



COMUNE DI MONTEPULCIANO  
(PROV. DI SIENA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
PER STRALCI FUNZIONALI

PRIMO STRALCIO  
LOTTIZZAZIONE "LE MURA"  
ACQUAVIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLA DELC N. 32/2011  
APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO  
COMUNALE N. 33 DEL 30/03/2011

ALLEGATO ALLA DELC N. 25/2011  
APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO  
COMUNALE N. 27 DEL 31/3/2011

I Proprietari

*[Signature]*  
.....  
(Neri Luciano)

*[Signature]*  
.....  
(Capitini Claudia)

Il Progettista



*[Signature]*  
.....  
(Doriano Della Giovampaola)

MONTEPULCIANO, 11/03/2010

DELLA GIOVAMPAOLA ASSOCIATI  
LABORATORIO POLIZIANO DI ARCHITETTURA  
ARCH. DORIANO DELLA GIOVAMPAOLA - ARCH. DAVID MARGHERITI - GEOM. LORENZO GENNARI - GEOM. GIANLUCA PALAZZI

enza  
a



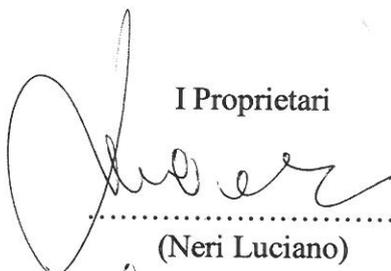
**COMUNE DI MONTEPULCIANO**  
(PROV. DI SIENA)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**PER STRALCI FUNZIONALI**

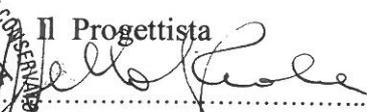
**PRIMO STRALCIO**  
**LOTTIZZAZIONE "LE MURA"**  
**ACQUAVIVA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

I Proprietari

  
.....  
(Neri Luciano)

  
.....  
(Capitini Claudia)

Il Progettista  
  
.....  
Arch. Doriano Della Giovampola)  


MONTEPULCIANO, Li 18/03/2010

## **NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE**

### **1) – STRADE VEICOLARI INTERNE -**

Della larghezza minima di mt 6,00, sono state previste con la realizzazione del relativo marciapiede di cm 120.

Saranno realizzate con cassonetto stradale adeguato, ed asfaltate con tappeto di binder dello spessore medio di cm 10 e tappetino d'usura dello spessore di cm 4.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione e sostegno della strada medesima, da eseguire -sul lato a valle della strada-, interamente sulla sede stradale ed a raso con questa, delle dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita della sede stradale, che servirà anche per l'installazione della barriera protettiva della strada medesima.

### **2) – SERVIZI A RETE -**

Tutte le opere relative ai servizi a rete saranno eseguite sotto il diretto controllo ed in conformità alle direttive che saranno emanate dalle rispettive Società distributrici del servizio. Per quanto possibile saranno eseguite, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999.

Le reti, la cui installazioni comporti l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, saranno collocate in modo da non recare alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, saranno conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

### **3) – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO -**

Nella parte centrale, del comparto da lottizzare, è prevista la realizzazione di un'area da destinare a verde pubblico attrezzato che, al completamento totale della lottizzazione sarà munito di panchine e di tutte quelle attrezzature necessarie al suo utilizzo, che principalmente consisteranno nella realizzazione di vialetti e di aree di sosta, pavimentate con breccino, che collegheranno le varie zone della lottizzazione, attraverso il verde.

Per la descrizione delle attrezzature a corredo dell'area a verde, si rimanda agli elaborati progettuali e definitivi relativi al secondo stralcio dei lavori.

La quantità minima degli spazi, presa a riferimento, è quella prevista dal D.M. 2 aprile 1968, fissata in mq 9.00 per ogni abitante relativo.

### **4) – PARCHEGGI PUBBLICI -**

Gli spazi per i parcheggi, sempre dimensionati secondo le direttive contenute nel succitato D.M. e fissati in mq 2,50 per ogni abitante relativo, saranno realizzati in due parti distinte: la prima, attinente la prima fase dei lavori, sarà posizionata lungo la strada interna di lottizzazione, mentre la seconda, attinente la seconda fase dei lavori, sarà realizzata nella parte centrale della lottizzazione, tra lo spazio a verde attrezzato e la strada di lottizzazione interna.

Le caratteristiche e le modalità costruttive saranno le stesse della strada, con tappeto in binder dello spessore di cm 10 e tappetino d'usura dello spessore di cm 4.

Le opere di urbanizzazione primaria, relativamente alle strade ed ai parcheggi, saranno realizzate in due fasi successive:

La prima fase comprenderà la loro realizzazione ad esclusione delle asfaltature con binder e del tappetino d'usura;

La seconda fase, consistente nella stesa del binder e del tappetino d'usura sarà realizzata al completamento di tutte le opere d'urbanizzazione.

### **5) - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie da osservare nella successiva edificazione del comparto, saranno quelle classiche della zona, tenendo conto di tutte quelle prescrizioni esistenti nel vigente piano regolatore generale, favorendo l'inserimento dei nuovi edifici nel tessuto architettonico esistente.

- a) le coperture dei nuovi edifici - come anche previsto dal vigente P.R.G. -, saranno del tipo a padiglione, a capanna e/o falde, con manto di protezione in laterizio di colore naturale o invecchiato;
- b) i balconi e le terrazze, potranno avere i parapetti in muratura, con ringhiere di metallo, di qualsiasi disegno o miste;
- c) Le aperture delle finestre, delle porte e delle portefinestre, potranno avere l'architrave a piattabanda o ad arco. Potranno essere riquadrate con muratura di mattoni nuovi o invecchiati o pietra naturale, a faccia vista o intonacate e tinteggiate come il resto del paramento o tinteggiate con colori diversi dal paramento. L'infisso potrà essere sia di legno che di metallo, con vetri interi o con regoli divisorii, alla toscana. I dispositivi d'oscuramento esterni saranno con persiane alla "fiorentina".
- d) Eventuali porticati potranno essere eseguiti con pilastri in muratura di mattoni nuovi, invecchiati o conglomerato cementizio, sia a faccia a vista sia intonacati, con architravature a piattabanda in travi di legno o conglomerato cementizio o mattoni nuovi, nonché ad arco, (tipo composto, ribassato o tutto sesto ), sempre in muratura a faccia vista o conglomerato cementizio, sia a faccia vista sia in monacati.
- e) I paramenti delle facciate potranno essere, sia intonacati, sia con materiali a faccia a vista o misti. I colori da usare nelle tinteggiature dovranno essere chiari, del tipo terroso.
- f) Le recinzioni delle singole proprietà, compreso quelle che si affacciano sulla strada, ed i muri di sostegno saranno in muratura di mattoni nuovi e/o pietrame, anche a faccia vista, sormontati da recinzione metallica.
- g) Le cancellate a chiusura dei passi carrai, da eseguirsi esclusivamente in ferro, dovranno essere arretrate rispetto al filo strada, con le ante apribili all'interno del lotto, in modo che le autovetture in ingresso non arrechino intralcio alla pubblica circolazione.
- h) I marciapiedi e tutte le altre pavimentazioni esterne ai fabbricati, dovranno essere eseguite con materiali tradizionali e di colore tale da evitare eccessivo risalto con l'ambiente circostante.
- i) Nei lotti privati dovrà essere piantumato un albero di alto fusto ogni 300 mc. di volume costruito;

- j) All'interno di ciascun lotto dovrà essere lasciata una superficie pari ad almeno il 25% permeabile;
- k) Eventuali modifiche ai lotti, individuati nel Piano Attuativo di Lottizzazione originario, non incidenti sui parametri urbanistici generali di lottizzazione, potranno essere effettuati con richiesta di Permesso di Costruire diretta come opere di urbanizzazione.

## **6) - MATERIALI DA COSTRUZIONE**

I materiali da usarsi nelle nuove costruzioni, dovranno essere, preferibilmente, quelli tradizionalmente usati nella nostra zona come:

- a) per le strutture verticali: telai in cemento armato, strutture miste in muratura e cemento armato, muratura di mattoni, pietrame, laterizio alveolare ecc;
- b) per gli orizzontamenti e le coperture: solai tradizionali in c.a.p., solai in legno, solai in laterizio gettati in opera, piastre in c.a. ecc.
- c) per le finiture esterne dei fabbricati: murature a faccia a vista di materiali vari, intonaco esterno in malta cementizia, intonaci speciali ecc.
- d) per gli infissi esterni sarà usato preferibilmente il legno ma, in considerazione del tipo di costruzione od altro motivo, sarà consentito anche l'uso del ferro, dell'alluminio ecc.
- e) materiali diversi da quelli sopra elencati, potranno essere discrezionalmente usati a giudizio dell'Amministrazione Comunale e solo in caso di particolari soluzioni architettoniche, da valutarsi caso per caso.

## **7) – STANDARS URBANISTICI -**

Gli standars urbanistici da rispettare in occasione della progettazione delle nuove costruzione e/o dell'ampliamento di quelle esistenti, saranno quelle prescritte dal vigente Piano Regolatore Generale, per le zone di espansione residenziale di tipo "C", che per brevità, qui di seguito, si riassumono:

- numero massimo dei piani, oltre al piano seminterrato		2
- altezza massima d'interpiano	ml	3
- tipo della copertura :		padiglione, capanna e/o falde
- distanza minima dai limiti di proprietà	ml	5
- distanza minima dalle strade	ml	5
- rapporto massimo di copertura, nell'ambito del lotto		35%
- incremento volumetrico, una tantum, per edifici esistenti		20%

Ai fabbricati esistenti nell'ambito del comparto, è stabilita facoltà di sopraelevazione fino al numero massimo dei piani, indipendentemente dal rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai limiti di zona.

E' altresì fatta salva, la facoltà di stabilire reciprocamente, con atto pubblico fra i privati, la possibilità di costruire sul confine.

Montepulciano 18 marzo 2010

Architetto  
 il progettista  
 Dott. Arch: **Doriano Della Giovampaola**  
 N° 671  
 Sez. A/a  
 PROVINCIA DI SIENA