

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

MODIFICA DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDA ST PA 05
Area ex Re.Di.Mi.

Stazione

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

TAVOLA

ESTRATTO NORME PO VIGENTE

SCALA 1 /

Il Responsabile del Procedimento

arch. Massimo Bertone

Montepulciano

Settembre 2022

ST_PA_05

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

Descrizione dell'intervento

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

L'intervento andrà a investire una grande area 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.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali*Elementi vincolanti per la progettazione*

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 la prospettiva di un nuovo svincolo autostradale.

prevedere un esteso impiego dei principi e delle tecnologie dell'edilizia sostenibile ed orientato all' oculato utilizzo delle risorse quali il 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.

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.

Beni paesaggistici

area ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Codice (laghi).

Discipline paesaggistiche

Deve essere prevista una progettazione unitaria del comparto al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale anche a partire dai criteri delle aree APEA;

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	149.000
Superficie edificabile totale, Se Totale mq	25.600
Superficie edificabile, Se Totale mq	25.600 Produttivo artigianale (Ia)
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	11,50
Numero massimo di piani fuori terra, N°	3
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA