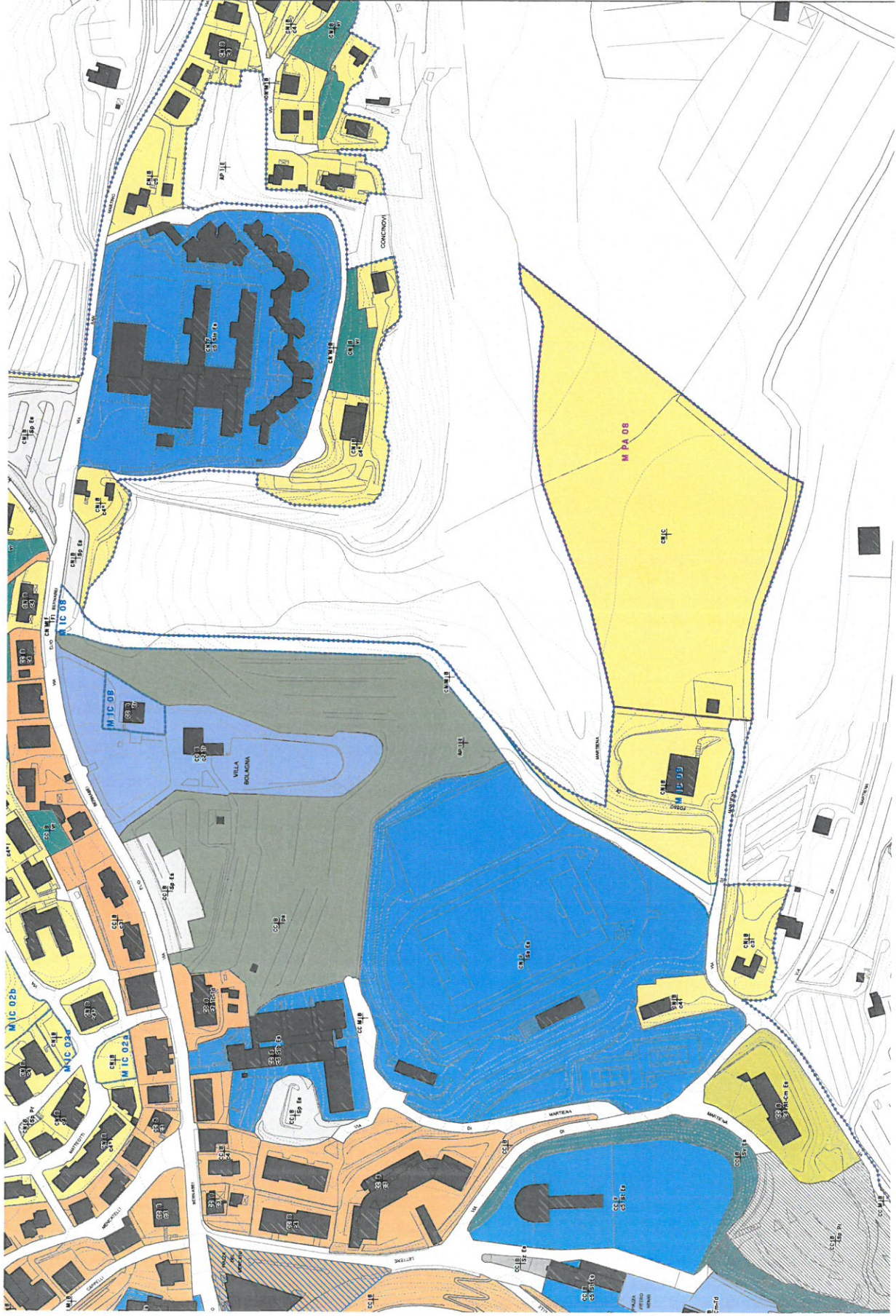
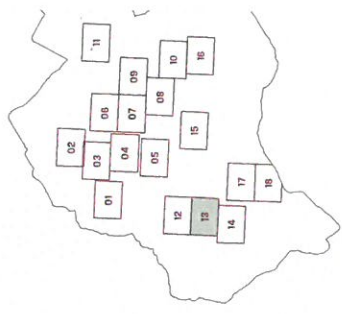




Disciplina degli ambiti urbaniz.

TAVOLA 13



13 Montepulciano centro

Luglio 2019

LEGENDA

territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 24 della L. 48/2014

- AMBITI URBANIZ.**
- CA CA il centro antico
 - CC CC la città consolidata
 - CM CM la città nuova
 - CP CP le aree produttive
 - NM NM nuclei minori
 - NT NT il polo ospedaliero
- ZONE TERRITORIALI ORDINATE D.M. 1444/1908**

Fonte: A. - dati di riferimento elaborati da GeoMagis s.p.a. in collaborazione con il Comune di Montepulciano

M_PA_08

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

Descrizione del contesto

L'area oggetto di Variante e successivo Piano Attuativo si colloca in una ampia conca attualmente coltivata a seminativo. A nord di tale comparto si trova il tessuto edificato organizzato linearmente lungo l'asse Via San Martino-Via Antica Chiusina, caratterizzato dalla numerosa presenza di funzioni (impianti sportivi e scolastici) e di edifici di valore storico e architettonico (Villa Bologna e La Fantina) sorti sul limitare dell'abitato di Montepulciano capoluogo. Il margine lungo questi edifici è piuttosto scosceso e funge da sfondo al tessuto più pianeggiante sottostante. L'ambito è anche attraversato dal Fosso di Martiena lungo il quale si dipana un verde ripariale caratteristico che ne segue la maggior parte del corso. Il versante meridionale risulta più aperto ed è ricoperto da macchie e coltivi in via di abbandono.

Temi del progetto

L'intervento dovrà creare un disegno che raccordi in modo coerente le diverse funzioni previste (edifici a destinazione pubblica, residenze, servizi, impianti sportivi, commerciale, infrastrutture quali strade e parcheggi, verde ecc.) e renda possibile un collegamento alla parte di città esistente mediante la realizzazione di percorsi pedonali-ciclabili, luoghi verdi, ecc. Il progetto attuativo dovrà infatti prevedere che "uno sfumi nell'altro": per questa ragione diverse tessiture verdi dovranno essere adoperate: il verde non dovrà essere inteso solo come prato o come luogo verde urbano più formale attrezzato con panchine tavoli e ombreggiato da alberi, ma dovrà essere affiancato da uno spazio meno disegnato e più leggero, lasciato ad usi più informali.

Un altro tema di rilievo è quello dell'inserimento del tessuto edilizio previsto dal progetto architettonico, all'interno di un contesto paesaggistico di pregio. In questa logica la progettazione degli edifici, delle aree verdi ed a parcheggio di pertinenza, dovrà dunque mirare a mettere in relazione il progetto dell'edificato con il contesto inserendo una nuova parte della città in uno scenario di importante valore.

Il tema predominante dovrà essere quello di progettare un ampio luogo aperto, caratterizzato da funzioni diverse (pubblica, residenze, sport, gioco, tempo libero...), connesse con il tessuto urbano e a servizio di tutto il capoluogo.

Materiali del progetto

Il piano attuativo dovrà prevedere in questa nuova parte di città, la realizzazione di edifici di limitata altezza, massimo due piani fuori terra (oltre agli interrati e seminterrati), 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. Potranno essere previste tipologie a schiera o in linea, al fine di creare un tessuto permeabile, che consenta il passaggio da un tessuto urbano denso come quello della città esistente, ad un paesaggio rurale rarefatto e ordito solo dalle trame dei coltivi, come quello esterno all'area.

Dato il contesto paesaggistico di pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie, il nuovo intervento si potrà caratterizzare anche da forme contemporanee (sono consentiti i tetti piani verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile). La posizione infatti, da la possibilità di produrre edifici che, in chiave moderna, stabiliscano una relazione equilibrata con il paesaggio.

Per quanto riguarda la mobilità dovrà essere previsto l'adeguamento stradale a carico dei privati del tratto di raccordo di via di Martiena che determinerà una viabilità d'accesso di sezione e arredo adeguate alle nuove destinazioni previste. In generale i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte con finiture di facile impatto ambientale.

Gli spazi aperti dovranno essere disegnati al fine di produrre luoghi con funzioni differenziate (gioco, sosta, riposo...) connesse fra di loro mediante percorsi pedonali e ciclabili.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego, per quanto possibile, di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, i parcheggi dovranno essere arredati con piante d'alto fusto, come da RU e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. Una particolare cura dovrà essere usata per l'area a ridosso del Fosso di Martiena e per lo stesso corso d'acqua, riconosciuto dal RU e dalla Scheda come corridoio ecologico ed area con limitazione degli interventi, con mantenimento della vegetazione spontanea non colturale.

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

Modalità attuative del progetto

L'intervento sarà soggetto a preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

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

Nella Convenzione del relativo Pdl dovrà essere specificato l'obbligo di partecipazione in quota parte nella realizzazione degli interventi pubblici.

Dimensionamento del progetto

- St di intervento:	circa	mq.	32.600
- Superficie a parcheggi pubblici		come da Piano Operativo	
- Superficie a verde pubblico		come da Piano Operativo	
- Sul totale		mq.	11.900
- Sul per destinazioni pubbliche		mq.	6.140
- Sul residenziale privata		mq.	2.772
- Sul per edificio sportivo polivalente		mq.	2.400
- Sul Commerciale per media struttura di vendita		mq.	280
- Numero massimo di piani fuori terra oltre gli interrati o seminterrati		n.	3
- Distanza minima da corsia stradale e dagli spazi pubblici		m.	5,00
- Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza (salvo convenzionamento)		m.	5,00
- Distanza minima tra i fabbricati	Df	m.	10,00