesto ricco di aree pedonali protette, almeno per le connessioni più importanti, compattando quanto possibile le aree edificate, con altezze limitate e intensa densità, avendo cura di dare forma compiuta al margine con la campagna.

Si dovrà così provvedere alla formazione di adeguati spazi pubblici (piazze e verde urbano attrezzato), anche al servizio degli ambiti limitrofi, in maniera tale che insieme agli spazi adiacenti possano costituire il nuovo fulcro del centro urbano; la dotazione di parcheggi pubblici dovrà servire anche l'asse centrale di via della Resistenza.

All'interno del PdR della Fornace si dovrà prevedere la prevalenza delle funzioni terziarie, direzionali e commerciali e servizi ed una parte di volumi destinati alla residenza.

### **Materiali del progetto**

Devono essere creati percorsi di collegamento pedonale fra la strada di crinale di Abbadia ed il nuovo quartiere; è auspicabile che gli interventi edilizi siano organizzati in modo tale da prevedere delle aree semi-pubbliche, cortili o spazi pavimentati o alberati, articolando i singoli edifici in isolati o unità di vicinato e limitando gli accessi carrabili delle strade.

Si dovrà addensare il tessuto edilizio per raggiungere una ambientazione propriamente urbana, mantenendo gli spazi verdi pubblici quanto più possibile concentrati. Le aree a verde dovrebbero, preferibilmente, essere collocate nella parte più esterna dell'area d'intervento e aperte verso la campagna, costituendo il limite definito della città.

La nuova strada di accesso che si ricongiunge alla SP 326 dovrà prevedere una fascia verde di ambientazione, con funzione di barriera visiva e acustica di protezione, che includa un percorso ciclo pedonale.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i ml 10,00 e si dovranno recepire le disposizioni del Titolo VIII – Tutela delle risorse e sostenibilità degli interventi, delle presenti NTA. In particolare si prescrive l'utilizzo di tecniche di architettura sostenibile: dovranno essere adottati criteri di accesso ottimale all'irraggiamento sia per gli edifici che per gli impianti solari utilizzati; si dovrà prevedere l'utilizzo di fonti di approvvigionamento idrico differenziate, privilegiando la rete idro potabile per il consumo umano e ricorrendo alla raccolta di acque piovane e ad acque di livello qualitativo inferiore per usi meno nobili;

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

dovranno essere individuati appositi spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani; si dovrà provvedere alla realizzazione di una rete di collettamento differenziata per acque piovane ed 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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico Piano di Recupero e relativa convenzione. La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste; l'intervento, in particolare, è subordinato alla realizzazione della nuova viabilità, a partire dalla Sp 326 (via 2 Giugno).

### 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

- parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 9.500
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 1.450
- Media superficie di vendita	mq 1.000
- Locali accessori alla media superficie di vendita	mq 1.350
- Sul direzionale	mq 1.150
- Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso	mq 5.000

\* è sempre possibile il trasferimento del 20% della Sul di ogni funzione principale all'altra.

- Altezza massima per le tipologie residenziali H 8,00 m
- Altezza massima per le tipologie produttive/direzionali H 10,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 3

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

Eventuali quote di edilizia sociale, da offrire in affitto convenzionato, potranno eccedere la capacità edificatoria assegnata, fino ad un massimo del 10% delle Sul complessive.

**AB\_PA\_07** \_\_\_\_\_ **ABBADIA**

*UTOE*

*Abbadia (AB)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

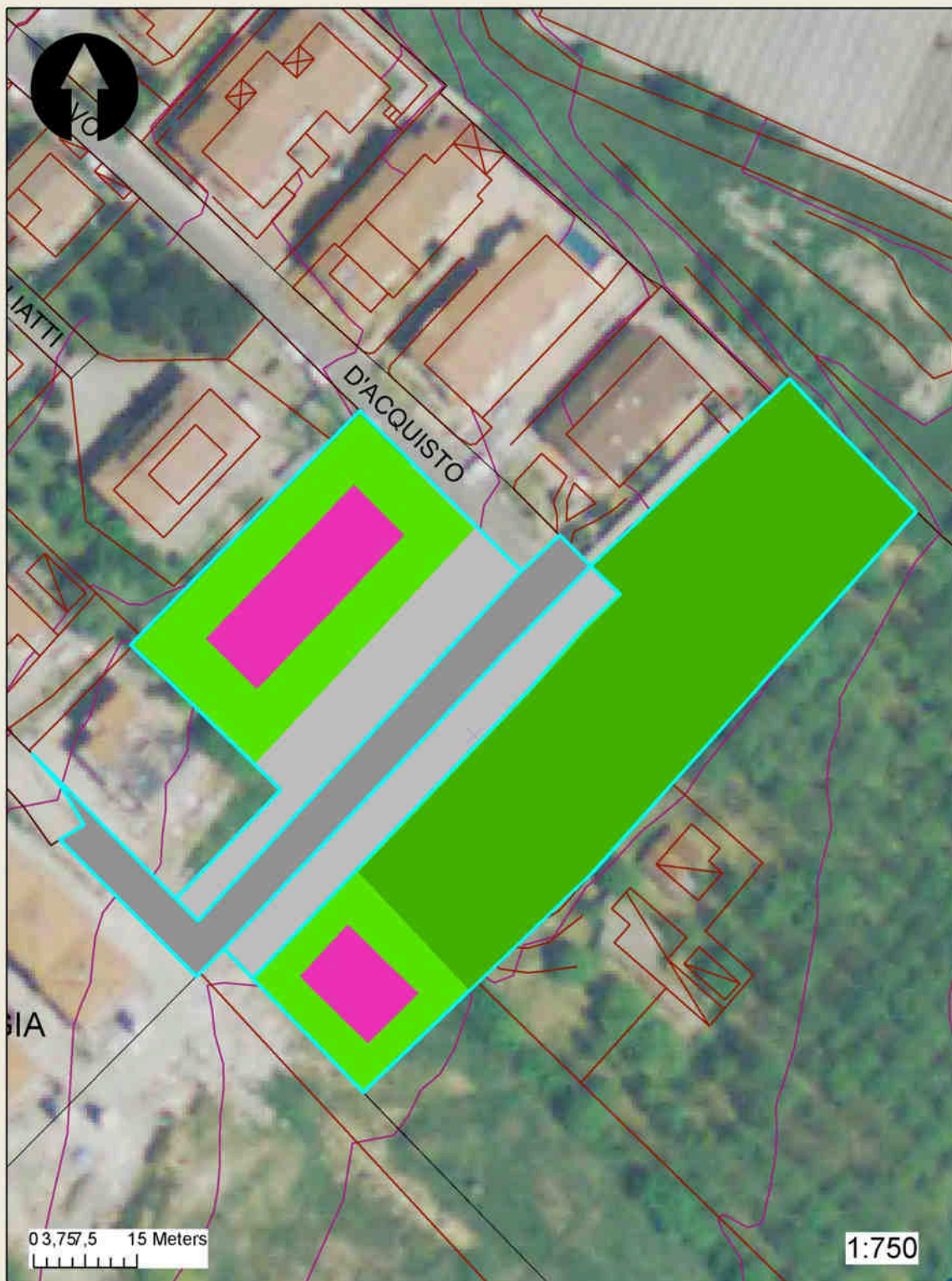
*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*





Abbadia - localizzazione e piano guida dell'intervento AB\_PA\_07; 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.

### **Descrizione del contesto**

L'area dove di colloca il Piano Attuativo ha visto recentemente l'espansione del centro di Abbadia e si caratterizza per un tessuto fitto e omogeneo formato da villette isolate e palazzine; la maglia viaria è regolare e attualmente risulta interrotta verso sud est in corrispondenza dei primi coltivi. Il lotto, di forma irregolare, si pone al margine del centro urbano e va a completare un ambito particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico.

L'area è carente di spazi a standard, soprattutto per quel che riguarda le aree di parcheggio pubblico.

Il piano del traffico urbano (PGTU) ha previsto l'attraversamento con pista ciclabile di quest'area: essa è particolarmente importante perché mette in relazione il centro della frazione con i percorsi e gli itinerari di fruizione lenta del territorio.

### **Tema del progetto**

il piano si pone l'obiettivo di chiudere il margine meridionale con un progetto adeguato che vada a creare un limite definito all'espansione del centro. È questo uno dei temi progettuali rilevanti: la creazione di un nuovo margine urbano, di una nuova linea di confine, che sia elemento ordinatore dei margini sfrangiati, costituiti spesso da un tessuto residenziale omogeneo e compatto e sia al contempo un elemento di continuità paesistica e spaziale del fronte edificato.

Un ulteriore tema è quello della permeabilità e dell'accessibilità, tramite la pista ciclabile che deve trovare un percorso opportuno, che permetta una più facile e diretta fruibilità del paesaggio circostante.

La zona a verde pubblico deve essere concepita come un'area di sosta per i ciclisti ed i turisti di passaggio sulla pista ciclabile, dovrà per questo essere alberata ed attrezzata con eventuale fontanella, panchine ed illuminazione; l'area dovrà inoltre essere dotata di arredi per un'area gioco per i bambini del quartiere.

Le aree a parcheggio di servizio al quartiere, opportunamente alberate con specie differenti e differentemente pavimentata.

### **Materiali del progetto**

L'intervento deve costituire il nuovo tessuto urbano, articolando i volumi lungo le linee di minor pendenza e creando un fronte continuo lungo il margine sud. 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 e l'ambiente circostante.

Sono indicate tipologie aggregate a schiera al fine di creare un fronte urbano che funga da limite all'intervento.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie. I caratteri degli edifici (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate degli 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

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Dovrà essere fornito opportuno accesso all'area a verde pubblico mediante accesso dalla pista ciclabile; qui saranno predisposte attrezzature per il gioco e per il tempo libero. L'area a verde pubblico deve essere attrezzata anche con panchine, tavoli ed una piccola fontanella; l'area dovrà essere delimitata verso la strada con paline di castagno incrociate. Nel parcheggio lungo il prolungamento di via Salvo d'Acquisto si prescrive l'impiego, per quanto possibile, di una pavimentazione permeabile al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto lungo i marciapiedi.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 allegato 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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 5.762
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 900
- 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\_PA\_01**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

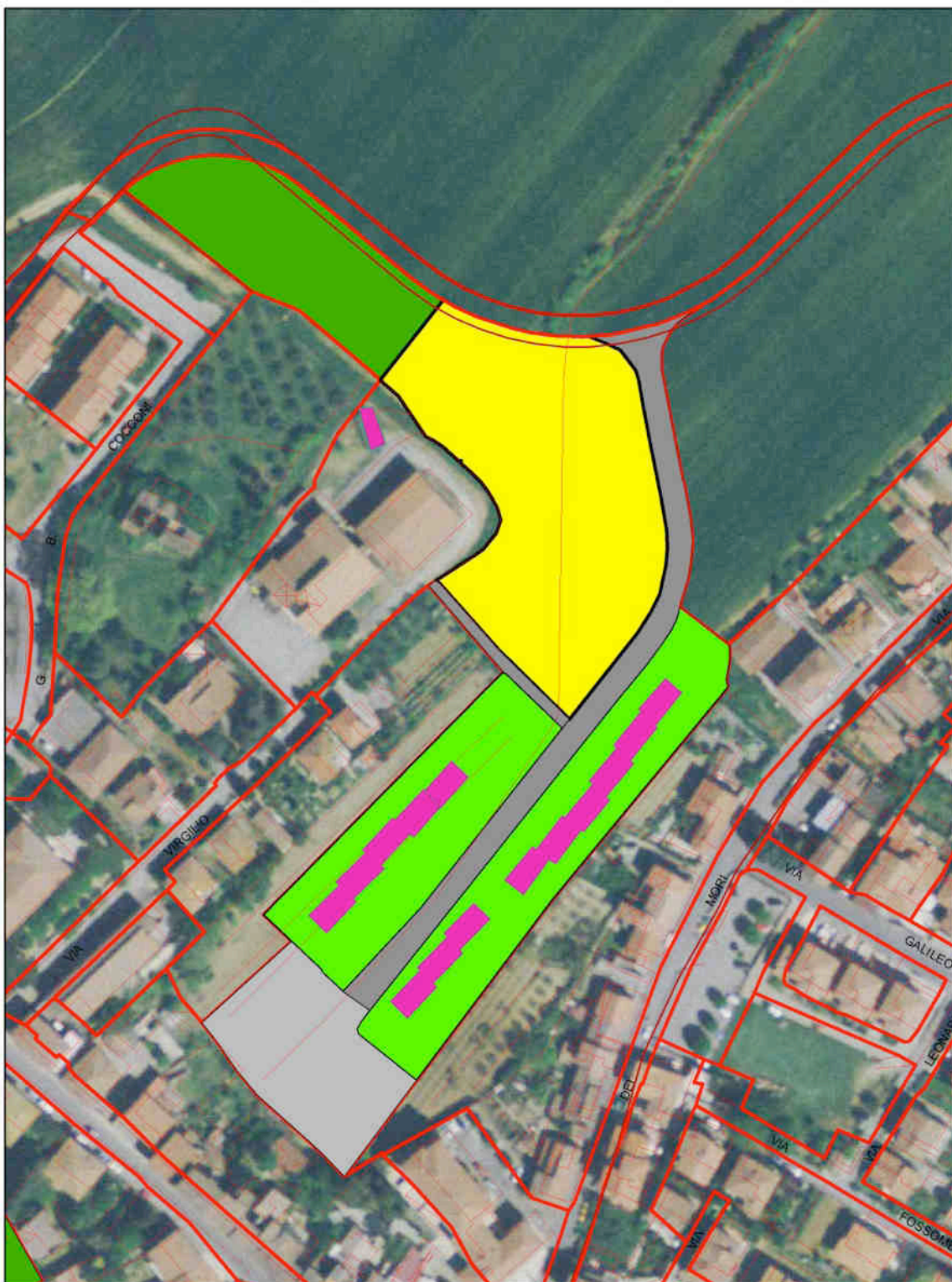
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_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; in giallo le aree da cedere per i servizi per l'istruzione

### **Descrizione del contesto**

L'ambito si dispone in un compluvio in lieve pendenza che scende dal crinale verso i terreni più pianeggianti. L'intervento va a chiudere e densificare il tessuto urbano dell'abitato di Acquaviva andando a completare l'ambito compreso tra due filamenti del tessuto urbano esistente.

### **Tema del progetto**

L'intervento deve sviluppare diversi temi: il primo è quello la residenza, attraverso la ricerca, anche formale, di una nuova relazione fra due ambiti della città separati dalla valle; il secondo deve essere orientato alla valorizzazione del centro di Acquaviva, favorendone l'accessibilità e la sosta attraverso la realizzazione di un parcheggio a servizio degli ambiti più consolidati e densi; il terzo è quello della realizzazione di una grande area di servizi scolastici e da una area a verde nell'area più prossima alla nuova viabilità, che andrà a definire il nuovo limite del centro abitato.

### **Materiali del progetto**

I nuovi edifici previsti hanno l'altezza massima di due piani. E' consigliabile l'utilizzo di tipologie quali case isolate, bifamiliari o a schiera; considerata la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Si dovrà prevedere lungo la nuova direttrice di collegamento la costituzione di un viale alberato. Le strade di progetto, nonché il margine urbano del piano attuativo verso la campagna, dovranno essere dotati di filari di alberi e/o siepi.

Nel grande parcheggio si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 80 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

Data la vicinanza con le scuole nell'area destinata a verde pubblico dovranno essere attrezzate aree per il gioco e per il tempo libero (panchine, tavoli, arredo e ad esempio percorsi salute...); la nuova area verde dovrà essere alberata e attrezzata con fontanella e illuminazione; oltre che per il gioco dei bambini l'area dovrà inoltre essere pensata anche come area gioco e sport per ragazzi di oltre 14 anni (ad es. campi da basket, pallavolo, pattinaggio...).

Dovrà essere prevista sia la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio previsto e via F.lli Braschi sia di un collegamento carrabile con via Virgilio da realizzarsi sull'area di proprietà comunale limitrofa il centro civico.

Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1., considerata la posizione dell'intervento 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. Data la complessità dell'intervento, il PA potrà realizzarsi per stralci funzionali successivi (UMI).

### **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**

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Servizi per l'istruzione	mq. 5.829
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq. 2.964
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\_PA\_02**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

*Città Consolidata (CC)*

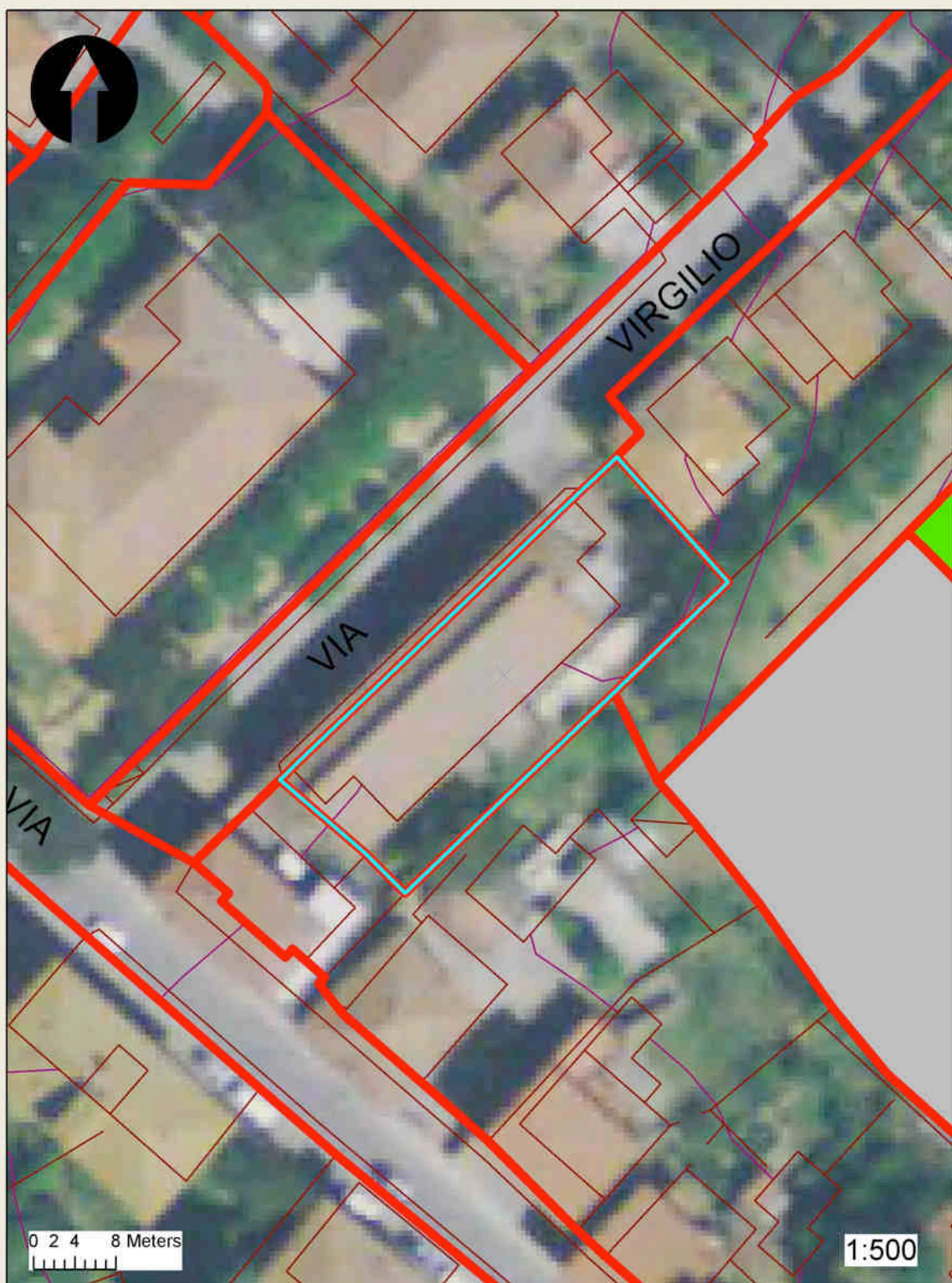
*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*





Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_02

### **Descrizione del contesto**

L'intervento, in via Virgilio Publio Marone, interessa l'attuale centro civico e ambulatorio medico, sottoutilizzato e bisognoso di opere di recupero e si inserisce nel più generale ridisegno delle attività pubbliche del centro di Acquaviva, che coinvolgono la vicina scuola Cocconi, nella quale si trasferiranno le attività oggi presenti.

### **Temi del progetto**

L'intervento si pone l'obiettivo di riorganizzare le attività pubbliche, destinando a centro civico parte delle vicine scuole Cocconi, che possono contare anche su ambiti esterni e che garantirebbero spazi più ampi per l'associazionismo della frazione. Il trasferimento delle attività permette il recupero dell'immobile ai fini residenziali, effettuato con la sopraelevazione di un piano, rispettando nel contempo l'edificio esistente, che va a costituire il "basamento" del nuovo. L'adeguamento rende possibile il reperimento delle risorse necessarie alla riorganizzazione delle attività, consente di recuperare le parti di pregio dell'edificio esistente, con un modesto rialzamento che ne rispetti i caratteri.

La realizzazione dell'intervento dovrà mantenere la configurazione dell'edificio a piano terra, così da recuperare la facciata con tecniche e materiali compatibili. La distribuzione delle nuove unità residenziali avverrà senza modifiche alle aperture esistenti sulla facciata principale, mentre potrà essere abbassato il solaio per consentire, con un modesto rialzamento, l'inserimento di un nuovo piano abitabile. Il progetto dovrà quanto più possibile armonizzare il vecchio col nuovo, anche dichiarandone le differenti epoche di costruzione, con il trattamento diverso delle finiture di facciata ed una nuova copertura.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di recupero) di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **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**

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq. 702
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq. 702

**A\_PA\_03**

**ACQUAVIVA**

---

*UTOE*

*Stazione (ST)*

*Ambito*

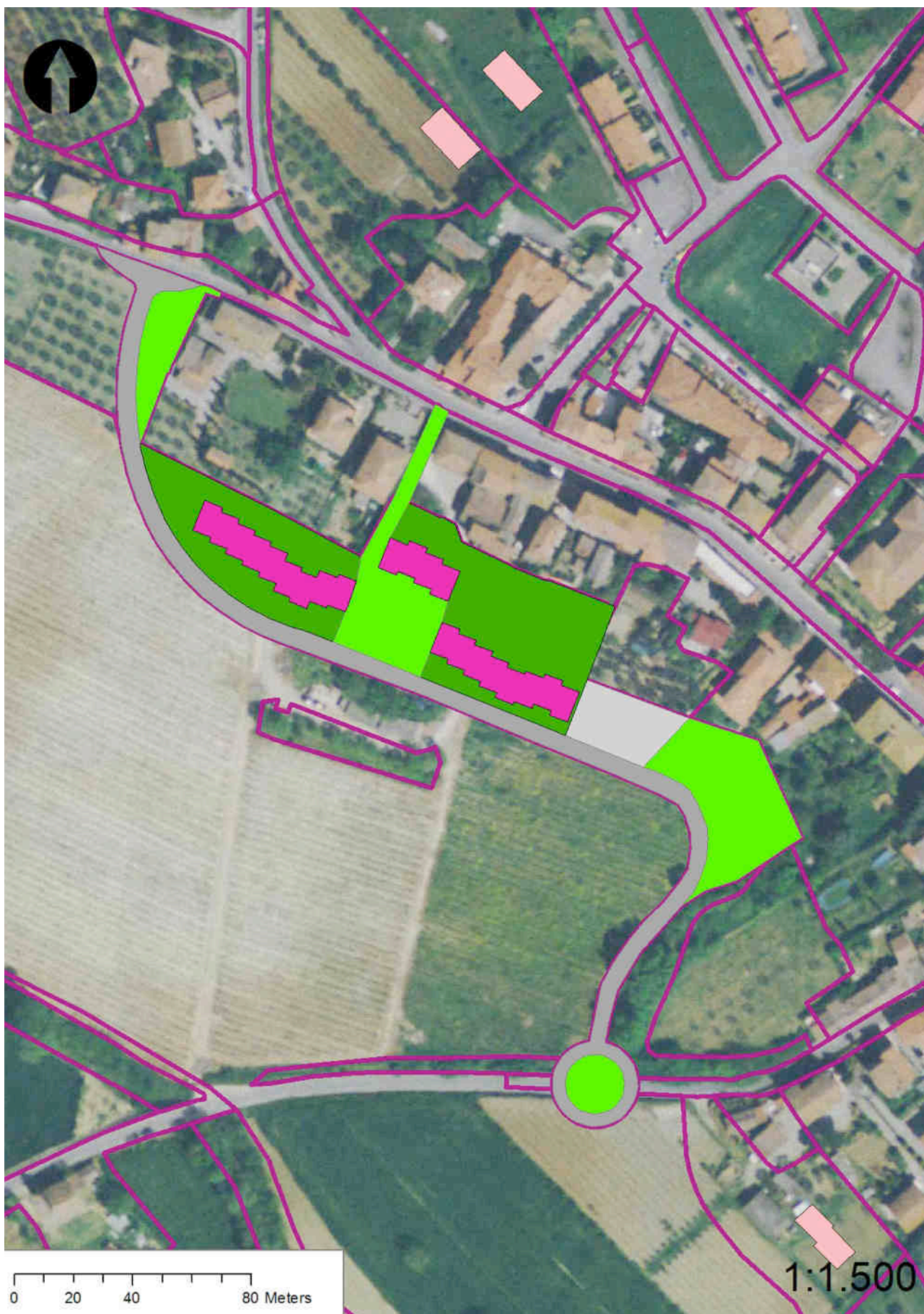
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_03; 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.

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto di piano attuativo si sviluppa sul retro di via F.lli Braschi. Esso si pone a mezza costa subito sotto il centro abitato, su un ambito attualmente occupato dal grande edificio della conceria e da coltivi. Il tessuto urbano continuo lungo via F.lli Braschi, la via principale del paese sulla quale si aprono numerose funzioni, è registrato come presente al 1954. Attualmente l'area si presenta come sfrangiata: essa è visivamente caratterizzata dalla presenza dei retri delle abitazioni, di annessi precari, dalle recinzioni che contribuiscono a formare insieme un prospetto urbano disomogeneo e dalla presenza di spazi aperti sia coltivati in piccoli orti o in appezzamenti maggiori, sia incolti.

### **Temî del progetto**

Uno dei temi progettuali rilevanti è costituito dalla creazione di un nuovo margine urbano e dal disegno di una nuova linea di confine che sia elemento ordinatore dei margini sfrangiati del tessuto insediativo.

Il tema infrastrutturale assume per questo una particolare connotazione. La realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra la via Senese (Sp.326) e via del Tombino, se costituisce la soluzione a molti problemi di attraversamento del centro della frazione, dovrà essere anche l'occasione per la definizione di un nuovo elemento di mediazione fra territorio urbanizzato e territorio agricolo; il suo disegno dovrà essere concepito per favorire la fruizione non solo percettiva del territorio ma dovrà offrire contemplare dei punti di passaggio privilegiati fra interno ed esterno, attrezzati per incentivare una fruizione ciclo pedonale del territorio agricolo.

La connessione dello spazio pubblico previsto nel progetto con via F.lli Braschi mediante un passaggio pedonale ciclabile è un ulteriore tema da mettere in valore per legare i due fronti urbani, così come, più in generale, il tema delle dotazioni di parcheggi anche a servizio delle aree più centrali.

### **Materiali del progetto**

Si suggerisce l'impiego di edifici di altezza massima di limitata altezza, massimo di due piani. E' consigliabile l'utilizzo di tipologie quali case in linea o a schiera; considerata la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori. L'edificato dovrà sfruttare i dislivelli esistenti, anche per le autorimesse.

L'intervento, oltre a quello graficizzato potrà prevedere ulteriori innesti su via F.lli Braschi, per aumentare la permeabilità, almeno pedonale, del tessuto che si viene a formare.

La distribuzione delle nuove unità residenziali dovrà avvenire comunque dalla strada di nuova realizzazione, così da non costituire ulteriori criticità lungo la via del F.lli Braschi; lungo la nuova viabilità dovranno essere realizzati nuovi parcheggi pubblici. Si dovrà prevedere lungo la nuova direttrice di collegamento la costituzione di un viale alberato.

L'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Nell'area del verde pubblico, che deve essere attrezzata con panchine e tavoli, ai lati dell'intervento edilizio, si prescrive la formazione di macchie boschive con essenze locali e tipiche. L'area centrale, connessa con via f.lli Braschi dovrà essere progettata come uno spazio pubblico di grande rilievo, un'area a verde pubblico o una piazza, che funga anche da belvedere per il paesaggio sottostante.

Vista la grande esposizione degli interventi e la rilevanza paesaggistica dell'insieme, dovrà essere prevista una adeguata illuminazione, eseguita secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Considerata la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste, in particolare la strada che congiunge la via Senese con via del Tombino, dalla quale le nuove abitazioni dovranno essere servite. Data la complessità dell'intervento, il PA potrà realizzarsi per stralci funzionali successivi (UMI), subordinati comunque alla preliminare realizzazione della strada.

### 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:

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 3000

\* è sempre possibile il trasferimento del 20% della Sul di ogni funzione principale all'altra.

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

## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

**A\_PA\_04**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*

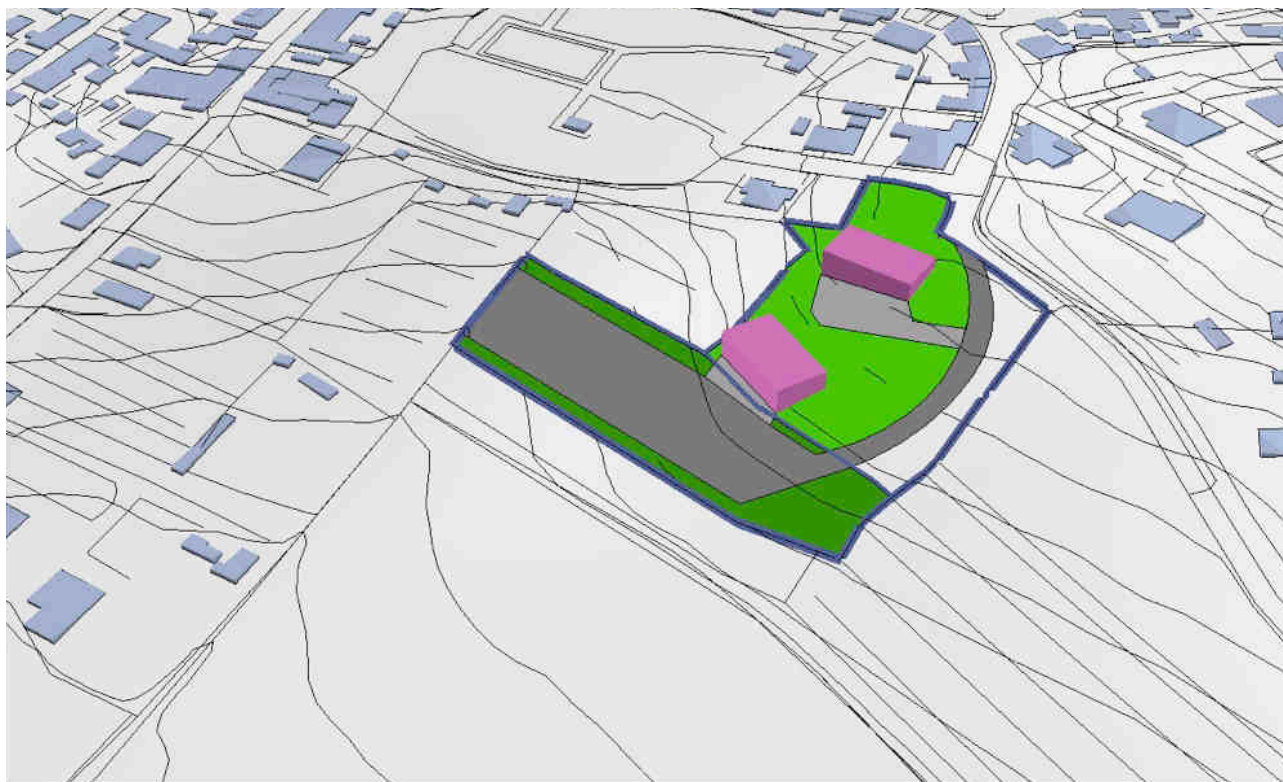




Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_04; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

### Descrizione del contesto

L'area oggetto di piano attuativo si colloca all'estremità di via del Fierale in un ambito attualmente occupato da edifici colonici che pur essendo antecedenti al 1954 si presentano ormai diruti e di difficile recupero architettonico e strutturale. Il tessuto di villette circostanti denota una fragilità infrastrutturale e la mancanza di adeguati standard soprattutto in relazione ai parcheggi e verde pubblico.



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_04

### Temi del progetto

L'area assume un particolare interesse grazie alla sua relazione di prossimità con l'area del Fierale soprattutto se valutata in funzione della sua accessibilità. Tra gli altri temi il piano attuativo si deve riordinare l'area nel suo complesso e ridefinendo il margine urbano. La creazione di adeguati spazio di parcheggio connessi all'area espositiva del Fierale in funzione di supporto alle diverse manifestazioni che vi si svolgono sono, un ulteriore tema progettuale.

L'intervento completa il margine urbano avendo cura di definirlo in maniera appropriata (per forme e materiali)

### Materiali del progetto

Gli edifici avranno altezza massima di due piani a monte e tre a valle, per fare posto ad eventuali parcheggi e spazi seminterrati. E' consigliabile l'utilizzo di tipologie quali edifici isolati bifamiliari e a schiera; considerata la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori. I nuovi volumi dovranno disporsi lungo le linee di minor pendenza

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

(di poco inclinate dall'asse nord-sud), limitando i movimenti di terra e salvaguardando le aree terrazzate ad ovest del lotto. La distribuzione delle nuove unità residenziali dovrà avvenire da una strada di servizio di nuova realizzazione, così da costituire un prolungamento di via del Fierale e dovrà utilizzare i dislivelli esistenti per gli accessi carrabili alle autorimesse. I caratteri tipologici del nuovo intervento dovranno essere desunti da quelli degli edifici che rappresentano la più interessante memoria dell'architettura storica o storicizzata presente nel contesto locale (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea). I nuovi edifici 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 a vista e si dovranno limitare gli aggetti: eventuali terrazzi dovranno avere parapetti semplici, in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Si dovrà prevedere lungo la nuova direttrice di collegamento la costituzione di un viale alberato con specie tipiche o naturalizzate.

L'area a parcheggio, che dovrà essere progettato in modo da non creare impatto sul paesaggio, dovrà essere pavimentata con materiali sciolti o comunque permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo tradizionale, riferibile al contesto (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale e con movimenti di terra contenuti. Si prescrive comunque il mantenimento degli olivi e dei terrazzamenti esistenti.

La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### Modalità attuative

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1; dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione.

La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste, in particolare la un parcheggio pubblico.

### 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:

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 887
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 887
- parcheggi pubblici	mq 1614

## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

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\_PA\_05**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

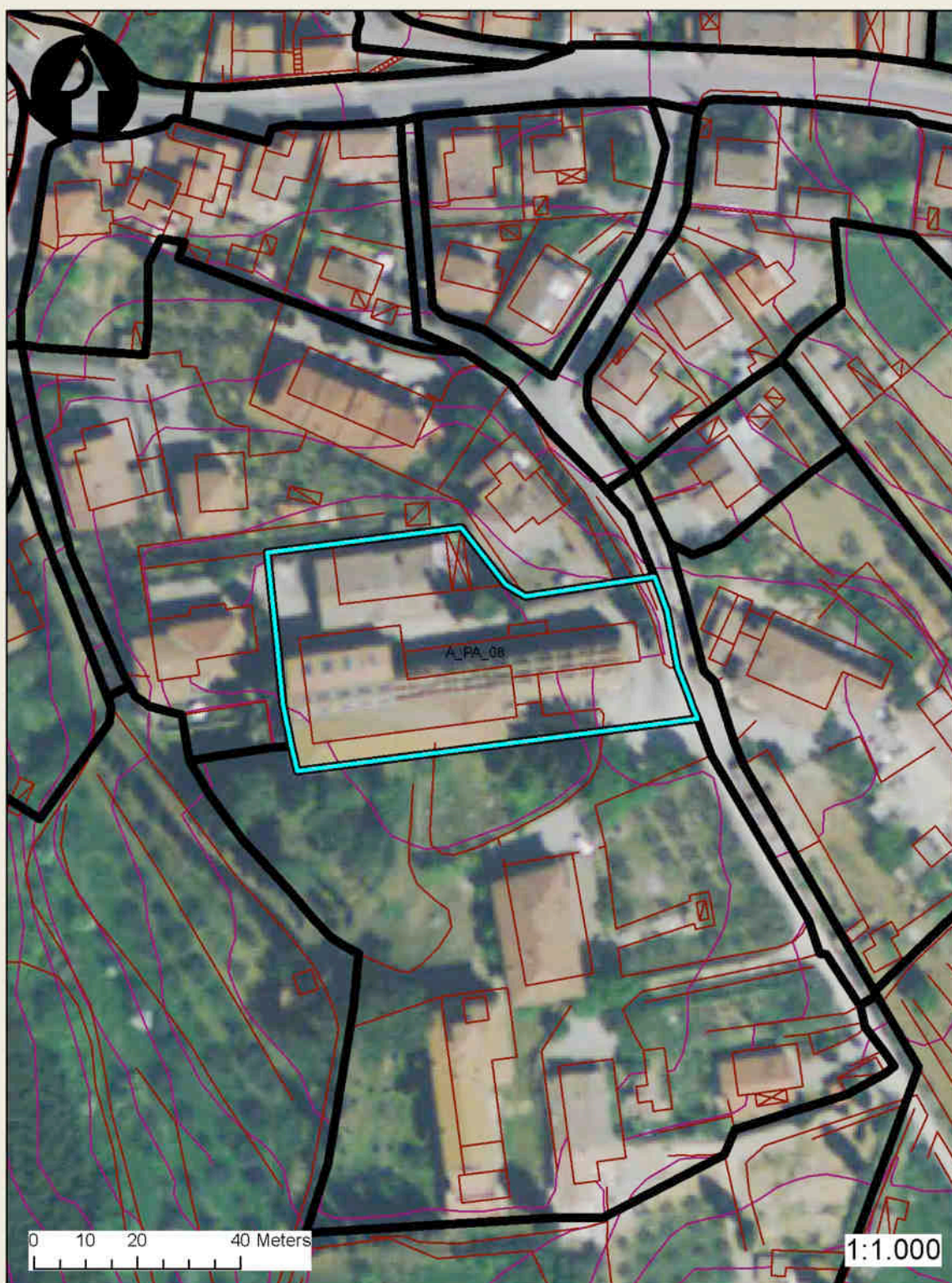
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_05

### **Descrizione del contesto**

L'intervento riguarda un vecchio essiccatoio per le foglie del tabacco attualmente abbandonato e bisognoso di opere di recupero. Esso si pone in prossimità di Villa Volpi all'interno di un fitto tessuto urbano formato prevalentemente da edifici isolati sul lotto.

### **Temi del progetto**

Il tema progettuale è quello di recuperare a fini residenziali questo edificio mantenendone, contemporaneamente, il suo carattere di testimonianza storica.

### **Materiali del progetto**

L'intervento si configura come recupero di un edificio di valore storico e testimoniale per questa ragione dovrà adoperare tutte le misure necessarie al fine di mantenerne le caratteristiche architettoniche; dovranno essere valorizzate le tecniche costruttive tradizionali e la tipologia dell'edificio originario. La distribuzione delle nuove unità residenziali avverrà senza modifiche alle aperture esistenti sulla facciata principale mentre sui prospetti secondari si potranno prevedere nuove aperture purché coerenti e in sintonia con il disegno generale; potrà essere modificato il solaio per consentire, con un modesto rialzamento, l'inserimento di un nuovo piano abitabile.

Il progetto dovrà quanto più possibile armonizzare il vecchio col nuovo, anche dichiarandone le differenti epoche di costruzione, con il trattamento diverso delle finiture di facciata ed una nuova copertura (con materiali tradizionali: cotto, rame...).

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e dovrà essere attuato tramite specifico Piano di recupero. 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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### **Fattibilità**

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria. L'attuazione del piano dovrà avvenire in coerenza delle norme L9, L10 e L11 del PTCP. 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**

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Volume esistente	mc 8.450 circa
- Volume recuperabile	mc 5.700

### **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

- Sul totale	mq 1.900
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 1.900



**A\_PAP\_06**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

*Ambito di Paesaggio 7 (AP\_7)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea E*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PAP\_06

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto di intervento coincide con quella di un grande allevamento di suini adesso dismesso. L'ambito si compone di due parti distinte: la prima, quella avente minore superficie, è disposta più a nord sopra un poggio; quella più ampia invece è disposta più a valle: in questa ultima sono concentrati la maggior parte degli stalloni; in quest'area infine sono compresi tre poderi: Chianicelle, Poggio Romito e Sant'Angelo.

Un laghetto formatosi dalla scolmatura dei reflui provenienti dagli stalloni è presente nell'area oggetto di PA.

### **Temi del progetto**

All'interno di un disegno progettuale di grande respiro gli interventi saranno orientati al risanamento ambientale, alla ristrutturazione urbanistica dell'area un tempo occupata dal grande allevamento suino e al recupero degli edifici poderali.

Il progetto deve svolgere anche il tema di realizzare un insediamento sostenibile sia dal punto di vista energetico sia ambientale: i nuovi edifici dovranno caratterizzarsi per la loro grande qualità energetica (ridotti consumi energetici per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo attraverso sistemi attivi e passivi; adozione di materiali sostenibili e di tipologie edilizie adeguate... ) e per la loro capacità di risparmiare e mettere in valore le risorse ambientali, prima di tutte quelle idriche mediante il recupero delle acque piovane e la loro depurazione.

Il tema della fruizione del paesaggio diviene un ulteriore tema da approfondire nel progetto: la realizzazione di percorsi lenti che leghino l'area oggetto di piano attuativo ai percorsi ciclabili previsti dal Regolamento urbanistico, nell'ottica della nuova mobilità sostenibile, diviene un elemento del nuovo progetto; la valorizzazione infine delle trame agrarie esistenti e superstiti e della loro ricostituzione diviene un altro elemento fondamentale da considerare nel progetto.

### **Materiali del progetto**

Si suggerisce l'impiego di edifici di altezza massima di limitata altezza, massimo di due piani; al fine di migliorare la prestazione energetica degli edifici è possibile impiegare tipologie anche diverse da quelle tradizionali.

Il progetto dovrà indirizzarsi sulla tutela e conservazione dei poderi limitandosi a integrare nuovi volumi tipologicamente compatibili e sul disegno di un nuovo insediamento residenziale per la zona avente oggi occupata dagli stalloni )qui si dovrà concentrare lo maggior parte dei nuovi volumi ammissibili).

Ulteriori volumi da computare nella volumetria disponibile, potranno essere ammessi esclusivamente per la gestione ambientale e la manutenzione delle aree e per i servizi alle attività sportive previste, limitatamente a quelle accessorie e connesse alla residenza, oltre che per i piccoli volumi di servizio necessari all'area attrezzata esistente, in località Madonna del Cerro, per manifestazioni temporanee.

Le aree verdi di progetto dovranno prevedere funzioni diversificate; quelle a maggior carattere urbano dovranno essere diversificate per uso e attrezzate con elementi di arredo per la sosta e per il gioco per la cura fisica... Nelle aree a verde, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

oggetto di intervento. Le piante che dovranno esser messe a dimora devono avere un'altezza minima di 3 m.

Ulteriore tema è quella della ricostituzione della rete ecologica attraverso la ricostruzione e la piantumazione delle siepi arboree per le quali si prevede l'impiego di specie autoctone del paesaggio della Valdichiana.

Per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego per quanta superficie possibile, di una pavimentazione permeabile al fine di consentirne un massivo assorbimento delle acque da parte del suolo.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e dovrà essere attuato tramite specifico Piano di recupero. Il Piano di Recupero dovrà essere finalizzato ad individuare gli strumenti e le azioni per la bonifica dell'area; l'accurata azione di bonifica dovrà consentire di riacquisire le superfici per le nuove destinazioni previste nell'area.

Tutti gli interventi saranno orientati al risanamento ambientale e alla ristrutturazione urbanistica dell'area un tempo occupata dal grande allevamento suino, ottenibile con la demolizione totale delle stalle, la bonifica dell'area e la drastica diminuzione dei volumi esistenti. Le nuove superfici residenziali sono quantificabili nella misura massima di 10.000 mc. In particolare si dovrà prevedere:

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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 3.300
- Sul residenziale	mq 3.300
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\_PA\_07**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

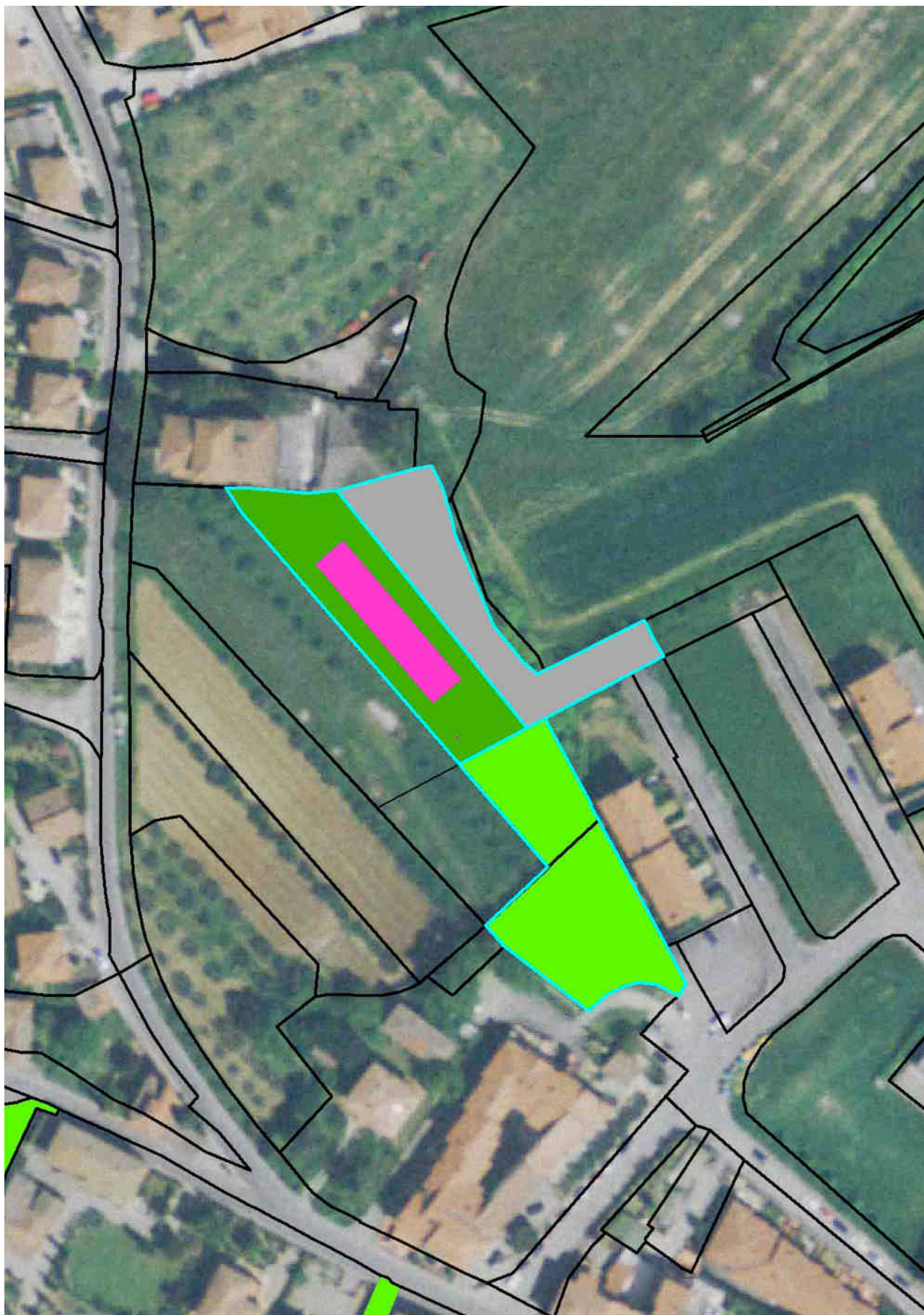
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_07; 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.

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto del Piano attuativo si colloca fra via del Buonviaggio e via Leopardi in corrispondenza di un grande interruzione del tessuto edificato. Essa si caratterizza per la presenza di un tessuto agrario a seminativo arborato a olivi.

### **Temi del progetto**

L'intervento si pone l'obiettivo di completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti.

La valorizzazione mediante la creazione di un area a verde pubblico e la sua connessione con la zona a verde prevista di servizio al quartiere, è un tema progettuale di grande valore.

Grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante.

### **Materiali del progetto**

Si suggerisce l'impiego di edifici di altezza massima di limitata altezza, massimo di due piani. E' consigliabile l'utilizzo della tipologia della casa a schiera al fine di creare un fronte urbano compatto verso la campagna; considerata la posizione dell'intervento 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.

I caratteri tipologici del nuovo intervento dovranno essere desunti da quelli degli edifici che rappresentano la più interessante memoria dell'architettura storica o storicizzata presente a Montepulciano (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) supportando le scelte attraverso uno studio ed una accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento attuativo. Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori.

In particolare le nuove volumetrie dovranno interessare prevalentemente la parte più bassa del piano attuativo e dovranno disporsi lungo le linee di minor pendenza. Il progetto deve aver cura di lasciare quanto più possibile la vegetazione arborea ed il cannocchiale visivo esistente.

L'area a verde pubblico sarà attrezzata con panchine e tavoli e sarà delimitata verso strada da paline di castagno intrecciato; sarà attrezzata inoltre per la sosta e per il gioco dei bambini più piccoli (girelle, altalene...).

Gli olivi ed i terrazzamenti nelle aree non ricomprese dalla nuova edificazione devono essere mantenuti e se espianati, ricollocati opportunamente nell'area verde.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste, in particolare le aree a verde pubblico.



## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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 reflui 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:

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 750
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 750
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\_PA\_08**

**ACQUAVIVA**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

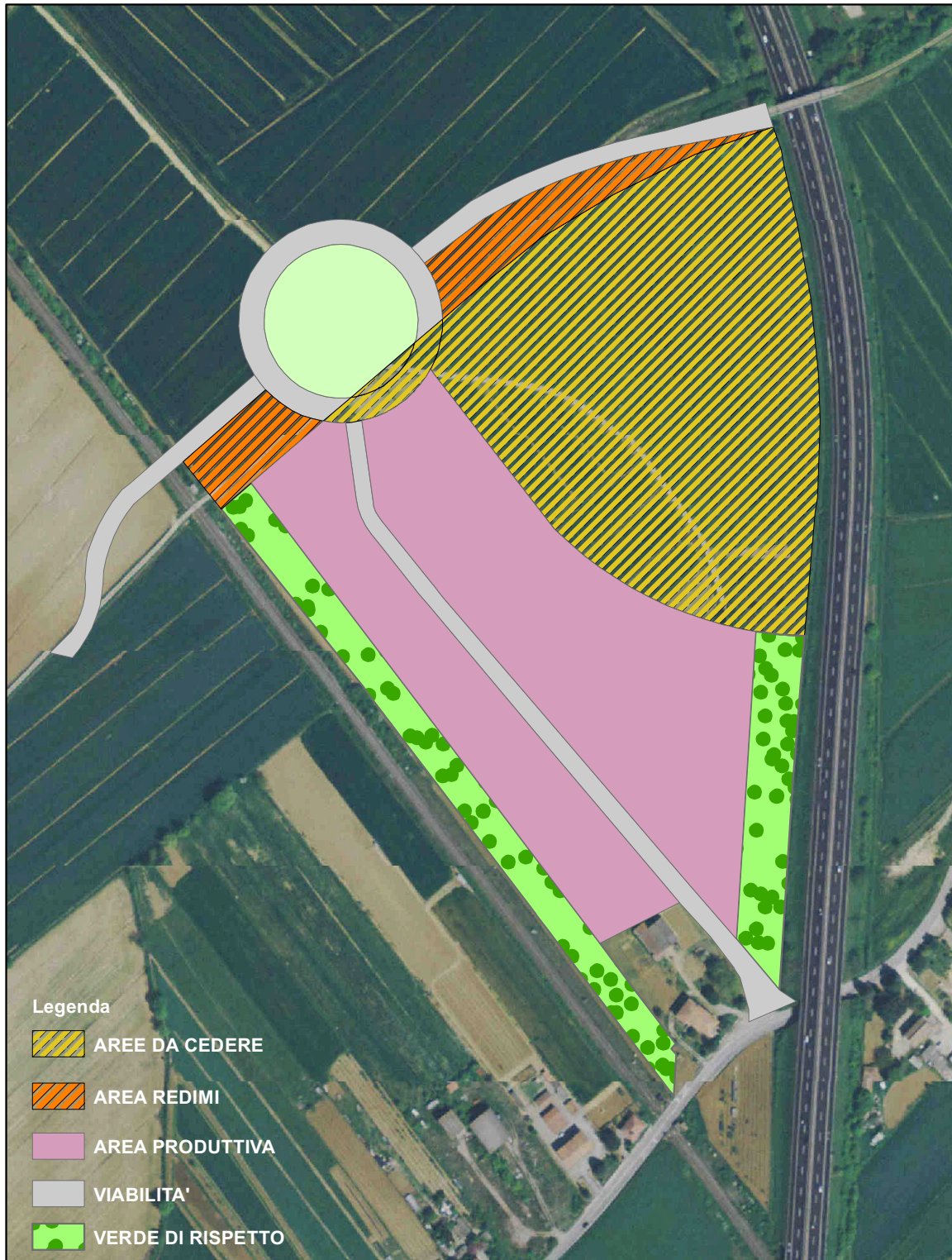
*Città Nuova (CP)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea D*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Acquaviva - localizzazione e piano guida dell'intervento A\_PA\_08; nei toni della texture verde le fasce di mitigazione paesaggistica, in quello dei grigi, le strade, in rosa le aree destinate agli insediamenti produttivi; la texture giallo-arancio rappresenta le aree da cedere al comune per la realizzazione del casello autostradale e delle opere di mitigazione del rischio idraulico.

### **Descrizione del contesto**

L'area dell'intervento è di forma pressoché triangolare e posta all'estremo sud dell'area interclusa fra autostrada A1 e la ferrovia Siena-Chiusi.

Il terreno è pianeggiante e si estende per circa 117.700 mq.

### **Temî del progetto**

La realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, vista la delicatezza dell'ambito al punto di vista infrastrutturale e paesaggistico, obbliga a particolari attenzioni progettuali. Sarà per questo necessario prevedere fasce di ambientazione paesaggistica per compensare la presenza dell'autostrada e della ferrovia. Il progetto è visto come start-up del più complessivo progetto REDIMI per il quale risulta fondamentale il raggiungimento di elevati standard di qualità architettonica ed energetica degli edifici e la sinergia tra le produzioni.

Gli interventi di nuova viabilità dovranno risultare coerenti con lo schema generale proposto dal Regolamento Urbanistico, che prevede la realizzazione di un nuovo casello autostradale con innesto in una rotonda a 5 bracci. L'area per questo include le zone che dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale per la sua realizzazione.

### **Materiali del progetto**

Si dovrà porre particolare attenzione alla forma architettonica e tipologica nonché alla qualità dei materiali e dei dettagli costruttivi: essi dovranno porre particolare attenzione all'efficienza del loro ciclo produttivo sia nella loro fase di realizzazione che di gestione; si dovranno preferire strutture edilizie che fanno riferimento all'edilizia sostenibile curando in particolar modo gli aspetti estetici e paesaggistici dell'insieme (dettagli costruttivi, qualità delle superfici pavimentate, privilegiando quelle drenanti, recinzioni, aperture...)

Al fine di mitigare le relazioni percettive fra il paesaggio agricolo circostante e la nuova area produttiva si dovrà mantenere inedita una fascia di 30 metri dall'autostrada e lungo la direttissima ferroviaria Siena-Chiusi: in queste fasce di ambientazione paesaggistica devono essere messe a dimora alberature di alto fusto e realizzati terrapieni paralleli alle due infrastrutture (anche col fine di abbattere le polveri ed il rumore e di ridimensionare gli impatti visivi); al fine di ridurre l'irraggiamento estivo dovranno essere piantumate lungo la strada di distribuzione verso il complesso produttivo alberature di alto fusto a foglia caduca. Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Gli edifici ed i piazzali dovranno prevedere sistemi di stoccaggio delle acque e bacini di accumulo di acque di prima pioggia. Bacini di raccolta delle acque con funzioni di compensazione idraulica e anti incendio, potranno essere realizzati nelle fasce di ambientazione paesaggistica, e in questo caso piantumate con specie igrofile.

Anche le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate con alberature caducifoglie al fine di prevederne l'ambientazione e l'ombreggiamento.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste: aree a verde pubblico, parcheggi, illuminazione pubblica, fasce di mitigazione e alla cessione delle aree utili alla realizzazione del casello.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Il disegno di indirizzo proposto nello schema in merito alla viabilità è vincolante per l'innesto sulla rotatoria prevista.

### 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:

Superficie territoriale oggetto di Piano attuativo: mq 117.700

Superficie territoriale da cedere all'Amm. Comunale: mq 51.000

Superficie territoriale oggetto di Piano Attuativo: mq 66.700

- Sul totale mq 9.000

- Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso mq 8.500

- Sul direzionale mq 500

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\_PA\_01** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

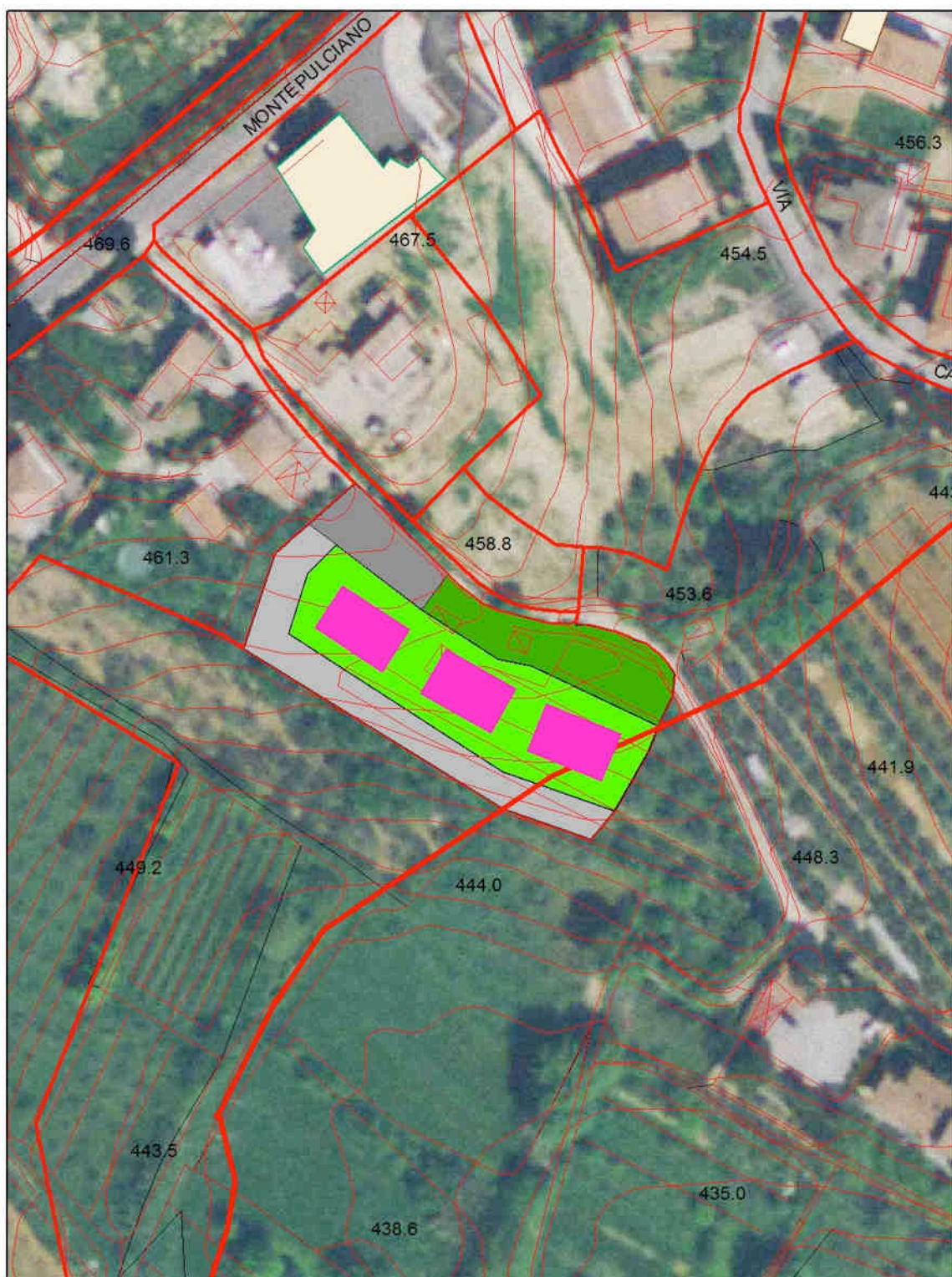
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_01; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

### **Descrizione del contesto**

L'intervento, è stato già presentato.

### **Tema del progetto**

-

### **Materiali del progetto**

I nuovi edifici 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 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. Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori.

Le aree verdi previste 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.

### **Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui 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**

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 900
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 900
- Parcheggi pubblici: come previsto dagli standard di Regolamento Urbanistico	
Altezza massima H 8,0 m	



## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

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\_PA\_02** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

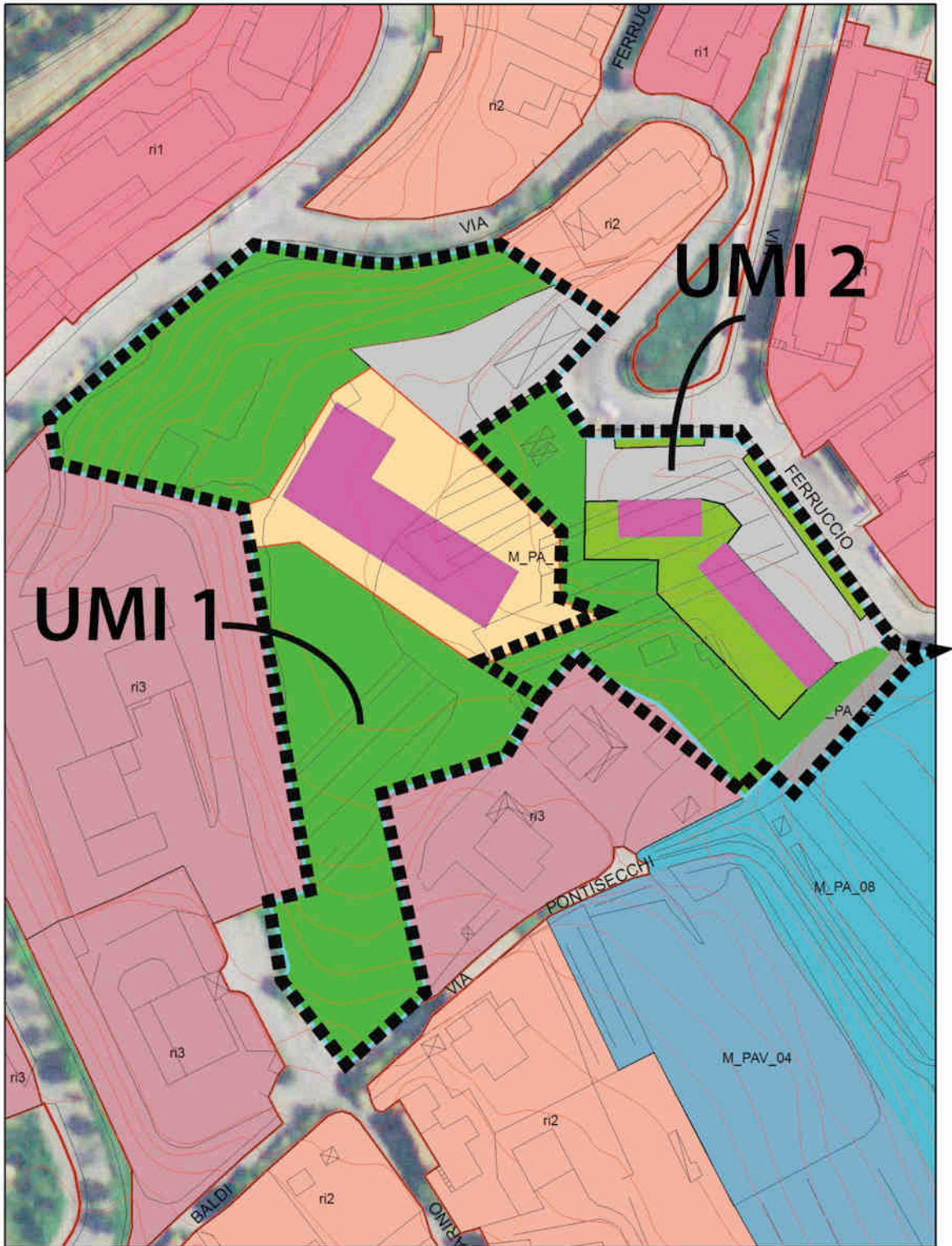
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea F*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_02; 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. Nei toni del crema la pertinenza dell'edificio della Misericordia

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto del Piano attuativo si colloca in profondità all'interno un tessuto fittamente insediato e composto da edilizia residenziale ed in aderenza all'edificio sede attuale della Misericordia. Il lotto di forma irregolare, si caratterizza per la pendenza accentuata della scarpata verso la strada.

### **Temî del progetto**

Il principale tema che deve essere svolto dal progetto è quello di intendere la nuova sede dei servizi sanitari e di cura come una nuova centralità urbana. L'edificio deve essere inteso come luogo di aggregazione e di servizio e come elemento di qualificazione del tessuto urbano; per questa ragione particolare cura dovrà essere adoperata nella progettazione dell'edificio ma anche degli spazi aperti circostanti. Dovranno essere realizzati i parcheggi di servizio alla struttura in quanto l'area dove si andrà a inserire la nuova sede ne è piuttosto carente.

Nei parcheggi, al fine di ridurre gli impatti, si prescrive l'impiego per quanta superficie possibile, di una pavimentazione permeabile così da consentirne un massivo assorbimento delle acque da parte del suolo. I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto. Le aree a verde pubblico saranno organizzate come luogo di sosta, e dovranno essere attrezzate con panchine e tavoli e dovranno essere delimitate verso strada da paline di castagno intrecciate.

Per il contesto nel quale verrà realizzato l'edificio un ulteriore tema che dovrà svolgere il progetto sarà quello della realizzazione di una viabilità adeguata e razionale che colleghi l'area alla viabilità esistente.

gli edifici residenziali presenti all'interno dell'UMI 2 dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte; le facciate 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 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. Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Il nuovo edificio per servizi si dovrà collocare in piano, lungo le linee di minor dislivello, cercando di limitare i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori.

Le aree a verde dovranno rimanere ad uso pubblico: ai proprietari è demandata la loro gestione e la loro conservazione per quelle parti ove prevalgono le trame arborate (olivi, viti ecc.); le aree a verde pubblico dovranno essere arredate e attrezzate con arredi adeguati alla sosta ed alla fruizione, al gioco, e illuminate.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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 reflui 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

#### UMI 1, "Misericordia"

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Servizi e attrezzature di interesse collettivo	mq 1800

#### UMI 2, "Via Ferruccio Parri"

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 900
- 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

**M\_PAP\_03** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

*Città Consolidata (CC)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PAP\_03

### **Descrizione del contesto**

L'intervento, è stato già presentato.

### **Tema del progetto**

-

### **Materiali del progetto**

-

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Le aree verdi previste 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.

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 reflui 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**

Destinazioni ammesse come da Piano approvato:

- Residenziale, fino ad un massimo del 70 % della SLP esistente
- Direzionale, per un minimo del 20 % della SLP esistente
- Commerciale, fino ad un massimo del 7 % della SLP esistente
- Somministrazione cibi e bevande, fino ad un massimo del 5 % della SLP esistente

Destinazioni previste come da Piano approvato:

- SLP esistente totale                   mq 7.572
- SLP Residenziale compreso commerciale di vicinato   mq 6.257
- SLP Direzionale                       mq 1.000
- SLP Somm. Cibi e Bev.               mq 316

Altezza massima H 8,0 m

Numero massimo di piani fuori terra -

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



## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

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

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

**M\_PA\_04** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

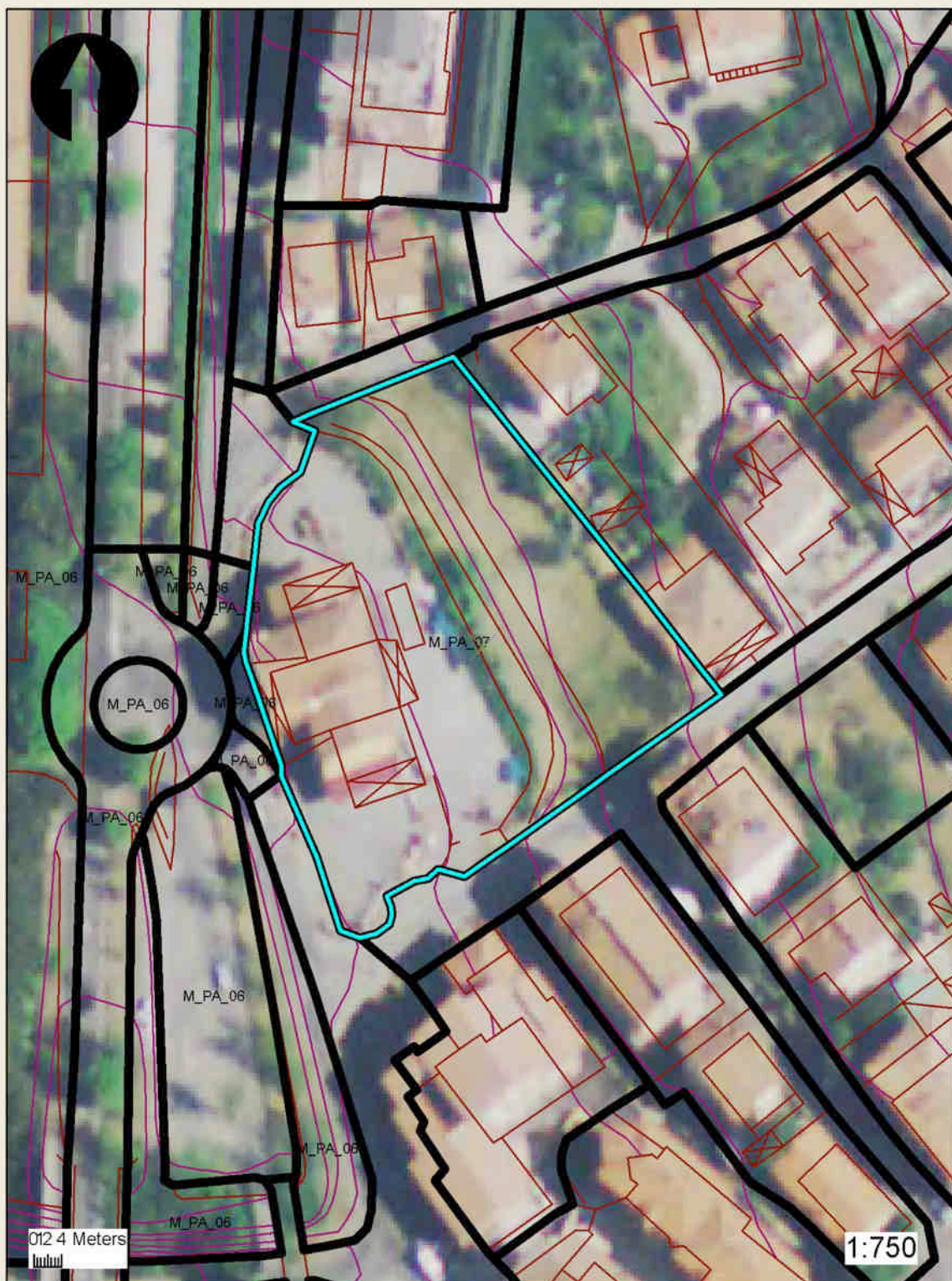
*Città Consolidata (CC)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_04

### **Descrizione del contesto**

Il Consorzio Agrario si colloca in un'area strategica del capoluogo, lungo la via Cancellieri e di fronte al vecchio ospedale. Il lotto è formato da due zone: la prima, collocata lungo strada e occupata dalla costruzione del consorzio, la seconda, più interna e ineditata, è disposta ad una quota più bassa e trova accesso da Giuseppe Marino.

### **Tema del progetto**

Il trasferimento delle attività del Consorzio altrove restituisce alla città un ambito centrale. La posizione evidente lungo la principale arteria di accesso al centro del Capoluogo dalla Valdichiana, ribadisce la vocazione di servizio del lotto.

La prossima realizzazione della nuova rotonda lungo viale Calamandrei, risolvendo il locale nodo di traffico ed assicurando una adeguata accessibilità al quartiere, permetterà di realizzare in questo luogo funzioni pregiate a servizio della collettività che vanno a qualificare il ruolo di riferimento di Montepulciano come centro servizi nel territorio.

### **Materiali del progetto**

Le nuove funzioni per l'area dell'ex consorzio potranno essere quelle commerciali/direzionali. La nuova organizzazione funzionale potrà essere realizzata anche attraverso la demolizione dell'edificio esistente purchè la nuova edificazione si ponga in posizione più arretrata rispetto a quella demolita.

Il progetto si deve far carico di dotare adeguatamente con spazi a parcheggio il tessuto urbano circostante e di prevedere una viabilità alternativa che consenta da via Galimberti un accesso facilitato a via Calamandrei.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui 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**

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 1.800
- Sul direzionale	mq 1.800

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul
- Altezza massima H - 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\_PA\_05A/B** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

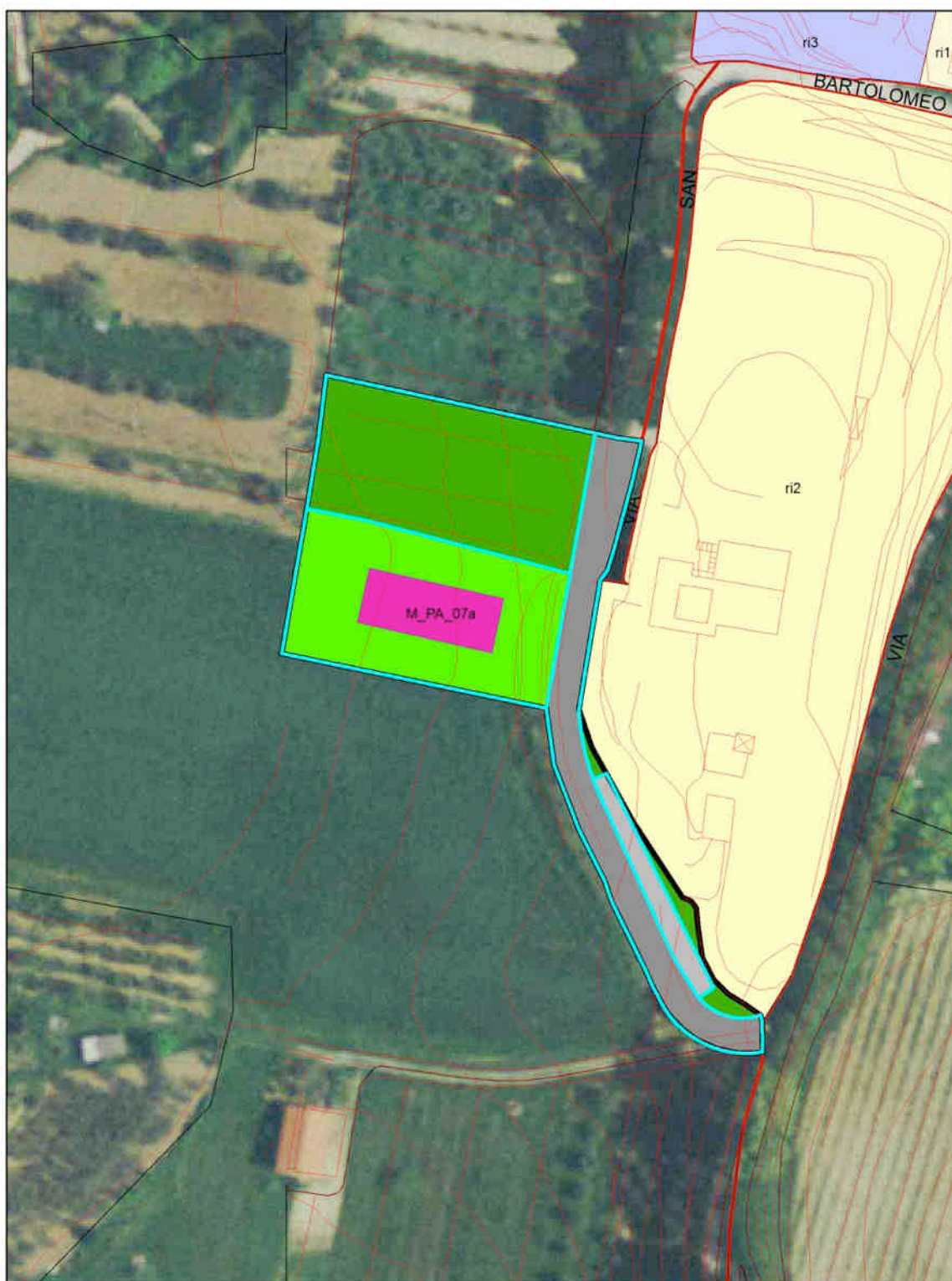
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_05a; 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.

### **Descrizione del contesto**

L'area individuata dal Piano attuativo è particolarmente delicata in quanto collocata in un ambito molto sensibile dal punto di vista percettivo: a sud dell'ambito il territorio si apre al paesaggio agrario collinare ordito da oliveti e coltivi; il contesto paesaggistico è notevole.

Il lotto di forma quadrata occupa un'area in dolce pendenza che dal poggio scende verso valle; esso è coltivato per metà a seminativo e per metà da filari di olivo disposti in filare. Lungo via San Bartolomeo si dispone un filare di alberi di alto fusto.

### **Temî del progetto**

L'intervento gode di una straordinaria posizione panoramica e deve confrontarsi con le trame agrarie esistenti realizzando volumi a basso impatto e minimizzandone la visibilità dalla SP 146 per Pienza.

Contemporaneamente alla realizzazione della nuova espansione urbana nel lotto M\_PA\_07A, Nel lotto M\_PA\_07B si demolirà un piccolo edificio industriale un tempo adibito ad officina e si provvederà a riordinare l'aria con siepi e imbrecciature.

### **Materiali del progetto**

Si suggerisce la riproposizione di un modello aggregato, mantenendo i caratteri rurali del contesto, pur con forme contemporanee (sono consentiti i tetti piani verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile): la grande posizione infatti dà la possibilità di produrre un edificio che, in chiave moderna, stabilisca una relazione equilibrata con il paesaggio.

Di grande importanza è dunque il trattamento che il progetto avrà con gli spazi aperti e con il paesaggio circostante. L'edificio infatti esso dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione delle recinzioni, dei percorsi di accesso delle aree di sosta che dovranno inserirsi nel paesaggio in modo neutro; esso dovrà mantenere quanto più possibile le superfici permeabili e, al fine di ridurre gli impatti visivi al minimo, non prevedere l'asfaltatura della strada di accesso.

Si suggerisce l'impiego di edifici di altezza massima di limitata altezza, massimo di due piani.

Per la piantumazione di nuove alberature si prevede la redazione di un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento; la zona coltivata ad olivi deve essere valorizzata e tutelata.

Considerata la posizione dell'intervento 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.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

La modalità attuativa per la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione per 600 mq su area residenziale nella particella "a" è vincolata alla demolizione dell'edificio presente nella particella "b"; per l'intervento ricadente nella particella "a" non sono previste ulteriori superfici edificatorie aggiuntive.



## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- strade di R.U.	mq 881
- 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\_PAP\_06** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Piano di recupero



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PAP\_06

### **Descrizione del contesto**

L'intervento, è stato già presentato.

### **Tema del progetto**

-

### **Materiali del progetto**

I nuovi edifici 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. Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori.

Le aree verdi previste 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.

### **Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui 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**

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 900
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 900
Altezza massima H	m 10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra	-

## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

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\_PA\_07** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

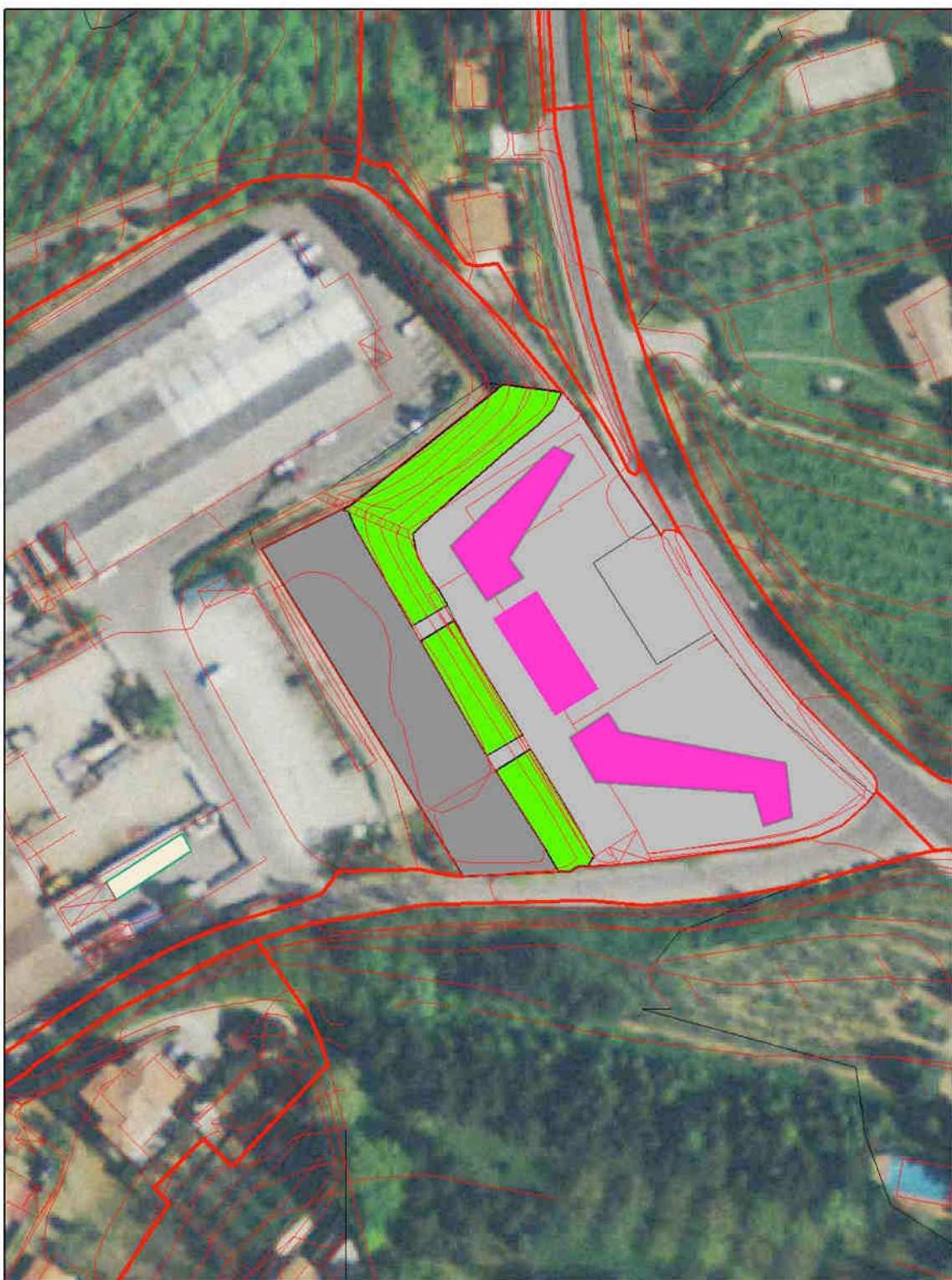
*Città Nuova (CP)*

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Piano di recupero

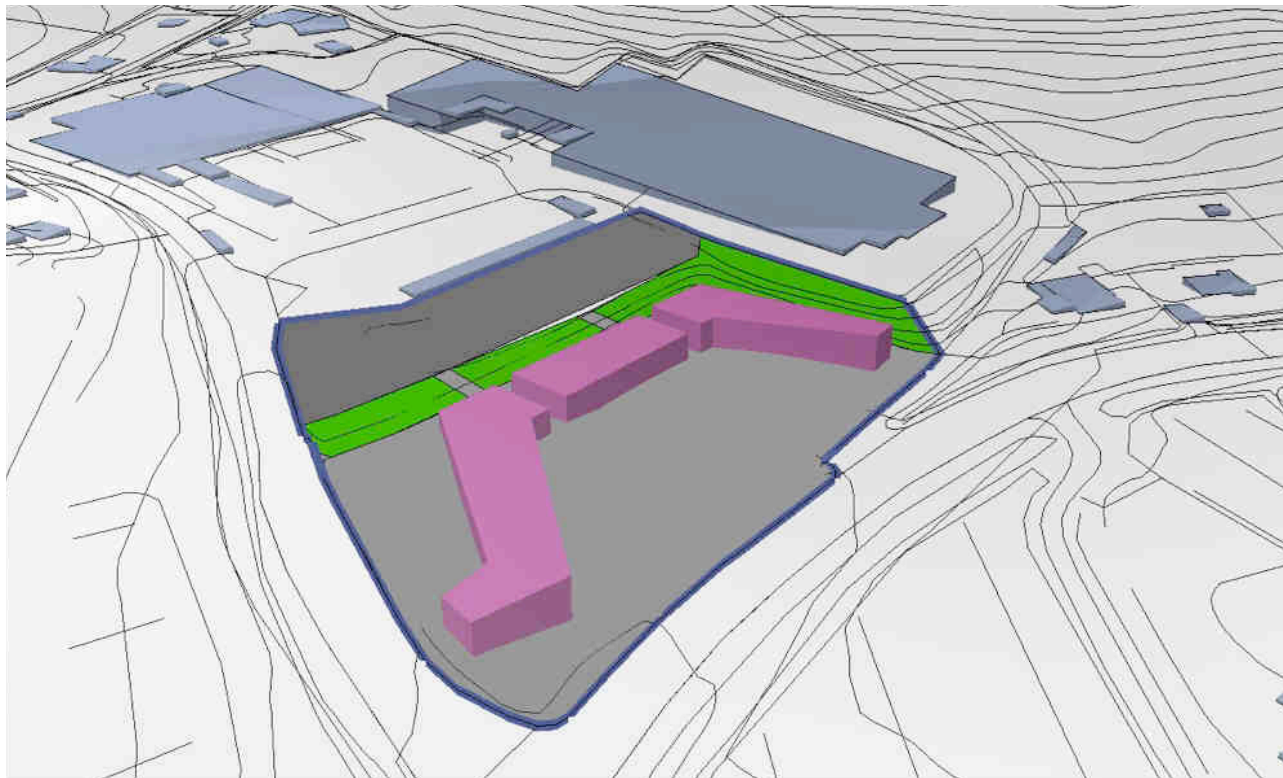


Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_07; nei toni del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

### Descrizione del contesto

L'area si trova all'intersezione della Strada provinciale 146 e di via di Totona; essa si dispone a quote diverse: la più bassa, quella più ampia, si colloca al piano stradale della provinciale mentre l'altra si dispone ad una quota più elevata.

Essa è attualmente occupata da edifici produttivi e da un'area di deposito.



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_07

### Tema del progetto

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area per dare luogo ad un nuovo centro per attività e servizi anche di livello sovra comunale. La destinazione direzionale e commerciale consente anche la presenza di pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.), che dovranno per questo essere valorizzati da una adeguata definizione dello spazio pubblico o comunque di uso collettivo, privilegiando gli affacci verso la SP 146 per Chianciano. Gli edifici dovrebbero essere orientati in modo da avere il fronte principale verso di essa così da offrire un'immagine quasi urbana. La parte non edificata antistante dovrebbe essere pensata come una piazza polifunzionale che possa fungere sia da parcheggio, ma anche da area ricreativa sulla quale i potenziali esercizi pubblici possono allestire tavoli all'aperto. Il caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte.

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

Nella zona più alta del lotto, deve essere realizzato un parcheggio a servizio dell'area; collocato alle spalle dell'edificio deve fungere da cerniera con il tessuto produttivo retrostante: questa area a parcheggio dovrà essere alberata al fine di fungere da barriera antirumore e antipolveri e connessa mediante rampe all'edificio commerciale/direzionale. I parcheggi pubblici devono quindi essere arredati con piante d'alto fusto alte almeno 3 m



## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 2.800
- Media superficie di vendita	mq 1.500
- Sul complementare all'attività commerciale	mq 1.300
- Altezza massima H 10.00 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\_PA\_08** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

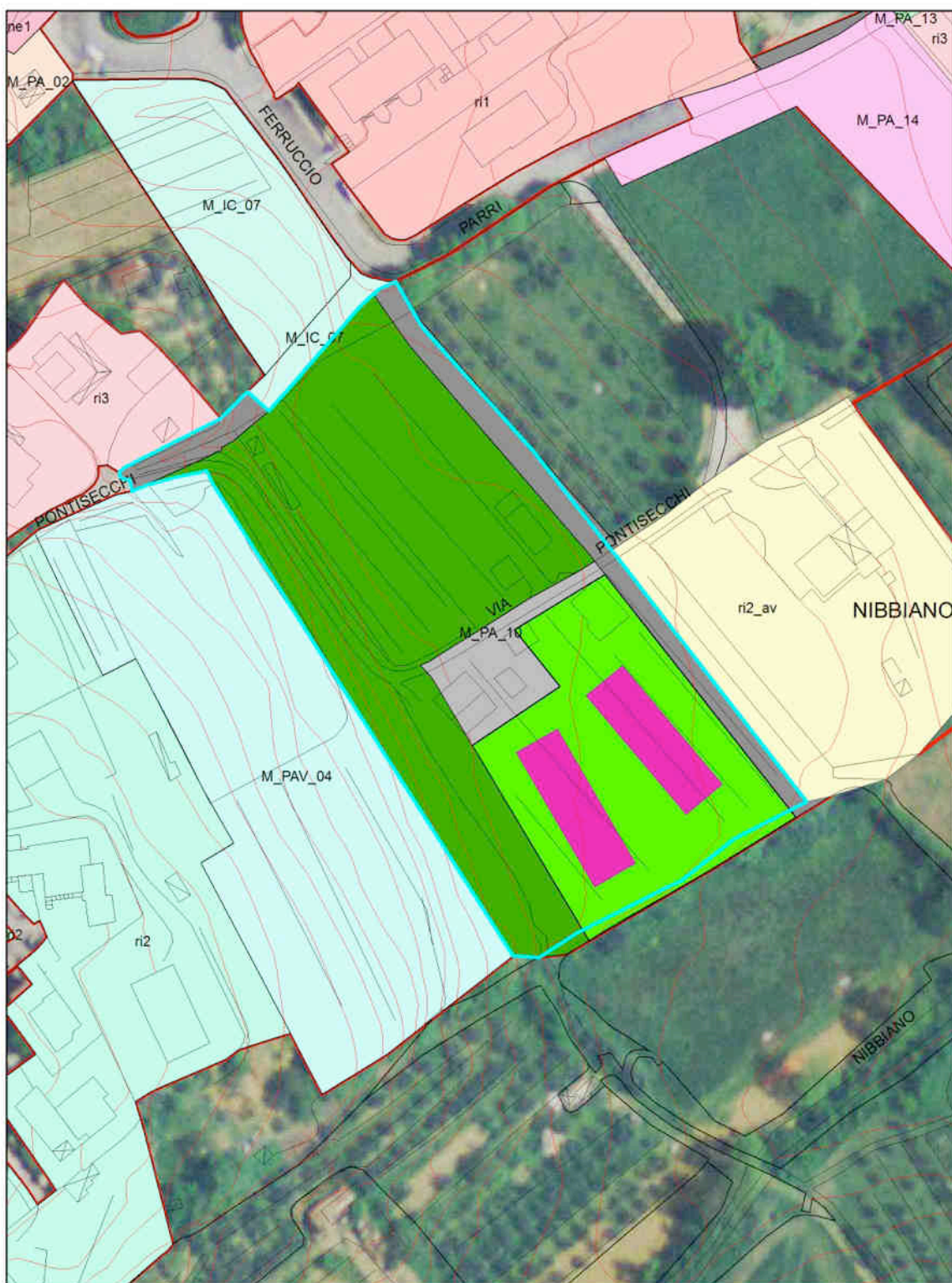
*Città Nuova (CN)*

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea C

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_08; 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.

### Descrizione del contesto

L'area oggetto di piano attuativo si colloca lungo via Ferruccio Parri in un ambito attualmente occupato da edifici coloniali che pur essendo antecedenti al 1954 si presentano di difficile recupero architettonico. Il lotto è adiacente al piano attuativo M\_PAV\_04; di forma complessivamente rettangolare, va a saldare un margine particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico. L'area dove si colloca il Piano Attuativo si caratterizza per un tessuto fitto e omogeneo formato da villette isolate e palazzine.

La maglia viaria risulta interrotta fra via Parri e via Pontisecchi in corrispondenza dell'ambito del Piano attuativo.

L'area urbana è carente di spazi a standard, soprattutto per quel che riguarda le aree di parcheggio e di verde pubblico.

### Tema del progetto

L'intervento è volto al riordino paesaggistico dell'area, alla ricucitura della maglia stradale adesso interrotta ed al miglioramento degli standard del quartiere.

Il primo tema che il piano si deve porre come obiettivo è quello definire un progetto di suolo adeguato che vada a creare un limite all'espansione del centro. Il margine deve definire con precisione il limite fra la città e la campagna, fra ciò che è agricolo e ciò che è urbano.

Un secondo tema di rilievo è quello dell'inserimento del progetto architettonico all'interno di un contesto paesaggistico di grande pregio, fittamente ordito dalle trame dei coltivi e dei filari di siepi; la progettazione degli edifici, delle aree verdi e delle aree a parcheggio deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto con il contesto, ad inserire una nuova parte di città in un palinsesto di grande valore.

Un ulteriore tema è quello della permeabilità e dell'accessibilità, al paesaggio dalla strada e dall'area a verde pubblico: il percorso deve trovare un tracciato opportuno che permetta una più facile e diretta fruibilità del paesaggio circostante.

### Materiali del progetto

L'intervento deve costituire il nuovo tessuto urbano, articolando i volumi lungo le linee di minor pendenza e creando un fronte continuo lungo il margine nord\_ovest. 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 e l'ambiente circostante.

Sono indicate tipologie aggregate in linea al fine di creare un fronte urbano che fungano come elementi di limite all'intervento.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie; i nuovi edifici 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.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

Un filare di alberi di alto fusto, deve essere disposto sul margine del piano attuativo verso il territorio rurale al fine di mitigare nel tempo, l'impatto paesaggistico e di realizzare un elemento di continuità fra il paesaggio agrario e quello costruito.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 allegato 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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 1.022
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 1.022
- parcheggi pubblici	mq 278
Altezza massima H 8,0 m	
Numero massimo di piani fuori terra	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\_PA\_09** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

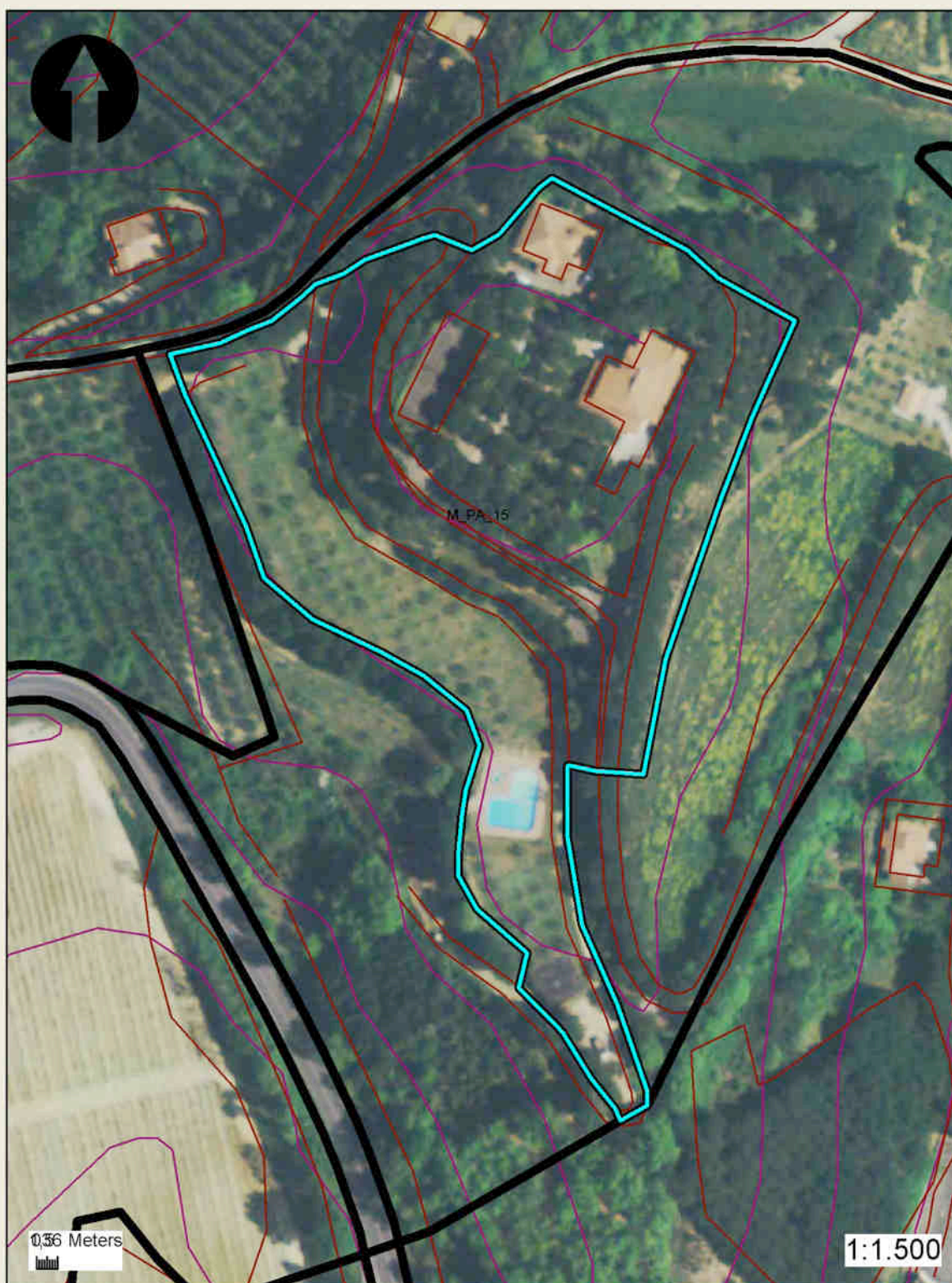
*Città Nuova (CN)*

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_09

### **Descrizione del contesto**

Il lotto oggetto di intervento ha una forma irregolare e si dispone sopra un poggio; sulla sua sommità trovano posto le strutture dell'albergo e le aree di pertinenza; i versanti sono ricoperti da vegetazione arborea; sotto di essi, a sud, si dispone una grande terrazza pianeggiante coltivata ad olivi.

Le strutture alberghiere richiedono una integrazione delle attività esistenti con nuove funzioni residenziali e turistico-ricettive.

### **Tema del progetto**

L'intervento è volto all'integrazione e al rafforzamento delle strutture dell'albergo.

Il primo tema che il progetto deve svolgere è quello di trovare una integrazione funzionale delle attività esistenti, con volumetrie aggiuntive e soprattutto con il contesto paesaggistico dato che il poggio sul quale si trova l'Hotel è molto visibile.

Un secondo tema di rilievo è quello dell'inserimento del progetto architettonico all'interno di un ambito paesaggistico di grande pregio; la progettazione degli edifici, delle aree verdi e a parcheggio di pertinenza deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto dell'edificato con il contesto, e a inserire i nuovi edifici in una scena di grande valore.

### **Materiali del progetto**

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 e l'ambiente circostante.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie; i nuovi edifici 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.

Per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego per quanto possibile, di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. I parcheggi devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

Gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque



## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

I brani di tessitura agraria a maglia fitta e gli elementi della rete ecologica, così come rilevati nella cartografia in scala 1:10.000 del regolamento urbanistico, non potranno essere oggetto di trasformazione.

### Fattibilità

Il piano dovrà essere verificato rispetto i contenuti della Scheda di paesaggio n° 19 e degli articoli 21 - 25 del PIT.

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

parcheggi pubblici come da norme del Regolamento Urbanistico

verde pubblico come da norme del Regolamento Urbanistico

Si precisa che la SUL di progetto si va ad aggiungere a quella già esistente.

- Sul totale mq 2.000 incluso le terrazze

- Sul residenziale mq 600 incluso le terrazze

- turistico ricettiva f 20 posti letto

Altezza massima H 8,0 m

Numero massimo di piani fuori terra 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\_PA\_10** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

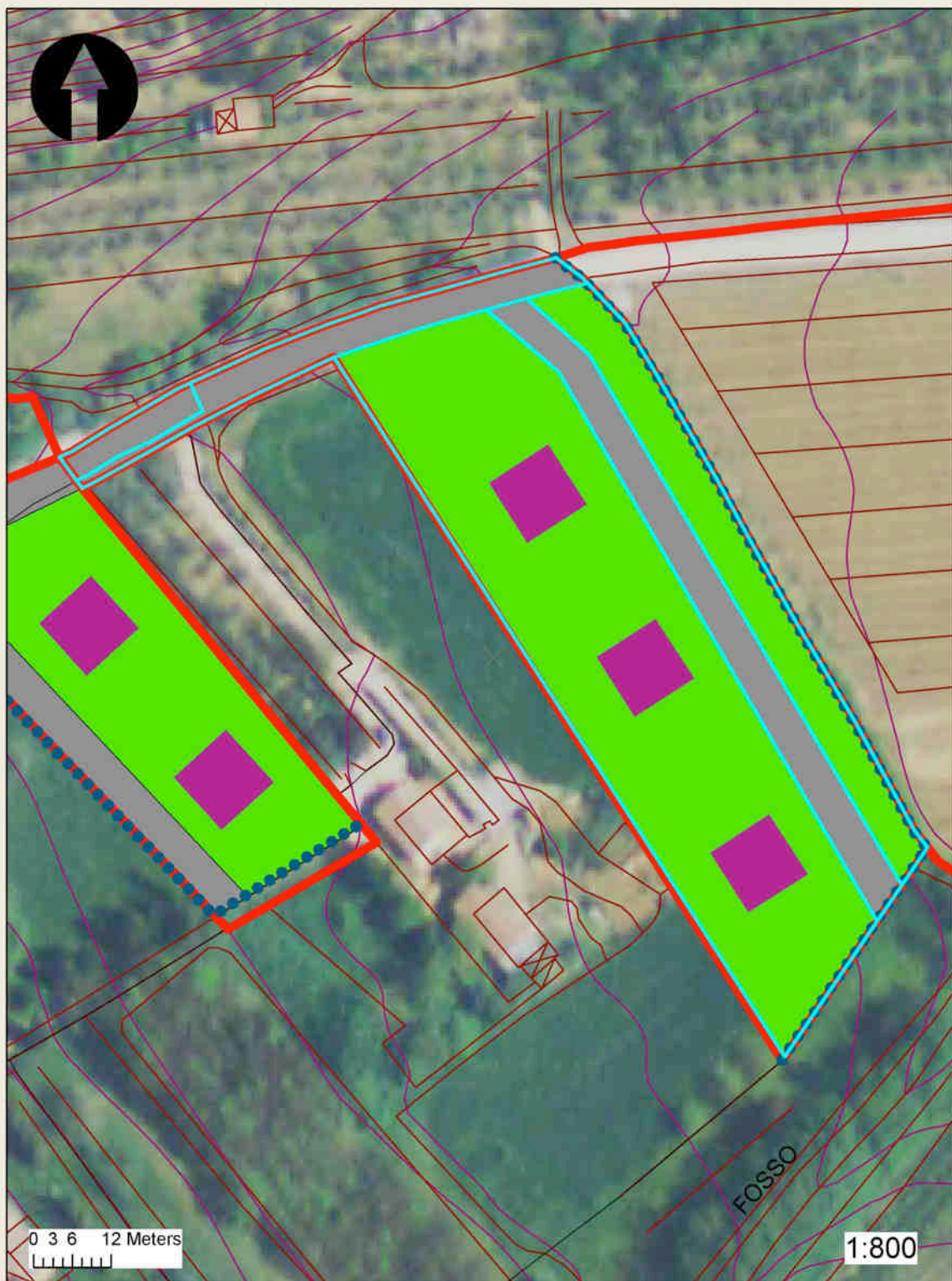
*Città Nuova (CN)*

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea C

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_10; nei toni del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto di piano attuativo si colloca al termine di via Ferruccio Parri. Di forma complessivamente trapezoidale, va a chiudere il nuovo margine urbano verso un ambito inedito di grande valore paesaggistico. L'area di forma rettangolare e coltivata a seminativo è delimitata verso valle da una siepe che funge da elemento di chiusura verso il paesaggio agricolo.

### **Tema del progetto**

I temi principali che il progetto si deve porre sono tre:

Il primo è quello definire un progetto di suolo adeguato in merito al modo con il quale la città si espande in ambiti rurali di grande qualità;

il secondo è quello di richiudere il margine urbano in modo che la città sfumi verso la campagna;

il terzo tema è quello dell'inserimento delle architetture all'interno di un contesto paesaggistico di grande pregio.

In una area fittamente ordita dalle trame agrarie la progettazione degli edifici, delle aree a verde privato e delle aree urbanizzate, deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto con il contesto, e a inserire una nuova parte di città in un ambito di grande valore paesaggistico.

### **Materiali del progetto**

L'intervento deve costituire il nuovo tessuto urbano che sia integrato con il paesaggio rurale e consenta l'articolazione e la chiusura del margine urbano. Gli edifici del nuovo complesso dovranno essere edifici di limitata altezza, massimo due piani fuori terra.

È indicata come tipologia quella degli edifici isolati al fine di creare un fronte urbano sfumato e permeabile, che funga da filtro fra il paesaggio agrario e la città.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e i colori; i nuovi edifici 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.

Un filare di alberi di alto fusto, deve essere disposto sul margine del piano attuativo verso il territorio rurale al fine di mitigare nel tempo, l'impatto paesaggistico e di realizzare un elemento di continuità fra il paesaggio agrario e quello costruito.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 allegato o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 720
- Sul residenziale	mq 720
Altezza massima H 8,0 m	
Numero massimo di piani fuori terra	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\_PA\_11** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_11; nei toni del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto di piano attuativo si colloca lungo via Ferruccio Parri. Di forma complessivamente rettangolare, va a espandere un margine urbano in un ambito inedito particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico.

L'area urbana è carente di spazi a standard, soprattutto per quel che riguarda le aree di parcheggio e di verde pubblico.

### **Tema del progetto**

Il primo tema che il piano si deve porre come obiettivo è quello definire un progetto di suolo adeguato in merito al modo con il quale la città si espande in ambiti rurale di grande qualità; ritrovare e definire il margine è il tema principale del progetto distinguendo fra ciò che è agricolo e ciò che è urbano.

Un secondo tema di rilievo è quello dell'inserimento delle architetture all'interno di un contesto paesaggistico di grande pregio. In una area fittamente ordita dalle trame agrarie la progettazione degli edifici, delle aree a verde privato e delle aree a parcheggio, deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto con il contesto, ad inserire una nuova parte di città in un ambito di grande valore paesaggistico.

### **Materiali del progetto**

L'intervento deve costituire il nuovo tessuto urbano che sia integrato con il paesaggio rurale e consenta l'articolazione del margine urbano. 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 e l'ambiente circostante.

È indicata come tipologia quella degli edifici isolati al fine di creare un fronte urbano sfumato e permeabile, che funga da filtro fra il paesaggio agrario e la città.

Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e i colori; i nuovi edifici 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.

Un filare di alberi di alto fusto, deve essere disposto sul margine del piano attuativo verso il territorio rurale al fine di mitigare nel tempo, l'impatto paesaggistico e di realizzare un elemento di continuità fra il paesaggio agrario e quello costruito.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Considerata la posizione dell'intervento ed il ruolo di completamento delle nuove edificazioni del comparto, si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del



## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

Progetto Guida allegato 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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 600
- Sul residenziale	mq 600
Altezza massima H 8,0 m	
Numero massimo di piani fuori terra 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\_PA\_12** \_\_\_\_\_ **MONTEPULCIANO**

*UTOE*

*Montepulciano (M)*

*Ambito*

*Ambito di Paesaggio 1 (AP\_1)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Montepulciano - localizzazione e piano guida dell'intervento M\_PA\_12

### **Descrizione del contesto**

L'area oggetto di piano attuativo si dispone su un crinale e in un ambito rurale posto in località Olnaccio. Di forma irregolare allungata, era una volta usata come pista da motocross: adesso, abbandonata è stata riacquistata dalla vegetazione.

### **Tema del progetto**

L'intervento di recupero dell'area dell'ex crossodromo, è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un campeggio per tende integrato a servizi per attività sportive e ricreative, è il principale tema del progetto.

Un secondo tema di rilievo è quello dell'inserimento delle strutture del campeggio all'interno di un contesto paesaggistico di grande pregio. In una area fittamente ordita dalle trame agrarie la progettazione degli edifici, delle aree a verde e delle aree a parcheggio, deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto con il contesto, ad inserire una nuova parte di città in un ambito di grande valore paesaggistico.

### **Materiali del progetto**

Le piazzole devono essere collocate nelle radure e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare; eventuali parcheggi, comunque alberati, devono essere ben schermati da vegetazione tipica presente nei luoghi, anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio.

I volumi di servizio devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità, devono essere realizzati con strutture in legno, semplicemente appoggiati a terra ed ancorati. I depositi, le lavanderie, ecc., dovranno essere collocati in posizione interrata e/o seminterrata e comunque in posizione nascosta o non percepibile dalle strade. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, ecc., dovranno anch'essi essere realizzati con materiali leggeri (rame, legno, ecc.) con l'attenzione a mimetizzarne quanto più possibile la presenza nell'ambiente circostante.

Sarà possibile realizzare una limitata quota di bungalow in materiale leggero quali legno, ecc. e con particolare attenzione al loro inserimento paesaggistico.

Gli spazi esterni dovranno essere pavimentati con materiali sciolti e/o comunque permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo tradizionale, riferibile al contesto (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale e con movimenti di terra contenuti.

Potranno essere previste ulteriori destinazioni ricreative: campo da tennis (max 1), minigolf (max 12 buche), zona pic-nic.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Le aree destinate a campeggi, sono disciplinate dalla L.r. 23 marzo 2000 n. 42 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

Il progetto è regolato all'interno dell'art. 98 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Inoltre: 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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire

## **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

Nel caso in cui non sia possibile o economicamente sostenibile il collegamento alla pubblica fognatura, lo smaltimento e la depurazione dovranno essere organizzati attraverso sistemi individuali, previa valutazioni di tipo idrogeologico ed idraulico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli effluenti), quali la fitodepurazione ed il lagunaggio, oltre a preveder la realizzazione di una rete di collettamento differenziata per acque piovane ed acque reflue l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate, privilegiando la rete idropotabile per il consumo umano e ricorrendo alla raccolta di acque piovane e ad acque di livello qualitativo inferiore per usi meno nobili. Devono essere comunque individuati appositi spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta rifiuti urbani, con particolare riferimento alla raccolta differenziata.

### **Fattibilità**

Il piano dovrà essere verificato rispetto i contenuti della Scheda di paesaggio n° 19 e degli articoli 21 - 25 del PIT.

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**

Per il dimensionamento del campeggio si faccia riferimento all'art. 98 delle NTA del RU

**SA\_PA\_01** \_\_\_\_\_ **SANT'ALBINO**

*UTOE*

*Sant'Albino (SA)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Sant'Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA\_PA\_01; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade.

### **Descrizione del contesto**

Il lotto, di forma triangolare, ha una superficie di 9.169: lungo il lato nord confina con il SA\_PCI\_01; a sud invece trova un tessuto di edifici isolati sul lotto, mentre a est l'aperta campagna. L'ambito dunque risulta essere incastonato all'interno di un tessuto che sarà presto urbano.

### **Tema del progetto**

Il tema principale del progetto è quello di consentire la riqualificazione e la chiusura del margine urbano del quartiere nascente. Attraverso l'inserimento coerente di nuova residenza, il progetto deve andare a completare le urbanizzazioni del tessuto urbano.

Ulteriore tema progettuale è il rapporto che il progetto va a intrattenere con il paesaggio: il lotto si inserisce in un contesto ambientale di delicato.

### **Materiali del progetto**

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 al fine di creare un fronte urbano che funga da limite all'intervento.

I nuovi edifici 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.

L'area a verde pubblico, per la quale si prevede il mantenimento delle alberature esistenti in quanto ricadenti all'interno di un ambito della maglia fitta, deve essere attrezzata per il gioco (giochi a molla e a dondolo, scivolo, girello, altalena, case di legno...). Dovranno essere predisposte panchine ed una adeguata illuminazione eseguita secondo criteri di riduzione dell'inquinamento luminoso e energetico.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.





**SA\_PA\_02** \_\_\_\_\_ **SANT'ALBINO**

*UTOE*

*Sant'Albino (SA)*

*Ambito*

*Città Produttiva (CP)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea D*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Sant' Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA\_PA\_02

### Descrizione del contesto

L'intervento, interessa un'area poligonale disposto lungo via del Cipresso,

### Materiali del progetto

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

La definizione del progetto deve essere anche l'occasione per elaborare soluzioni che riducano gli impatti sul tessuto urbano circostante: devono essere messe a dimora alberature di alto fusto, col fine da una parte, di mitigare nel tempo l'impatto ambientale e paesaggistico nei confronti del sistema agricolo su cui la zona prospetta, dall'altra di ridurre il disagio acustico e quello derivato dalle polveri. Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

### Modalità attuative

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui 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 il percorso dell'autostrada in modo da creare una protezione visiva e una barriera utile all'abbattimento delle polveri e del rumore.

### 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 2.500
- Sul Produttiva artigianale/commercio all'ingrosso	mq 2.500
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	

**Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

**SA\_PA\_03** \_\_\_\_\_ **SANT'ALBINO**

*UTOE*

*Sant'Albino (SA)*

*Ambito*

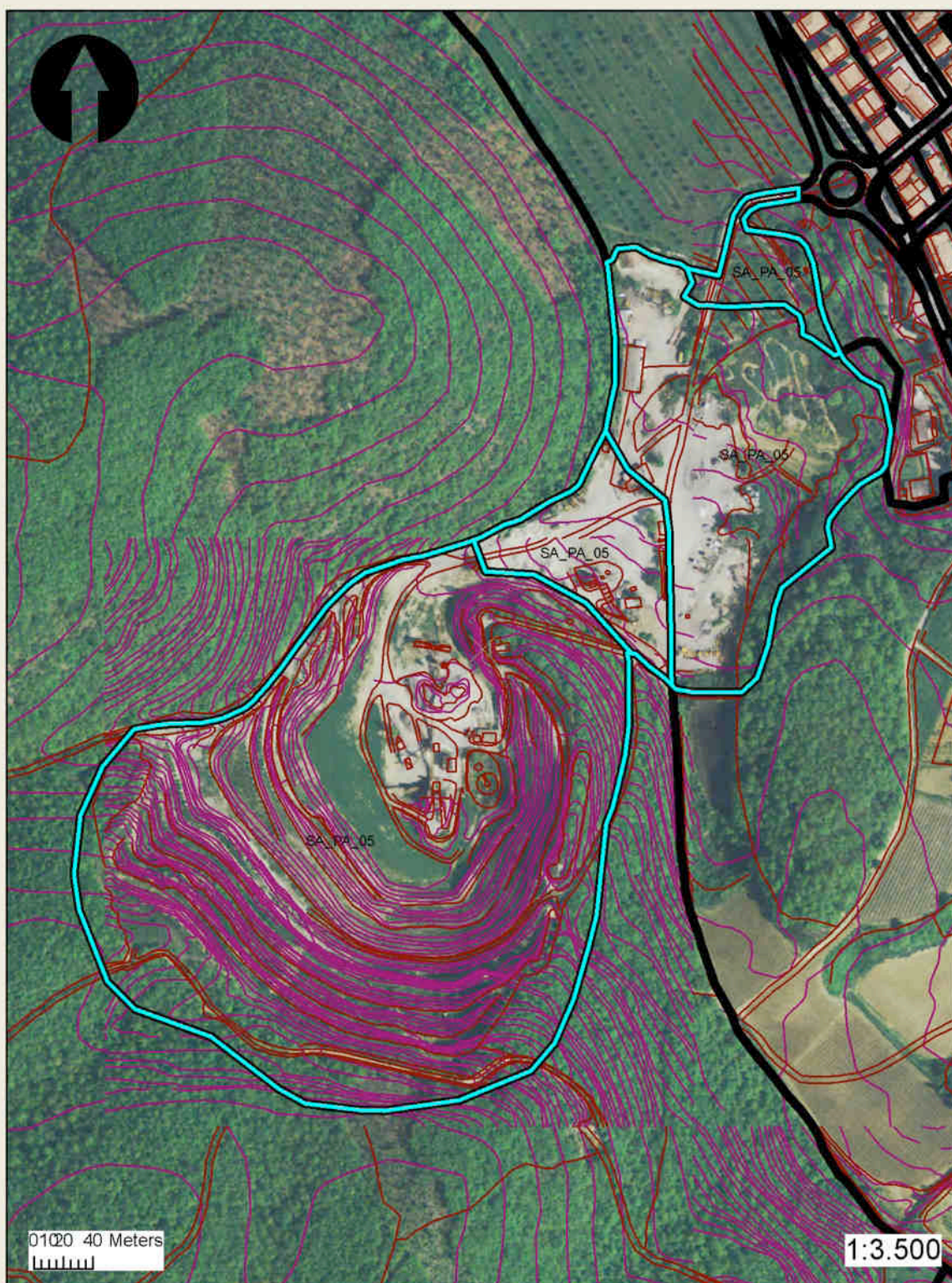
*Ambito di Paesaggio 4 e 5 (AP\_4; AP\_5)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto*



Sant' Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA\_PA\_03

### **Descrizione del contesto**

L'intervento ricade nell'area della cava di sant'Albino, accessibile dalla SP 146 che collega Montepulciano al vicino centro di Chianciano. Il PS individua l'area estrattiva, come ambito da sottoporre a recupero ambientale. L'area presenta un notevole valore panoramico. La cava è già stata parzialmente oggetto di un progetto di rinaturalizzazione.

### **Tema del progetto**

Il primo grande tema progettuale è quello della riqualificazione della cava, attraverso un progetto che valorizzi la collocazione del sito e le risorse dell'area; le funzioni turistico ricettive, legate all'uso delle attrezzature sportive, integrate da una quota di residenza, sono quelle privilegiate dal RU per attivare il progetto.

Un secondo tema, correlato alle attività sportive, è quella di progettare la cava anche come luogo di ritrovo e di svago, per eventi artistici o sportivi o per manifestazioni.

Il progetto deve svolgere anche il tema di realizzare un insediamento sostenibile dal punto di vista energetico e ambientale: i nuovi edifici dovranno caratterizzarsi per la loro grande qualità energetica (ridotti consumi energetici per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo attraverso sistemi attivi e passivi; adozione di materiali sostenibili e di tipologie edilizie adeguate) e per la loro capacità di risparmiare e mettere in valore le risorse ambientali, prima di tutte quelle idriche mediante il recupero delle acque piovane e la loro depurazione.

Ulteriore tema progettuale è il rapporto che il progetto va a intrattenere con il paesaggio: la cava si inserisce in un contesto ambientale di pregio; il progetto deve essere il meno impattante possibile dal punto di vista percettivo.

### **Materiali del progetto**

Gli edifici del nuovo complesso dovranno essere edifici di limitata altezza, massimo due piani fuori terra. Per il comparto ricettivo i materiali devono essere quello di edifici isolati mentre per la residenza tipologie edilizie monfamiliari o bifamiliari. Le strutture sportive, ricettive dovranno avere caratteristiche di omogeneità rispetto all'intervento complessivo. Le volumetrie da destinare a residenza sono limitate al recupero delle volumetrie esistenti.

Il potenziamento delle attività sportive-ricreative, attraverso il recupero ambientale e funzionale della Cava di Sant'Albino, potranno essere integrate anche da dotazioni e servizi turistico ricettivi, RTA e da pubblici esercizi, quali ristoranti e bar.

Deve essere definito un progetto delle opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'innesto in sicurezza sulla SP 146 e quelle orientate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica.

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.

Le aree verdi di progetto dovranno prevedere funzioni diversificate; dovranno essere attrezzate con elementi di arredo per la sosta e per il gioco. Nelle aree a verde, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.



## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

Per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego per quanto possibile, di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo. I parcheggi devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

e' possibile l'attuazione in più stralci funzionali purchè risultino concatenate le realizzazioni di tipo volumetrico e quelle relative le sistemazioni e/o attrezzature superficiali dell'area.

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 reflui 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

#### Dimensionamento del progetto

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- turistico ricettiva	40 posti letto
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\_PA\_01**

**STAZIONE**

*UTOE*

*Stazione (ST)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

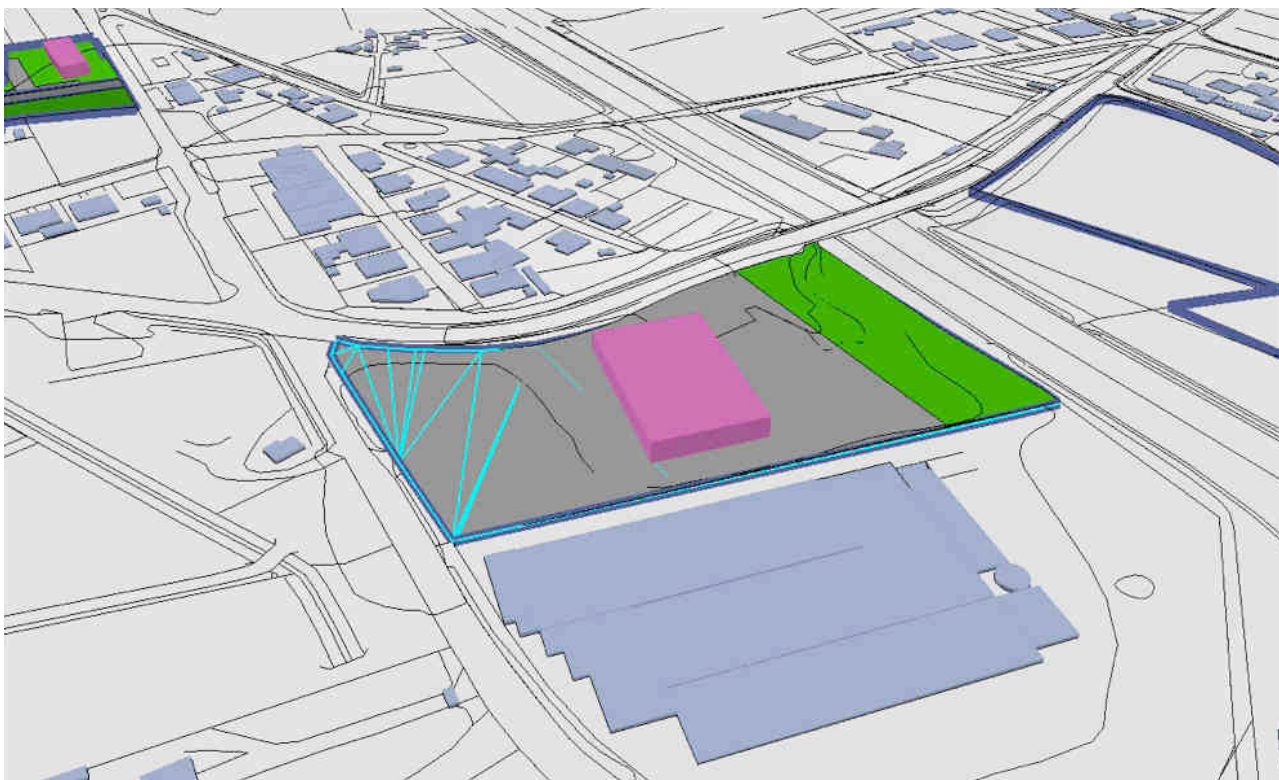
*Piano di recupero*



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST\_PA\_01; nei toni del verde chiaro il verde pubblico, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.

### Descrizione del contesto

L'ambito oggetto di intervento è attualmente occupato da un impianto di deposito e frantumazione di inerti. A causa del notevole disagio provocato al tessuto edilizio circostante si prevede il trasferimento della funzione e la riqualificazione dell'ambito stesso mediante funzioni commerciali e direzionali. La collocazione in prossimità del cavalcavia dell'autostrada, all'inizio dell'abitato, fa in modo che questo, grazie alla notevole visibilità, possa diventare un elemento di riferimento funzionale per il territorio della frazione. L'area è interessata anche da elementi di fragilità ambientali, soprattutto inquinanti e polveri, derivati dalla prossimità allo stesso tracciato dell'autostrada.



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST\_PA\_01

### Tema del progetto

I temi derivanti dalla riqualificazione funzionale ed ambientale dell'ambito sono fra i primi che il progetto deve affrontare. La realizzazione di un grande contenitore, opportunamente distante dal tessuto urbano circostante deve essere anche l'occasione per elaborare soluzioni che riducano gli impatti dell'autostrada. La realizzazione di un edificio di questo tipo porta alla realizzazione di un parcheggio di dimensioni congrue: per questa ragione un ulteriore tema può essere individuata nella ricerca di soluzioni adeguate per realizzare una superficie a parcheggio che sia funzionale anche dal punto di vista ambientale.

Al fine di ridurre il disagio acustico e derivato dalle polveri, si prescrive la realizzazione di una siepe di dimensione adeguata in corrispondenza del confine dell'ambito di intervento lungo l'Autostrada del Sole.

Si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentirne un massivo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto alte almeno 3 m nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

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.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati in cotto o in rame.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

L'intervento, accessibile da via Milazzo, deve mantenere quanto più possibile distanti i nuovi volumi da via Modena e dall'edificato circostante.

Pur non sussistendo il vincolo paesaggistico legato all'Autostrada del Sole, l'intervento dovrà tener particolarmente in conto l'inserimento del nuovo edificio in corrispondenza delle visuali rispetto ad essa, al fine di non interromperle. La forma dovrà essere compatta; il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura.

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 reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 1.400
- Sul direzionale	mq 880
- Sul per artigianato di servizio e attività di vendita all'ingrosso	mq 520

\* è sempre possibile il trasferimento del 20% della Sul di ogni funzione principale all'altra.

Altezza massima H 8,0 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

**Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

**ST\_PAP\_02**

**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\_PAP\_02



### **Descrizione del contesto**

Il lotto, di forma allungata e piuttosto regolare, ha una superficie di 7692 mq ed è circondato su tutti i lati da percorsi carrabili. L'ambito di nuova costituzione si trova nell'angolo realizzato della lottizzazione il Bosco: il tessuto urbano dunque risulta essere, a causa di questo frammento, incompiuto. Per la sua posizione, è a diretto contatto il paesaggio agrario e con il tessuto urbano retrostante.

### **Tema del progetto**

Il tema principale del progetto è quello di consentire la riqualificazione e la chiusura del margine urbano del quartiere. Attraverso l'inserimento coerente di nuova residenza, il progetto deve andare a completare le urbanizzazioni del tessuto urbano.

Ulteriore tema progettuale è il rapporto che il progetto va a intrattenere con il paesaggio: il lotto si inserisce in un contesto ambientale di pregio e piuttosto sensibile; il progetto dunque, andando a chiudere il quartiere verso la campagna, dovrebbe essere il meno impattante possibile dal punto di vista percettivo. Elemento portante del progetto costruito sarà il percorso dell'antica via poderale sul quale si dovranno affacciare i nuovi edifici.

### **Materiali del progetto**

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 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 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 attuativo prende a suo carico la sistemazione delle aree a parcheggio in corrispondenza di P.za San Marino, alla confluenza di via Trento e via Ancona; per queste aree si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentirne un massivo assorbimento delle acque da parte del suolo. I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto, con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei reflui 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

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 2450
- Sul residenziale	mq 2450
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\_PA\_03**

**STAZIONE**

*UTOE*

*Stazione (ST)*

*Ambito*

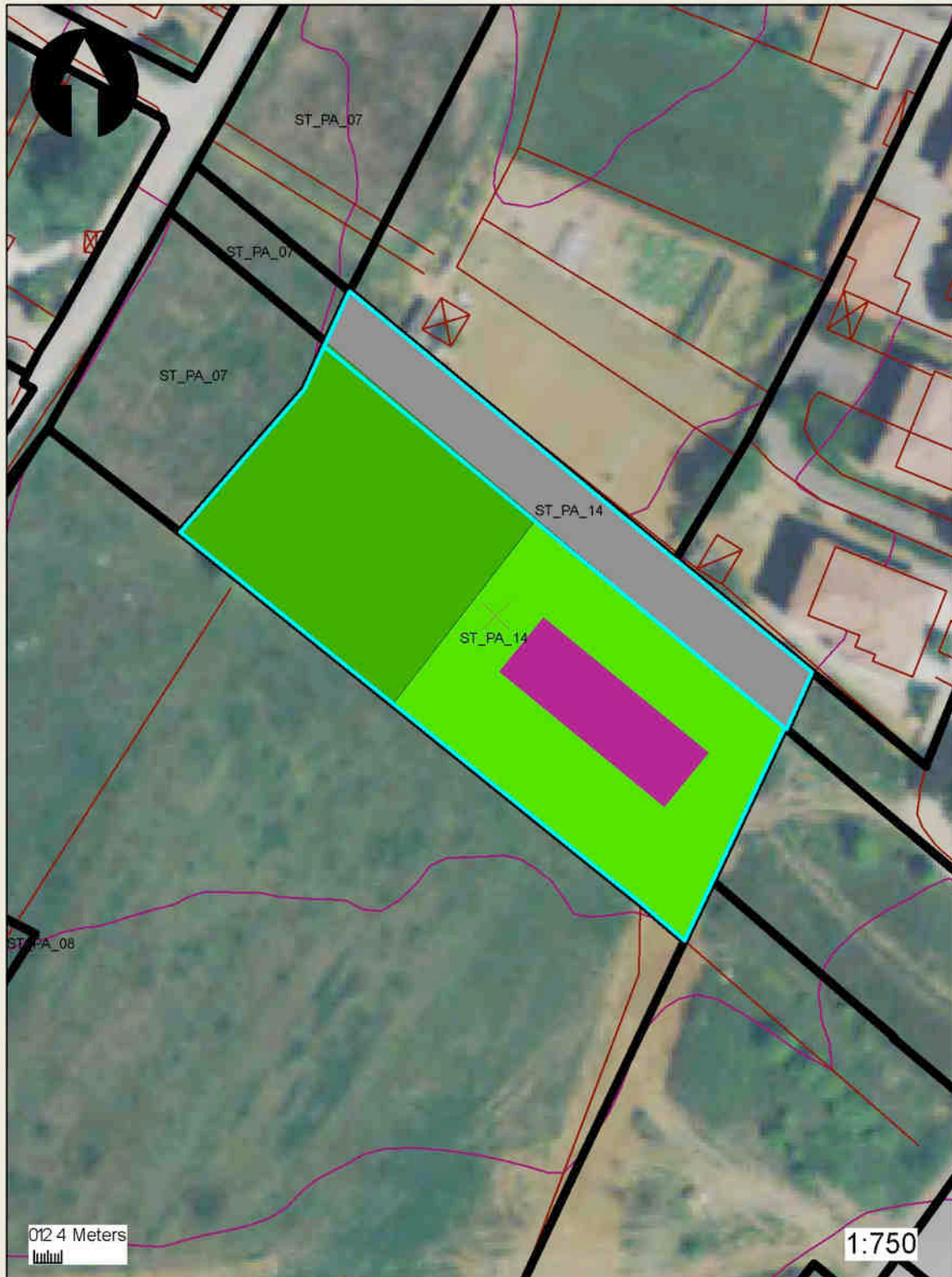
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST\_PA\_03; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade.

### **Descrizione del contesto**

Il Piano Attuativo si sviluppa su un lotto di circa 4000 mq posto a cavallo fra via Aosta e via Ancona. L'ambito intorno è in gran parte ineditato.

### **Tema del progetto**

Il piano individua un'area da destinare a edilizia economico popolare. Il piano attuativo prevede inoltre la realizzazione di un primo elemento di un'area a verde pubblico ed il completamento del riallaccio della strada da via Aosta a via Ancona.

### **Materiali del progetto**

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 al fine di creare un fronte urbano che funga da limite all'intervento.

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.

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, girello e altalena. Per ombreggiare l'area, devono essere messe a dimora piante di alto fusto.

### **Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Gli allineamenti del fronte edificato devono disporsi paralleli alla nuova viabilità di collegamento fra via Aosta e via Ancona. Considerata la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida di cui si allegano.

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 reflui 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**

parcheggi pubblici

come da norme del Regolamento Urbanistico



**ST\_PA\_04**

**STAZIONE**

*UTOE*

*Stazione (ST)*

*Ambito*

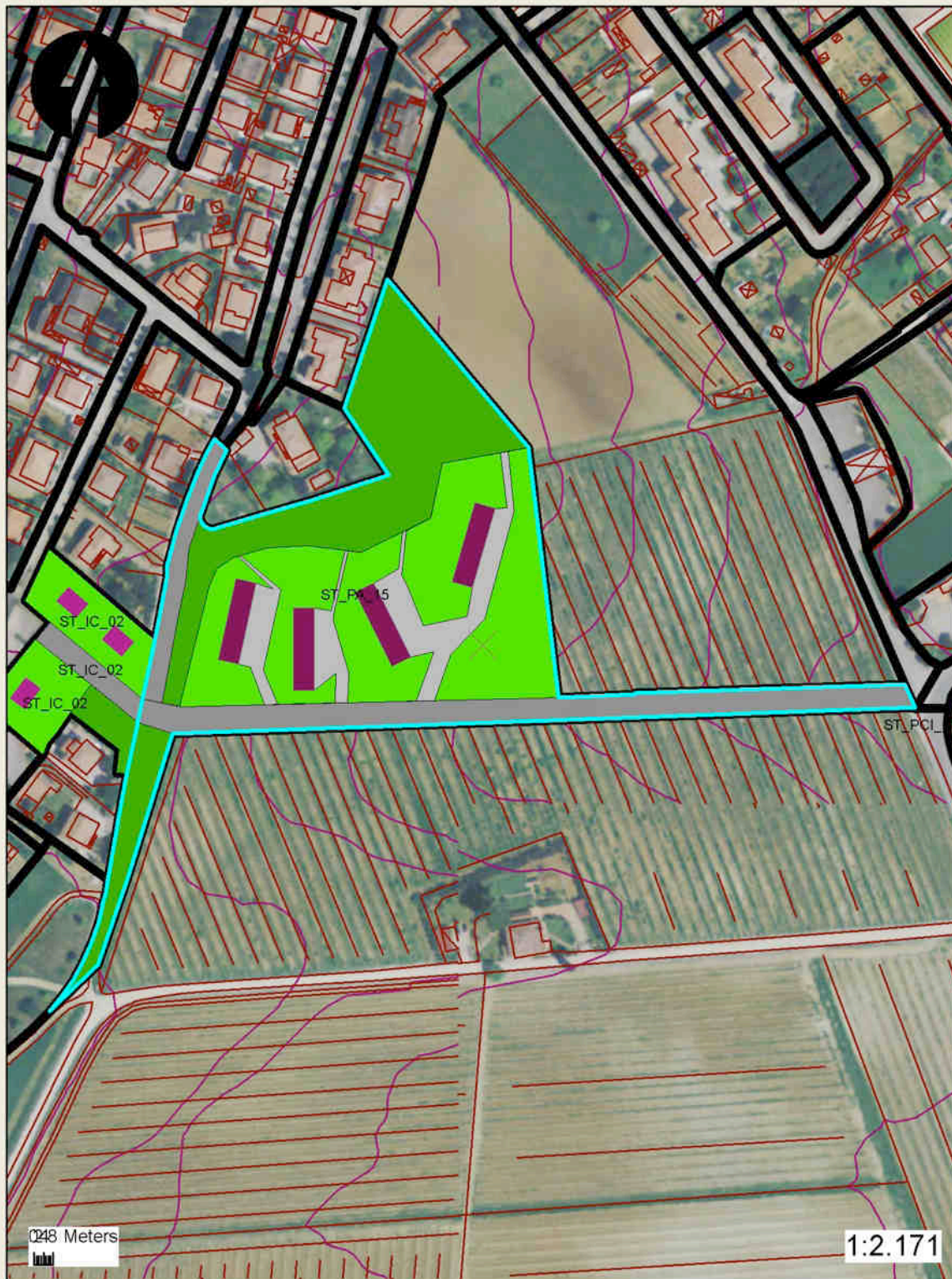
*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*

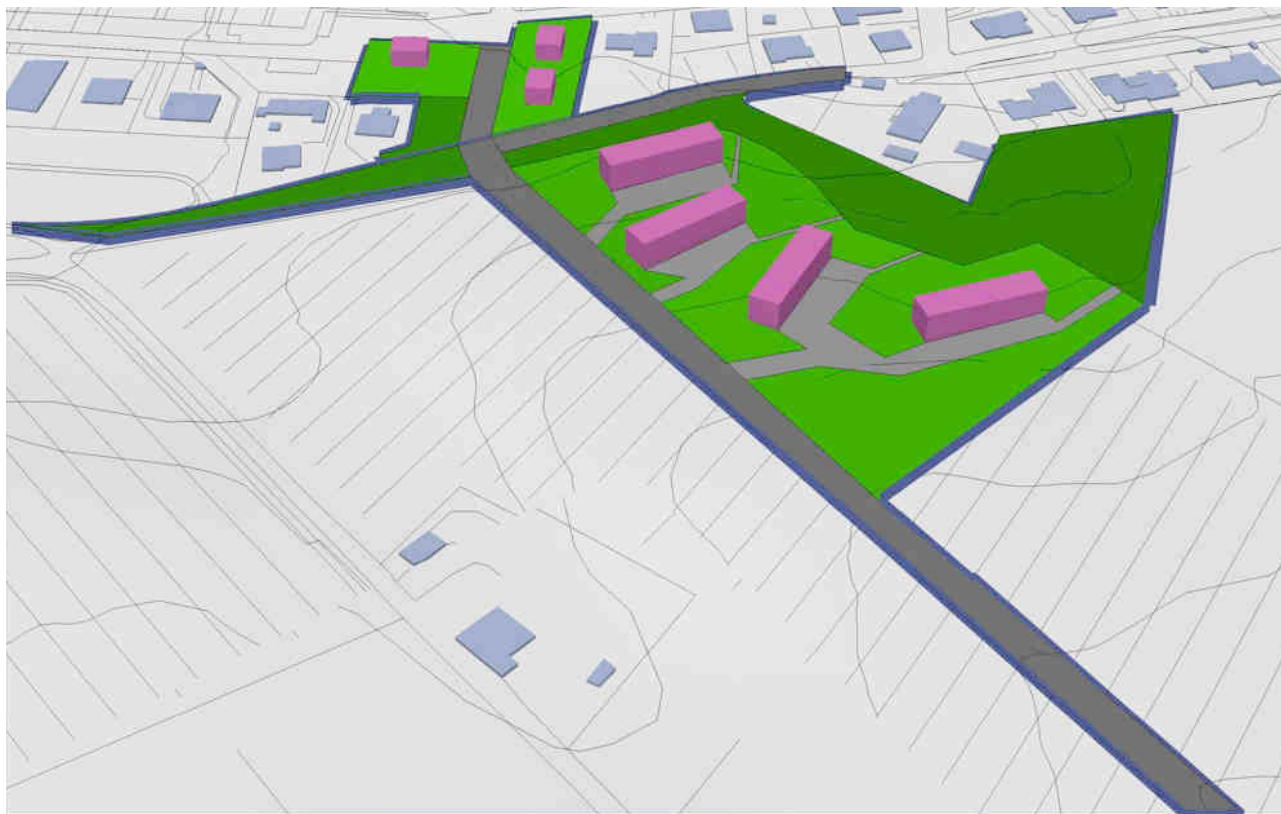


Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST\_PA\_04; nei toni del verde scuro il verde pubblico, in quelli del verde chiaro il verde privato, in quello dei grigi, le strade e i parcheggi.



### Descrizione del contesto

L'ambito è attiguo al podere sant'Anna e va a collocarsi presso un poggio dominante e molto visibile, posto a quota maggiore rispetto alla via Caserta. L'area oggetto di piano attuativo trova il tessuto urbano solo sul lato ovest: un tessuto compatto di edifici isolati sul lotto e ordito su una viabilità ortogonale di quartiere si attesta su via Cuneo e ricopre tutto il crinale verso ovest. Sugli altri crinali l'ambito si apre al territorio agricolo.



Stazione - localizzazione e piano guida dell'intervento ST\_PA\_06

### I temi del progetto

Il piano individua un'area di nuovo impianto per costituire il nuovo margine urbano, con la realizzazione di una strada di collegamento fra la via del Buonviaggio e le recenti espansioni lungo la via Trento. Questa viabilità, oltre che delimitare a sud il margine urbano consente anche di distribuire i nuovi quartieri sommitali della lottizzazione il "Bosco" in modo più efficiente rendendoli maggiormente raggiungibili. Ulteriore tema è la creazione e il rafforzamento del verde pubblico mediante una nuova spina che raccorda il parco esistente al margine del tessuto consolidato con quello previsto dal piano. Questa spina, incuneandosi dal margine al tessuto interno rappresenta una grande opportunità per tutto il quartiere.

### Materiali del progetto

Si suggerisce l'impiego di edifici di limitata altezza, massimo tre piani. E' consigliabile l'utilizzo di tipologie quali case in linea; considerata la posizione dell'intervento 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.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

Si dovrà prevedere lungo la nuova direttrice di collegamento la costituzione di un viale alberato rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal codice della strada.

Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico e definire il margine urbano lungo lato sud del lotto oggetto di intervento e lungo la nuova strada, si prevede la piantumazione di filari di alberi di alto fusto.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e degli elementi di arredo in generale; i manti di copertura che dovranno essere realizzati con materiali tradizionali o comunque neutri con il contesto circostante.

Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Le aree a verde pubblico devono essere attrezzate per aree per il gioco per i bambini mediante giochi che coprano gran parte delle esigenze (giochi a molla e a dondolo, scivolo, girello, altalena, case di legno...). Dovranno essere predisposte panchine ed una adeguata illuminazione eseguita secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

### Modalità attuative del progetto

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

il nuovo tessuto edificato si dovrà porre in corrispondenza della viabilità di progetto alla quale dovrà collegarsi; la tipologia insediativa dovrà cercare di articolare il tessuto urbano senza ripetere lo schema rigidamente ortogonale esistente e dovrà invece aprirsi con forme originali al paesaggio. La nuova espansione, anche al fine di aumentare la ricchezza della dotazione degli spazi pubblici esistenti e di connettersi in modo organico al tessuto urbano, dovrà prevedere una ampia zona di verde pubblico attrezzato.

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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### Fattibilità

Il piano dovrà essere verificato rispetto i contenuti della Scheda di paesaggio n° 19 e degli articoli 21 - 23 del PIT.

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

parcheggi pubblici

come da norme del Regolamento Urbanistico

verde pubblico

come da norme del Regolamento Urbanistico

- Sul totale

mq 4.493

### **Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi**

- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 4.493\*
- \* di cui edilizia convenzionata minimo 15%
- parcheggi pubblici mq. 5 ogni 40 mq. di Sul
- Altezza massima H 9,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 3
- 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

**V\_PA\_01**

**VALIANO**

*UTOE*

*Valiano (V)*

*Ambito*

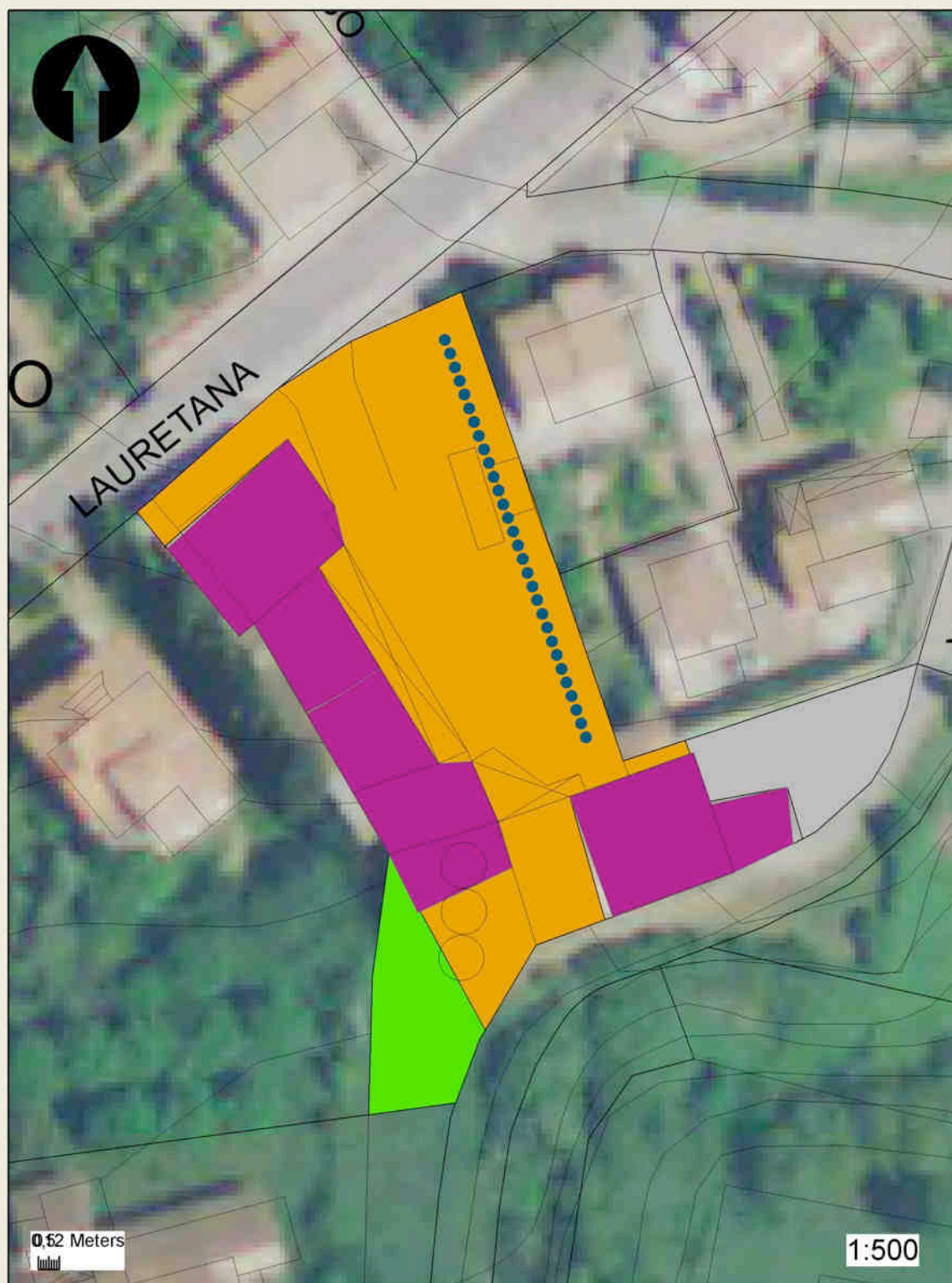
*Città Consolidata (CC)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea B*

*Tipologia della trasformazione*

*Piano di recupero*



Valiano - localizzazione e piano guida dell'intervento V\_PA\_01; nei toni del verde chiaro il verde pubblico, in quello dei grigi, i parcheggi, in ocra la piazza-terrazza pavimentata.

### **Descrizione del contesto**

L'intervento, lungo la via Lauretana, riguarda il recupero dell'area del mulino di Valiano, attualmente dismesso. Il progetto si colloca all'interno del tessuto urbano in un ambito caratterizzato da una edilizia formata da edifici isolati sul lotto; via della Fonte, per la quale il Ru prevede il prolungamento fino a via Padule, potrà servire il lotto dal retro. Gli edifici esistenti, non presentano né particolari valori architettonici, né particolari valori tipologici.

### **Temi del progetto**

Il progetto si deve inserire nel più generale ridisegno delle attività pubbliche del centro di Valiano: l'intervento si pone l'obiettivo di riorganizzare le attività terziarie mediante la creazione di un nuovo centro urbano che sia non antagonista con quello storico ma che con esso si integri al fine di rafforzare tutto il centro del paese.

Data la centralità dell'intervento sia come funzioni, sia come posizione, un ulteriore tema progettuale è la creazione di una piazza che diventi un elemento qualificante il centro urbano; per questa ragione la ricerca progettuale architettonica e tipologica deve andare verso l'elaborazione di un progetto adeguato, che diventi un elemento di arricchimento dello spazio pubblico per il paese e che sia elemento di valorizzazione del paesaggio circostante.

### **Materiali del progetto**

I caratteri tipologici del nuovo intervento dovranno essere desunti da quelli degli edifici che rappresentano la più interessante memoria dell'architettura storica o storicizzata presente a Valiano, prioritariamente valutando l'uso della finitura in laterizio a faccia vista, e comunque senza concessioni al "*pastiche*" auspicando anzi possibili rielaborazioni in chiave contemporanea.

E possibile realizzare parcheggi sotterranei sotto la piazza accessibili mediante il dislivello esistente lungo via della Fonte.

La piazza, cuore centrale del piano, deve essere progettata approfonditamente e realizzata con materiali di qualità: dovrà essere alberata e realizzata in laterizio e pavimentata con pietra locale; dovrà essere attrezzata con fontane, piccoli giochi d'acqua, aiuole, panchine ed illuminazione adeguata. Dovrà essere concepita come area polivalente: disponibile come arena all'aperto o per piccoli mercati o altre manifestazioni temporanee (la vetrina di Valiano).

Al fine di valorizzare la piazza dal punto di vista panoramico deve essere mantenuto parte del fronte della piazza verso il paesaggio, libero da edifici. Le alberature da impiegare nel progetto devono essere scelte tra le specie tradizionalmente diffuse nel contesto locale: piante di quercia o di cipresso sono da preferirsi alle altre.

L'illuminazione dell'area dovrà seguire i criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

### **Modalità attuative del progetto**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e dovrà essere attuato tramite specifico Piano di recupero.

## Regolamento Urbanistico - Piani Attuativi

Considerata la posizione dell'intervento si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida allegato 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 reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

### Dimensionamento del progetto

parcheggi pubblici	come da norme del Regolamento Urbanistico
verde pubblico	come da norme del Regolamento Urbanistico
- Sul totale	mq 1.112
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 900
- Sul direzionale	mq 212

\* è sempre possibile il trasferimento del 20% della Sul di ogni funzione principale all'altra.

Altezza massima H 10,50 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 3

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

**V\_PAP\_02**

**VALIANO**

---

*UTOE*

*Acquaviva (A)*

*Ambito*

*Città Nuova (CN)*

*DM 1444/68*

*Zona territoriale omogenea C*

*Tipologia della trasformazione*

*Nuovo impianto*





Valiano - localizzazione e piano guida dell'intervento V\_PAP\_02

### **Descrizione del contesto**

L'intervento, è stato già presentato.

### **Tema del progetto**

-

### **Materiali del progetto**

I caratteri tipologici del nuovo intervento dovranno essere desunti da quelli degli edifici che rappresentano la più interessante memoria dell'architettura storica o storicizzata presente a Montepulciano (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) supportando le scelte attraverso uno studio ed una accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento attuativo. Dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovrà definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e delle colori.

Le aree verdi previste 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.

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, girello e altalena. nell'area devono essere messe a dimora alberi di alto fusto.

### **Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

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 reflui 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**

- verde pubblico	come da progetto presentato
- strade di RU	come da progetto presentato
- Sul totale	mq 3.385
- Sul residenziale compreso commerciale di vicinato	mq 3.385
- parcheggi pubblici	come da progetto presentato