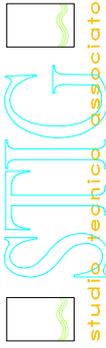


# BCC MONTEPULCIANO LA NUOVA SEDE

Via S. PELLICO, 6 - CHIUSI SCALO (Siena)  
 Tel. 0578 - 227285/227489 Fax 0578 - 21225  
 www.stigstudiotecnico.it  
 E-mail: info@stigstudiotecnico.it  
 P. IVA 00867330524

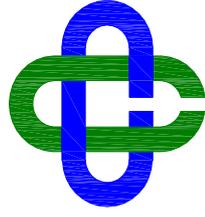


INGEGNERIA PREVENZIONE INCENDI	INGEGNERIA ASILIARI IMPIANTI SPECIALI	INGEGNERIA SICURTARIA COORDINATORE DELLA SICUREZZA	Arch. Gianluca Gallinella
Ing. Ilario Gallinella	Ing. Luca Ferrara		
		Ing. Matteo Pagliarunga	Arch. Daniela Angeli
		Ing. Ylenia Passeri	Ing. Chiara Sorci
		Ing. Stefano Anselmi	Ing. Felice Gallo
		Geom. Simona Lupi	Geom. Luca Frullani
		Per. Ind. Davide Zamparini	
		Per. Ind. Fabio Falini	
		Per. Ind. Francesco Gorielli	
		Geom. Federico Rossi	

**Studio Tecnico Associato** Via di Gracciano nel Corso, n. 82  
 53045 Montepulciano (SI)  
**MAGGI**

Dott. Ing. MARCO MAGGI  
 Dott. Ing. GIACOMO MAGGI  
 Tel/Fax 0578/756030  
 email: studioassociatomaggi@gmail.com

COMUNE DI MONTEPULCIANO  
 (PROVINCIA DI SIENA)



**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
 DI MONTEPULCIANO**  
 IL PRESIDENTE ENAPPIN

## PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE



## PIANO DI RECUPERO (ART.73 L.R.T. 1/2005)

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Codice incarico iniziale Q1008B3@				codice file iniziale RBC21NQ0			Emesso il 21.12.2010	
Codice incarico	Codice file	Rev.n°	tipo	motivazioni	Emesso da	il	Approvato da	il
Q1008B3@	RBC21NQ0		<input type="checkbox"/> esterna <input type="checkbox"/> interna		SA3	21.12.2010	ROAR	21.12.2010
Q1008B3@	RBC21NQ1		<input type="checkbox"/> esterna <input type="checkbox"/> interna		SA3	14.03.11	ROAR	14.03.2011

**Piano di Recupero**  
**Norme tecniche di attuazione**

Art. 1 Caratteri generali. ....	2
Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Recupero. ....	2
Art. 3 Attuazione del Piano di Recupero – Unità minima di intervento .....	3
Art. 4 Aree per standards urbanistici e di servizio .....	3
Art. 5 Destinazioni d'uso.....	4
Art. 6 Tipologia degli interventi edilizi. ....	4
Art. 7 Norme tecnico edilizie.....	4
Art. 8 Materiali. ....	5
Art. 9 Sistemazioni esterne .....	5
Art. 10 Viabilità e parcheggi pubblici .....	5
Art. 11 Opere di urbanizzazione primaria .....	6
Art. 12 Uso di fonti energetiche rinnovabili. ....	6
Art. 13 Zonizzazione.....	6
Art. 14 Variazioni sostanziali. ....	7

### **Art. 1 Caratteri generali.**

Il Piano di Recupero (di seguito PdiR) disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area individuata nella cartografia del Regolamento Urbanistico con apposito perimetro e sigla M\_PA\_04. Il PdiR è finalizzato alla riconversione dell'area con l'ubicazione di attività direzionali e la demolizione degli immobili esistenti.

Qualsiasi previsione contenuta nelle presenti norme, nella cartografia del PdiR e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata tenendo prioritariamente presenti i fini ed i riferimenti di cui al comma 1 del presente articolo

Nel caso di contrasto fra la cartografia e le presenti norme prevalgono queste ultime. Nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle a scala minore, che consentono una visione di maggior dettaglio. Fermo restando la perimetrazione del PdiR, qualora si riscontrasse in fase di progettazione di dettaglio una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata nei documenti del PdiR, quest'ultima sarà adeguata sulla base delle risultanze derivante dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale saranno adeguate le quantità relative ai parametri urbanistici.

### **Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Recupero.**

Costituiscono parte integrante del PdiR i seguenti documenti

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2. INQUADRAMENTO STORICO
3. RELAZIONE DI FATTIBILITA'
4. INDAGINE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
5. RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA
6. NORME DI ATTUAZIONE
7. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
8. ATTO DI PROPRIETA'
9. TAV. 1AK INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E SOVRAPPOSIZIONE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI
10. TAV. 2AK RILIEVO DELLO STATO DI FATTO: PIANO QUOTATO CON CURVE DI LIVELLO E SEZIONI
11. TAV. 3AK DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
12. TAV.4 AK PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMPIANTI A RETE
13. TAV. 5AK PROGETTO- PLANIMETRIA NUOVA VIABILITA' ED IMPIANTI A RETE, PROFILO STRADALE E PARTICOLARI

14. TAV. 6AK PROGETTO- PLANIMETRIA CON ANALISI DEL DEGRADO E ZONIZZAZIONE
15. TAV. 7AK PROGETTO- PLANIMETRIA VERIFICA STANDARDS
16. TAV. 8AK PROGETTO- PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE
17. TAV. 9AK PROGETTO- PIANTE PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO
18. TAV. 10AK PROGETTO- PIANTE PIANO SECONDO, TERZO E PLANIVOLUMETRICO
19. TAV. 11AK PROGETTO- PROSPETTI
20. TAV. 12 AK PROGETTO- SEZIONI
21. TAV. 13 AK SOVRAPPOSTO- SEZIONI E MOVIMENTI DI TERRA
22. TAV. 14 AK RENDERING
23. TAV. 15 AK FOTINSERIMENTI
24. TAV. 16 AK PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FABBRICATO ESISTENTE;
25. TAV. 17 AK PLANIMETRIA SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA E PROFILI SKY-LINE STATO APPROVATO;
26. TAV. 18 AK PLANIMETRIA SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA E PROFILI SKY-LINE STATO TRASFORMATO.

### **Art. 3 Attuazione del Piano di Recupero – Unità minima di intervento**

Il PdiR si attua attraverso la realizzazione dell'unica unità minima di intervento coincidente con il perimetro del PdiR stesso.

Qualunque intervento di carattere edilizio-urbanistico si intenda realizzare sugli immobili e sulle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nella tavola "Planimetria di Progetto" di cui al precedente articolo 2 dovrà essere realizzato secondo la disciplina contenuta nelle presenti norme e nei documenti elencati al precedente articolo 2 nonché nel Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano.

L'intervento edilizio potrà essere realizzato con Denuncia di Inizio Attività, così come previsto all'art. 79 comma 1 lett. a) della L.R. n. 1/2005 se così attestato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 79 comma 3 della L.R. n. 1/2005.

### **Art. 4 Aree per standards urbanistici e di servizio**

Gli interventi previsti dal PdiR possono essere attuati da soggetti privati in genere, comunque a ciò abilitati ai sensi della legislazione vigente, secondo le modalità previste dalle presenti norme.

Le aree per standards a parcheggio sono reperite all'interno del perimetro dell'area. È consentito collocare tali aree anche in zone coperte interne alla volumetria direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

#### **Art. 5 Destinazioni d'uso.**

Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 59 della L.R. n. 1/2005 sono le seguenti:

- direzionale;
- di servizio;
- spazi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

#### **Art. 6 Tipologia degli interventi edilizi.**

Sull'immobile esistente sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. n.1/2005 agli artt. 78 e 79.

Fino all'approvazione del progetto edilizio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la demolizione dell'immobile esistente, ad esclusione di scavi e riporti se non direttamente connessi agli interventi consentiti.

#### **Art. 7 Norme tecnico edilizie.**

Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle norme e dai regolamenti vigenti a livello locale, regionale e nazionale in materia igienico sanitaria, di prevenzione incendi e di calcolo del fabbisogno energetico.

Il PdiR definisce, con le limitazioni riportate al successivo art. 14, la sagoma dell'immobile, le sistemazioni esterne, l'ubicazione degli ingressi pedonali e carrabili, la dislocazione degli spazi a parcheggio privato e pubblico nonché l'ubicazione di archivi e locali accessori di servizio.

Sono comunque ammessi locali accessori quali archivi, locali tecnologici, ripostigli, magazzini di altezza pari a mt 2.40, chiostrine di superficie non inferiore a 20 mq, coperture piane o a falda.

E' ammessa la realizzazione di pareti in vetro strutturale o con struttura metallica per le pareti verticali esterne prospicienti le chiostrine, nel caso di realizzazione di serre solari e/o spazi collettivi racchiusi nel corpo dell'immobile.

E' infine ammessa l'installazione in copertura di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e/o per la produzione di acqua calda sanitaria.

### **Art. 8 Materiali.**

Per le superfici in vista dell'edificio sono ammessi i materiali propri della tradizione locale quali: laterizio, travertino, intonaco liscio o bugnato, intonachino colorato.

Sono ammessi i manti delle coperture piane del tipo tetto-giardino con verde estensivo o con ghiaia. Sono, inoltre, ammessi i manti delle coperture a falda con elementi in laterizio, travertino, rame, zinco.

Le pavimentazioni degli spazi esterni potranno essere realizzate, oltre che con i materiali per pavimentazione propri della tradizione locale, in gres porcellanato, in cemento lavato con inerte a vista. È consentito l'uso di masselli autobloccanti o altre pavimentazioni permeabili nelle aree esterne con caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana.

