



Piano Operativo

Comune di Montepulciano

Norme tecniche di attuazione

ALLEGATO 1

Le aree di trasformazione

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Massimo Bertone

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLE PARTECIPAZIONE

Luigi Pagnotta

PROGETTISTI

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Martina Romeo

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini (VAS)

ProGeo Engineering srl (Studi geologici, sismici, idraulici)

COLLABORATORI

Mirko Poggiani

PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Claudia Neri

Stefano Dente

Massimo Duchini

Michele Morgantini

LDP Progetti GIS srl per il sistema informativo comunale

Gennaio 2018

Il nuovo Piano Operativo e la variante contestuale al Piano Strutturale del Comune di Montepulciano sono stati elaborati da un gruppo di lavoro così costituito:

Roberto Vezzosi ha coordinato il lavoro, progettando con Massimo Tofanelli e Martina Romeo il piano e le sue singole parti.

Maria Rita Cecchini si è occupata della Valutazione Ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza.

Le indagini geologico-tecniche e sismiche a supporto del piano sono state curate da Progeo Engineering s.r.l.;

Mirko Poggiani ha effettuato la valutazione economica delle trasformazioni previste dal piano come interventi convenzionati.

Il lavoro è svolto in stretta collaborazione con il Responsabile del Procedimento Massimo Bertone e con Claudia Neri, Massimo Duchini, Stefano Dente e Michele Morgantini.

Sommario

| | |
|---|-----------|
| Art. 1 Dimensionamento del Piano Operativo..... | 5 |
| Art. 2 Regole grafiche per le aree di trasformazione PA e IC..... | 9 |
| Art. 3 Disposizioni generali per i Progetti Unitari Convenzionati (IC) | 10 |
| A_IC_01..... | 11 |
| A_IC_01B | 11 |
| A_IC_02..... | 11 |
| A_IC_03..... | 12 |
| A_IC_04..... | 12 |
| A_IC_05..... | 12 |
| A_IC_06..... | 13 |
| AB_IC_01 | 13 |
| AB_IC_02 | 13 |
| AB_IC_03 | 13 |
| G_IC_01 | 14 |
| G_IC_02 | 14 |
| G_IC_03 | 14 |
| G_IC_04 | 15 |
| M_IC_01 | 15 |
| M_IC_02a/b..... | 15 |
| M_IC_03a/b..... | 16 |
| M_IC_04 | 16 |
| M_IC_05a/b..... | 16 |
| M_IC_06 | 16 |
| M_IC_07 | 17 |
| M_IC_08 | 17 |
| M_IC_09 | 17 |
| M_IC_10 | 18 |
| M_IC_11 | 18 |
| M_IC_12 | 18 |
| SA_IC_01..... | 18 |
| SA_IC_02..... | 19 |
| SA_IC_03..... | 19 |
| SA_IC_04..... | 19 |
| SA_IC_05..... | 19 |
| SA_IC_06..... | 20 |
| SA_IC_07..... | 20 |
| SA_IC_08..... | 20 |
| SA_IC_09..... | 20 |
| ST_IC_01 | 21 |
| ST_IC_02 | 21 |
| ST_IC_03 | 21 |
| ST_IC_04 | 21 |
| ST_IC_06 | 22 |
| V_IC_01..... | 22 |
| Art. 4 Disposizioni generali per i Piani Attuativi | 22 |

| | |
|----------------|----|
| A_PA_01 | 24 |
| A_PA_02 | 26 |
| A_PA_03 | 27 |
| A_PA_03 | 28 |
| A_PA_04 | 29 |
| A_PA_05 | 30 |
| AB_PA_01 | 31 |
| M_PA_01 | 32 |
| M_PA_02 | 34 |
| M_PA_03 | 36 |
| M_PA_04 | 37 |
| M_PA_05 | 39 |
| M_PA_06 | 40 |
| M_PA_07 | 41 |
| M_PA_08 | 42 |
| M_PA_09 | 44 |
| SA_PA_01 | 45 |
| SA_PA_02 | 46 |
| SA_PA_03 | 47 |
| SA_PA_04 | 49 |
| ST_PA_01 | 50 |
| ST_PA_02 | 51 |
| ST_PA_03 | 52 |
| ST_PA_04 | 53 |
| ST_PA_05 | 54 |
| ST_PA_06 | 55 |
| V_PA_01 | 56 |

Art. 1 Dimensionamento del Piano Operativo

1. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono dimensionate con riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato – corrispondenti al dimensionamento del P.O. – da quelle esterne.
2. Il dimensionamento del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
 - non vi concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente;
 - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di SUL interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo (PA) o progetto unitario convenzionato (IC).
3. Il dimensionamento inoltre non comprende le quantità di SUL previste dai Piani Attuativi Vigenti (PAV) e dagli Interventi Convenzionati Vigenti (ICV) perimetrati nelle Tavole di P.O. e riferiti alle seguenti Delibere del Consiglio Comunale:
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 26/2004 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 42/2005 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 63/2005 (Utoe 5 - Gracciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 87/2005 (Utoe 2 - Sant'Albino)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 39/2006 (Utoe 6 - Stazione di Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 81/2006 (Utoe 6 - Stazione di Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 44/2008 (Utoe 6 - Stazione di Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 34/2009 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 55/2012 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 38/2014 (Utoe 4 - Acquaviva)
 - Piano attuativo - Delibera Consiglio Comunale n° 53/2015 (Utoe 7 - Valiano)
 -
 - Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 323/2011 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 53/2012 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 304/2012 (Utoe 1 - Montepulciano)
 - Interventi Convenzionati - Delibera Consiglio Comunale, n° 25/2013 (Utoe 5 - Abbadia)
 - Interventi Convenzionati - Delibera Giunta Comunale, n° 186/2017 (Utoe 1 - Montepulciano)

Per tali aree di trasformazione vigenti si rimanda alle previsioni contenute nei Piani Attuativi e negli Interventi Convenzionati, entro i relativi termini di efficacia.
4. Il dimensionamento del P.O. è espresso in SUL, con le seguenti precisazioni:
 - il dimensionamento residenziale comprende le attività commerciali di vicinato;
 - il dimensionamento per le attività produttive comprende la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso;
 - il dimensionamento per le attività turistico-ricettive non comprende le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, che come tali sono comprese nel dimensionamento residenziale.
5. Il dimensionamento del Piano Operativo, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle, riferite alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari:

| UTOE, ACQUAVIVA | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
|-----------------|------------------------|------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | | | | | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| Piani Attuativi | Interventi | Premialità | Piani Attuativi | artt. 25 c. 1, 26, | art. 64 c. 86, | art. 25 c. 2, L.R. | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--------------|---------|
| | (PA) o Interventi Convenzionati (IC) | edilizi diretti | connesse a interventi di riuso | (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana | 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | L.R. 65/2014 | 65/2014 |
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 9.161 | | | | | | |
| industriale-artigianale | 2.200 | | | | | | |
| commerciale | | | | | | | |
| direzionale | | | | | 250 | | |
| turistico ricettiva | | | | | | | |
| servizi | 5.829 | | | | | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|---|--|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| UTOE, ABBADIA | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse a interventi di riuso | Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| | | | | artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | art. 64 c. 86, L.R. 65/2014 | art. 25 c. 2, L.R. 65/2014 | |
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 1.700 | | | | | | |
| industriale-artigianale | | | | | | | |
| commerciale | | | | | | | |
| turistico ricettiva | | | | | | | |
| direzionale di servizio | | | | | | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------|------------|--------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| UTOE, GRACCIANO | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | Piani Attuativi | Interventi | Premialità | Piani Attuativi | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| | | | | artt. 25 c. 1, 26, | art. 64 c. 86, | art. 25 c. 2, L.R. | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--------------|---------|
| | (PA) o Interventi Convenzionati (IC) | edilizi diretti | connesse a interventi di riuso | (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana | 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | L.R. 65/2014 | 65/2014 |
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 2.450 | | | | | | |
| industriale-artigianale | 1.200 | | | | | | |
| commerciale | | | | | | | |
| turistico ricettiva | | | | | | | |
| direzionale di servizio | | | | | | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|---|--|---|-----------------------------|----------------------------|
| UTOE, MONTEPULCIANO | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | | | | | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| | Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse a interventi di riuso | Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana | artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | art. 64 c. 86, L.R. 65/2014 | art. 25 c. 2, L.R. 65/2014 |
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 12.560 | | | | | | |
| industriale-artigianale | 75 | | | | | | |
| commerciale | 1.720 | | | | | | |
| turistico ricettiva | 300 | | | | | | |
| direzionale e servizi | 220 | | | | 300 | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| UTOE, SAN'ALBINO | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | | | | | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| | Piani Attuativi (PA) o Interventi | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse a interventi di | Piani Attuativi (PA) o Interventi | artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | art. 64 c. 86, L.R. 65/2014 | art. 25 c. 2, L.R. 65/2014 |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|---------|---------|--|---------------------------------|---------|---------|
| | Convenzionati (IC) | | riuso | Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana | L.R. 65/2014 | | |
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 5.611 | | | | | | |
| industriale-artigianale | 2.672 | | | | | | |
| commerciale | | | | | | | |
| turistico ricettiva | | | | | 100 piazzole (campeggio) | | |
| direzionale di servizio | | | | | | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | | | | | | | |

| UTOE, STAZIONE | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
|--|----------------------------|---|--|---|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | | | | | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse a interventi di riuso | Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) per la rigenerazione urbana | artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | art. 64 c. 86, L.R. 65/2014 | art. 25 c. 2, L.R. 65/2014 | |
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 5.520 | | | | | | |
| industriale-artigianale | 34.530 | | | | | | |
| commerciale | 550 | | | | | | |
| turistico ricettiva | | | | | | | |
| direzionale di servizio | 1.580 | | | | | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | 2.000 | | | | | | |

| UTOE, VALIANO | TERRITORIO URBANIZZATO | | | | TERRITORIO RURALE | | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|---|---|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Nuova edificazione | | | Riuso | Con copianificazione | | Senza copianificazione |
| | | | | | Nuova edificazione | Riuso | Nuova edificazione |
| Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati | Interventi edilizi diretti | Premialità connesse a interventi di | Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati | artt. 25 c. 1, 26, 27; art. 64 c. 6, L.R. 65/2014 | art. 64 c. 86, L.R. 65/2014 | art. 25 c. 2, L.R. 65/2014 | |

| | (IC) | | riuso | (IC) per la rigenerazione urbana | | | |
|--|--------------|---------|---------|--|---------|---------|---------|
| CATEGORIE FUNZIONALI | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. | SUL mq. |
| residenziale | 4.270 | | | | | | |
| industriale-artigianale | | | | | | | |
| commerciale | 512 | | | | | | |
| turistico ricettiva | | | | | | | |
| direzionale di servizio | | | | | | | |
| commerciale all'ingrosso e depositi | | | | | | | |

Art. 2 Regole grafiche per le aree di trasformazione PA e IC

- Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di P.O. e negli schemi di cui all'Allegato 1 – Aree di trasformazione, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.
- Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e- fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo- possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo. Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.
Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 71 delle Norme tecniche di attuazione.
- Viabilità**
Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adequamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.
I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.
In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.
- Percorsi pedonali e/o ciclopdonali**
Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopdonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.
I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 4,00 ml.

5. Piazze e spazi pedonali

Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

7. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

8. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

9. Area edificabile, limite di edificazione ed ingombri degli edifici

Le aree edificabili corrispondono alle parti dei comparti dove si prevede l'edificazione privata; comprendono in generale anche gli spazi scoperti privati quali aree verdi, viabilità interna e parcheggi pertinenziali. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree è indicativa delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Dove presente, il limite di edificazione individua all'interno dell'area edificabile l'ambito entro il quale devono essere posizionati gli edifici per quanto riguarda i volumi fuori terra o seminterrati; tale limite, che non si configura come indicazione di allineamento, è da considerarsi comunque prescrittivo.

Gli ingombri degli edifici, se presenti, forniscono indicazioni di massima ed esemplificative del tessuto, del numero e delle caratteristiche degli edifici realizzabili secondo le regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme; tali segni hanno carattere indicativo.

Art. 3 Disposizioni generali per i Progetti Unitari Convenzionati (IC)

1. I Progetti unitari convenzionati individuano all'interno del territorio urbanizzato quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto. Tali Progetti si attuano attraverso intervento diretto convenzionato (Intervento Convenzionato - IC). Le aree sottoposte a intervento convenzionato, IC, sono identificati da una sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle tavole di P.O. e disciplinati come tali nell'elenco che segue al comma 6.
2. In sede di elaborazione del progetto unitario qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
3. I successivi articoli definiscono, per ciascun Progetto:
 - destinazione d'uso;
 - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani, Rapporto di Copertura);
 - opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.
4. Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'"altezza virtuale", così come definita dal D.P.G.R. n. 64/R/2013; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'altezza massima di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2.

5. La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 89 delle Norme ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun sottosistema o ambito. Nel caso in cui venga edificata una quantità di SUL inferiore al 60% di quella massima ammessa le dotazioni richieste sono calcolate sulla base della SUL effettiva in attuazione, fermo restando l'obbligo di realizzazione completa di eventuali opere ed attrezzature pubbliche in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard.
6. Nelle aree disciplinate dagli interventi convenzionati IC, fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c3, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.
7. Il P.O. prevede i seguenti interventi convenzionati:

A_IC_01

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e la realizzazione del verde pubblico piantumato con un doppio filare di alberi a confine con il tessuto agrario e verso il tessuto urbano esistente: 160 mq;

Realizzazione delle aree a parcheggio: mq 190;

Realizzazione delle aree della strada di distribuzione alle nuove edificazioni, al verde e al parcheggio, mq 215;

Realizzazione del marciapiede lungo la S.P. 326: larghezza minima 1,20

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

A_IC_01B

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni:

Cessione delle aree e la realizzazione del verde pubblico piantumato con un doppio filare di alberi a confine con il tessuto agrario e verso il tessuto urbano esistente: 160 mq;

Realizzazione delle aree a parcheggio: mq 190;

Realizzazione delle aree della strada di distribuzione alle nuove edificazioni, al verde e al parcheggio, mq 215;

Realizzazione del marciapiede lungo la S.P. 326: larghezza minima 1,20

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

A_IC_02

Dimensionamento

Sul per attività industriali e artigianali: mq 450

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 10,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

E' oggetto di convenzione la cessione dell'area di pertinenza del lotto produttivo e la realizzazione di una superficie a verde pubblico piantumato con alberature a schermatura dell'intervento edilizio: limitata ad una fascia a verde (profondità 5 metri) lungo viabilità esistente; l' aumento di volumetria dell'edificio produttivo esistente è finalizzato alla realizzazione di una copertura a protezione del carro ponte e dell'area di lavoro sottostante.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

A_IC_03

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio alberato e arredato: 200 mq

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

A_IC_04

Dimensionamento

Sul per la realizzazione di manufatti in legno con finalità di utilizzo pubbliche, didattiche e ricreative: mq 250

Rapporto di Copertura massimo: _

Indice di permeabilità minimo: _

Altezza massima: _

Numero massimo di piani fuori terra: _

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: _

Prescrizioni

Debbono essere salvaguardate le piante e le formazioni boschive esistenti comunque non debbono essere apportate alterazioni significative permanenti;

Sia garantito dei valori paesaggistici dei luoghi anche attraverso l'uso di soluzioni formali, materiali, finiture esterne e crome compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

La realizzazione dei fabbricati in legno dovrà essere limitata alla sola porzione di terreno già utilizzata per tali scopi evitando opere di impermeabilizzazione dei suoli e realizzazione di zone a parcheggio a specifica e permanente destinazione, conservando la massima naturalità dei luoghi;

Non si interferisca o si limiti negativamente le visuali panoramiche.

Beni paesaggistici

area ricadente nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

A_IC_05

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio alberato lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

A_IC_06

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e la realizzazione di un'area a parcheggio a pettine alberato lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

AB_IC_01

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione di un'area a parcheggio con alberature e arredi lungo via Fonte al Giunco: 250 mq.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

AB_IC_02

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 7,50 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione di un'area a parcheggio con alberature e arredi lungo via Marzabotto: 250 mq.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

AB_IC_03

Dimensionamento

Sul residenziale, mq 500

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Mantenimento e qualificazione di una fascia a verde pubblico con arbusti ed alberature lungo tutto il margine sud del lotto a protezione visiva dell'intervento dal territorio rurale con accesso da via di Vittorio: mq 700;

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

AB_IC_04

Dimensionamento

Sul residenziale, mq 600

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Mantenimento e qualificazione di una fascia a verde pubblico con arbusti ed alberature lungo tutto il margine sud ovest del lotto a protezione visiva dell'intervento dal territorio rurale;

E' oggetto della convenzione la realizzazione della viabilità di accesso all'ambito convenzionato lungo via del palazzo a fronte della chiusura dell'accesso esistente (passo carrabile autorizzazione n°97 del 31 luglio 2008) sulla Via Provinciale.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

G_IC_01

Dimensionamento

Sul Industriale artigianale: mq 600

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi lungo il margine con il territorio rurale.

Cessione delle aree contigue all'area produttiva esistente e sistemazione con alberature al fine di ottenere una fascia boscata: 5.000 mq

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

G_IC_02

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 600

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione e realizzazione della zona a parcheggio e sistemazione con alberature, illuminazione e arredi: mq 150;

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 200.

Mantenimento della fascia arborata di protezione esistente lungo la strada: mq 407

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

G_IC_03

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m
Numero massimo di piani fuori terra: N° 2
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione e realizzazione della zona a parcheggio e sistemazione con alberature, illuminazione e arredi: mq 150;
Cessione della fascia a verde lunga la strada e dell'area posta a ovest dell'area, realizzazione e arredo della zona da destinare al verde pubblico: mq 470

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

G_IC_04

Dimensionamento

Sul Industriale artigianale: mq 600
Rapporto di Copertura massimo: 0,30
Indice di permeabilità minimo: 50%
Altezza massima: H 8,00 m
Numero massimo di piani fuori terra: N° 2
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi lungo il margine con il territorio rurale.
Cessione dell'area contigua alla Strada provinciale 326 realizzazione nella stessa di un parcheggio pubblico, mq 1.000.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

M_IC_01

Tipo di intervento: recupero edilizio

Dimensionamento

Sul residenziale convenzionata, mq 370
Sul ricettiva, ostello: 20 posti letto
Rapporto di Copertura massimo: _
Indice di permeabilità minimo: _
Altezza massima: _
Numero massimo di piani fuori terra: _
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: _

Prescrizioni

Sono oggetto della convenzione la realizzazione di 5 alloggi da destinare a fini sociali mediante locazione a canone concordato per una sul pari a 370 mq; gli alloggi saranno messi a disposizione del comune per un periodo di tempo non inferiore a anni 10, con possibilità di procedere al rinnovo di tali impegno (vedi delibera di giunta comunale n° 171 del 06/07/09).

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959.

M_IC_02a/b

Dimensionamento

Sul residenziale, mq 600
Rapporto di Copertura massimo: 0,20
Indice di permeabilità minimo: 30%
Altezza massima H: 8,00 m
Numero massimo di piani fuori terra: N° 2
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione dell'area posta in via Matteotti (zona_a) e realizzazione nell'area stessa di un'area da destinare a parcheggio pubblico (mq 458) nonché realizzazione di un'area a verde pubblico (mq 660).

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

M_IC_03a/b

Dimensionamento

Sul residenziale, mq 355

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione dall'area oggetto di diritti edificatori (zona-a) ed il trasferimento di tali diritti dall'area attuale a quella di progetto; realizzazione con la piantumazione di alberatura e la sistemazione di arredi adeguati nella zona-a di un'area da destinarsi a verde pubblico

Beni paesaggistici

area compresa parzialmente in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

M_IC_04

Dimensionamento

Sul residenziale, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione dell'area posta in via Marino e realizzazione e arredo di un'area a parcheggio: mq 250.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

M_IC_05a/b

Dimensionamento

Sul commerciale, mq 220

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Realizzazione di aree di sosta da cedere e da destinare a uso parcheggio pubblico: mq 125;

Sistemazione delle aree di sosta esistenti mediante la piantumazione di siepi, di piccole alberature e il loro arredo con marciapiedi, panchine e illuminazioni.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

M_IC_06

Dimensionamento

Sul residenziale, mq 250

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Realizzazione dell'ampliamento di porzione di Via delle Cetine: mq 120;
La previsione di un'area per la realizzazione di una futura viabilità pubblica verso la Crocetta da cedere gratuitamente al Comune di Montepulciano a semplice sua richiesta;

Vincolo di conservazione e tutela dell'oliveto a valle dell'immobile in progetto.

Beni paesaggistici

area ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

M_IC_07

Dimensionamento

Sul turistico ricettiva, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

E' prevista la demolizione degli edifici esistenti.

Visto il pregio dell'area di intervento è prescritto il mantenimento delle trame agrarie, delle siepi e delle alberature presenti;

Realizzazione della strada e della rotonda per invertire il senso di marcia;

Cessione di una striscia da arredare con panchine e siepi larga 5 metri per tutta la lunghezza del lotto a margine del territorio agricolo.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

M_IC_08

Dimensionamento

Sul turistico ricettiva, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Visto il pregio dell'area di crinale di Villa Bologna è prevista la realizzazione di un adeguato progetto e realizzazione dell'arredo urbano e vegetale della viabilità verso Poggio Martiena.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

M_IC_09

Dimensionamento

Sul terziario direzionale, mq 220

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Visto il pregio dell'area di intervento è prevista la sistemazione con alberature e cespugli, nonché dell'arredo urbano del tratto di terreno contiguo alla viabilità di collegamento verso via Bernabei.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

M_IC_10

Dimensionamento

Sul industriale artigianale, mq 75

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Visto il pregio dell'area di intervento , a fronte dell'ampliamento è previsto il recupero delle condizioni di degrado esistenti e la sistemazione con alberature e cespuglio dell'area lungo la via per Pienza.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 142-1959.

M_IC_11

Dimensionamento

Sul terziario commerciale, mq 1500

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

La nuova destinazione dovrà occupare esclusivamente gli edifici esistenti.

Realizzazione di una siepe lungo via di Totona al fine di schermare l'area oggetto di convenzione e il mantenimento di quella esistente a lungo il lotto a nord ovest.

Il miglioramento dell'accessibilità di via di Totona, mediante la realizzazione di marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,50 m e la realizzazione dell'illuminazione pubblica.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

M_IC_12

Dimensionamento

Sul terziario commerciale, mq 900

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

La realizzazione del marciapiede e dell'illuminazione pubblica sulla prima traversa a monte con viale Calamandrei.

Beni paesaggistici

area compresa in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, vincolo codice 247-1967.

SA_IC_01

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 1161

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione dei parcheggi: mq 1520;

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 2953;

Cessione delle aree e realizzazione della viabilità di accesso: mq 292.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_02

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 450

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione dei parcheggi e sistemazione con alberature, illuminazione e arredi: mq 200.

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 100.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_03

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

delle aree e realizzazione, sistemazione a arredo di un'area a parcheggio pubblico: mq 250.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_04

Dimensionamento

Sul Industriale artigianale: mq 758

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi e siepi lungo i margini del lotto escluso quello lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_05

Dimensionamento

Sul Industriale artigianale: mq 458

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi e siepi lungo i margini del lotto escluso quello lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_06**Dimensionamento****Dimensionamento**

Sul Industriale artigianale: mq 391

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi e siepi lungo i margini del lotto escluso quello lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_07**Dimensionamento**

Sul Industriale artigianale: mq 320

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi e siepi lungo i margini del lotto escluso quello lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_08**Dimensionamento**

Sul Industriale artigianale: mq 520

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi e siepi lungo i margini del lotto escluso quello lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_09**Dimensionamento**

Sul Industriale artigianale: mq 225

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

Indice di permeabilità minimo: 50%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Piantumazione di un filare di alberi e siepi lungo i margini del lotto escluso quello lungo strada.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

ST_IC_01

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 295

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione dei parcheggi: mq 260;

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 440.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

ST_IC_02

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 458

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione dell'area a verde pubblico e del relativo arredo: mq 443;

Cessione delle aree e realizzazione della viabilità di accesso: mq 500.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

ST_IC_03

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Ai parcheggi previsti dalla destinazione d'uso Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione e arredo di un'area a parcheggio pubblico: mq 250.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

ST_IC_04

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione ed arredo della viabilità di collegamento tra via Trento e via Aosta.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

ST_IC_05

Dimensionamento

Sul residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Ai parcheggi previsti dalla destinazione d'uso Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione e arredo di un'area a parcheggio pubblico: mq 250.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

ST_IC_06

Dimensionamento

Sul terziario commerciale, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Realizzazione di una fascia arborata e cespugliata lungo il margine con il territorio rurale a schermatura dell'area di intervento; si prescrive l'uso pubblico del parcheggio previsto dagli standard commerciali.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

V_IC_01

Dimensionamento

Sul a Servizi sociali e ricreativi, mq 300

Nuova terrazza realizzabile sulla copertura esistente, mq 150

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

Indice di permeabilità minimo: 30%

Altezza massima: H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra: N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

Prescrizioni

Cessione e realizzazione nella parte di lotto attigua di un'area a parcheggio fittamente alberato (una pianta ogni 40 mq): mq 1261;

Piantumazioni di filari di alberi a margine del tessuto agricolo che crei nel tempo un'adeguata schermatura.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Art. 4 Disposizioni generali per i Piani Attuativi

1. Gli interventi che consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del territorio urbanizzato e di parti del territorio rurale, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture, sono assoggettati a Piano Attuativo, come definito dalle leggi regionali e nazionali.

2. I Piani Attuativi previsti dal piano sono identificati da una sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo; essi sono perimetrati ed indicati con tale sigla nelle tavole di P.O. e disciplinati come tali nell'Allegato 1 delle presenti Norme.
3. In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.
4. La disciplina specifica di ciascuna area è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

Le dimensioni degli spazi pubblici sono da considerarsi dei minimi, con l'eccezione della dimensione delle strade da realizzare che, ove indicata, costituisce una quantificazione di massima, espressa in metri lineari, della lunghezza dei manufatti previsti per il collegamento dei recapiti individuati.

La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 88 delle Norme ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun sottosistema o ambito.
5. Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito oppure ad una o più Unità Minime di Intervento, laddove previste dalle Norme.
6. Nelle aree disciplinate dai Piani attuativi, fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c3, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.
7. Il P.O. prevede i seguenti Piani Attuativi:

A_PA_01

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Acquaviva (A) |
| Ambito, | Città Consolidata (CN) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea C |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di recupero |

Descrizione dell'intervento

L'intervento rappresenta il progetto strategico* di Acquaviva; esso deve sviluppare diversi temi:

Residenza, attraverso la ricerca, anche formale, di una nuova relazione fra due ambiti della città separati dalla valle;

Valorizzazione del centro di Acquaviva, favorendone l'accessibilità e la sosta attraverso la realizzazione di un parcheggio a servizio degli ambiti più consolidati e densi; Realizzazione di un'area di servizi scolastici e di un'area a verde che andrà a definire il nuovo limite del centro abitato.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

i nuovi edifici previsti avranno l'altezza massima di due piani;

è consigliabile l'utilizzo di tipologie quali case isolate, bifamiliari o a schiera;

si dovrà prevedere lungo la nuova direttrice di collegamento la costituzione di un viale alberato. Le strade di progetto, nonché il margine urbano del piano attuativo verso la campagna, dovranno essere dotati di filari di alberi e/o siepi;

nel parcheggio si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo;

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 80 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

data la vicinanza con le scuole nell'area destinata a verde pubblico dovranno essere attrezzate aree per il gioco e per il tempo libero (panchine, tavoli, arredo e ad esempio percorsi salute...);

la nuova area verde deve essere alberata e attrezzata con fontanella e illuminazione; l'area dovrà inoltre essere pensata anche come area gioco e sport per ragazzi di oltre 14 anni (ad es. campi da basket, pallavolo, pattinaggio...);

deve essere prevista sia la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio di progetto e via F.lli Braschi sia di un collegamento carrabile con via Virgilio da realizzarsi sull'area di proprietà comunale limitrofa il centro civico;

nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq

18.560

Superficie utile lorda, SUL mq

8.793 di cui:

2.964 Residenziale compreso commerciale di vicinato

5.829 Servizi scolastici (Si)

Superficie coperta, SC %

30%

| | |
|--|-------------|
| Altezza massima, H mt | 8 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 3 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

A_PA_02

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Acquaviva |
| Ambito, | Città Nuova (CN) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di recupero |

Descrizione dell'intervento

Recupero di un'area e di edifici all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni residenziali.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area;

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;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 2.925 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 887 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

A_PA_03

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Acquaviva (A) |
| Ambito, | Città Nuova (CN) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di recupero |

Descrizione dell'intervento

Recupero di un'area all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni commerciali e artigianali.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area;

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;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 4.228 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1750 |
| | Recupero del volume esistente: destinazioni ammesse |
| | fino a 250 mq commerciale di vicinato, 1500 mq Industriale artigianale (Ia) |
| Superficie coperta, SC % | 40% |
| Altezza massima, H mt | 8 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 2 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

A_PA_04

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Acquaviva (A) |
| Ambito, | Città Nuova (CN) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di recupero |

Descrizione dell'intervento

Recupero di un'area e di edifici all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni residenziali.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

adozione di tutte le misure necessarie al fine di mantenere le caratteristiche architettoniche dell'edificio;

devono essere valorizzate le tecniche costruttive tradizionali e la tipologia dell'edificio originario;

la distribuzione delle nuove unità residenziali deve avvenire senza modifiche alle aperture esistenti sulla facciata principale mentre sui prospetti secondari si potranno prevedere nuove aperture purché coerenti e in sintonia con il disegno generale;

potrà essere modificato il solaio per consentire, con un modesto rialzamento, l'inserimento di un nuovo piano abitabile;

il progetto dovrà quanto più possibile armonizzare il vecchio col nuovo, anche dichiarandone le differenti epoche di costruzione, con il trattamento diverso delle finiture di facciata ed una nuova copertura (con materiali tradizionali: cotto, rame...);

la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;

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

il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale, ST mq | 2.599 |
| Superficie utile lorda totale, SUL T mq | 1900 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1900 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

A_PA_05

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Acquaviva (A) |
| 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 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.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

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";

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;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

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; la valorizzazione mediante la creazione di un area a verde pubblico e la sua connessione con la zona a verde prevista di servizio al quartiere, è un tema progettuale da perseguire; grande cura, deve essere adoperata, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 4.956 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 750 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

A_PA_06

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Acquaviva (A) |
| 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 completare l'edificazione di un Piano attuativo posto a margine dell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mitigarne la visibilità dal territorio agricolo.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

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";

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;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

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; la valorizzazione mediante la creazione di un area a verde pubblico e la sua connessione con la zona a verde prevista di servizio al quartiere, è un tema progettuale da perseguire; grande cura, deve essere adoperata, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 4.930 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1.460 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

AB_PA_01

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Abbadia (AB) |
| 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

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";

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;

i nuovi impegni di suolo non dovranno interessare eventuali tessiture di pregio della maglia agraria;

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 4.970 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 900 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

M_PA_01

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE | Montepulciano (M) |
| Ambito | AP_1 |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea E |
| Tipologia della trasformazione, | Nuovo impianto |

