



M_PA_08

UTOE,	Montepulciano (M)
Ambito,	Città Nuova (CN)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea C
Tipologia della trasformazione,	Nuovo impianto

Descrizione dell'intervento

L'intervento si pone l'obiettivo di definire con un preciso progetto, l'ambito urbano di Poggio Martiena, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti. All'interno della previsione sono previste destinazioni pubbliche, residenziali a servizio, residenziale a non servizio, edificio sportivo polivalente con una funzione anche commerciale.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR: si faccia riferimento all'Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea";

esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per

alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

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;

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

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

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

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

dovranno essere previste tipologie edilizie residenziali a schiera o in linea da collocarsi inderogabilmente lungo la via di Poggio Martiena;

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 compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq

19.247

Superficie utile lorda Totale, mq

11.320 di cui:

6.140 Servizi istruzione (Si)

2.780 Residenziale compreso commerciale di vicinato

2.400 Edificio sportivo polivalente

Superficie coperta, SC %

30%

Altezza massima, H mt	8
Numero massimo di piani fuori terra, N°	2
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA