

Montepulciano, lì 11 novembre 2010

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA NOCCHI-PELLEGRINI

---

in Comune di Montepulciano – Strada per Chianciano

**PROPRIETÀ:**

---

Nocchi Novaro, Giorgini Idilia, Parissi Ida e Pellegrini Vittorio

### RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

-  Localizzazione dell'iniziativa
-  Verifica delle previsioni di PRG
-  Tipologia
-  Urbanizzazione primaria

### RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

-  Eliminazione delle barriere architettoniche ( Legge 13 del 03/01/1989 e D.M. del 14/06/1989)

*(Dott.Ing. Marco Maggi)*

*(Arch. Eugenio Felici)*

## RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

### PREMESSO CHE :

- i signori Nocchi Novaro, Giorgini Idilia, Pellegrini Vittorio e Parissi Ida hanno presentato, in data 05/05/2008, in Comune di Montepulciano, un Piano Particolareggiato di iniziativa privata avente per oggetto l'urbanizzazione finalizzata all'edificazione di un'area di modesta estensione, in loc. quadrivio di San Biagio;
- che il suddetto Piano è stato descritto nella **scheda MPA08** del regolamento urbanistico, adottato dal Consiglio Comunale in data 27/08/2009;
- che i parametri urbanistici inseriti nella scheda non corrispondono con quelli del PRG vigente all'atto della presentazione della pratica e di conseguenza a quelli del suddetto Piano attuativo;
- che è stata presentata apposita osservazione (n. 474) al regolamento urbanistico per la correzione della scheda MPA08, chiedendo di riconfermare i parametri urbanistici originari, con i quali è stato progettato il PDL;
- **che tale osservazione è stata accolta.**

### TUTTO CIO'PREMESSO

con il trascorrere del tempo sono cambiate le esigenze e le necessità di uno dei due lottizzanti (famiglia Nocchi) e ciò ha reso indispensabile **una nuova progettazione dell'intero comparto oggetto di intervento.**

**Per semplicità verrà riportata di seguito la nuova relazione tecnica aggiornata con le nuove soluzioni progettuali, in sostituzione di quella originaria.**

## 1- LOCALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA

La zona oggetto del presente **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata** è localizzata alla periferia del centro abitato di Montepulciano, in località quadrivio di San Biagio.

Le aree interessate costituiscono un complesso unitario e omogeneo nelle vicinanze della S.P. 146 Montepulciano-Chianciano e, sotto il profilo morfologico, occupano un versante acclive, con quote assolute comprese fra circa m. 510 e 525 s.l.m.

**I terreni di proprietà dei Signori Nocchi Novaro, Giorgini Idilia, Parissi Ida e Pellegrini Vittorio costituiscono gran parte del comparto, classificato nel vigente PRG, come zona C/3 – “Tessuti urbani da completare o di nuova previsione” (V. TAV. 1).**

I terreni che completano il comparto sono di proprietà della Soc. NEW ARDA srl e del Comune di Montepulciano.

La società sopra citata è stata invitata a partecipare all'iniziativa, sia in vari incontri, sia tramite raccomandate, come prevede la vigente normativa. Non c'è stata alcuna risposta ed il silenzio è stato interpretato come NON interesse della New Ardha a partecipare alla lottizzazione.

**Per maggiore garanzia nei confronti della società New Ardha e dell'Amministrazione Comunale, abbiamo sviluppato una progettazione di massima di tutto il comparto (V.TAV. 4), dimostrando come la porzione rimanente possa essere eventualmente urbanizzata in un secondo tempo senza alcuna difficoltà.**

Le zone a verde pubblico e a parcheggio, **dimensionate con gli standard urbanistici del piano strutturale**, sono state disposte all'interno delle due proprietà in blocchi compatti, evitando una eccessiva frammentazione che le rendesse poco funzionali.

## 2- VERIFICA DELLE PREVISIONI DI P.R.G

Le aree interessate dall'intervento ricadono in zona "C/3" del vigente P.R.G., per le quali le vigenti Norme Tecniche d'Attuazione prevedono:

|   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| <b>Numero dei piani massimo</b>   | n.    | 3                  |
| <b>Altezza massima degli edifici</b>  | ml.   | 10.5               |
| <b>Tipo di copertura</b>  |       | capanna/padiglione |
| <b>Distanza dai limiti di proprietà privata</b>                                       | ml.   | 6                  |
| <b>Distanza dai limiti di zona</b>  | ml.   | 5                  |
| <b>Distacco tra pareti finestrate</b>   | ml.   | 10                 |
| <b>Distacco tra pareti non finestrate</b>   | ml.   | 5                  |
| <b>Distanza dalle strade (pubbliche o di uso pubblico)</b>                            | ml.   | 6                  |
| <b>Larghezza massima dei fronti</b>   | ml.   | 30                 |
| <b>Superficie fondiaria coperta massima nell'ambito delle superfici di pertinenza</b> | %     | 35%                |
| <b>Indice di fabbricabilità territoriale</b>  | mc/mq | 1,5                |

**Il Piano Attuativo in oggetto è stato redatto nel rispetto delle indicazioni del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative N.T.A.**

Il comparto oggetto del presente PdL ha una estensione di circa **mq 2889** e comprende:

- mq **272** di parcheggio pubblico (compresivi di spazi di manovra);
- mq **608** di strada interna e marciapiede (escluso lo spazio di manovra del parcheggio);
- mq. **554** di verde pubblico;
- mq. **50** di verde naturale non compreso nello standard a verde pubblico;
- n. 2 **lotti edificabili** della superficie complessiva di **mq 1402.00**.

## 3- VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Per la verifica degli standards urbanistici si è fatto riferimento alla normativa del nuovo Piano Strutturale. Per la dimostrazione vedasi TAV. N. 3.

#### 4- TIPOLOGIA

Per quanto attiene alle questioni generali di ordine urbanistico, il Piano Particolareggiato assume come riferimento le indicazioni del P.R.G., non trascurando tuttavia di perseguire, attraverso un'accurata definizione formale e compositiva dell'intervento, la riqualificazione strutturale dell'organismo urbano d'ambito e ciò avuto anche riguardo al carattere evolutivo che l'iniziativa riveste nei confronti dell'assetto definitivo della zona.

**I lotti sono stati progettati in maniera tale da permettere la costruzione di due fabbricati di dimensioni simili, ponendo particolare attenzione alla progettazione architettonica e alla scelta dei materiali.**

**L'intenzione dei proprietari è di realizzare un intervento edilizio di “buona qualità architettonica” e di un “buon livello di rifinitura, sia esterno che interno”.**

I due fabbricati previsti in progetto sono stati ubicati nella parte a monte dove il comparto, di forma triangolare, si allarga. Gli stessi si adattano all'andamento naturale del terreno, così da limitare i movimenti di terra. Per tale motivo i due fabbricati sono impostati a quote diverse ed il fabbricato 2 ha i piani sfalzati.

I due immobili previsti si sviluppano su tre piani fuori terra ad uso abitativo ed un piano interrato ad uso garages e cantine.

Le tipologie edilizie previste sono:

- LOTTO 1 : fabbricato plurifamiliare di civile abitazione;
- LOTTO 2 : fabbricato plurifamiliare di civile abitazione.

I lotti edificabili previsti nel presente piano attuativo hanno le seguenti superfici:

| LOTTO | SUP. | LOTTO |
|-------|------|-------|
| 1     | mq.  | 719   |
| 2     | mq.  | 683   |

## 5- URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### a) VIABILITÀ

L'attuale sistema viario della zona è costituito dalla strada di penetrazione che dalla S.P. 146 raggiunge il comparto in oggetto e da una strada brecciata, realizzata all'interno del comparto con PC 78/2007, a servizio dei vicini lotti di proprietà Vannuccini Alessandra e Bozzini Fosco.

La viabilità in progetto si suddivide in:

**1 - strada principale, prolungamento della strada di penetrazione in parte già realizzata**, già indicata nel vigente P.R.G., che verrà completata con le seguenti caratteristiche:

- larghezza sede viaria ml. 6.00;
- banchina pedonale laterale di ml. 1,50;
- pendenza media del 10.10 %.