### **Art. 9 Sistemazioni esterne**

Le sistemazioni delle aree esterne all'edificio dovranno essere finalizzate alla creazione di percorsi pedonali perimetrali e/o di spazi privati di uso pubblico in genere.

E' ammessa la realizzazione di murature di contenimento se finalizzate alla creazione di terrazzamenti con sistemazione a verde. Se realizzati con setti in c.a. questi dovranno essere rivestiti con laterizi.

E' consentito l'impianto di alberature di alto fusto proprie della tradizione locale e/o di arbusti.

E' consentita la realizzazione di spazi e/o di locali tecnologici all'interno dei terrazzamenti siano essi completamente interrati o fuori terra.

I materiali ammessi sono quelli di cui al precedente Art. 8.

### **Art. 10 Viabilità e parcheggi pubblici**

La nuova viabilità pubblica sarà realizzata lungo il confine a valle dell'area, consentirà l'attraversamento del lotto, l'accesso ai parcheggi pubblici posti parallelamente alla stessa viabilità, al parcheggio privato coperto.

Il parcheggio pubblico coperto sarà direttamente accessibile da via Marino.

E' consentito l'accesso carrabile ai locali di servizio interclusi attraversando il parcheggio pubblico. È altresì consentito l'ingresso pedonale dal parcheggio pubblico allo spazio interno di distribuzione. In entrambi i casi le modalità di realizzazione e uso sono da definire in fase di convenzionamento dell'intervento.

### **Art. 11 Opere di urbanizzazione primaria**

Il soggetto attuatore degli interventi previsti nel PdiR dovrà predisporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del PdiR nonché degli allacci impiantistici, riguardo a:

- viabilità e parcheggi;
- pubblica illuminazione;
- reti impiantistiche per gas, acqua, reflui e acque meteoriche.

I materiali ammessi sono quelli di cui al precedente Art. 8.

La progettazione esecutiva dovrà essere conforme a quanto stabilito nel precedente Art. 9.

### **Art. 12 Uso di fonti energetiche rinnovabili.**

E' consentito l'uso di apparecchiature e tecnologie alimentate con fonti energetiche rinnovabili finalizzate alla minimizzazione dell'uso dei combustibili fossili e/o di apparecchiature e tecnologie ad alto e altissimo rendimento.

E' ammesso l'impiego di sistemi solari passivi integrati architettonicamente nella sagoma dell'immobile.

### **Art. 13 Zonizzazione.**

Il PdiR, su apposita tavola grafica, definisce la zonizzazione dell'area. Il perimetro del PdiR coincide con quello della unità minima di intervento.

Con apposito simbolo grafico sono individuate le seguenti zone:

#### – AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Sono aree aperte all'uso pubblico ma di proprietà privata, esclusivamente pedonali, non è consentita la recinzione. Sono applicabili gli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

#### – AREE PRIVATE PER SISTEMAZIONI ESTERNE

Sono le aree destinate alla realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico, di aree a verde privato, accessi carrabili ai parcheggi. Sono applicabili gli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

#### – AREA EDIFICABILE

E' l'area all'interno della quale deve essere ubicato l'immobile. È consentita la realizzazione di sistemazioni esterne, la realizzazione di parcheggi e/o accessi carrabili agli stessi. Oltre la legislazione sovraordinata trovano applicazione le norme degli

strumenti urbanistici comunali e del regolamento edilizio. Sono, inoltre, applicabili gli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

– VIABILITA' PUBBLICA

Tratto stradale a senso unico per l'attraversamento dell'area sottoposta a PdiR. In fregio è consentita la realizzazione di parcheggi collocati parallelamente all'asse della viabilità. Sono applicabili gli articoli 7, 8 e 10 delle presenti norme.

– PARCHEGGI

Sono gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli. E' consentito l'uso sia per il soddisfacimento degli standards per i parcheggi provati che per dotazioni di parcheggi pubblici secondo la disciplina sovra ordinata e la disciplina comunale vigente. Sono applicabili gli articoli 8, 9, 10 e 11 delle presenti norme.

– EDIFICIO ESISTENTE

È applicabile l'articolo 6 delle presenti norme.

**Art. 14 Variazioni sostanziali.**

Costituiscono variazioni sostanziali e sono soggette alla approvazione di una specifica variante al PdiR le seguenti modifiche agli elementi costruttivi di cui all'art. 2 delle presenti norme:

1. alla sagoma dell'edificio, ad esclusione:
  - dell'ultimo livello;
  - della copertura della serra solare
  - delle sistemazioni esterne;
2. alla ubicazione della viabilità di attraversamento a senso unico;
3. alla ubicazione degli spazi privati di uso pubblico al livello dell'ingresso principale;
4. alla ubicazione planoaltimetrica dei parcheggi pubblici e privati.

Tutte le altre variazioni possono essere introdotte con il progetto edilizio senza che ciò costituisca variante al PdiR.

Chiusi Scalo (SI), 14/03/2011

IL TECNICO  
Arch. Gianluca Gallinella