

Schede di indirizzo dei Piani Complessi di Intervento

Allegato 4

giugno 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

M_PCI_01 _____ **Montepulciano**

UTOE

Montepulciano (M)

Ambito

Città Consolidata (CC)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto

Regolamento Urbanistico - Piani Complessi di Intervento



Montepulciano - localizzazione e piano guida del M_PCI_01

Descrizione del contesto

Gli interventi insistono su aree di grande rilevanza paesaggista e funzionale prossime al centro storico del Capoluogo; esse costituiscono inoltre importanti nodi di traffico (fermata autobus e parcheggi), commercio e servizi. A valle di Sant'Agnese e del giardino di Poggiofanti è presente una struttura oggi occupata da una media superficie di vendita (supermercato Conad), mentre in un'area oltre l'autostazione, più a sud, è presente un grande piazzale utilizzato per il mercato settimanale, manifestazioni temporanee e area sosta camper.

Obiettivi del progetto

La razionalizzazione ed il riordino del comparto, la riorganizzazione delle medie superfici di vendita e la valorizzazione degli spazi limitrofi al centro storico sono le motivazioni della trasformazione, che dovrà perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- trasferire la media superficie di vendita, potenziandola, nelle aree pubbliche scoscese, realizzando un grande parcheggio, anche multipiano, reso accessibile pedonalmente dal piano della piazza esistente;
- destinare l'attuale media superficie ad attività terziarie-direzionali (Td) e commerciali di media distribuzione; la struttura deve essere accessibile dall'area di Poggiofanti; il tetto di proprietà pubblica potrà essere destinato a parcheggio coperto a servizio del tessuto urbano circostante e del centro storico;
- dovranno essere realizzati interventi sulla viabilità, per consentire una adeguata accessibilità della media superficie di vendita.

Materiali e modalità attuative

Dovrà essere posta una particolare cura alla definizione dello spazio pubblico (piazze e spazi verdi) e dovranno essere individuati i percorsi pedonali al servizio della nuova struttura commerciale, visti i notevoli dislivelli che interessano l'area. Vista la delicatissima collocazione il progetto dovrà individuare anche razionali misure e sistemi per il trasporto e la distribuzione delle merci nell'edificio e per la raccolta dei rifiuti.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Complesso di Intervento 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.

Dimensionamento

Superficie di vendita	mq 1.500
Superficie complementare all'attività commerciale e locali tecnici	mq 1.700
Superficie terziario direzionale	mq 400
Parcheggi coperti	mq 2.200 circa
Parcheggi scoperti	mq 3.800 circa

REDIMI_PCI

UTOE

Redimi (Acquaviva e Stazione) (Redimi)

Ambito

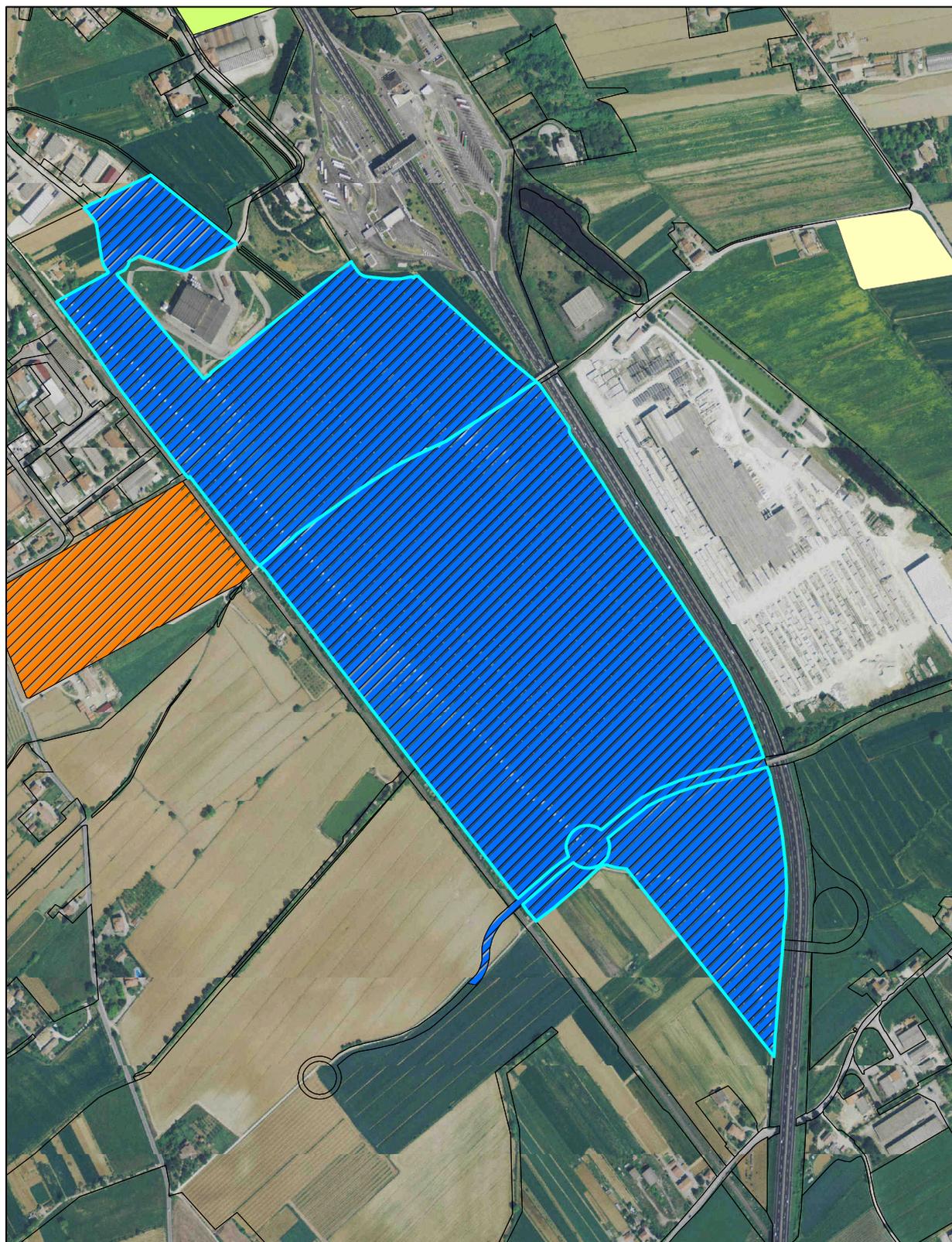
Città Produttiva (CP)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea D

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida del Redimi_PCI

Descrizione del contesto

L'intervento occupa un'area oggi una grande agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità del nuovo svincolo autostradale.

Nell'area adiacente all'area artigianale esistente, è presente l'impianto di depurazione che riceve gli scarichi di Stazione e di Acquaviva.

Obiettivi del progetto

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale.

Organizzata in un ambito intercluso, tra due importanti infrastrutture per la mobilità, l'intervento si pone come obiettivi:

- consentire il trasferimento in un'area appositamente attrezzata delle attività oggi disperse nel territorio e allo stesso tempo consentire la localizzazione di attività speciali ad alto contenuto innovativo;
- diversificare le attività produttive, realizzando un comparto in cui possano adeguatamente convivere le tradizionali con le nuove, con maggior incidenza di specializzazioni qualificate, tanto da configurarle anche come commerciali o direzionali;
- effettuare un'oculata programmazione e un equilibrato governo del territorio, orientato anche alla diversificazione economica, considerando la realizzazione della variante alla Sp. 326 e le prospettive di un nuovo svincolo autostradale.

Materiali e modalità attuative

La realizzazione del nuovo comparto per le produzioni secondarie deve essere ispirato ai principi dell'edilizia sostenibile ed orientato all'oculato utilizzo delle risorse. Risparmio energetico, recupero delle acque, reti duali, innovazione costruttiva e produttiva, simbiosi industriale, attività terziarie e servizi integrati, gestione unitaria e immagine coordinata, riduzione del rischio idraulico e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sono i temi che il progetto dovrà affrontare e risolvere con il coinvolgimento degli attori economici e delle istituzioni locali. Dovrà essere debitamente valutata, in base ai parametri meteorologici, la localizzazione di nuove attività produttive che comportino emissioni inquinanti in atmosfera in relazione al centro abitato ed alla vicina cittadella dello sport, affinché si prevedano tutte le misure di mitigazione necessarie.

Gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano Complesso di Intervento di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Fattibilità

Il piano dovrà essere verificato rispetto i contenuti della Scheda di paesaggio n° 19 e artt. 18 e 19 del PIT.

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

Dimensionamento

Superficie di vendita

mq 400

Regolamento Urbanistico - Piani Complessi di Intervento

Superficie terziario direzionale
Superficie produttiva
Superficie turistico ricettiva

mq 700
mq 32.000
20 posti letto

SA_PCI_01 _____ **Sant' Albino**

UTOE

Sant' Albino (SA)

Ambito

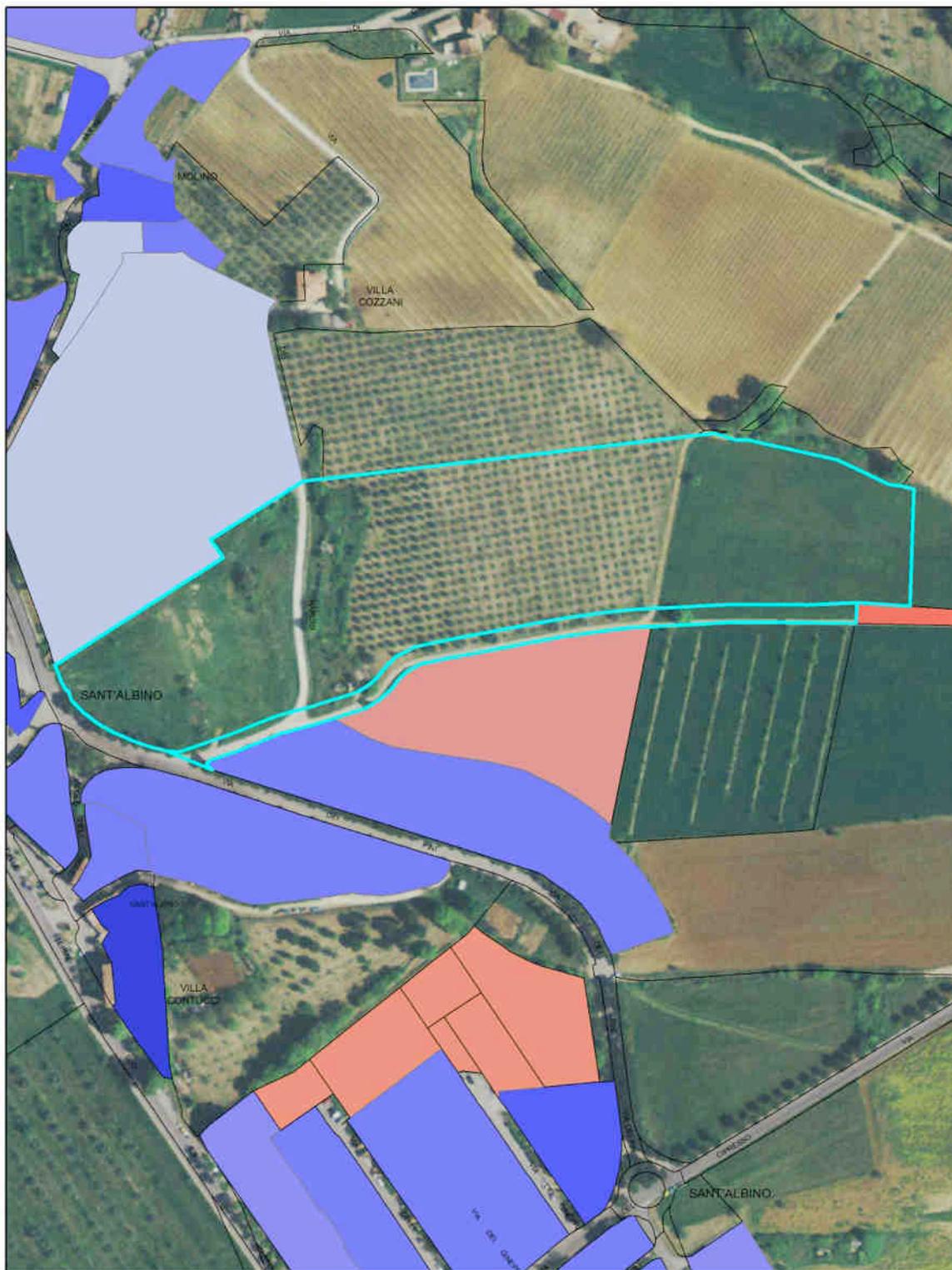
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea C

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Sant'Albino - localizzazione e piano guida del SA_PCI_01

Obiettivi del progetto

L'intervento urbanistico è orientato alla creazione di una nuova centralità nella frazione di Sant'Albino mediante la realizzazione di un nuovo centro parrocchiale e di una nuova piazza alberata.

All'interno del nuovo intervento residenziale dovranno essere previsti alloggi per finalità sociali.

Materiali e modalità attuative

Per gli interventi previsti dovranno essere valutate le caratteristiche del luogo per favorire un uso razionale e integrato delle energie rinnovabili, sia in forma attiva che passiva;

si dovranno prevedere adeguati impianti arborei anche al fine di migliorare l'inserimento ambientale, paesaggistico e urbanistico e serbatoi per la raccolta delle acque piovane, anche per la gestione e manutenzione degli spazi verdi e tutti gli altri accorgimenti per il risparmio idrico;

dovrà essere valutato il collegamento alla pubblica fognatura e la capacità del depuratore esistente e verificato se lo smaltimento e la depurazione dovranno essere organizzati attraverso sistemi individuali, previa valutazioni di tipo idrogeologico ed idraulico;

dovranno essere individuati appositi spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta rifiuti urbani, con particolare riferimento alla raccolta differenziata.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Complesso di Intervento 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.

Dimensionamento

St 2.381

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Sul totale mq 3100
- Sul residenziale sociale convenzionata mq 700
- Sul residenziale privata mq 2400
- Parcheggi pubblici: dimensionati ai sensi delle norme e degli standard di legge
- Verde pubblico: dimensionati ai sensi delle norme e degli standard di legge e attrezzato mediante piantumazione di essenze autoctone, dotazioni di panchine, di arredo urbano e illuminazione pubblica. Dovranno essere create anche percorsi pedonali e ciclabili, individuate zone per i giochi e lo sport non agonistico.

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_PCI_01 _____ **Stazione**

UTOE

Stazione (ST)

Ambito

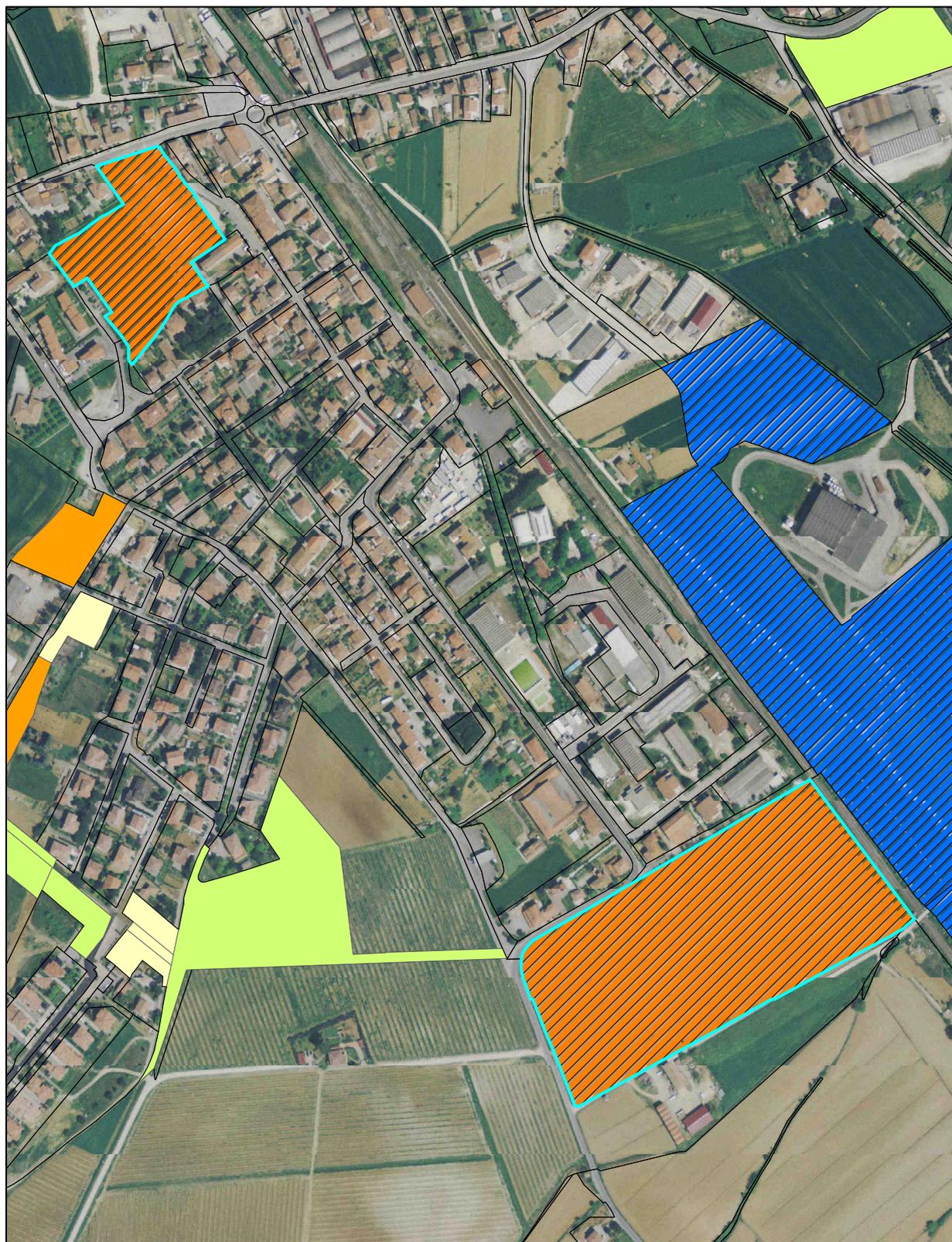
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea F