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un campo di golf che utilizza le strutture esistenti per gli spazi di servizio.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

il contenimento della movimentazione dei terreni e della necessità di riduzione delle future manutenzioni; visto che il progetto si andrà a sviluppare in un'area di grande valore paesaggistico, bisognerà ridurre al minimo le operazioni costruttive, sia che l'inserimento avvenga in aree degradate nelle quali la "ricostruzione" dell'ambiente dovrebbe essere effettuata programmando ampie zone di "incolto naturale" a manutenzione bassa o nulla, sia nelle altre aree; dovranno essere valutati i caratteri pedologici e i fattori legati all'auto traspirazione che possono determinare le tecniche costruttive dell'impianto e dei tappeti erbosi in misura tale da poter incidere sostanzialmente sul fabbisogno idrico; alla fine della determinazione del fabbisogno idrico dovranno essere valutati fattori legati alle scelte progettuali quali pendenze, organizzazione dell'irrigazione, la dislocazione di ostacoli d'acqua che possono influire sulla capacità complessiva di stoccaggio, di scelta e selezione delle essenze; i volumi di servizio all'attività del campo da golf (eventuale *club house*, locale per il deposito sacche ed una tettoia al campo pratica, il locale per il rimessaggio dei macchinari per la manutenzione) devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità; deve essere inoltre recuperato il volume esistente per attività di manutenzione o servizio; le eventuali aree pavimentate (parcheggi, resedi e quant'altro), che dovranno comunque avere un'estensione estremamente limitata, dovranno essere realizzate con grigliati erbosi che presentano un basso impatto paesaggistico e mantengono una buona capacità di permeabilità dei suoli;

i movimenti di terra dovranno essere di limitata entità e non dovranno pregiudicare gli assetti paesaggistici attuali; qualora sia necessario del movimento terra, tutte le aree di nuova formazione saranno raccordate a quelle adiacenti con dolci rampe, in maniera che l'orografia finale risulti assolutamente naturale e assimilabile a quella attuale; dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le macchie, le alberature e le siepi attuali; la scelta per la piantumazione di nuove alberature dovrà essere svolta fra il catalogo delle specie autoctone presenti nel territorio di Montepulciano. La scelta delle specie diverse deve fare comunque riferimento a quelle indicate dalla LR 39 del 21/3/2000 o comunque a specie con dimostrate capacità di bassa esigenza idrica, rapida crescita, resistenza alla siccità e all'inquinamento e con un apparato radicale non superficiale; dovrà essere esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive ritenute tossiche o dannose. Il progetto, prevedrà la realizzazione di un percorso a 9 buche; il percorso di golf sarà il più naturale possibile riducendo al minimo i movimenti di terra, il percorso dovrà seguire, per quanto possibile, l'orografia del terreno esistente;

al fine di evitare i possibili pericoli derivanti dall'utilizzo di diserbanti e pesticidi necessari per la manutenzione del tappeto erboso dovranno essere impiegate tecniche agronomiche al fine di garantire un campo di golf biologico al 100%.

dovrà essere ridotto al minimo l'apporto idrico per il mantenimento del manto erboso mediante l'impiego di specie arboree poco idroesigenti e l'impiego di un impianto di irrigazione mirato al contenimento dell'uso dell'acqua; nell'area interessata alla costruzione del campo insiste un pozzo comunale del quale dovrà essere valutata la portata;

al fine di ridurre gli impatti sulla risorsa acqua dovranno essere messe in pratica tutte le azioni relative al recupero delle acque piovane.

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 ricadente in parte nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|----------------|
| Superficie territoriale, ST mq | 126.000 |
| Superficie utile lorda totale, SUL mq | 300 |
| Superficie coperta, SC % | 300 |
| Altezza massima, H mt | 4,00 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 1 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

M_PA_02

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

Descrizione dell'intervento

Saturazione di un lotto intercluso con edifici residenziali a bassa densità.

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; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico e la sua connessione con la zona a verde prevista di servizio al quartiere, è un tema progettuale di grande valore;

mirare ad un progetto complessivo di di qualificazione del tessuto urbano;

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

i parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto;

migliorare l'accessibilità urbana mediante un progetto degli spazi aperti (parcheggi e verde pubblico) adeguato con impiego di materiali orientati alla massima sostenibilità;

le aree a verde pubblico saranno organizzate come luogo di sosta, e dovranno essere attrezzate gli spazi aperti con alberature, panchine e tavoli;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 6.440 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 300 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

Aree da realizzare/cedere

| | |
|--------------------------------|--------|
| Verde pubblico minimo, mq | 10.000 |
| Parcheggio pubblico minimo, mq | 1.350 |
| Viabilità minimo, mq | - |
| Aree da cedere minimo, mq | - |

M_PA_03

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

Descrizione dell'intervento

Saturazione di un lotto intercluso con edifici residenziali a bassa densità.

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; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico e la sua connessione con la zona a verde prevista di servizio al quartiere, è un tema progettuale di grande valore;

mirare ad un progetto complessivo di qualificazione del tessuto urbano;

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

i parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto;

migliorare l'accessibilità urbana mediante un progetto degli spazi aperti (parcheggi e verde pubblico) adeguato con impiego di materiali orientati alla massima sostenibilità;

le aree a verde pubblico saranno organizzate come luogo di sosta, e dovranno essere attrezzate gli spazi aperti con alberature, panchine e tavoli;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 7.305 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1.350 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

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 imbrecciature;

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 |

Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq

come da NTA

M_PA_05

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 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

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";

la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo dell'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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 | 2.520 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 900 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

M_PA_06

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 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

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";

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde. la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 3.858 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1.574 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

M_PA_07

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Montepulciano (M) |
| Ambito, | Città Nuova (CN) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di Recupero |

Descrizione dell'intervento

L'intervento è volto all'integrazione e al rafforzamento delle strutture dell'albergo mediante una integrazione funzionale delle attività esistenti e quelle aggiuntive previste. Dirimente, dato il contesto paesaggistico, è l'inserimento del progetto architettonico all'interno di un ambito di grande pregio; la progettazione degli edifici, delle aree verdi e a parcheggio di pertinenza deve dunque mirare a mettere in relazione il progetto dell'edificato con il contesto.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

i nuovi edifici dovranno essere edifici di limitata altezza, 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;

si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie;

i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte;

per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo;

i parcheggi devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

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

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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.

area ricadente in parte nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|---------------------------------------|
| Superficie territoriale, ST mq | 2.900 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1.200 Turistico ricettiva (Tr) |
| Superficie coperta, SC % | 30% |
| Altezza massima, H mt | 8 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 2 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

M_PA_08

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 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 di Poggio Martiena, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti. All'interno della previsione sono previste destinazioni pubbliche, residenziali a servizio, residenziale a non servizio, edificio sportivo polivalente con una funzione anche commerciale.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

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";

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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

dovranno essere previste tipologie edilizie residenziali a schiera o in linea da collocarsi inderogabilmente lungo la via di Poggio Martiena;

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

19.247

Superficie utile lorda Totale, mq

11.320 di cui:

6.140 Servizi istruzione (Si)

2.780 Residenziale compreso commerciale di vicinato

2.400 Edificio sportivo polivalente

Superficie coperta, SC %

30%

| | |
|--|-------------|
| Altezza massima, H mt | 8 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 2 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

M_PA_09

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 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 completare il tessuto urbano saturando un lotto intercluso con tipologie edilizie a bassa densità.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

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";

la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo dell'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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 4.247 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 2.501 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

SA_PA_01

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Sant'Albino (SA) |
| 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 andare a realizzare un complesso parrocchiale costituito da chiesa, servizi connessi e la realizzazione di edilizia convenzionata.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

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";

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq

10.000

Superficie utile lorda, SUL mq

700 Residenziale compreso commerciale di vicinato in forma convenzionata

Edifici per il culto (Sr)

Superficie coperta, SC %

30%

Altezza massima, H mt

8

Numero massimo di piani fuori terra, N°

2

Verde pubblico minimo, mq

come da NTA

Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq

come da NTA

SA_PA_02

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Sant'Albino (SA) |
| 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, il perimetro del territorio urbanizzato dell'ambito urbano di Sant'Albino a partire dagli indirizzi dell'edilizia sostenibile, integrato da aree verdi, dal mantenimento dei coni visuali verso le alture coltivate e boscate a nord e dalla conservazione dei caratteri di ruralità già presenti.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

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";

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 21.413 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 2.400 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

SA_PA_03

| | |
|---------------------------------|--|
| UTOE, | Sant'Albino (SA) |
| Ambito, | Ambito di paesaggio 4 e 5 (Ap_4, Ap_5) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea D |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di Recupero |

Descrizione dell'intervento

L'intervento di recupero dell'area dell'ex cava, è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un campeggio.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

verificare la sostenibilità della viabilità di accesso esistente, considerando l'incremento dei volumi di traffico previsti, ed eventualmente indicando gli interventi necessari per un suo adeguamento;

valutare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di pericolosità riscontrate,

definendo, laddove necessari, gli interventi di mitigazione del rischio già in fase di redazione dello strumento urbanistico nonché gli approfondimenti di indagine da svolgersi nelle successive fasi di pianificazione e/o di progettazione;

visto l'interessamento di una zona di protezione termale, dovranno essere recepite le norme di cui alla disciplina del PTCP;

configurare il progetto, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali, come miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica del sito.

deve essere definito un progetto delle opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'innesto in sicurezza sulla SP 146;

le aree verdi di progetto dovranno prevedere funzioni diversificate e prevedere un equipaggiamento vegetazionale che deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha minima; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

per le aree a parcheggio si prescrive l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo; devono essere arredati con piante d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 40 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

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

le piazzole devono essere collocate nelle radure e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare; eventuali parcheggi, comunque alberati, devono essere ben schermati da vegetazione tipica presente nei luoghi, anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio;

i volumi di servizio devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità, devono essere realizzati con strutture in legno, semplicemente appoggiati a terra ed ancorati. I depositi, le lavanderie, ecc., dovranno essere collocati in posizione interrata e/o seminterrata e comunque in posizione nascosta o non percepibile dalle strade. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, ecc., dovranno anch'essi essere realizzati con materiali leggeri (rame, legno, ecc.) con l'attenzione a mimetizzarne quanto più possibile la presenza nell'ambiente circostante.

Beni paesaggistici

area ricadente in parte nell'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq
Superficie utile lorda, SUL mq
Superficie coperta, SC %

158.725
100 piazzole Campeggio (Tc)
-

| | |
|--|-------------|
| Altezza massima, H mt | 4 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 1 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

SA_PA_04

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Sant'Albino (SA) |
| Ambito, | Città Nuova (CN) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea C |
| Tipologia della trasformazione, | Nuovo impianto |

Descrizione dell'intervento

L'intervento si colloca in località Castagneto in ambito abitato in posizione di mezzacosta a ridosso di un'area boscata; il progetto deve essere integrato con le aree verdi esistenti che dovranno mantenere i caratteri di ruralità presenti.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

deve essere sistemata la viabilità del borgo di castagneti e quella di accesso all'area;
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";
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;
delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;
grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;
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 ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice (boschi).

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 6.770 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 750 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

ST_PA_01

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Stazione (ST) |
| Ambito, | Aree produttive (CP) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Nuovo impianto |

Descrizione dell'intervento

L'ambito oggetto di intervento è attualmente occupato da un impianto di deposito e frantumazione di inerti; l'intervento deve mirare al trasferimento della funzione e alla riqualificazione dell'ambito stesso mediante funzioni commerciali e direzionali.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato, mediante il recupero di un'area degradata, 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";
al fine di ridurre il disagio acustico e derivato dalle polveri, si prescrive la realizzazione di una siepe di dimensione adeguata in corrispondenza del confine dell'ambito di intervento lungo l'Autostrada del Sole;
il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;
delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico alberata lungo via Milazzo;
l'area deve avere accesso esclusivo da via Milazzo;
deve mantenere quanto più possibile distanti i nuovi volumi da via Modena e dall'edificato circostante;
il progetto dovrà tener conto l'inserimento del nuovo edificio in corrispondenza delle visuali privilegiate dall'Autostrada: la forma dovrà essere compatta, il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura;
prevedere una fascia di verde inedificabile di dimensioni adeguata contigua all'autostrada;
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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 9.800 |
| Superficie utile lorda Totale, SUL mq | 1.400 di cui: |
| | 520 Artigianato di servizio o attività di vendita all'ingrosso; |
| | 880 Direzionale |
| Superficie coperta, SC % | 30% |
| Altezza massima, H mt | 10,50 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 2 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

ST_PA_02

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Stazione (ST) |
| 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

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";

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 8.346 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 3.000 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

ST_PA_03

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Stazione (ST) |
| 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

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";

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;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;

grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 5.098 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 1.167 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 |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

ST_PA_04

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Stazione (SA) |
| Ambito, | Aree produttive (CP) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Nuovo impianto |

Descrizione dell'intervento

L'ambito oggetto di intervento è attualmente occupato da un impianto di deposito e frantumazione di inerti; l'intervento deve mirare al trasferimento della funzione e alla riqualificazione dell'ambito stesso mediante funzioni commerciali e direzionali.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato, mediante il recupero di un'area degradata, 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";

Al fine di ridurre il disagio acustico e derivato dalle polveri, si prescrive la realizzazione di una siepe di dimensione adeguata in corrispondenza del confine dell'ambito di intervento lungo l'Autostrada del Sole;

Il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;

delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico alberata lungo via Milazzo;

l'area deve avere accesso esclusivo da via Milazzo;

deve mantenere quanto più possibile distanti i nuovi volumi da via Modena e dall'edificato circostante;

il progetto dovrà tener conto l'inserimento del nuovo edificio in corrispondenza delle visuali privilegiate dall'Autostrada: la forma dovrà essere compatta, il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali

la coloritura esterna dei fabbricati, la cartellonistica e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura;

prevedere una fascia di verde inedificabile di dimensioni adeguata contigua all'autostrada;

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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 12.718 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 2.000 Artigianato di servizio o attività di vendita all'ingrosso; |
| Superficie coperta, SC % | 30% |
| Altezza massima, H mt | 10,50 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 2 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

ST_PA_05

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Stazione |
| Ambito, | Città Produttiva (CP) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea D |
| Tipologia della trasformazione, | Nuovo impianto |

Descrizione dell'intervento

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale.

L'intervento andrà a investire una grande area agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità del nuovo svincolo autostradale.

Nell'area adiacente all'area artigianale esistente, è presente l'impianto di depurazione che riceve gli scarichi di Stazione e di Acquaviva.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

consentire il trasferimento in un'area appositamente attrezzata delle attività oggi disperse nel territorio e allo stesso tempo consentire la localizzazione di attività speciali ad alto contenuto innovativo;

diversificare le attività produttive, realizzando un comparto in cui possano adeguatamente convivere le tradizionali con le nuove, con maggior incidenza di specializzazioni qualificate, tanto da configurarle anche come commerciali o direzionali;

effettuare un'oculata programmazione e un equilibrato governo del territorio, orientato anche alla diversificazione economica, considerando la realizzazione della variante alla Sp. 326 e la prospettiva di un nuovo svincolo autostradale.

prevedere un esteso impiego dei principi e delle tecnologie dell'edilizia sostenibile ed orientato all'oculato utilizzo delle risorse quali il risparmio energetico, recupero delle acque, reti duali, innovazione costruttiva e produttiva, simbiosi industriale, attività terziarie e servizi integrati, gestione unitaria e immagine coordinata, riduzione del rischio idraulico e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sono i temi che il progetto dovrà affrontare e risolvere con il coinvolgimento degli attori economici e delle istituzioni locali.

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 ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Codice (laghi).

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale, ST mq | 149.000 |
| Superficie utile lorda totale, SUL mq | 22.332 di cui: |
| | 400 Commercio (Cm) |
| | 700 Direzionale (Td) |
| | 25.740 Produttivo artigianale (Ia) |
| Superficie coperta, SC % | 30% |
| Altezza massima, H mt | 11,50 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 3 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

ST_PA_06

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Stazione |
| Ambito, | Città Produttiva (CP) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea D |
| Tipologia della trasformazione, | Nuovo impianto |

Descrizione dell'intervento

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale.

L'intervento andrà a investire una grande area agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità del nuovo svincolo autostradale.

Nell'area adiacente all'area artigianale esistente, è presente l'impianto di depurazione che riceve gli scarichi di Stazione e di Acquaviva.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

consentire il trasferimento in un'area appositamente attrezzata delle attività oggi disperse nel territorio e allo stesso tempo consentire la localizzazione di attività speciali ad alto contenuto innovativo;

diversificare le attività produttive, realizzando un comparto in cui possano adeguatamente convivere le tradizionali con le nuove, con maggior incidenza di specializzazioni qualificate, tanto da configurarle anche come commerciali o direzionali;

effettuare un'oculata programmazione e un equilibrato governo del territorio, orientato anche alla diversificazione economica, considerando la realizzazione della variante alla Sp. 326 e la prospettiva di un nuovo svincolo autostradale.

prevedere un esteso impiego dei principi e delle tecnologie dell'edilizia sostenibile ed orientato all'oculato utilizzo delle risorse quali il risparmio energetico, recupero delle acque, reti duali, innovazione costruttiva e produttiva.

asimbiosi industriale, attività terziarie e servizi integrati, gestione unitaria e immagine coordinata, riduzione del rischio idraulico e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sono i temi che il progetto dovrà affrontare e risolvere con il coinvolgimento degli attori economici e delle istituzioni locali.

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 ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Codice (laghi).

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|---|
| Superficie territoriale, ST mq | 18.800 |
| Superficie utile lorda totale, SUL mq | 3.052 Industriale artigianale (Ia) |
| Superficie coperta, SC % | 30% |
| Altezza massima, H mt | 11,50 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 3 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

V_PA_01

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| UTOE, | Valiano (V) |
| Ambito, | Città Consolidata (CC) |
| DM 1444/68, | Zona territoriale omogenea B |
| Tipologia della trasformazione, | Piano di Recupero |

Descrizione dell'intervento

L'intervento, lungo la via Lauretana, riguarda il recupero dell'area del mulino di Valiano, attualmente dismesso. Il progetto si colloca all'interno del tessuto urbano in un ambito caratterizzato da una edilizia formata da edifici isolati sul lotto; via della Fonte, per la quale il Ru prevede il prolungamento fino a via Padule, potrà servire il lotto dal retro. Gli edifici esistenti, non presentano né particolari valori architettonici, né particolari valori tipologici.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Condizioni speciali

Elementi vincolanti per la progettazione

riorganizzare le attività terziarie mediante la creazione di un nuovo centro urbano che sia non antagonista con quello storico ma che con esso si integri al fine di rafforzare tutto il centro di Valiano;
creare una piazza che diventi un elemento qualificante di tutto il centro urbano;
elaborare un progetto adeguato che diventi un elemento di arricchimento dello spazio pubblico;
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 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;
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 non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Parametri urbanistici ed edilizi

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | 2.223 |
| Superficie utile lorda Totale, SUL mq | 1.100 di cui: |
| | 900 Residenziale compreso commerciale di vicinato |
| | 200 Direzionale |
| Superficie coperta, SC % | 30% |
| Altezza massima, H mt | 8 |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | 2 |
| Verde pubblico minimo, mq | come da NTA |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da NTA |

V_PAA_01

Descrizione dell'intervento

Piano attuativo approvato con DELIBERA di CONSIGLIO COMUNALE n° 53 del 8 luglio 2015

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale, ST mq | come da PA approvato |
| Superficie utile lorda Totale, SUL T mq | 3.370 |
| Superficie utile lorda, SUL mq | 3.370 Residenziale compreso commerciale di vicinato |
| Superficie coperta, SC % | come da PA approvato |
| Altezza massima, H mt | come da PA approvato |
| Numero massimo di piani fuori terra, N° | come da PA approvato |
| Verde pubblico minimo, mq | come da PA approvato |
| Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq | come da PA approvato |