**2 - strada interna di lottizzazione** che avrà le seguenti caratteristiche:

- larghezza sede viaria ml. 6.00;
- banchina pedonale laterale di larghezza ml. 1,50.
- pendenza del 15.50 %;

**Sono stati adottanti tutti gli accorgimenti tecnici atti a conferire alla nuova viabilità i requisiti indispensabili per assolvere correttamente alle funzioni del Piano proposto.**

### b) PARCHEGGIO PUBBLICO

**I parcheggi pubblici sono previsti lungo la strada interna di lottizzazione.**

**I parcheggi privati, di pertinenza di ogni edificio, saranno realizzati nei piani interrati dei fabbricati e dimensionati nel rispetto delle vigenti normative.**

### c) VERDE PUBBLICO

**Il comparto è dotato di un'ampia zona a verde pubblico attrezzato costituita da una zona centrale pavimentata con blocchetti autoportanti e arredata con panchine e lampioni, circondata da aree a verde naturale, piantumate con essenze locali, quali cipressi, ulivi, siepi di bosso.**

La zona centrale è stata progettata, sia per godere momenti di relax, sia per svolgere attività sportive all'aperto.

**d) FOGNATURE, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS E TELEFONO**

Il comparto in oggetto è attualmente privo di impianti a rete.

Si è pertanto proceduto alla progettazione dei vari impianti a rete, nel rispetto delle vigenti normative in materia e delle indicazioni fornite dagli Enti Gestori.

**Per visionare i relativi progetti si rimanda alle seguenti tavole :**

- **per l'impianto fognario vedi Tav. 7;**
- **per l'acquedotto vedi Tav. 7;**
- **per l'impianto di pubblica illuminazione vedi Tav. 8;**
- **per il gas vedi Tav. 8;**
- **per l'Enel vedi Tav. 9;**
- **per il telefono vedi Tav. 9.**

**e) ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Tutti gli spazi pubblici, con particolare riferimento a quelli destinati a viabilità e parcheggio, saranno opportunamente illuminati, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

In particolare, l'illuminazione delle strade sarà ottenuta tramite lampade al sodio ad alta pressione della potenza di 150 Watt collocate su un lampioni tipo "A" AEC modello LUNOIDE VP. N. 12, con altezza di circa ml 8.00, posti ad una distanza non superiore ai ml 30.

La zona a verde pubblico sarà invece illuminata da lampioncini di altezza pari a ml. 4.0.

**Si sottolinea che le strade e il parcheggio pubblico, come dimostrano i profili di progetto nella tavola n. 5, sono stati progettati per aderire il più possibile all'andamento naturale del terreno, e diminuire così i movimenti di terra necessari.**

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott. Ing. Marco Maggi)*

---

## RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Legge 13 del 03/01/1989 e D.M. del 14/06/1989

I due edifici previsti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata saranno progettati nel totale rispetto delle normative in materia, in funzione della loro destinazione d'uso. Ogni singolo progetto conterrà la documentazione prevista dalla L. 13/89 e dal D.M. 236/89.

### PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici sono dimensionati secondo le indicazioni del Piano Strutturale e distribuiti in modo omogeneo su l'area d'intervento.

Il progetto prevede un totale di **10 posti auto di cui 1 per persone disabili**, secondo quanto stabilito dal DM 236/89 capo IV art. 8 – punto 8.2.3 (V.TAV. 3).

### MARCIAPIEDI

La viabilità principale ha idoneo marciapiede laterale della larghezza di ml. 1,50, con pendenze modeste e quindi accessibile da portatori di handicap.

### ACCESSIBILITÀ – D.M. 236 Capo I – art. 2 – lett. G) e Capo II – art. 3 – punto 3.2 – lett. a)

Questo requisito è soddisfatto, poiché gli accessi agli edifici dalla viabilità principale, avvengono tramite vialetti con pendenza ridotta. Entrambi gli edifici saranno inoltre dotati di ascensore che collegherà tutti i livelli.

*(Dott.Ing. Marco Maggi)*

*(Arch. Eugenio Felici)*