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Montepulciano - localizzazione e piano guida del ST_PCI_01

Descrizione del contesto

Il piano si compone di due ambiti separati la cui trasformazione è complementare: il primo è collocato all'interno del centro urbano di Stazione, ed è corrispondente campo sportivo esistente, il secondo, di forma rettangolare, è collocato ai margini del centro urbano, lungo via Cagliari, e separato dalla nuova area produttiva REDIMI dalla linea ferroviaria Siena - Chiusi.

Obiettivi del progetto

La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un nuovo polo sportivo di interesse anche sovralocale. Organizzato in un'area ai margini di un'area urbana dove insistono diverse attività (commerciali, servizi pubblici e privati, attività produttive...) il progetto deve prevedere la massima integrazione delle attività esistenti.

L'intervento si propone come obiettivi:

- la razionalizzazione delle attività sportive esistenti, integrandole con le nuove;
- l'offerta di servizi evoluti per il rafforzamento dell'attrattività del territorio e per la qualità della vita degli abitanti;
- riqualificare e rigenerare urbanisticamente e funzionalmente il margine della città, anche in relazione alla realizzazione della variante alla Sp. 326 e al nuovo svincolo autostradale;
- il potenziamento della residenzialità nei comparti consolidati della frazione, integrandoli con parcheggi ed aree verdi.

Gli interventi sono orientati anche al rafforzamento dell'asse pedonale che, a partire dalla stazione ferroviaria, distribuisce importanti servizi sportivi pubblici e privati, lungo il quale si articola un'ampia piazza e due vaste aree verdi che dovranno essere organizzate a parco pubblico attrezzato. Si deve tendere a rafforzare la vocazione commerciale e direzionale della frazione, anche nella prospettiva di realizzazione del Distretto misto. Per il recupero dell'area del campo sportivo si dovranno privilegiare interventi di edilizia sociale.

Materiali e modalità attuative

Gli interventi di trasformazione dovranno essere orientati al massimo risparmio della risorsa idrica e alla minima impermeabilizzazione del suolo: dovrà essere realizzata una rete di collettamento differenziata per le acque piovane e le acque reflue; nel caso di realizzazione di nuove opere di captazione, dovrà essere garantita l'applicazione della "Raccomandazione 2 per la realizzazione e gestione delle captazioni dalle acque" definita nel Piano Stralcio Qualità delle Acque adottato all'Autorità di Bacino del fiume Arno; si dovrà altresì ricorrere all'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 (irrigazione, pulizia, ecc.) e dovranno per questo essere attivati sistemi di utilizzazione di acque reflue o già usate.

Non saranno consentite nuove volumetrie se non per le attività sportive ed i relativi spazi di servizio (*reception, club house, spogliatoi, ecc.*). Si dovranno prevedere generose dotazioni di alberi ad alto fusto e si dovrà prevedere l'adozione di misure atte a favorire il contenimento delle emissioni da traffico veicolare e ferroviario, in relazione alla presenza della variante alla 326 e della linea Siena-Chiusi.

Gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano Complesso di Intervento di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Regolamento Urbanistico - Piani Complessi di Intervento

Fattibilità

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

Dimensionamento

Superficie residenziale

mq 1.000

Superficie terziario direzionale

mq 300