



Piano Operativo

Comune di Montepulciano

Norme tecniche di attuazione

ALLEGATO 1

Le aree di trasformazione

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Massimo Bertone

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLE PARTECIPAZIONE

Luigi Pagnotta

PROGETTISTI

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Martina Romeo

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini (VAS)

ProGeo Engineering srl (Studi geologici, sismici, idraulici)

COLLABORATORI

Mirko Poggiani

PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Claudia Neri

Stefano Dente

Massimo Duchini

Michele Morgantini

LDP Progetti GIS srl per il sistema informativo comunale

M_PA_01

UTOE	Montepulciano (M)
Ambito	AP_1
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea E
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un campo di golf che utilizza le strutture esistenti per gli spazi di servizio.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

il contenimento della movimentazione dei terreni e della necessità di riduzione delle future manutenzioni; visto che il progetto si andrà a sviluppare in un'area di grande valore paesaggistico, bisognerà ridurre al minimo le operazioni costruttive, sia che l'inserimento avvenga in aree degradate nelle quali la "ricostruzione" dell'ambiente dovrebbe essere effettuata programmando ampie zone di "incolto naturale" a manutenzione bassa o nulla, sia nelle altre aree; dovranno essere valutati i caratteri pedologici e i fattori legati all'auto traspirazione che possono determinare le tecniche costruttive dell'impianto e dei tappeti erbosi in misura tale da poter incidere sostanzialmente sul fabbisogno idrico; alla fine della determinazione del fabbisogno idrico dovranno essere valutati fattori legati alle scelte progettuali quali pendenze, organizzazione dell'irrigazione, la dislocazione di ostacoli d'acqua che possono influire sulla capacità complessiva di stoccaggio, di scelta e selezione delle essenze; i volumi di servizio all'attività del campo da golf (eventuale *club house*, locale per il deposito sacche ed una tettoia al campo pratica, il locale per il rimessaggio dei macchinari per la manutenzione) devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità; deve essere inoltre recuperato il volume esistente per attività di manutenzione o servizio; le eventuali aree pavimentate (*parcheggi*, *resedi* e quant'altro), che dovranno comunque avere un'estensione estremamente limitata, dovranno essere realizzate con grigliati erbosi che presentano un basso impatto paesaggistico e mantengono una buona capacità di permeabilità dei suoli;

i movimenti di terra dovranno essere di limitata entità e non dovranno pregiudicare gli assetti paesaggistici attuali; qualora sia necessario del movimento terra, tutte le aree di nuova formazione saranno raccordate a quelle adiacenti con dolci rampe, in maniera che l'orografia finale risulti assolutamente naturale e assimilabile a quella attuale; dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le macchie, le alberature e le siepi attuali; la scelta per la piantumazione di nuove alberature dovrà essere svolta fra il catalogo delle specie autoctone presenti nel territorio di Montepulciano. La scelta delle specie diverse deve fare comunque riferimento a quelle indicate dalla LR 39 del 21/3/2000 o comunque a specie con dimostrate capacità di bassa esigenza idrica, rapida crescita, resistenza alla siccità e all'inquinamento e con un apparato radicale non superficiale; dovrà essere esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive ritenute tossiche o dannose. Il progetto, prevedrà la realizzazione di un percorso a 9 buche; il percorso di golf sarà il più naturale possibile riducendo al minimo i movimenti di terra, il percorso dovrà seguire, per quanto possibile, l'orografia del terreno esistente;

al fine di evitare i possibili pericoli derivanti dall'utilizzo di diserbanti e pesticidi necessari per la manutenzione del tappeto erboso dovranno essere impiegate tecniche agronomiche al fine di garantire un campo di golf biologico al 100%

dovrà essere ridotto al minimo l'apporto idrico per il mantenimento del manto erboso mediante l'impiego di specie arboree poco idroesigenti e l'impiego di un impianto di irrigazione mirato al contenimento dell'uso dell'acqua; nell'area interessata alla costruzione del campo insiste un pozzo comunale del quale dovrà essere valutata la portata;

al fine di ridurre gli impatti sulla risorsa acqua dovranno essere messe in pratica tutte le azioni relative al recupero delle acque piovane.

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 nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	126.000
Superficie utile lorda totale, SUL mq	300
Superficie coperta, SC%	300
Altezza massima, H mt	4,00
Numero massimo di piani fuori terra, N°	1
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA