

M_PA_04

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, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

la progettazione attuativa dell'intervento dovrà dimensionare la corretta 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;

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";

confrontarsi con le trame agrarie esistenti e minimizzare la visibilità del nuovo intervento dalla SP 146;

demolirà un piccolo edificio industriale un tempo adibito ad officina e si provvederà a riordinare l'aria con siepi e imbrecciatature;

nei parcheggi, al fine di ridurre gli impatti, si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile così da consentirne un massivo assorbimento delle acque da parte del suolo;

gli edifici residenziali dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte;

dato il contesto paesaggistico di grande pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando un uso attento dei materiali e dei colori;

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

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	4.050
Superficie utile lorda, SUL mq	600 Residenziale compreso commerciale di vicinato
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	8
Numero massimo di piani fuori terra, N°	2
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA