



Piano Operativo Comune di Montepulciano

Norme tecniche di attuazione **ALLEGATO 1** Le aree di trasformazione

SINDACO

Michele Angiolini

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

luglio 2019

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 curate da Progeo Engineering;

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_01A	11
A_IC_01B	11
A_IC_02.....	12
A_IC_03.....	12
A_IC_04.....	12
A_IC_05.....	13
A_IC_06.....	13
A_IC_07.....	13
AB_IC_01	13
AB_IC_02	14
AB_IC_03	14
AB_IC_04	14
G_IC_02	15
G_IC_03	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_08	17
M_IC_09	17
M_IC_10	17
M_IC_11	18
M_IC_12	18
M_IC_13	18
M_IC_14	18
M_IC_15	19
M_IC_16	19
SA_IC_01.....	19
SA_IC_02.....	20
ST_IC_01.....	20
ST_IC_02.....	20
ST_IC_03.....	20
ST_IC_04.....	21
ST_IC_05.....	21
ST_IC_06.....	21
V_IC_01.....	21
Art. 4 Disposizioni generali per i Piani Attuativi	22
A_PA_01	23
A_PA_02	25
A_PA_03	26
A_PA_04	27

<i>M_PA_01</i>	28
<i>M_PA_05</i>	30
<i>M_PA_07</i>	31
<i>M_PA_08</i>	33
<i>SA_PA_03</i>	35
<i>SA_PA_04</i>	37
<i>ST_PA_01</i>	39
<i>ST_PA_03</i>	40
<i>ST_PA_05</i>	41
<i>V_PA_01</i>	43
<i>V_PAA_01</i>	44

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 SE 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) e dei Piani Attuativi convenzionati (PAC) 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 SE, 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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale - comm. di vicinato	2,982			3.387			
industriale-artigianale				700			
media sup. di vendita							
direzionale				200	250		
turistico ricettiva							
servizi							
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)				Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale - comm. di vicinato	1.200						
industriale-artigianale							
media sup. di vendita							
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 (PA) o Interventi Convenzionati (IC)				Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale - comm. di vicinato	1.200						
industriale-artigianale							
media sup. di vendita							
turistico ricettiva							
direzionale di servizio							
commerciale all'ingrosso e depositi							

	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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale	750						
industriale-artigianale							
commerciale							
turistico ricettiva							
direzionale di servizio							
commerciale all'ingrosso e depositi							

UTOE, MONTEPULCIANO	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	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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
Residenziale comprensivo del commercio di vicinato	6.357			370			
industriale-artigianale				300			
Commerciale di media sup. di vendita				4.020			
turistico ricettiva				1.500			
direzionale di servizio				220			
commerciale all'ingrosso e depositi							
servizi	8.540						

UTOE, SAN'ALBINO	TERRITORIO URBANIZZATO			TERRITORIO RURALE	
	Nuova edificazione		Riuso	Con 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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale	2.361						
industriale-artigianale							
commerciale							
turistico ricettiva						2000 mq + 100 piazzole (campeggio)	
direzionale di servizio							
commerciale all'ingrosso e depositi							

UTOE, STAZIONE	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		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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale	2.670						
industriale-artigianale	25.600				520		
commerciale					150		
turistico ricettiva							
direzionale di servizio					880		
commerciale all'ingrosso e depositi							

UTOE, VALIANO	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	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
residenziale				900			
industriale-artigianale							
commerciale							
turistico ricettiva							
direzionale di servizio				500			
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. 88 delle Norme.
- 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 ciclopedonali**
Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali 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 disciplinate 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_01A

Dimensionamento

SE 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

Gli interventi A_IC_01A e B debbono provvedere a redigere un progetto unitario per le parti comuni dei comparti.

Cessione delle aree e la realizzazione del verde pubblico piantumato lungo la S. P. 326 e la realizzazione di un

filare di alberi lungo strada: 150 mq;

Realizzazione della viabilità e delle aree a parcheggio: mq 300;

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

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Disciplina Paesaggistica

Gli interventi dovranno essere corredati da alberature di filtro lungo la strada e da una fascia verde di

ambientazione paesaggistica costituita da una siepe arborata di uno spessore di almeno 5 metri

siepi, filari alberati, macchie) a contatto con il territorio rurale così come individuato nello schema allegato.

Dovranno essere limitate le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo ricorrendo quando possibile a pavimentazioni drenanti.

A_IC_01B

Dimensionamento

SE 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:

Gli interventi A_IC_01A e B debbono provvedere a redigere un progetto unitario per le parti comuni dei comparti.

Realizzazione della viabilità e delle aree a parcheggio: mq 420;
Cessione delle aree e la realizzazione del verde pubblico piantumato lungo la S. P. 326 e la realizzazione di un filare di alberi lungo strada:, mq 250;
Realizzazione del marciapiede lungo la S.P. 326: larghezza minima 1,20

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Disciplina Paesaggistica

Gli interventi dovranno essere corredati da alberature di filtro lungo la strada;
Dovranno essere limitate le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo ricorrendo quando possibile a pavimentazioni drenanti.

A_IC_02

Dimensionamento

SE per attività produttive: 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

SE 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

SE 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

SE 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

SE 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.

A_IC_07

Dimensionamento

SE residenziale compreso commerciale di vicinato: mq 750

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

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 e completamento della viabilità

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

AB_IC_01

Dimensionamento

SE 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

SE 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

SE 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

SE 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 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 esistente (passo carrabile autorizzazione n° 97 del 31 luglio 2008) sulla via Provinciale;

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

Disciplina Paesaggistica

Mantenimento delle alberature esistenti lungo la via 2 giugno e limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo;

G_IC_02

Dimensionamento

SE 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

SE 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.

M_IC_01

Tipo di intervento: recupero edilizio

Dimensionamento

SE residenziale convenzionata, mq 370

SE ricettiva, ostello: 40 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

SE 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.

Disciplina Paesaggistica

L'intervento deve essere corredato da appropriate schermature vegetali verso la campagna.

Esso dovrà garantire il mantenimento di un varco visivo e ambientale, laddove ora è presente un salto di quota con l'edificio esistente in via F.lli Rosselli e dove verrà realizzato l'accesso al nuovo edificio ed ai parcheggi pubblici.

La nuova edificazione dovrà mantenersi bassa, nella parte del lotto più pianeggiante, non troppo a ridosso di via I. Origo e dotarsi di parti a verde arborato in maniera tale da costituire un filtro verso la valle.

Nell'area M_IC_02a il parcheggio dovrà essere quanto più possibile reso permeabile, con l'utilizzo di materiali appropriati in continuità con una nuova area a verde attrezzato da realizzare nella parte rimanente.

M_IC_03a/b

Dimensionamento

SE 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

SE 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

SE 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_08**Dimensionamento**

SE 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 via di Martiena

Beni paesaggistici

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

M_IC_09**Dimensionamento**

SE 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

Note: sarà possibile realizzare impianti sportivi all'aperto nell'area di pertinenza dell'edificio;

Sarà possibile così come previsto nelle NTA, modificare la quota di imposta dei solai al fine di aumentare la Se complessiva.

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**

SE industriale artigianale, mq 300

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

E' consentita la riorganizzazione dei volumi esistenti, che non potranno svilupparsi oltre un piano fuori terra (h max. 5,00 ml)

Realizzazione di volumi seminterrati per un massimo di 300,00 mq. a destinazione artigianale.

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

SE 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 fino al raggiungimento di 1500 mq di Se. 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

SE residenziale, 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.

M_IC_13

Dimensionamento

SE terziario commerciale, 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

La realizzazione di un'area verde, marciapiede e dell'illuminazione pubblica lungo la SP 146.

Beni paesaggistici

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

M_IC_14

Dimensionamento

SE terziario commerciale, mq 800
SE terziario direzionale, mq 1200
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

Sarà possibile presentare due unità minime di intervento per la realizzazione dell'IC a condizione che venga definito un progetto unitario per tutto il comparto.

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_15

Dimensionamento

SE 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 142-1959

M_IC_16

Dimensionamento

SE terziario commerciale, mq 300

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

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.

Beni paesaggistici

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

SA_IC_01

Dimensionamento

SE 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.

Discipline paesaggistiche

Gli interventi aumenteranno considerevolmente l'equipaggiamento verde mediante la piantumazione di alberature siepi ed al contempo mireranno a limitare le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo, conservando gli assetti di maggior valore del paesaggio agrario esistente.

SA_IC_02

Dimensionamento

SE 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.

ST_IC_01

Dimensionamento

Se 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

SE 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

SE 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

SE 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

SE 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

SE 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

SE 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.

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;
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;
per la piantumazione di tutte le aree verdi, dato il particolare pregio paesaggistico del contesto, 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.

Disciplina paesaggistica

Deve essere mantenuto il corridoio ineditato che guarda verso la S.P. 68; a tal fine le nuove volumetrie residenziali debbono essere collocate all'interno dell'area interclusa posta fra l'edificato esistente di via Publio Virgilio Marone e l'impluvio arborato senza passare il limite di via Publio Virgilio Marone;
la nuova strada di collegamento con la S.P. 68 dovrà essere alberata e provvista di marciapiedi larghi almeno 1,20 m;
Il parcheggio dovrà essere quanto più possibile reso permeabile, con l'utilizzo di materiali appropriati.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	12.805
Superficie edificabile, Se Totale mq	1.482

Superficie edificabile, Se Totale mq	1.482 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_02

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

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.

Disciplina paesaggistica

Il nuovo edificio, realizzato con forme, materiali e tecniche tradizionali, dovrà riprodurre un nucleo rurale per forme coerenti con gli edifici demoliti andando ad attestare la nuova edificazione sul margine della viabilità esistente.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	2.925
Superficie edificabile, Se Totale 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 e di edifici all'interno del tessuto urbano di Acquaviva e loro riconversione a funzioni residenziali, terziarie 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 edificabile, Se Totale mq	1050
Superficie edificabile, Se Totale mq	600 mq Residenziale compreso commerciale di vicinato
	200 mq Terziario direzionale (Td),
	250 mq Produttivo 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 edificabile totale, Se Totale mq	1900
Superficie edificabile, Se Totale 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

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 è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un campo di golf che rappresenterà un polo sportivo di forte richiamo dotando il territorio di una struttura sportiva al momento assente nel territorio comunale.

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 edificabile totale, Se Totale mq	non prevista
Superficie edificabile, Se Totale mq	non prevista
Superficie coperta, SC %	non prevista
Altezza massima, H mt	non prevista
Numero massimo di piani fuori terra, N°	non prevista
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 edificabile, Se Totale 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_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).

Disposizioni Paesaggistiche

Si prescrive accorpare le nuove volumetrie quanto più possibile agli edifici esistenti, evitando di intervenire nelle aree boscate ed evitando le aree paesaggisticamente più esposte; i nuovi volumi sono ricondotti quindi nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, in larga misura mascherati dagli edifici e dalla vegetazione esistente.

L'intervento mantenuto entro questi ambiti consentirà di non occupare con visivi significativi e non modificherà skyline da e per la struttura ricettiva.

L'ampliamento dovrà porsi in relazione armonica con la preesistenza, anche in rapporto alla sua dimensione.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	2.900
Superficie edificabile totale, Se Totale mq	-

Superficie edificabile, Se,	1.200 mq Turistico ricettiva (Tr)
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	12,50
Numero massimo di piani fuori terra, N°	3
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

M_PA_08

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

Descrizione del contesto

L'area oggetto di Variante e successivo Piano Attuativo si colloca in una ampia conca attualmente coltivata a seminativo. A nord di tale comparto si trova il tessuto edificato organizzato linearmente lungo l'asse Via San Martino-Via Antica Chiusina, caratterizzato dalla numerosa presenza di funzioni (impianti sportivi e scolastici) e di edifici di valore storico e architettonico (Villa Bologna e La Fantina) sorti sul limitare dell'abitato di Montepulciano capoluogo. Il margine lungo questi edifici è piuttosto scosceso e funge da sfondo al tessuto più pianeggiante sottostante.

L'ambito è anche attraversato dal Fosso di Martiena lungo il quale si dipana un verde ripariale caratteristico che ne segue la maggior parte del corso. Il versante meridionale risulta più aperto ed è ricoperto da macchie e coltivi in via di abbandono.

Temi del progetto

L'intervento dovrà creare un disegno che raccordi in modo coerente le diverse funzioni previste (edifici a destinazione pubblica, residenze, servizi, impianti sportivi, commerciale, infrastrutture quali strade e parcheggi, verde ecc.) e renda possibile un collegamento alla parte di città esistente mediante la realizzazione di percorsi pedonali-ciclabili, luoghi verdi, ecc. Il progetto attuativo dovrà infatti prevedere che "uno sfumi nell'altro": per questa ragione diverse tessiture verdi dovranno essere adoperate: il verde non dovrà essere inteso solo come prato o come luogo verde urbano più formale attrezzato con panchine tavoli e ombreggiato da alberi, ma dovrà essere affiancato da uno spazio meno disegnato e più leggero, lasciato ad usi più informali.

Un altro tema di rilievo è quello dell'inserimento del tessuto edilizio previsto dal progetto architettonico, all'interno di un contesto paesaggistico di pregio. In questa logica la progettazione degli edifici, delle aree verdi ed a parcheggio di pertinenza, dovrà dunque mirare a mettere in relazione il progetto dell'edificato con il contesto inserendo una nuova parte della città in uno scenario di importante valore.

Il tema predominante dovrà essere quello di progettare un ampio luogo aperto, caratterizzato da funzioni diverse (pubblica, residenze, sport, gioco, tempo libero...), connesse con il tessuto urbano e a servizio di tutto il capoluogo.

Materiali del progetto

Il piano attuativo dovrà prevedere in questa nuova parte di città, la realizzazione di edifici di limitata altezza, massimo due piani fuori terra (oltre agli interrati e seminterrati), con 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. Potranno essere previste tipologie a schiera o in linea, al fine di creare un tessuto permeabile, che consenta il passaggio da un tessuto urbano denso come quello della città esistente, ad un paesaggio rurale rarefatto e ordito solo dalle trame dei coltivi, come quello esterno all'area.

Dato il contesto paesaggistico di pregio, si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e con un uso attento dei materiali e delle cromie, il nuovo intervento si potrà caratterizzare anche da forme contemporanee (sono consentiti i tetti piani verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile). La posizione infatti, da la possibilità di produrre edifici che, in chiave moderna, stabiliscano una relazione equilibrata con il paesaggio.

Per quanto riguarda la mobilità dovrà essere previsto l'adeguamento stradale a carico dei privati del tratto di raccordo di via di Martiena che determinerà una viabilità d'accesso di sezione e arredo adeguate alle nuove destinazioni previste. In generale i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie semplici e compatte con finiture di facile impatto ambientale.

Gli spazi aperti dovranno essere disegnati al fine di produrre luoghi con funzioni differenziate (gioco, sosta, riposo...) connesse fra di loro mediante percorsi pedonali e ciclabili.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego, per quanto possibile, di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, i parcheggi dovranno essere arredati con piante d'alto fusto, come da RU e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. Una particolare cura dovrà essere usata per l'area a ridosso del Fosso di Martiena e per lo stesso corso d'acqua, riconosciuto dal RU e dalla Scheda come corridoio ecologico ed area con limitazione degli interventi, con mantenimento della vegetazione spontanea non colturale.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

Modalità attuative del progetto

L'intervento sarà soggetto a preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Considerata la posizione dell'intervento ed il ruolo di completamento delle nuove edificazioni del comparto, si dovrà operare tenendo conto dei suggerimenti compositivi del Progetto Guida allegato o in alternativa produrre nuove ipotesi comunque qualificanti ed improntate alle medesime finalità.

Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei reflui è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

Nella Convenzione del relativo Pdl dovrà essere specificato l'obbligo di partecipazione in quota parte nella realizzazione degli interventi pubblici.

Dimensionamento del progetto

- St di intervento:	circa	mq.	32.600
- Superficie a parcheggi pubblici		come da Piano Operativo	
- Superficie a verde pubblico		come da Piano Operativo	
- Sul totale		mq.	11.900
- Sul per destinazioni pubbliche		mq.	6.140
- Sul residenziale privata		mq.	2.772
- Sul per edificio sportivo polivalente		mq.	2.400
- Sul Commerciale per media struttura di vendita		mq.	280
- Numero massimo di piani fuori terra oltre gli interrati o seminterrati		n.	3
- Distanza minima da corsia stradale e dagli spazi pubblici		m.	5,00
- Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza (salvo convenzionamento)		m.	5,00
- Distanza minima tra i fabbricati	Df	m.	10,00

SA_PA_03

UTOE,	Sant'Albino (SA)
Ambito,	Ambito di paesaggio 4 e 5 (Ap_4, Ap_5)
DM 1444/68,	Zona territoriale omogenea E
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;

demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti presenti e riqualificazione ambientale dell'area ;

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

158.725

Superficie edificabile, Se Totale mq

1200 mq destinazione turistico ricettiva per la

**realizzazione di casette mobili e bungalow
800 mq per servizi subordinati alla destinazione
turistico ricettiva.
100 posti letto a disposizione dei campeggiatori
(tende, caravan...) mediante la definizione di piazzole
Campeggio di dimensione adeguata**

Superficie coperta, SC %

-

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).

Discipline paesaggistiche

Debbono essere mantenute le alberature esistenti e limitate le urbanizzazioni e l'impermeabilizzazione del suolo.

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	6.770
Superficie edificabile, Se Totale 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 edificabile totale, Se Totale mq	1.400
Superficie edificabile, Se Totale mq	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_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 edificabile, Se Totale 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_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).

Discipline paesaggistiche

Deve essere prevista una progettazione unitaria del comparto al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale anche a partire dai criteri delle aree APEA;

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale, ST mq	149.000
Superficie edificabile totale, Se Totale mq	25.600
Superficie edificabile, Se Totale mq	25.600 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

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 edificabile totale, Se Totale mq	1.100
Superficie edificabile, Se Totale mq	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

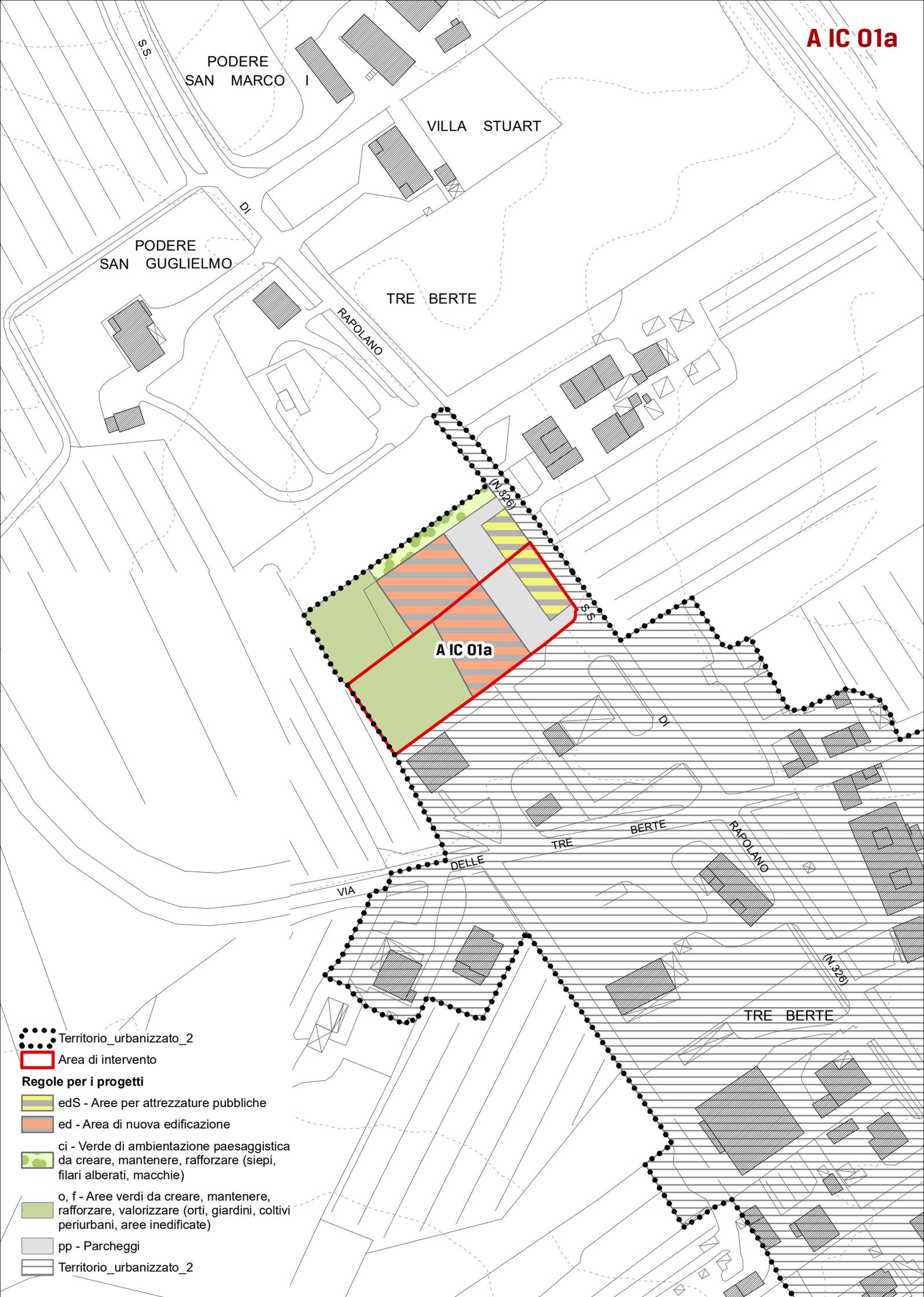
V_PAA_01

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 edificabile totale, Se Totale mq	3.370
Superficie edificabile, Se Totale 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

Schemi di progetto



●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

▨ edS - Aree per attrezzature pubbliche

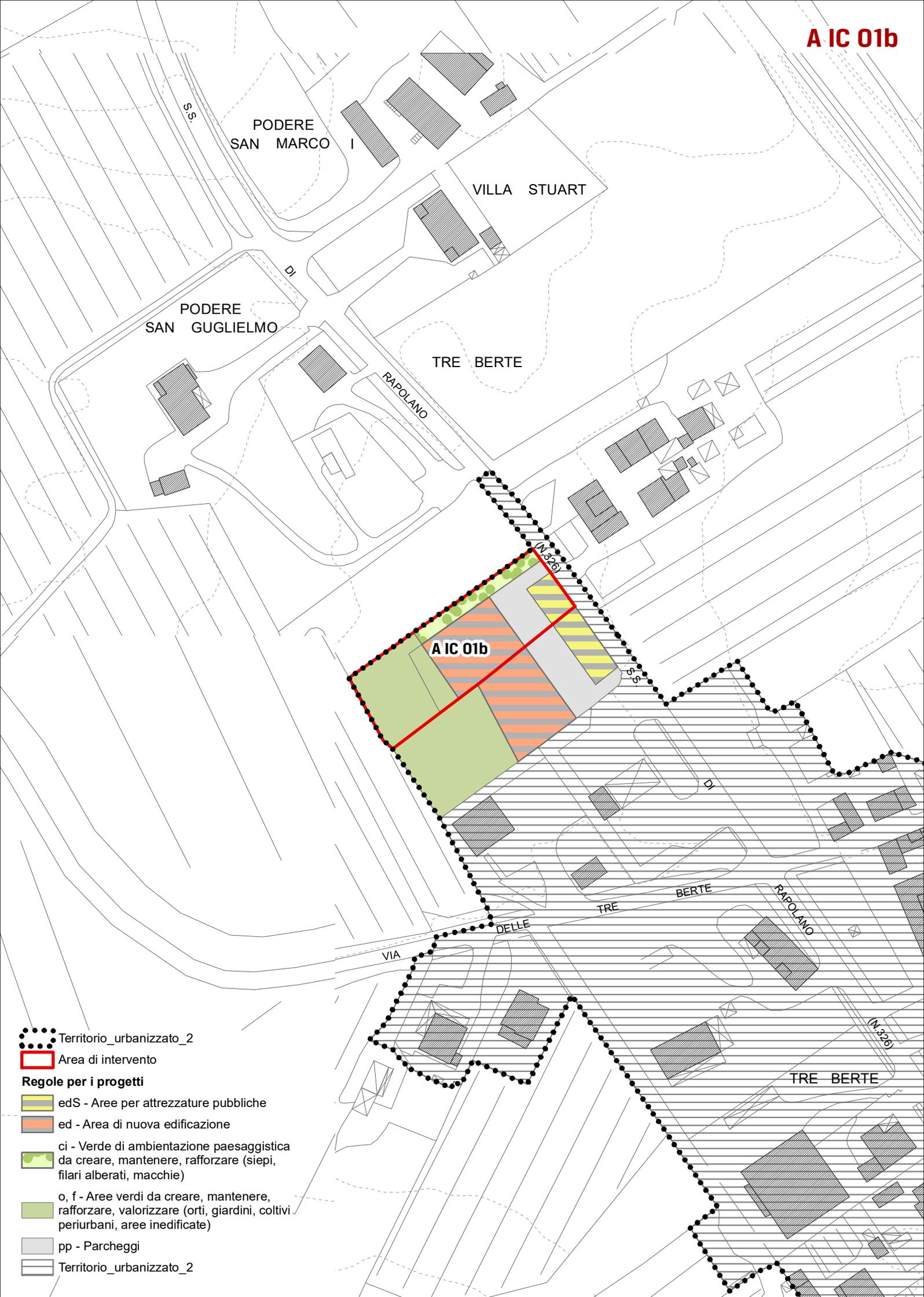
▨ ed - Area di nuova edificazione

▨ ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

▨ o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

▨ pp - Parcheggi

▭ Territorio_urbanizzato_2



●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

▭ edS - Aree per attrezzature pubbliche

▭ ed - Area di nuova edificazione

▭ ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

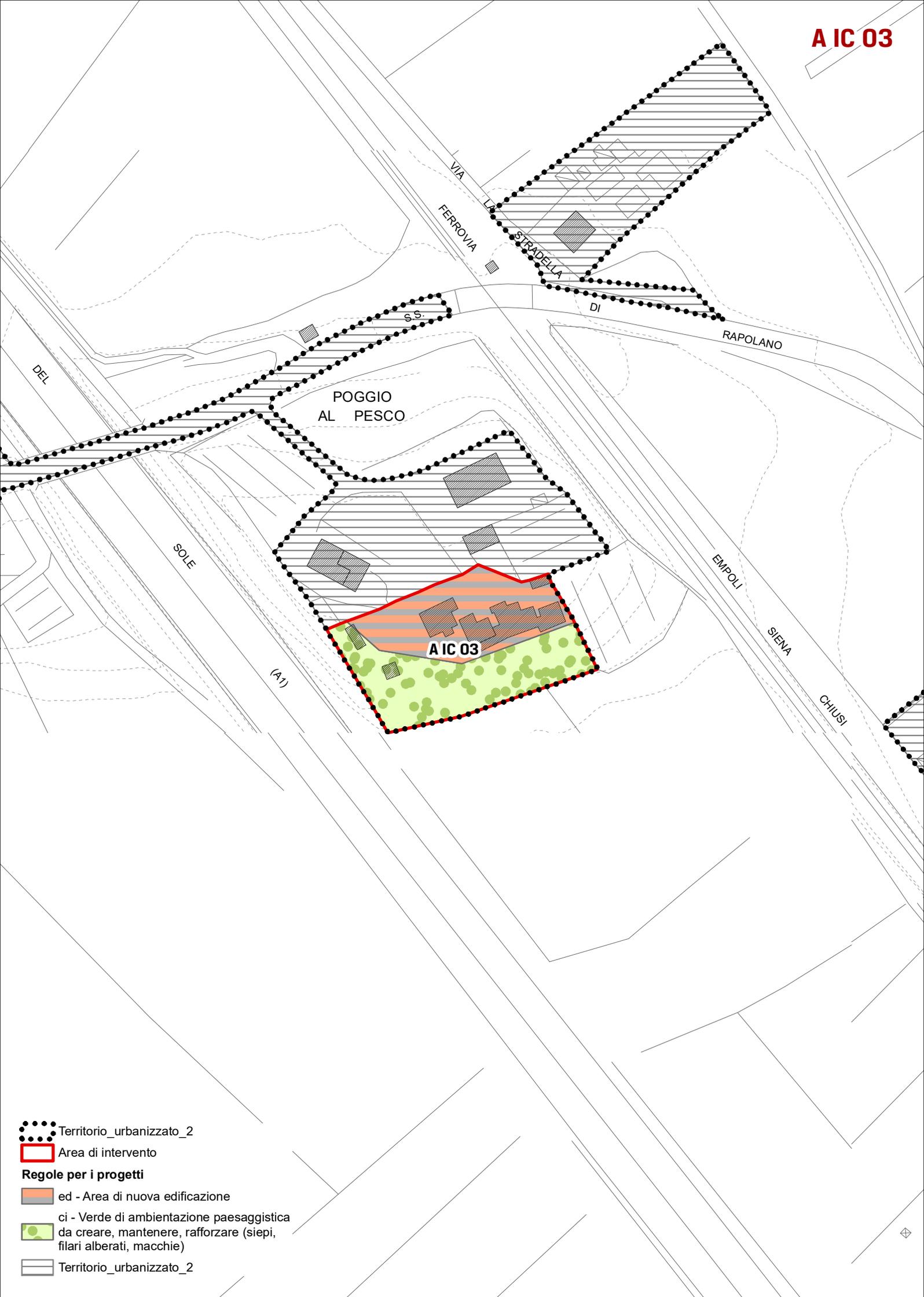
▭ o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

▭ pp - Parcheggi

▭ Territorio_urbanizzato_2



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  Territorio_urbanizzato_2



●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

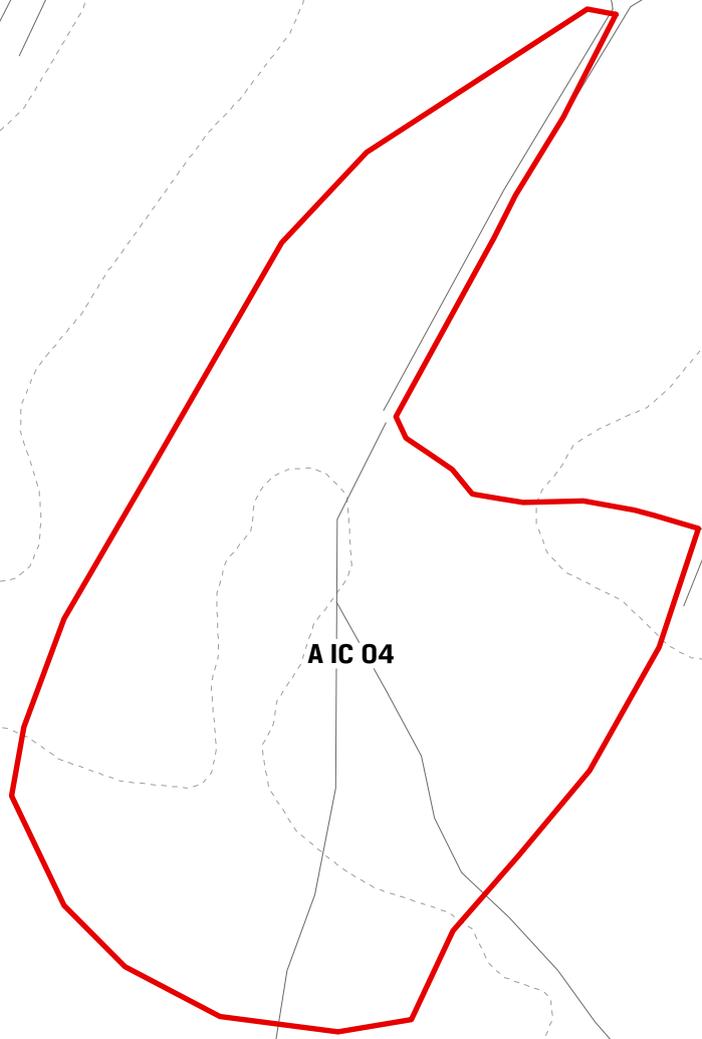
■ ed - Area di nuova edificazione

■ ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

▭ Territorio_urbanizzato_2

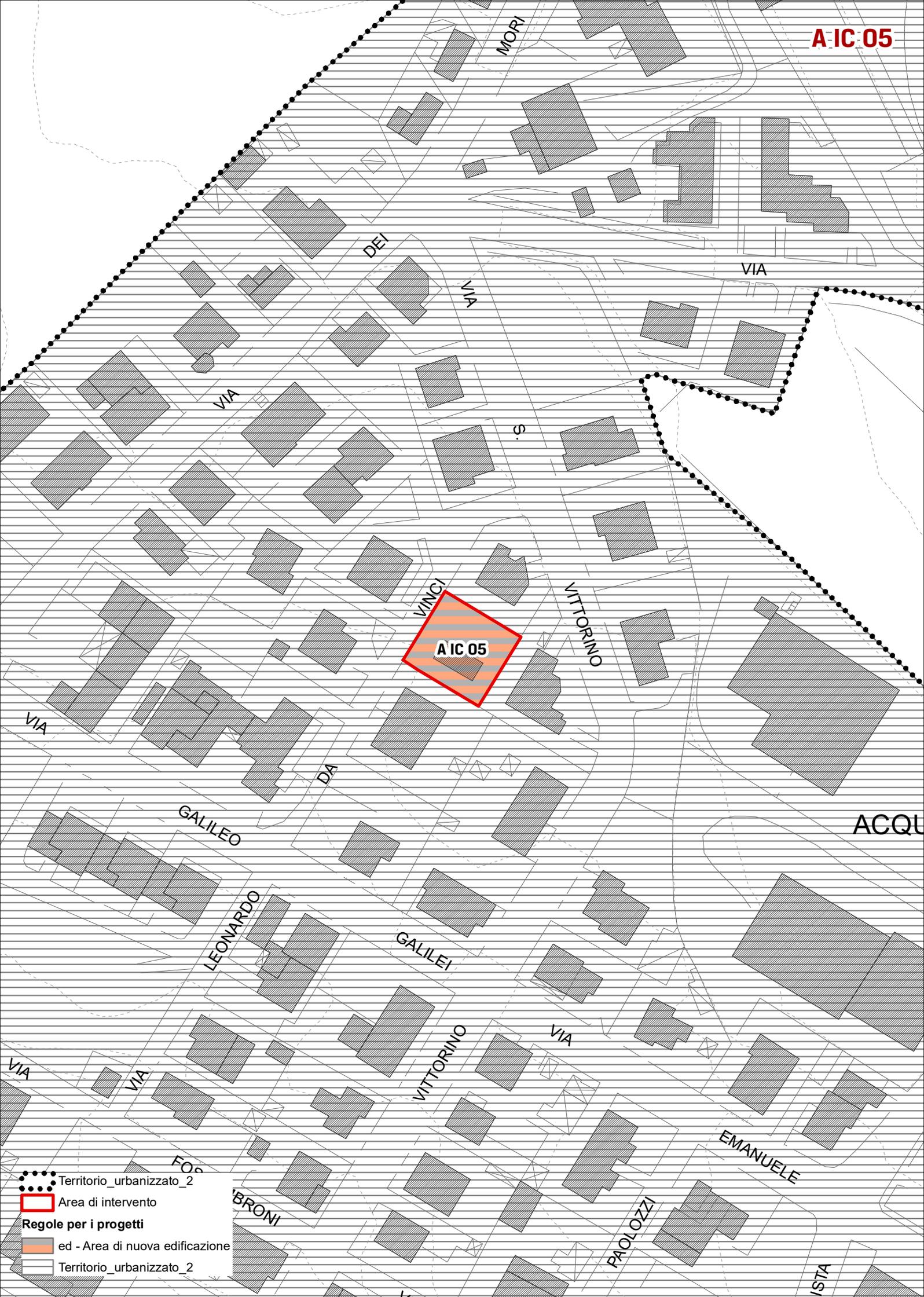


A IC 04



A IC 04

 Area di intervento
 <all other values>



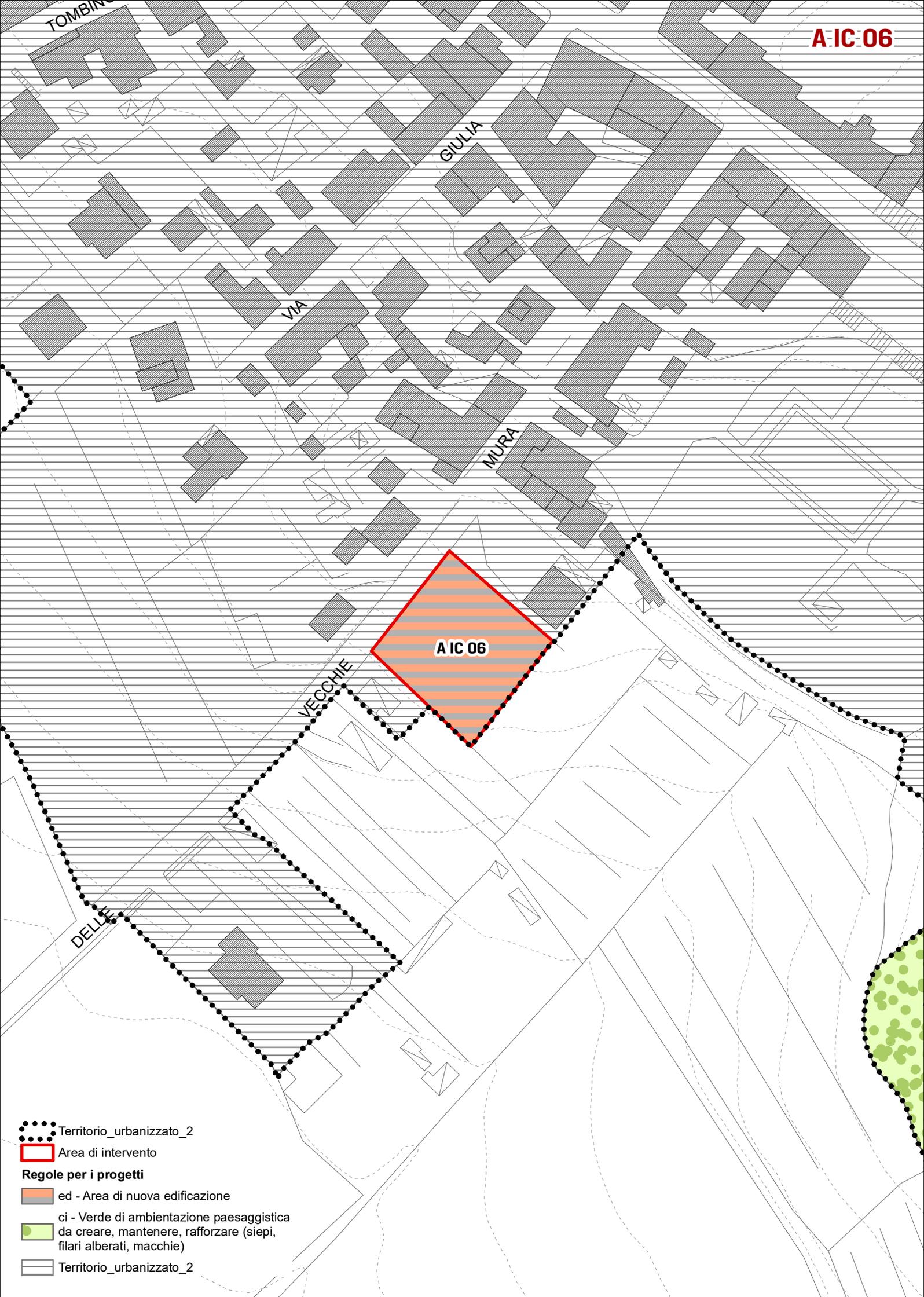
 Territorio_urbanizzato_2

 Area di intervento

Regole per i progetti

 ed - Area di nuova edificazione

 Territorio_urbanizzato_2



A IC 06

TOMBINI

GIULIA

VIA

MURA

VECCHIE

DELLE

●●●●● Territorio_urbanizzato_2

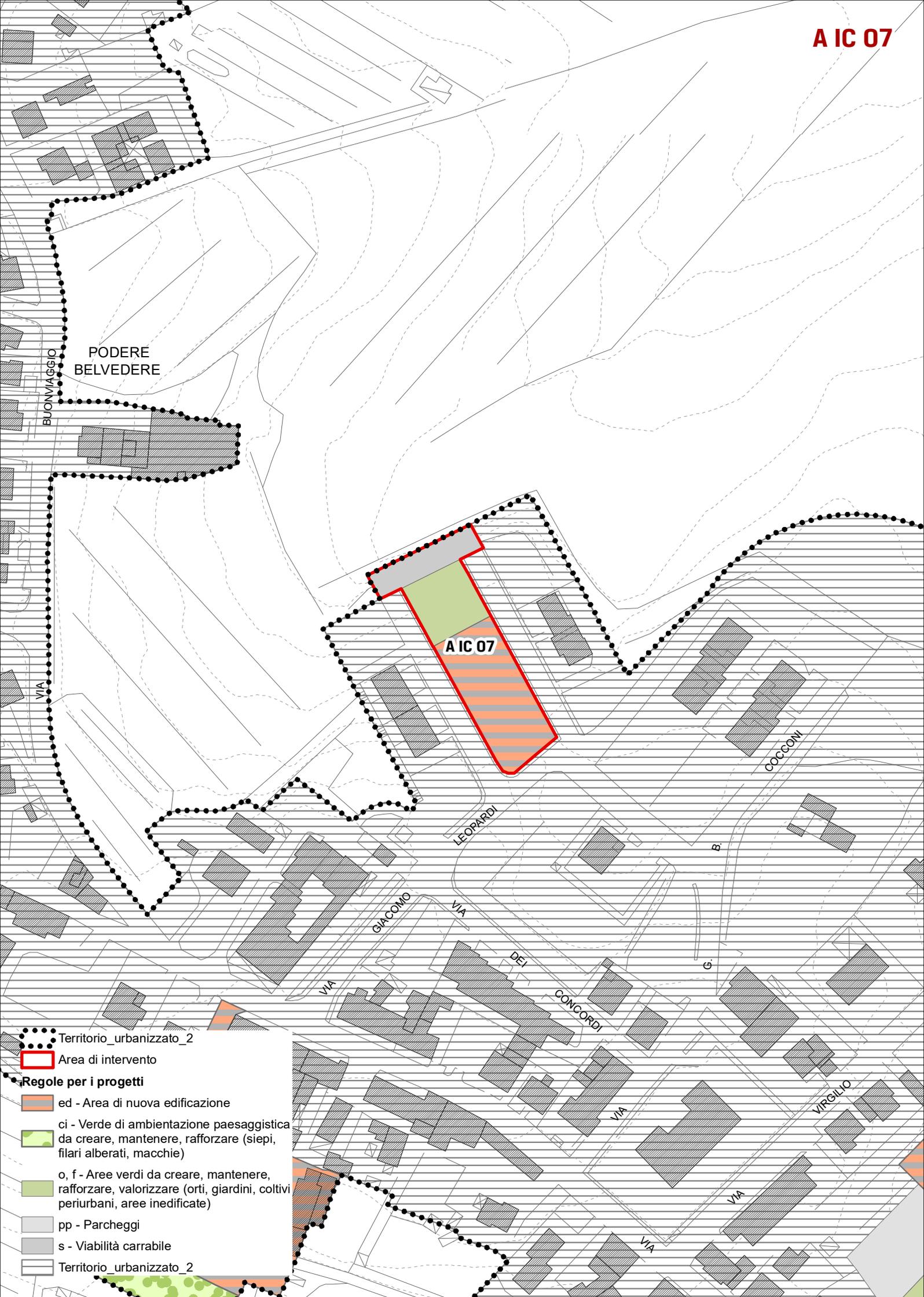
▭ Area di intervento

Regole per i progetti

■ ed - Area di nuova edificazione

■ ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

▭ Territorio_urbanizzato_2



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2



●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

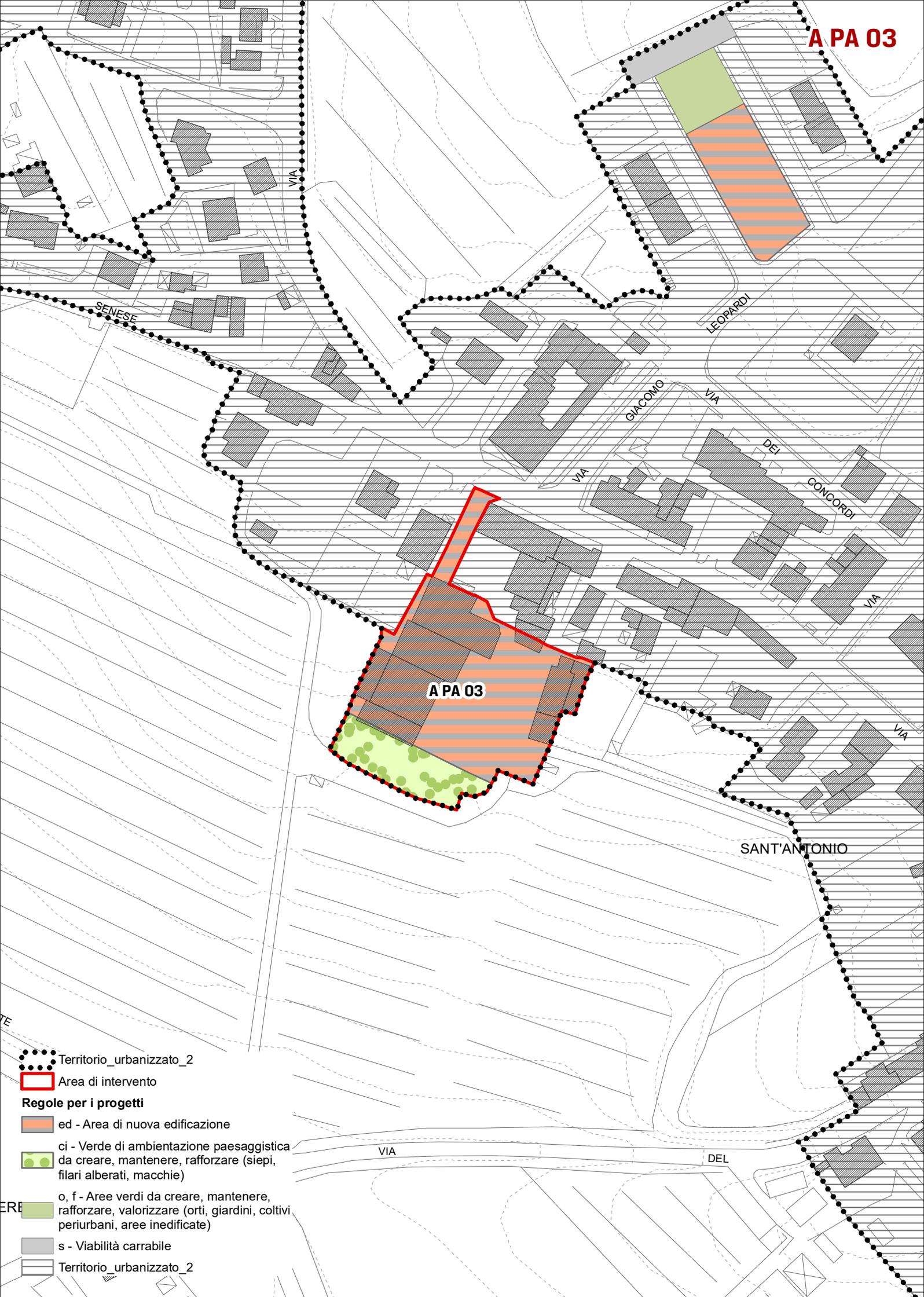
Regole per i progetti

▭ ed - Area di nuova edificazione

▭ ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

▭ Territorio_urbanizzato_2

A PA 03



●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

▨ ed - Area di nuova edificazione

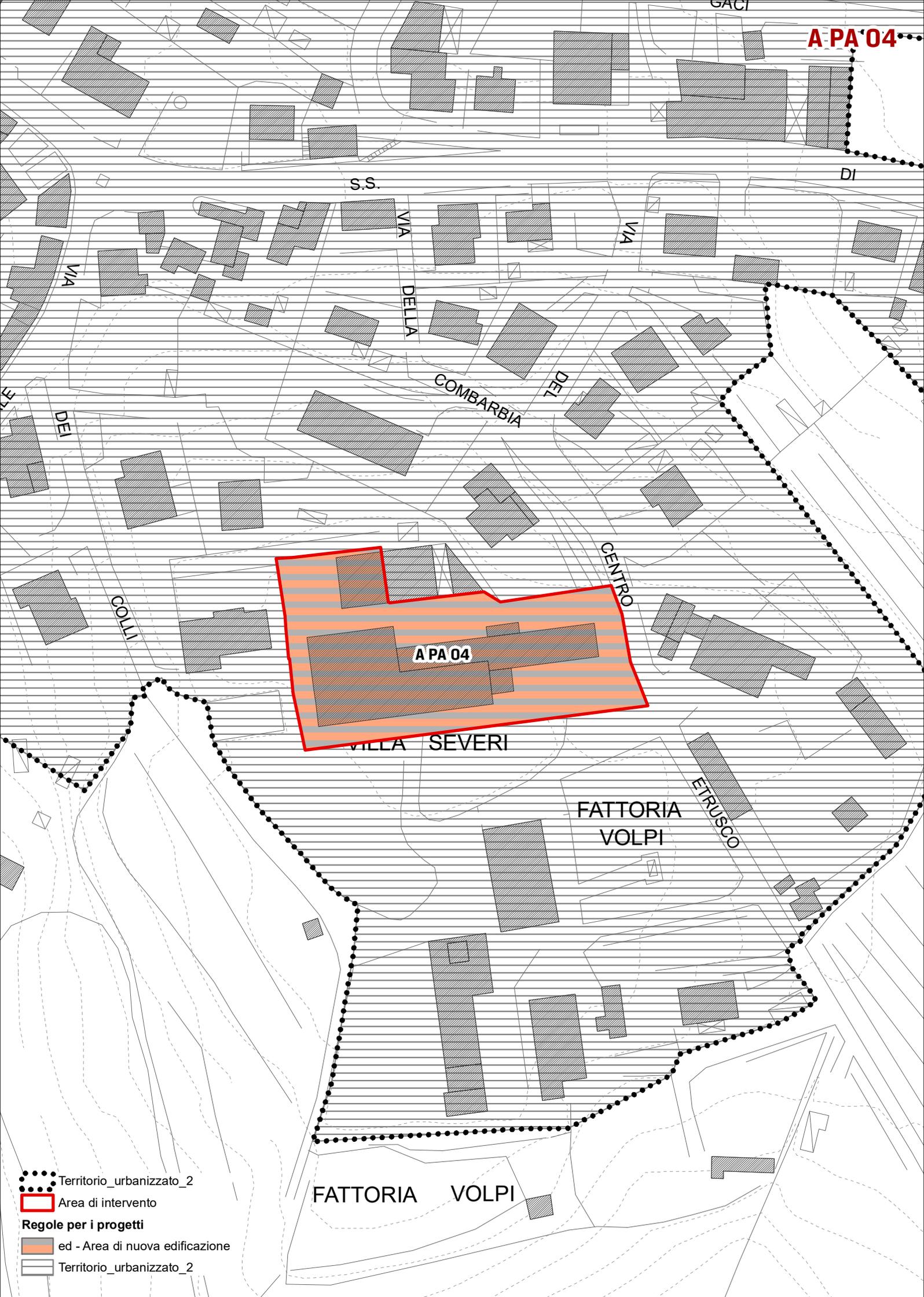
●●●●● ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

■ o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

▭ s - Viabilità carrabile

▭ Territorio_urbanizzato_2

A PA'04



..... Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

▭ ed - Area di nuova edificazione

▭ Territorio_urbanizzato_2

AB IC:01

FONTE AL GIUNCO

AB IC 01

 Territorio_urbanizzato_2

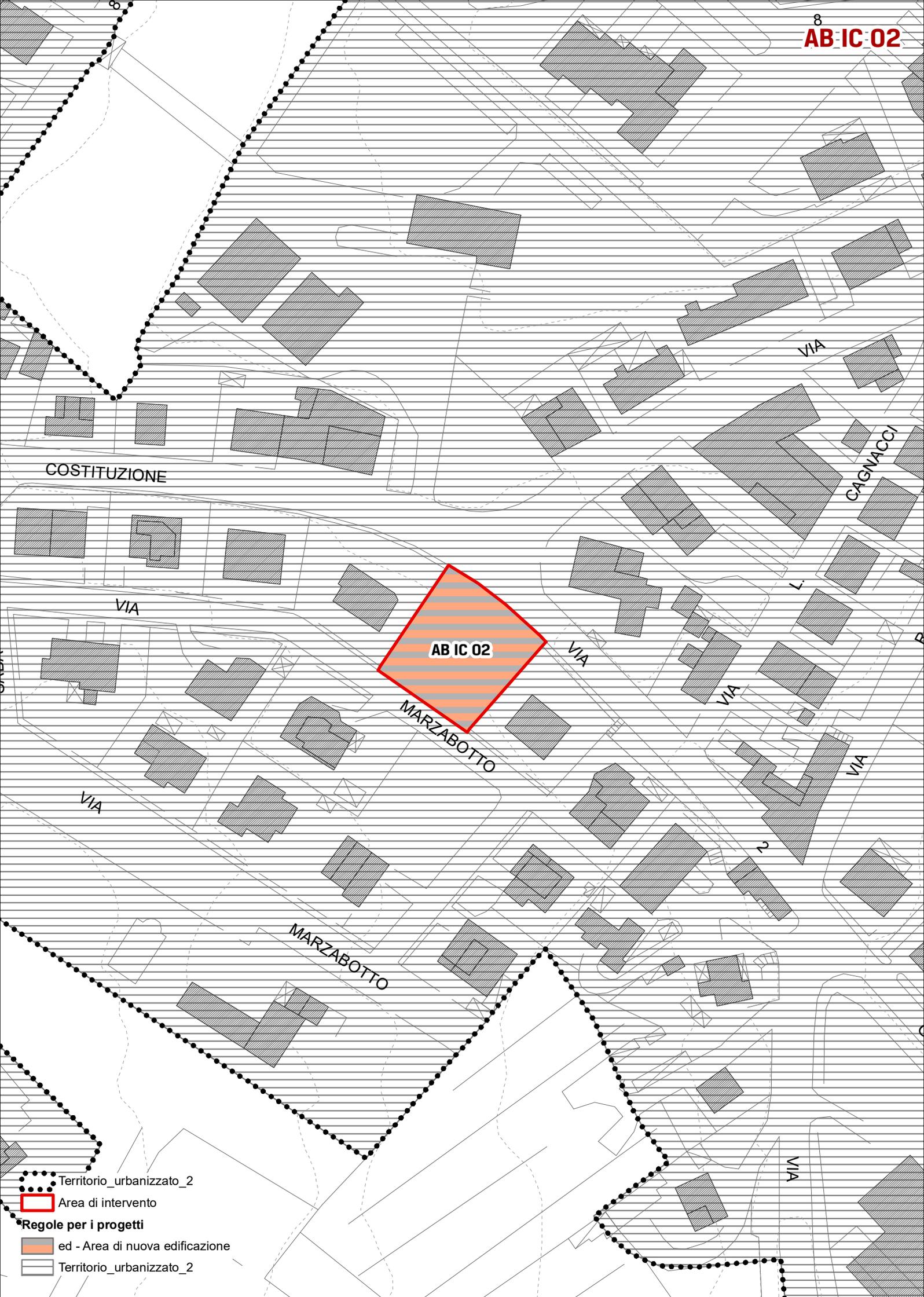
 Area di intervento

Regole per i progetti

 ed - Area di nuova edificazione

 o, f - Aree verdi da creare, mantenere,
rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi
periurbani, aree inedificate)

 Territorio_urbanizzato_2



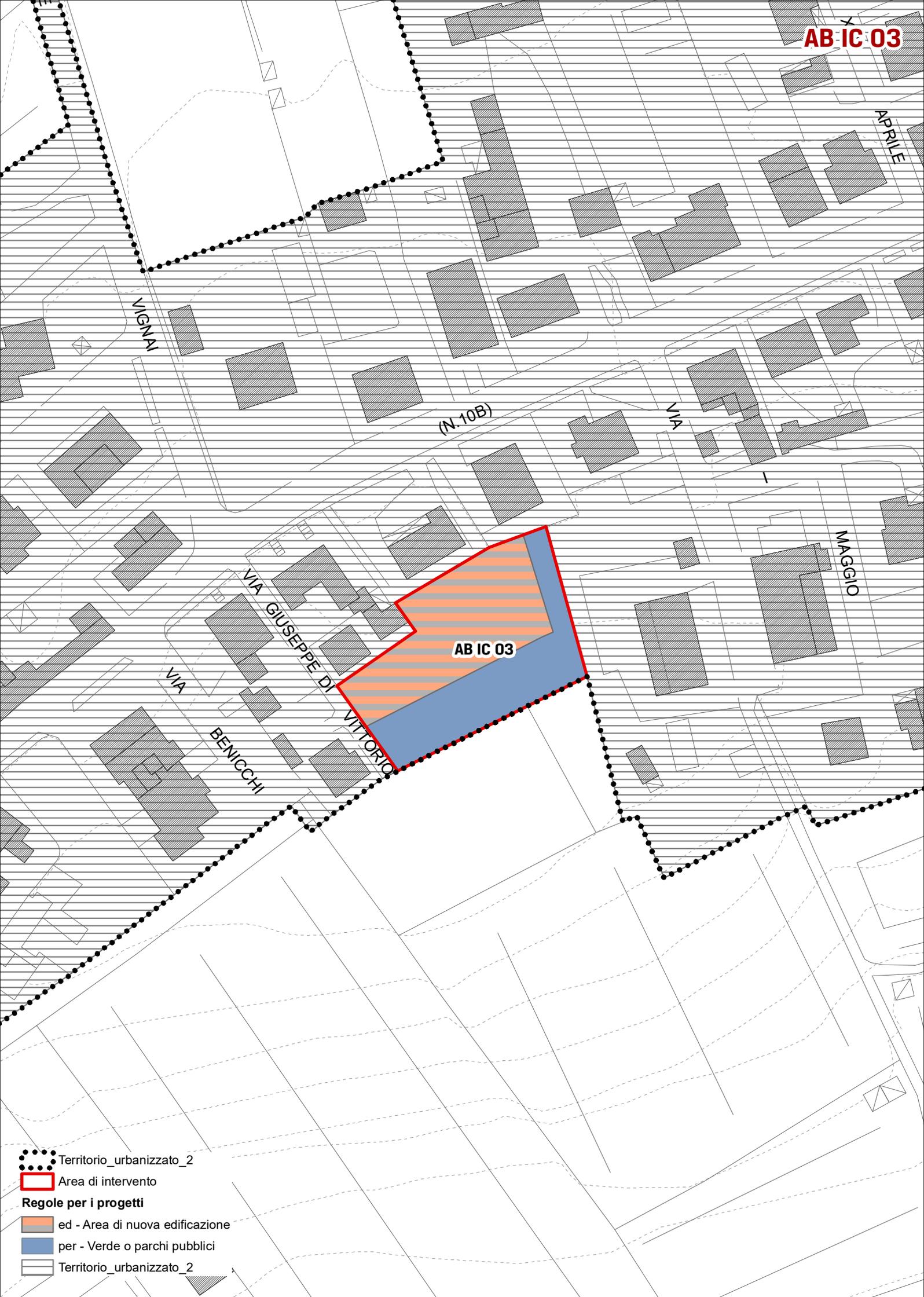
●●●●● Territorio_urbanizzato_2

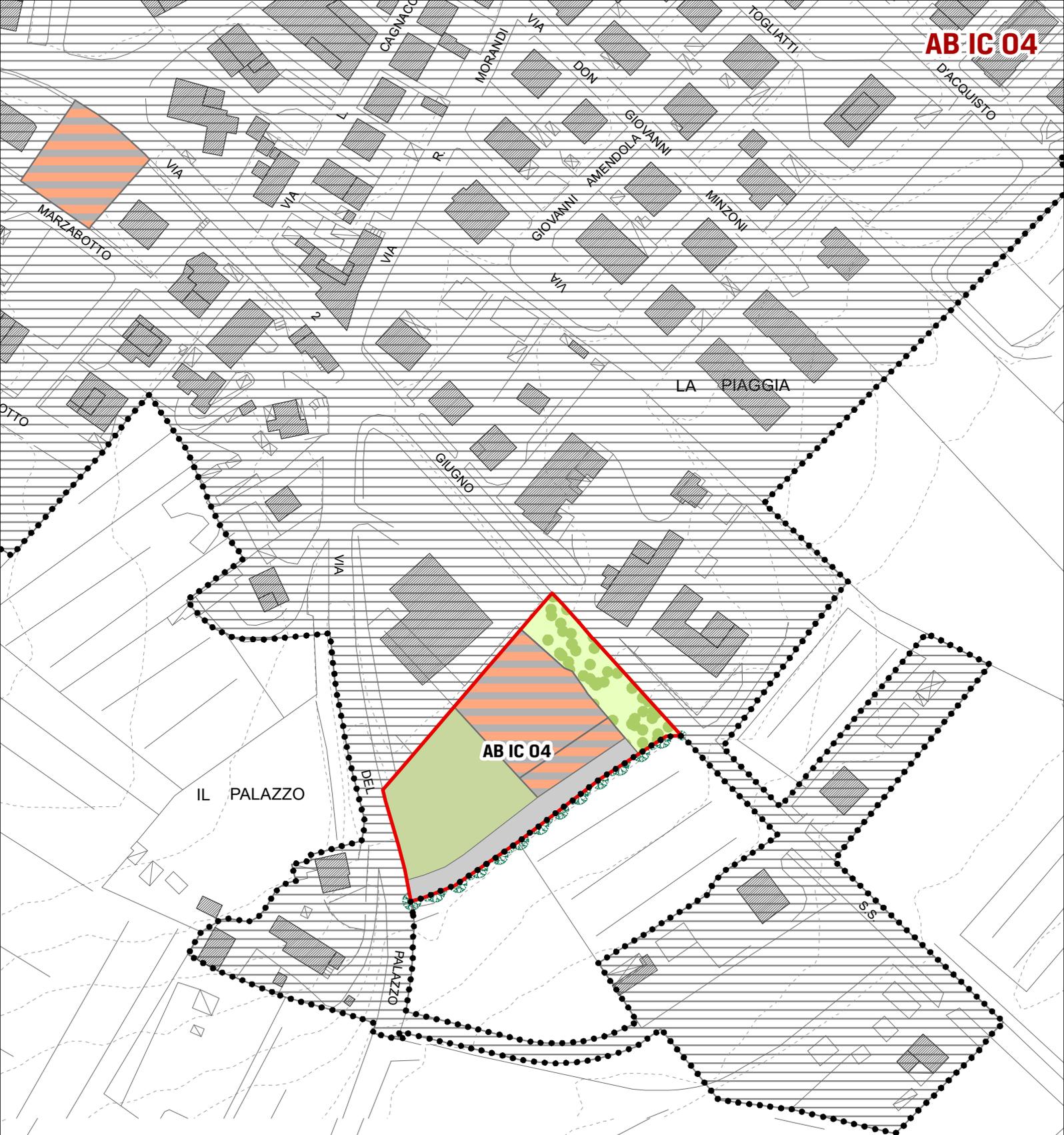
■ Area di intervento

Regole per i progetti

■ ed - Area di nuova edificazione

■ Territorio_urbanizzato_2





Territorio_urbanizzato_2

Area di intervento

Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

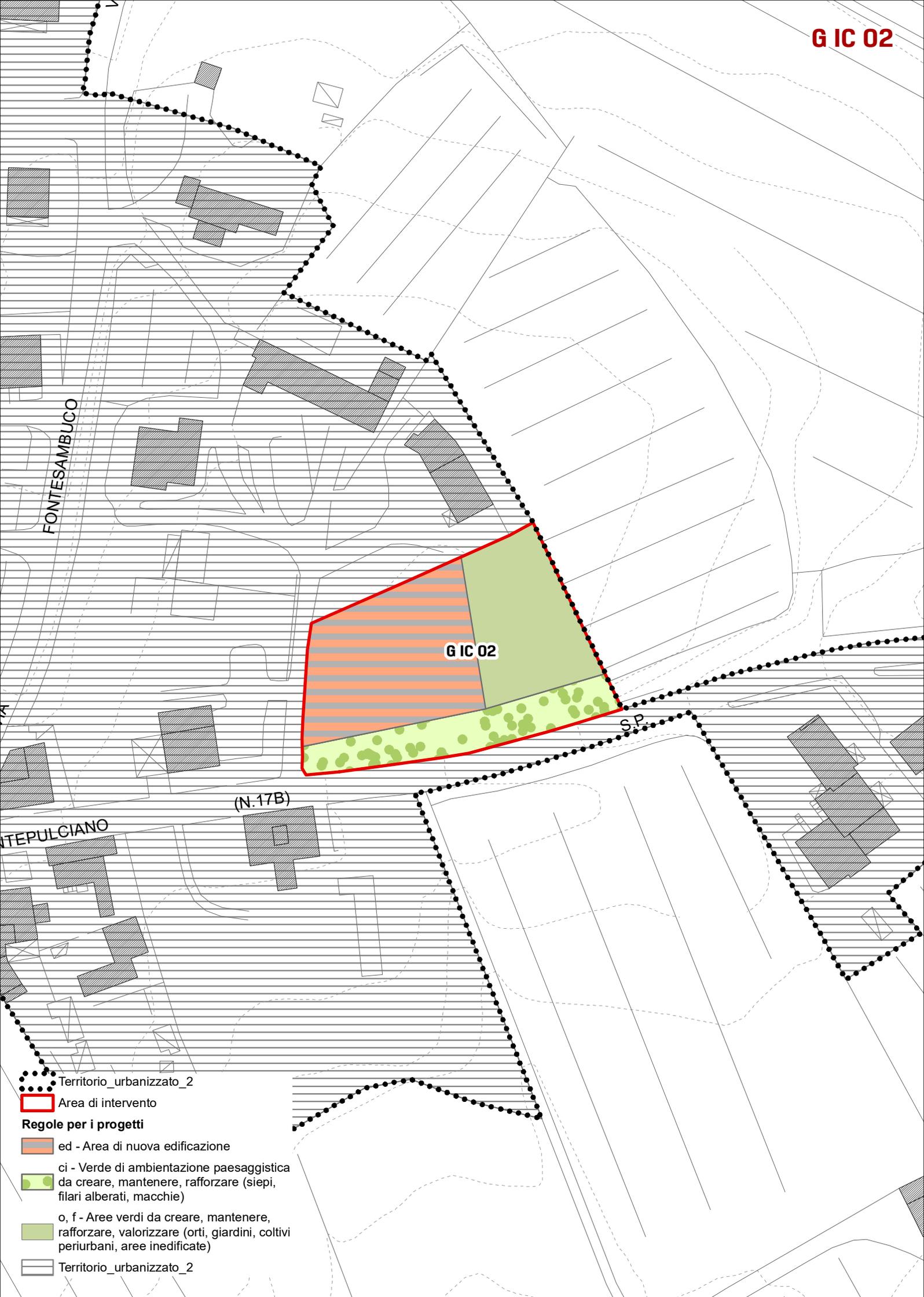
o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

s - Viabilità carrabile

Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

Filari arborei di protezione paesaggistica



FONTESAMBUCCO

G IC 02

(N.17B)

S.P.

●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

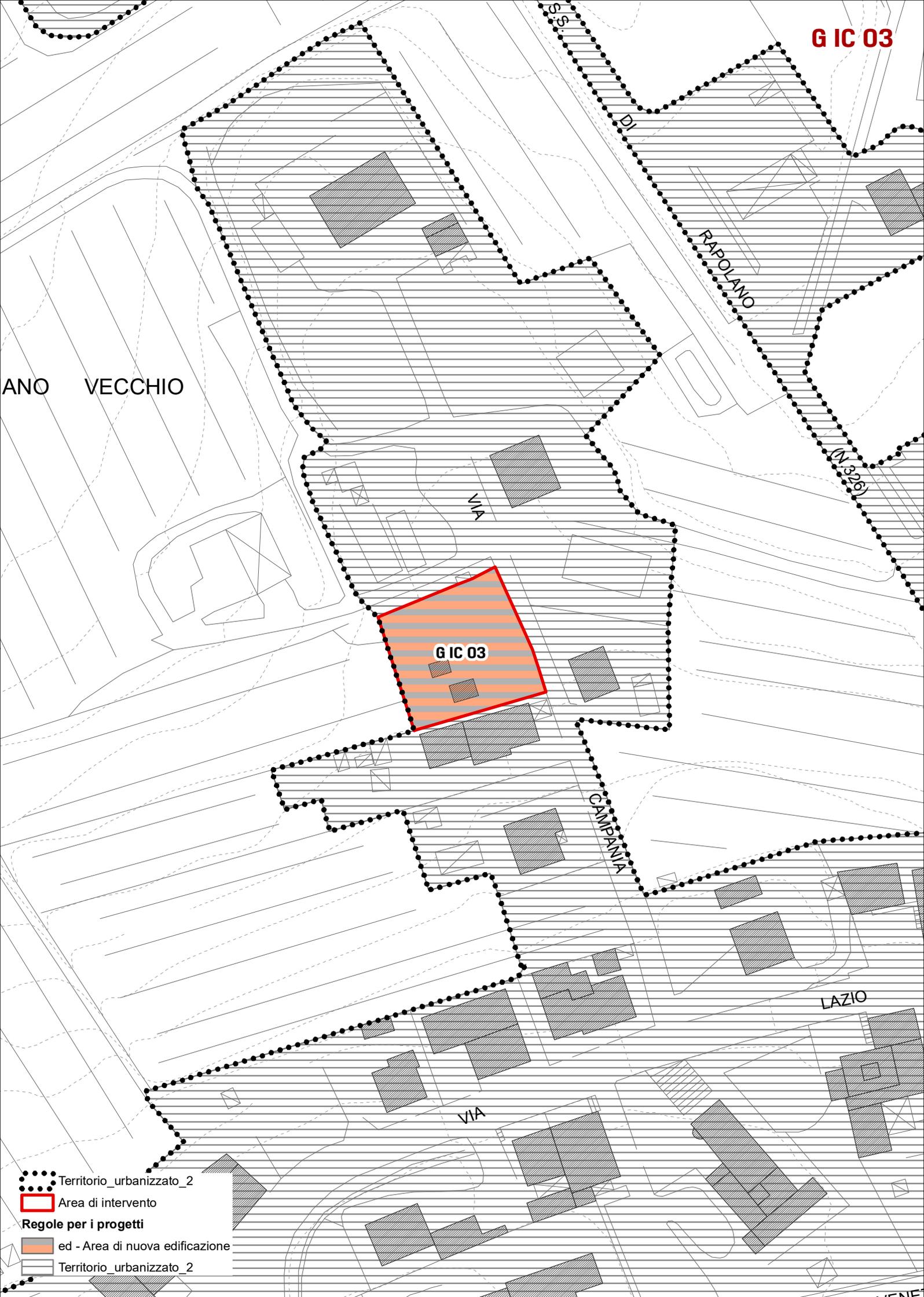
ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

▭ Territorio_urbanizzato_2

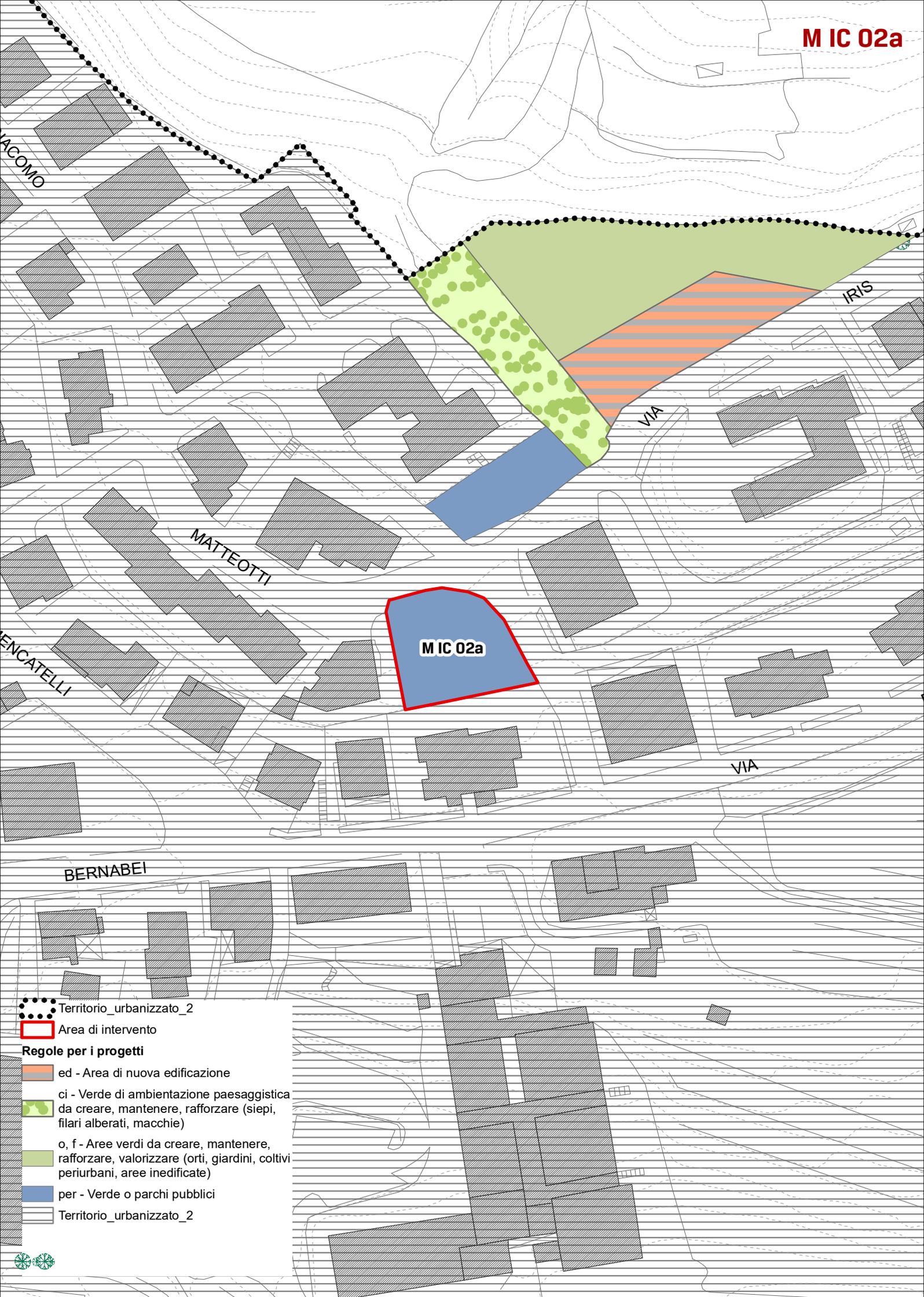
G IC 03

ANO VECCHIO



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  Territorio_urbanizzato_2

LAZIO



●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

▭ ed - Area di nuova edificazione

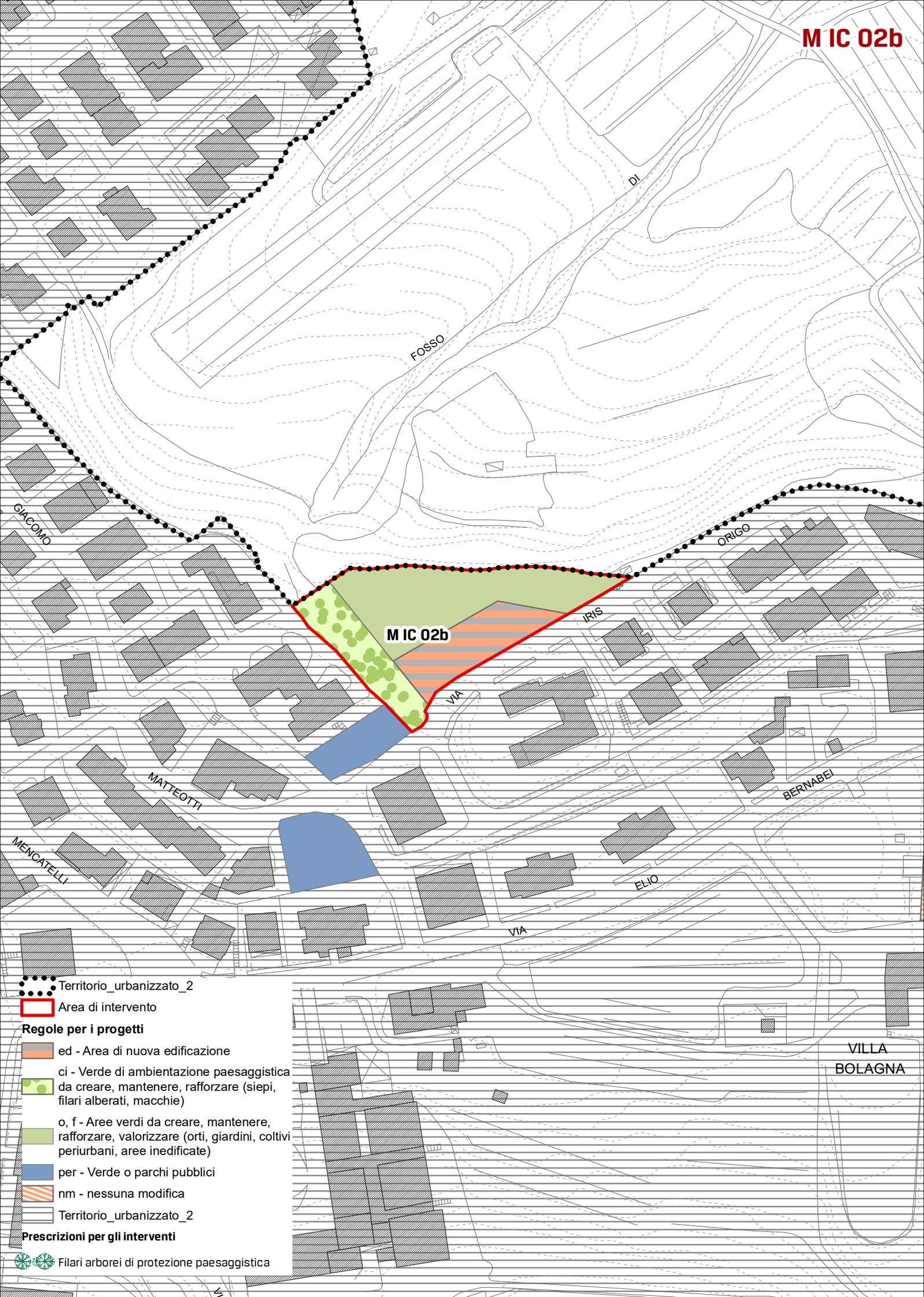
▭ ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

▭ o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

▭ per - Verde o parchi pubblici

▭ Territorio_urbanizzato_2





●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

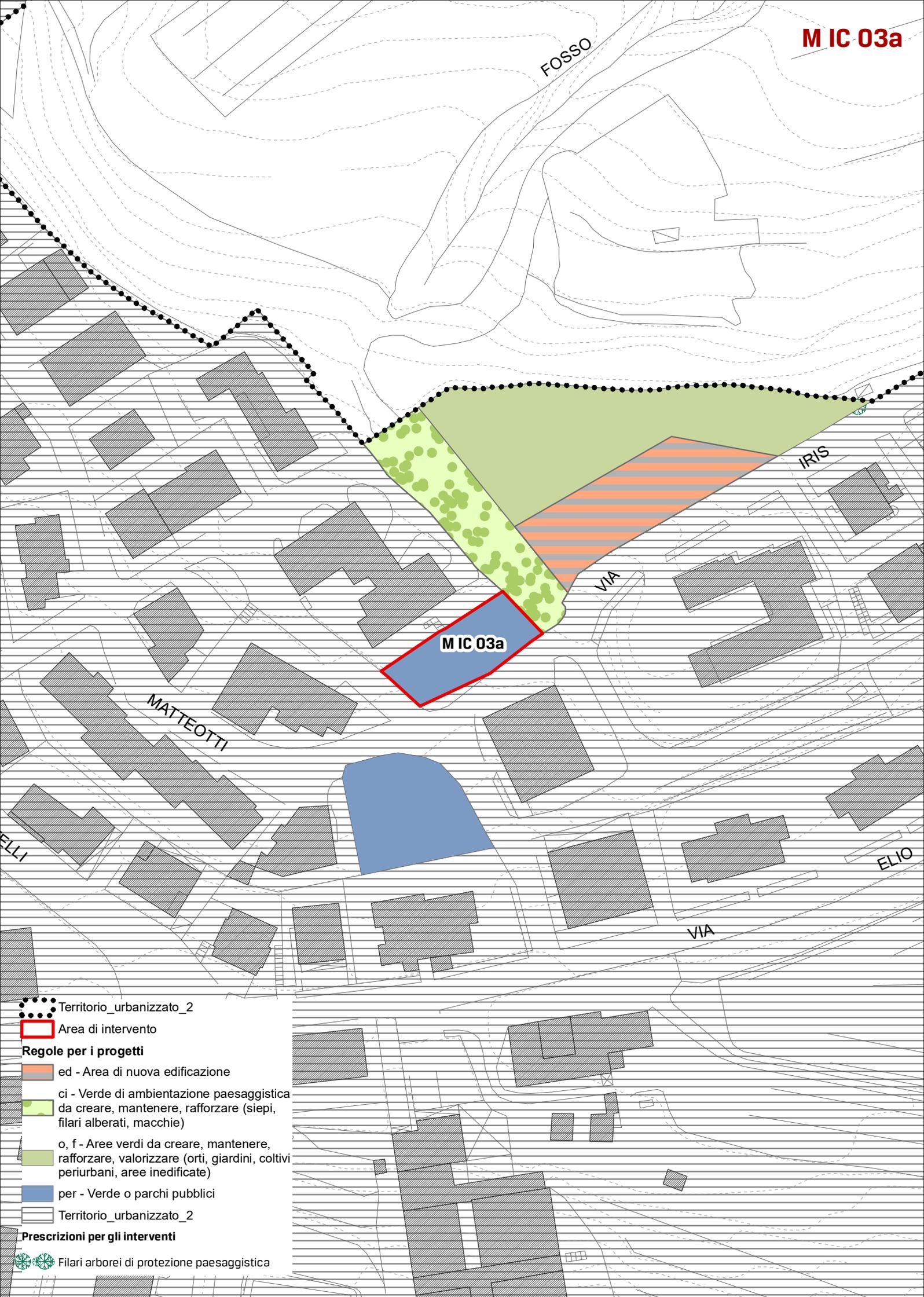
Regole per i progetti

- ed - Area di nuova edificazione
- ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
- o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
- per - Verde o parchi pubblici
- nm - nessuna modifica
- Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

- Filari arborei di protezione paesaggistica

VILLA BOLAGNA



FOSSO

IRIS

VIA

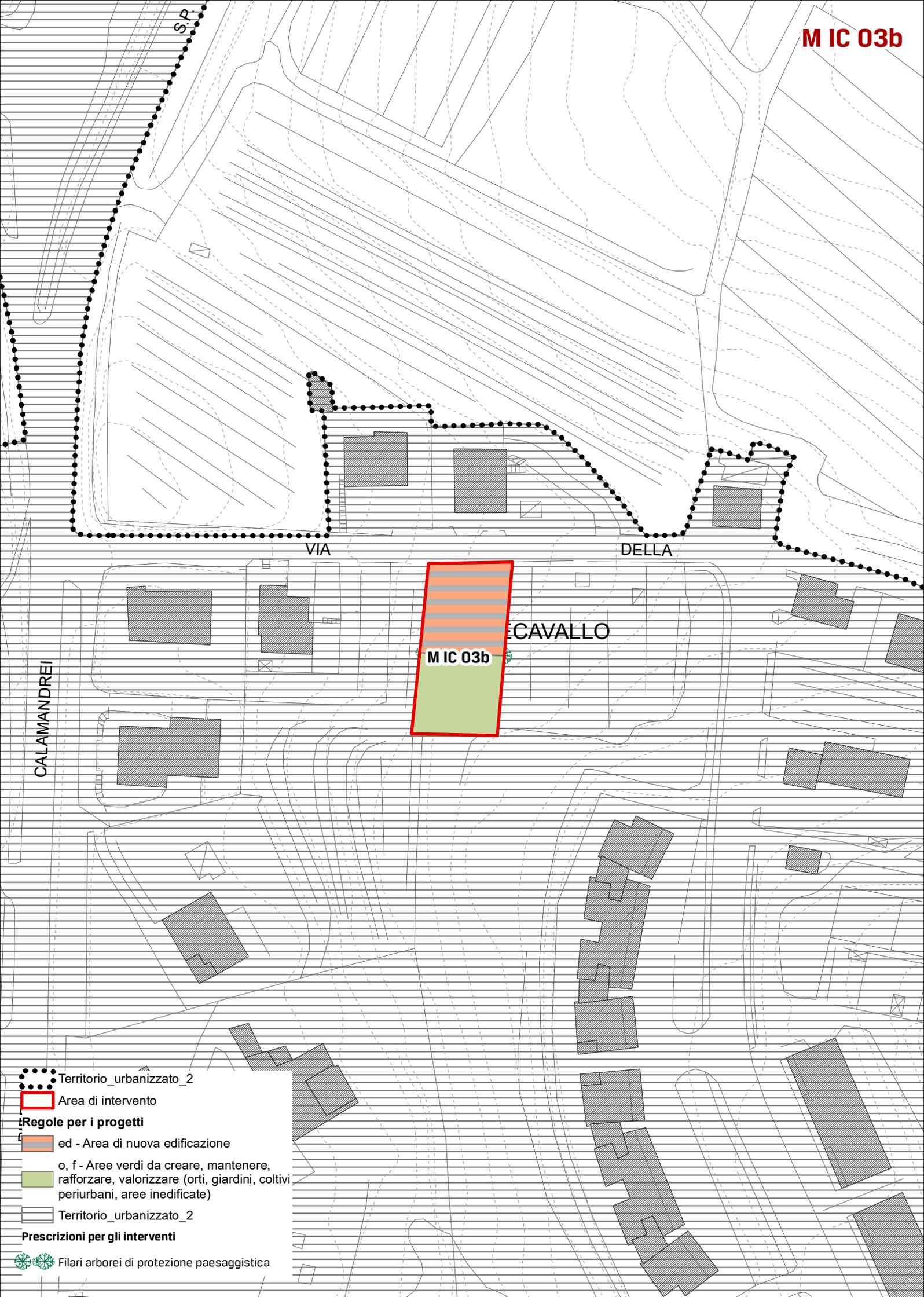
M IC 03a

MATTEOTTI

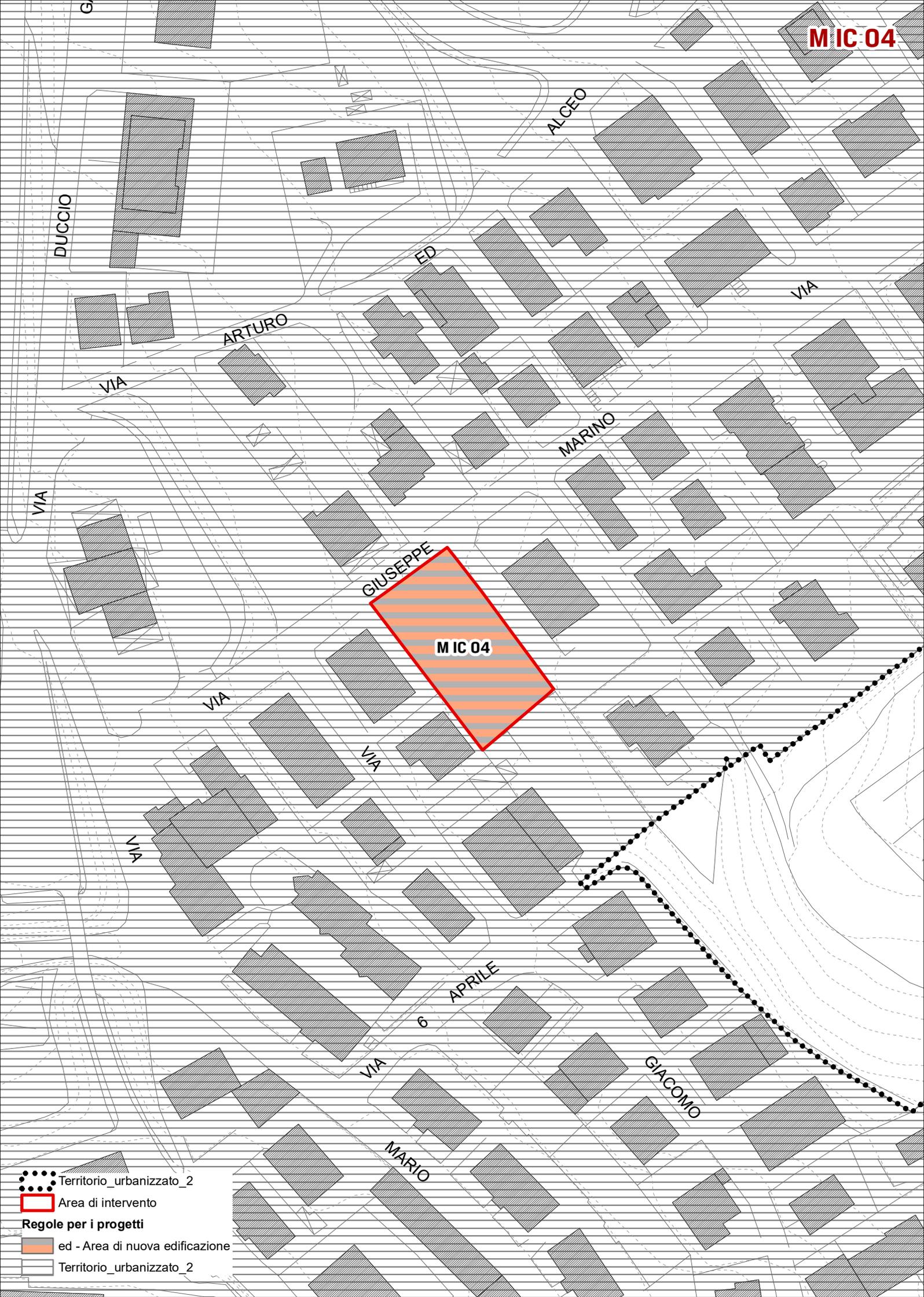
ELIO

VIA

-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  Territorio_urbanizzato_2
- Prescrizioni per gli interventi**
-  Filari arborei di protezione paesaggistica



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  Territorio_urbanizzato_2
- Prescrizioni per gli interventi**
-  Filari arborei di protezione paesaggistica



MIC 04

ALCEO

DUCCIO

ARTURO

ED

VIA

VIA

MARINO

VIA

GIUSEPPE

MIC 04

VIA

VIA

VIA

6 APRILE

VIA

MARIO

GIACOMO

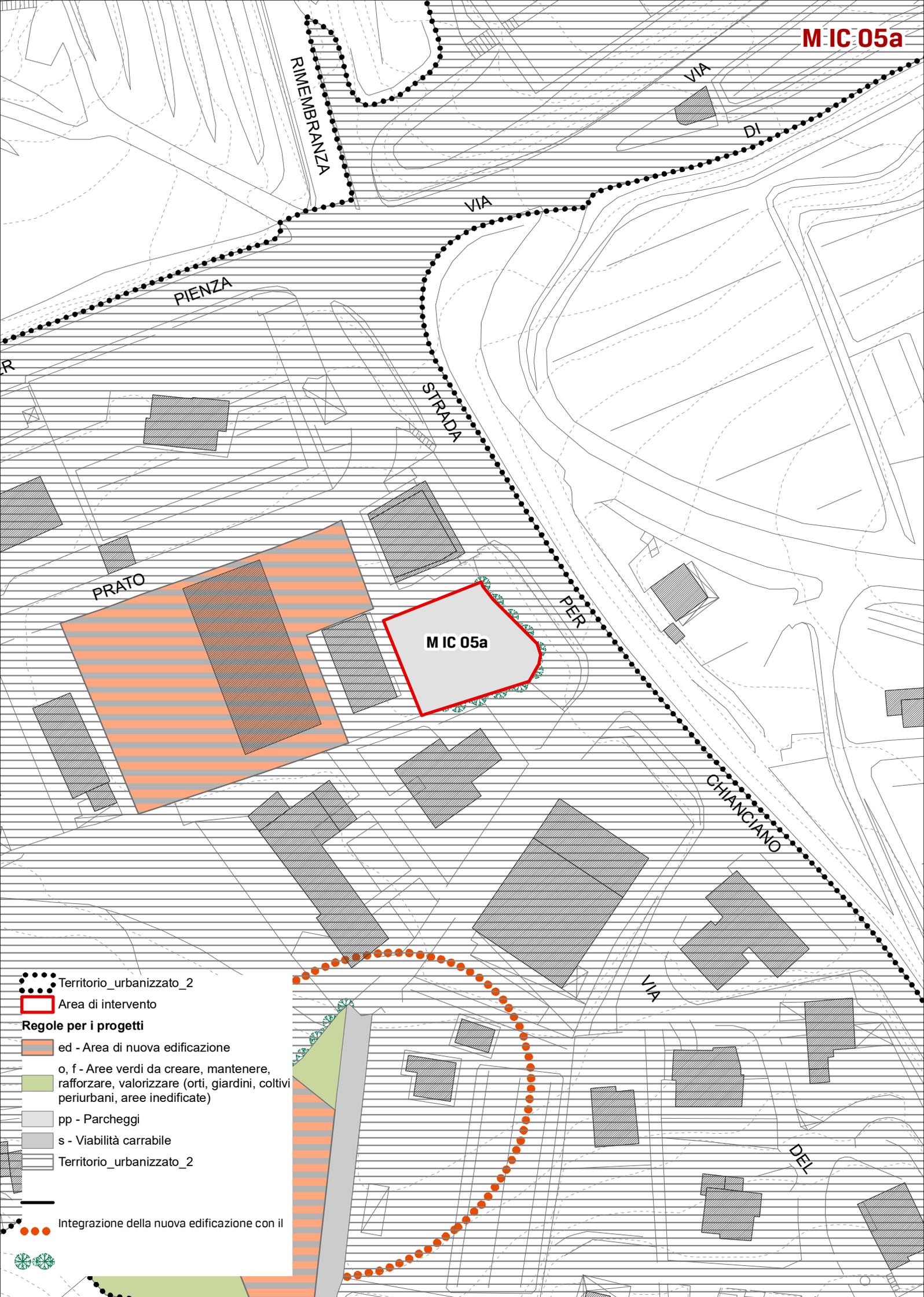
Territorio_urbanizzato_2

Area di intervento

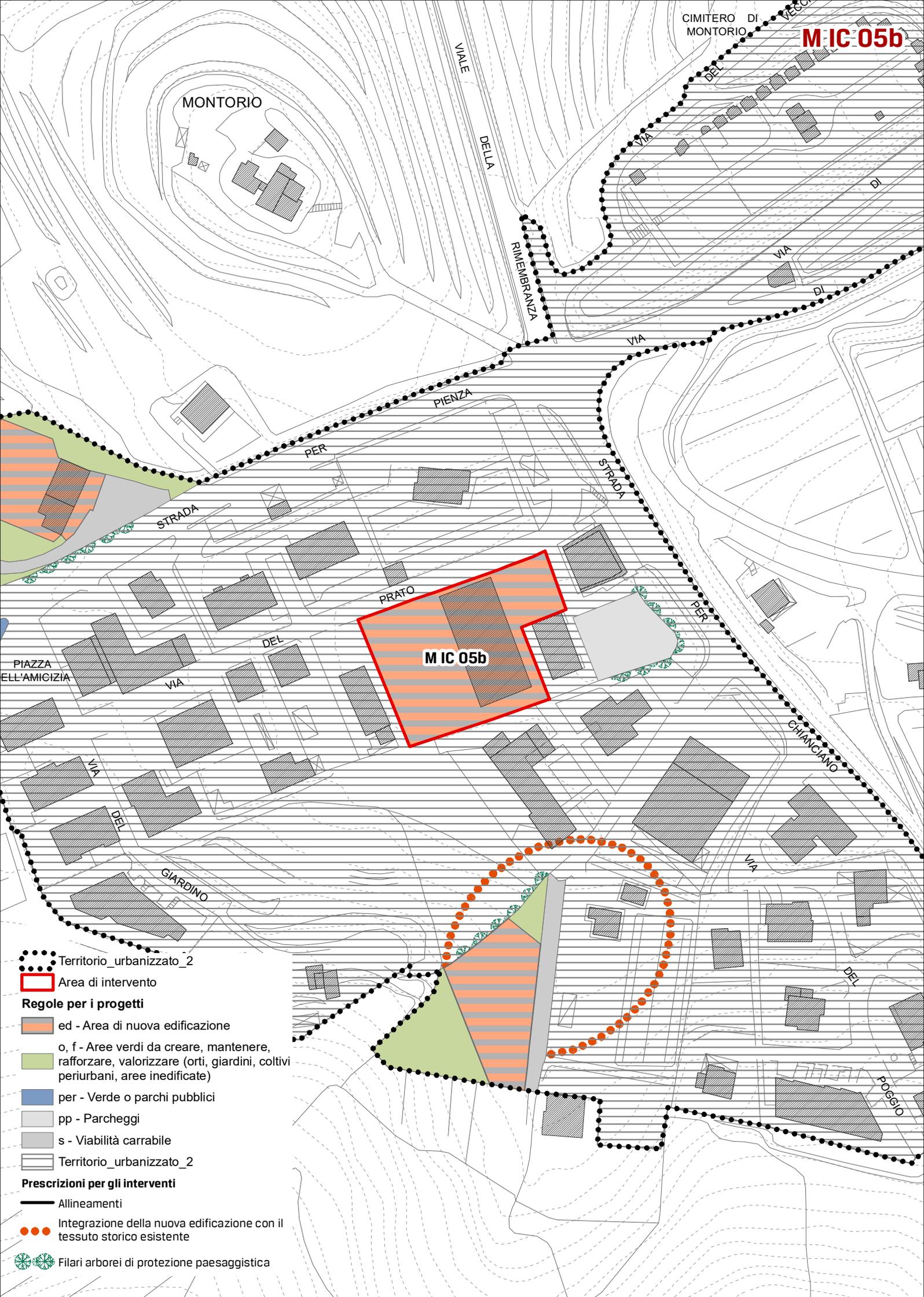
Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

Territorio_urbanizzato_2



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2
-  Integrazione della nuova edificazione con il
- 



●●●● Territorio_urbanizzato_2

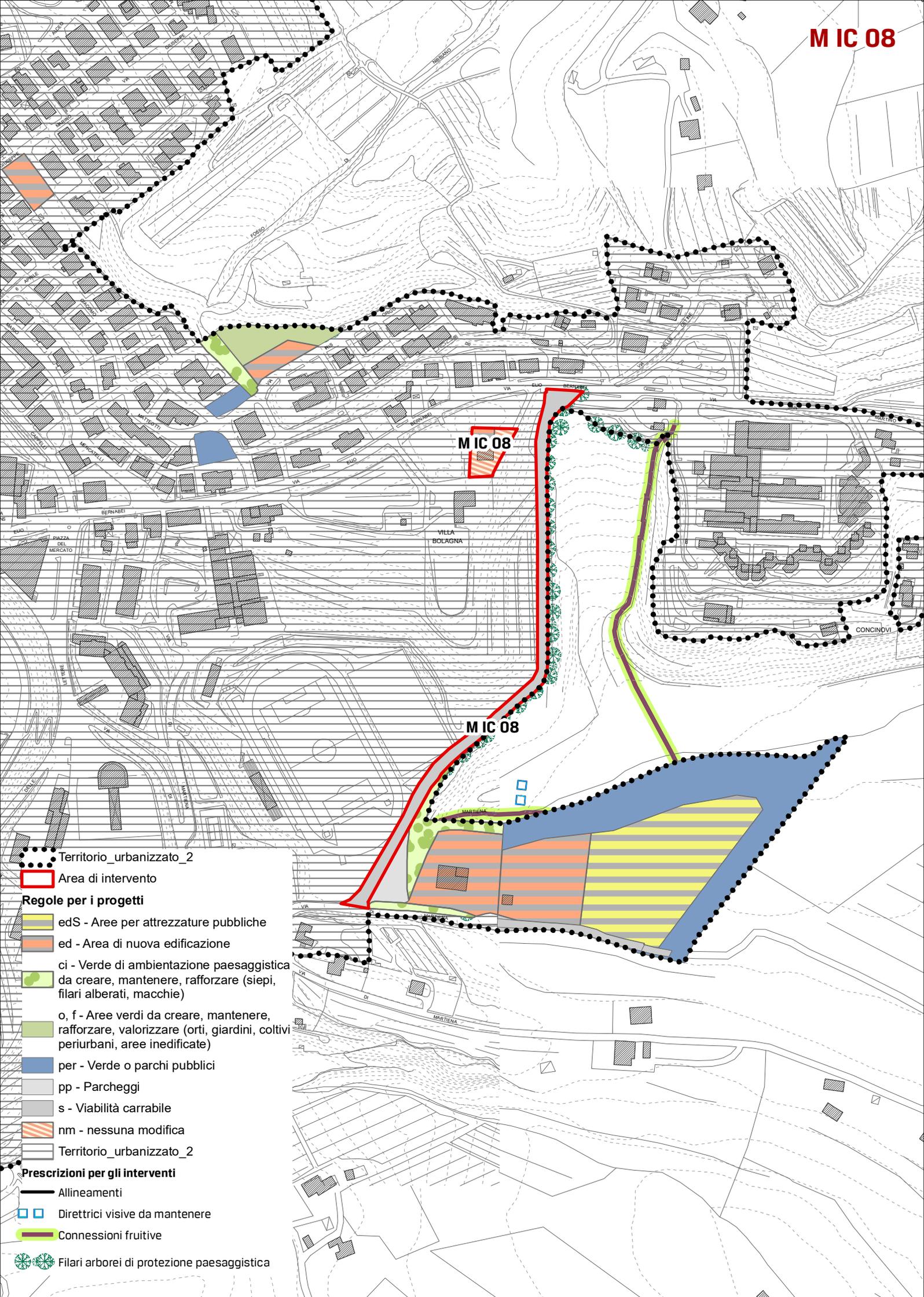
▭ Area di intervento

Regole per i progetti

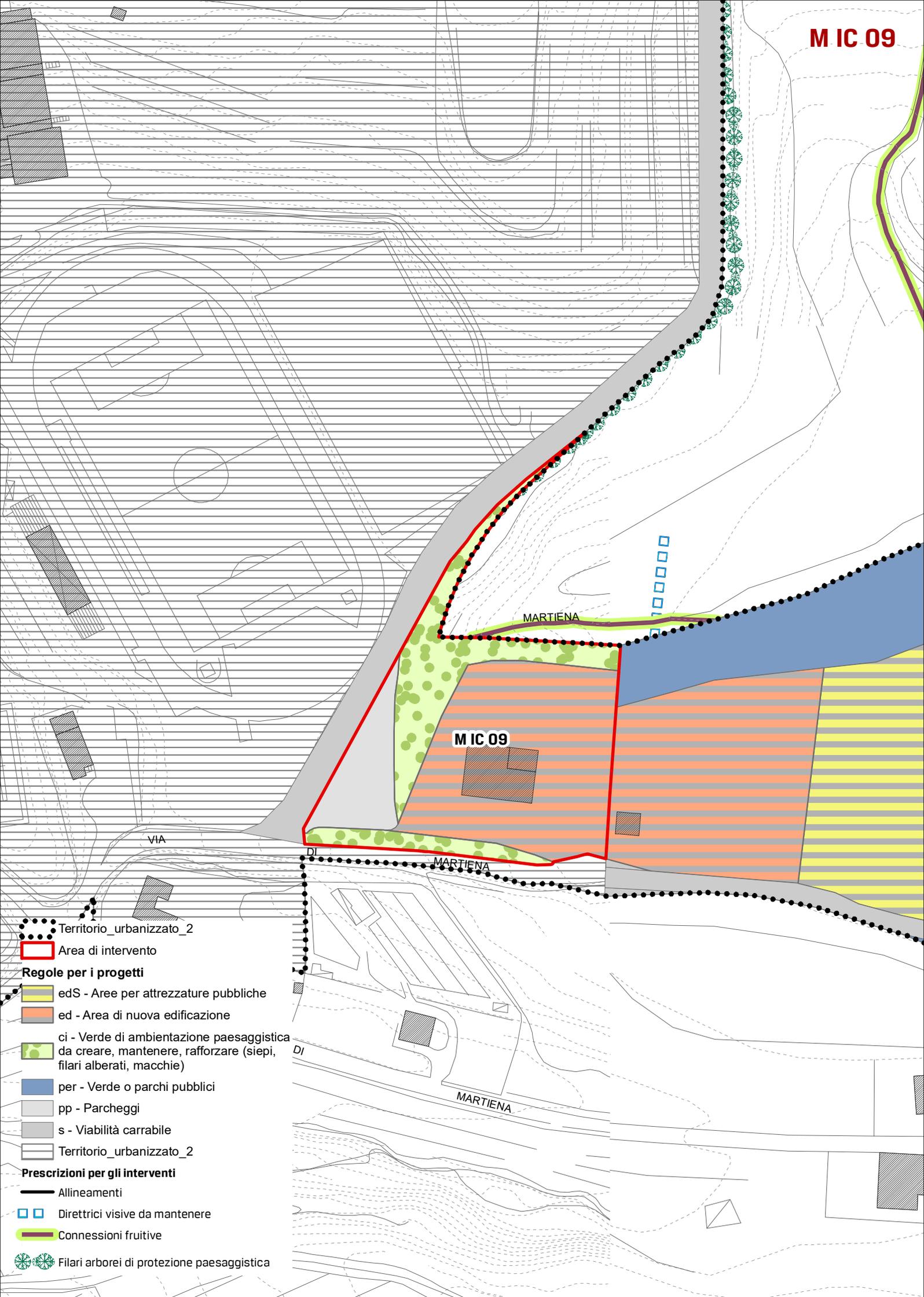
- ▭ ed - Area di nuova edificazione
- ▭ o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
- ▭ per - Verde o parchi pubblici
- ▭ pp - Parcheggi
- ▭ s - Viabilità carrabile
- ▭ Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

- Allineamenti
- Integrazione della nuova edificazione con il tessuto storico esistente
- Filari arborei di protezione paesaggistica



-  Territorio urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  edS - Aree per attrezzature pubbliche
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  nm - nessuna modifica
-  Territorio urbanizzato_2
- Prescrizioni per gli interventi**
-  Allineamenti
-  Direttrici visive da mantenere
-  Connessioni fruibili
-  Filari arborei di protezione paesaggistica



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  edS - Aree per attrezzature pubbliche
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2
- Prescrizioni per gli interventi**
-  Allineamenti
-  Direttrici visive da mantenere
-  Connessioni fruibili
-  Filari arborei di protezione paesaggistica

MONTORIO

M IC 10

STRADA

PER

(N. 146)

PIAZZA DELL'AMICIZIA

VIA

DEL

VIA

DEL

GIARDINO

NCIANO

Territorio_urbanizzato_2

Area di intervento

Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

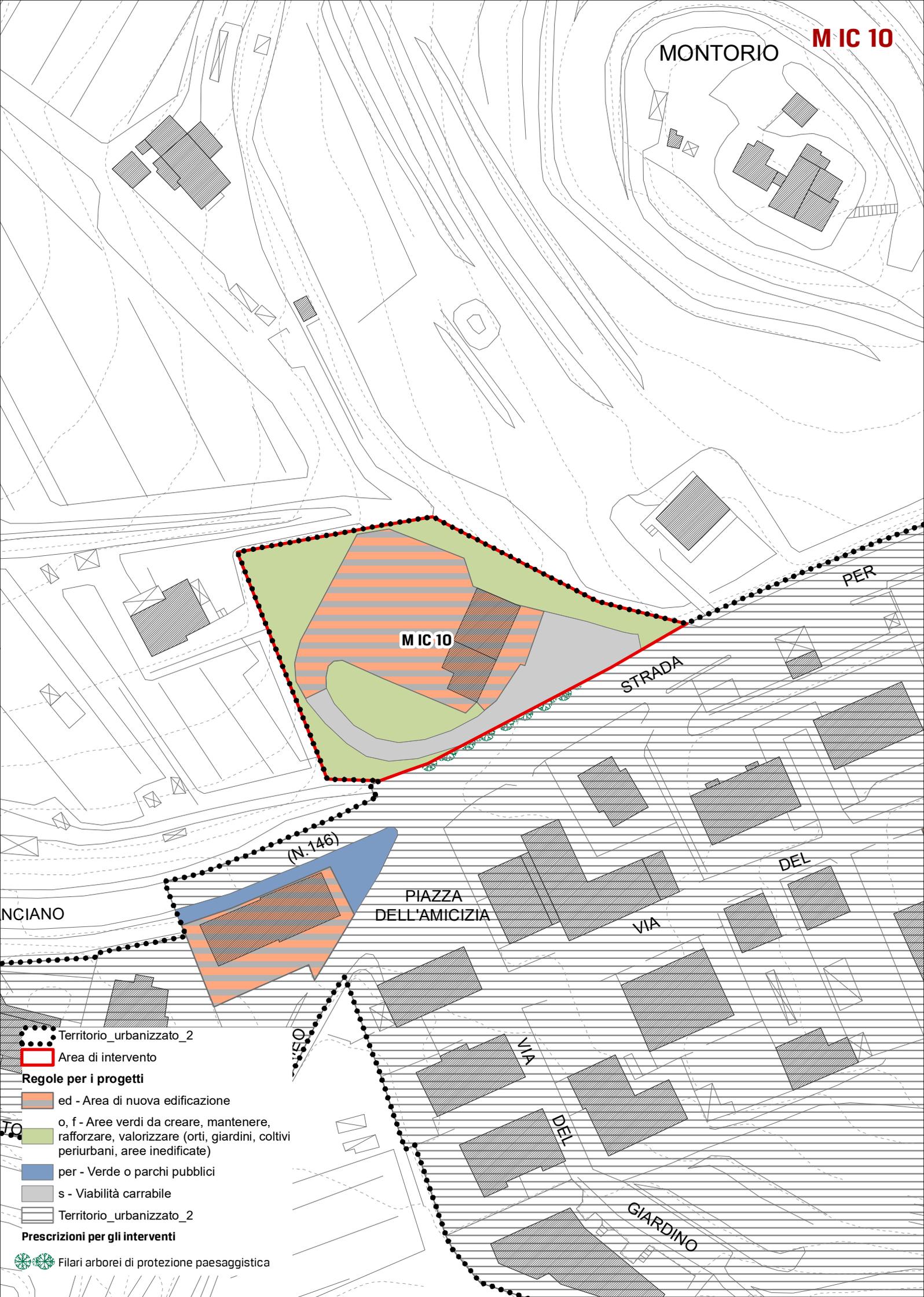
per - Verde o parchi pubblici

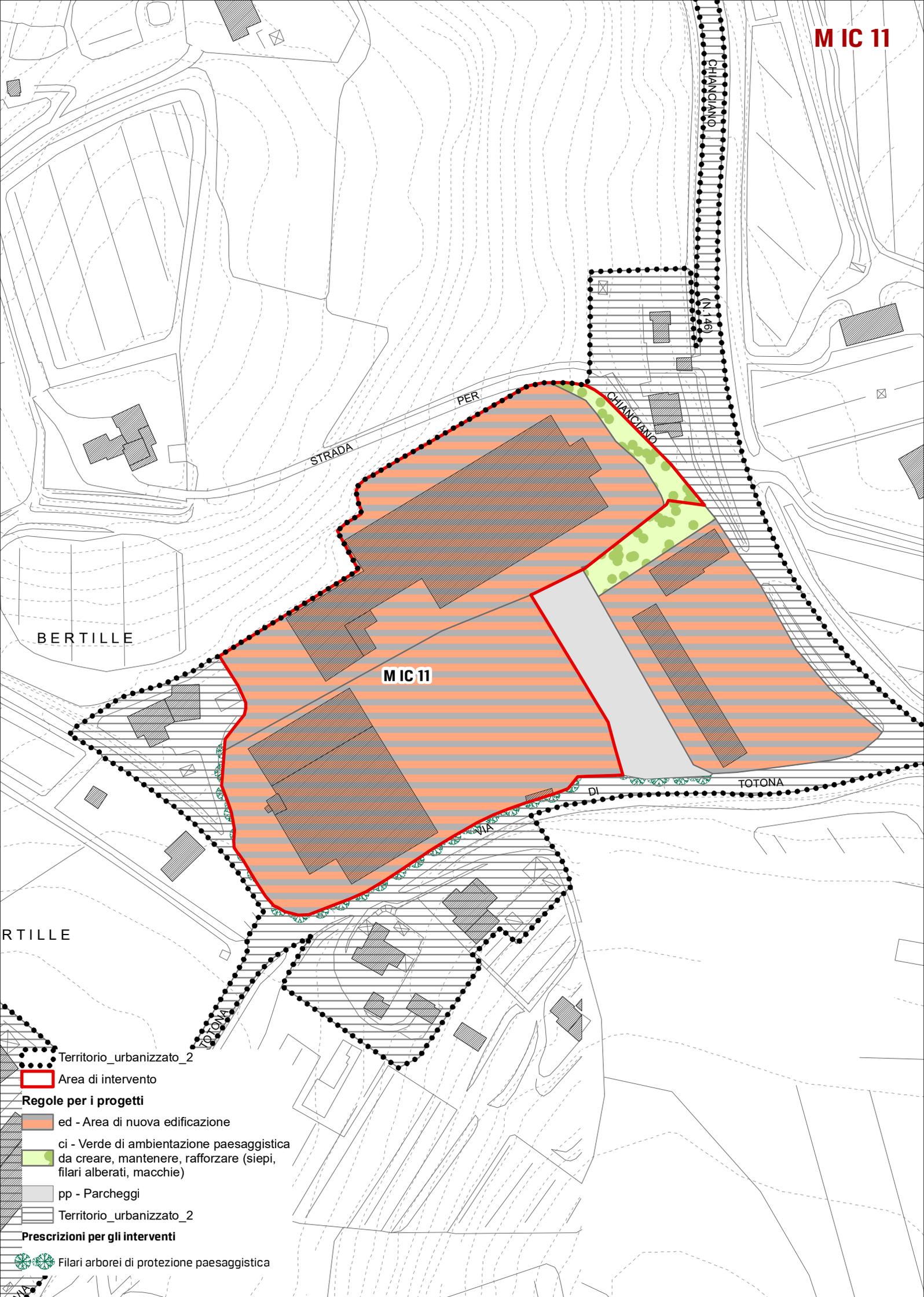
s - Viabilità carrabile

Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

Filari arborei di protezione paesaggistica





BERTILLE

M IC 11

CHIANCIANO

N. 140

PER

STRADA

CHIANCIANO

DI

TOTONA

VIA

BERTILLE

-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento

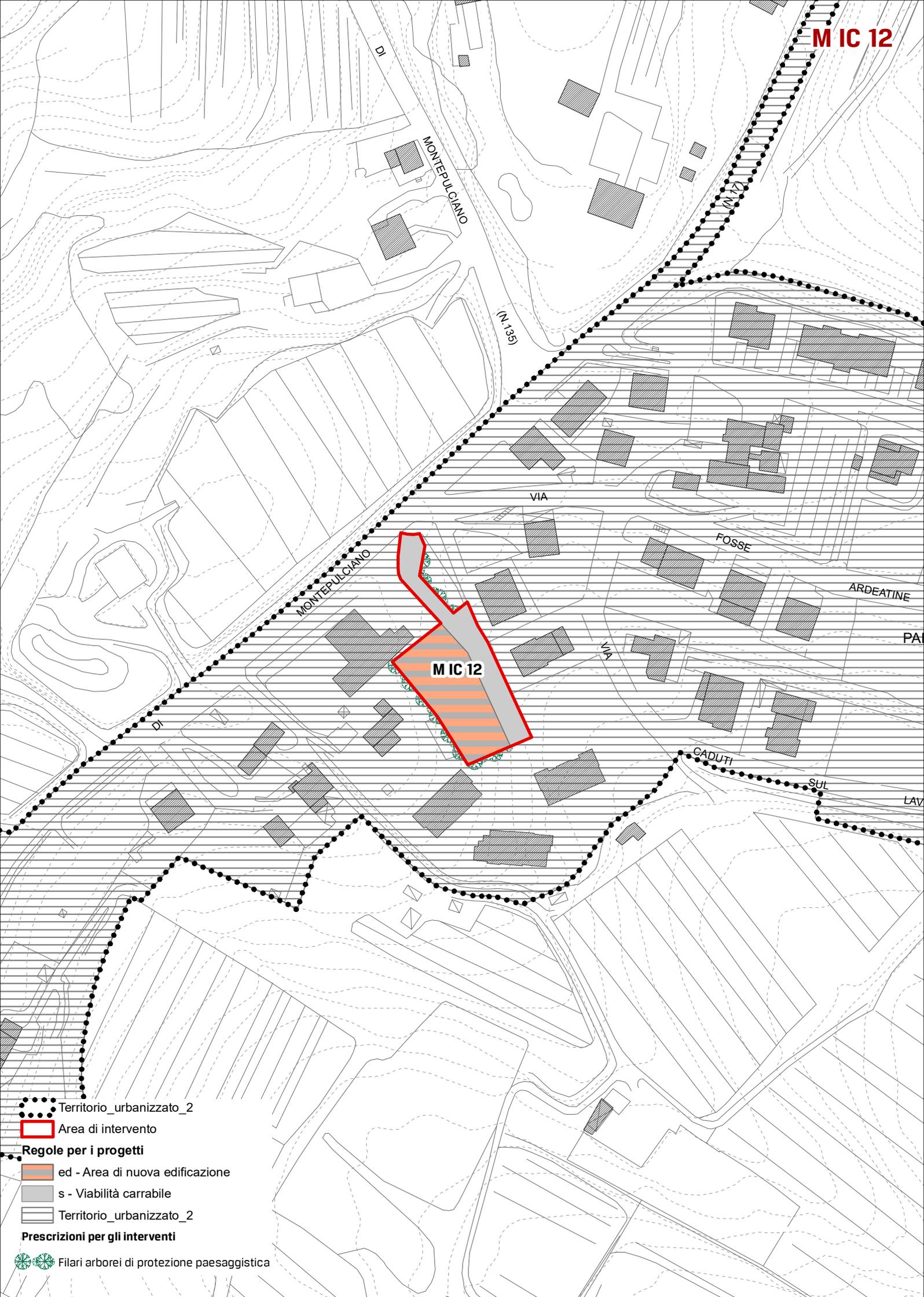
Regole per i progetti

-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  pp - Parcheggi
-  Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

-  Filari arborei di protezione paesaggistica

M IC 12



●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

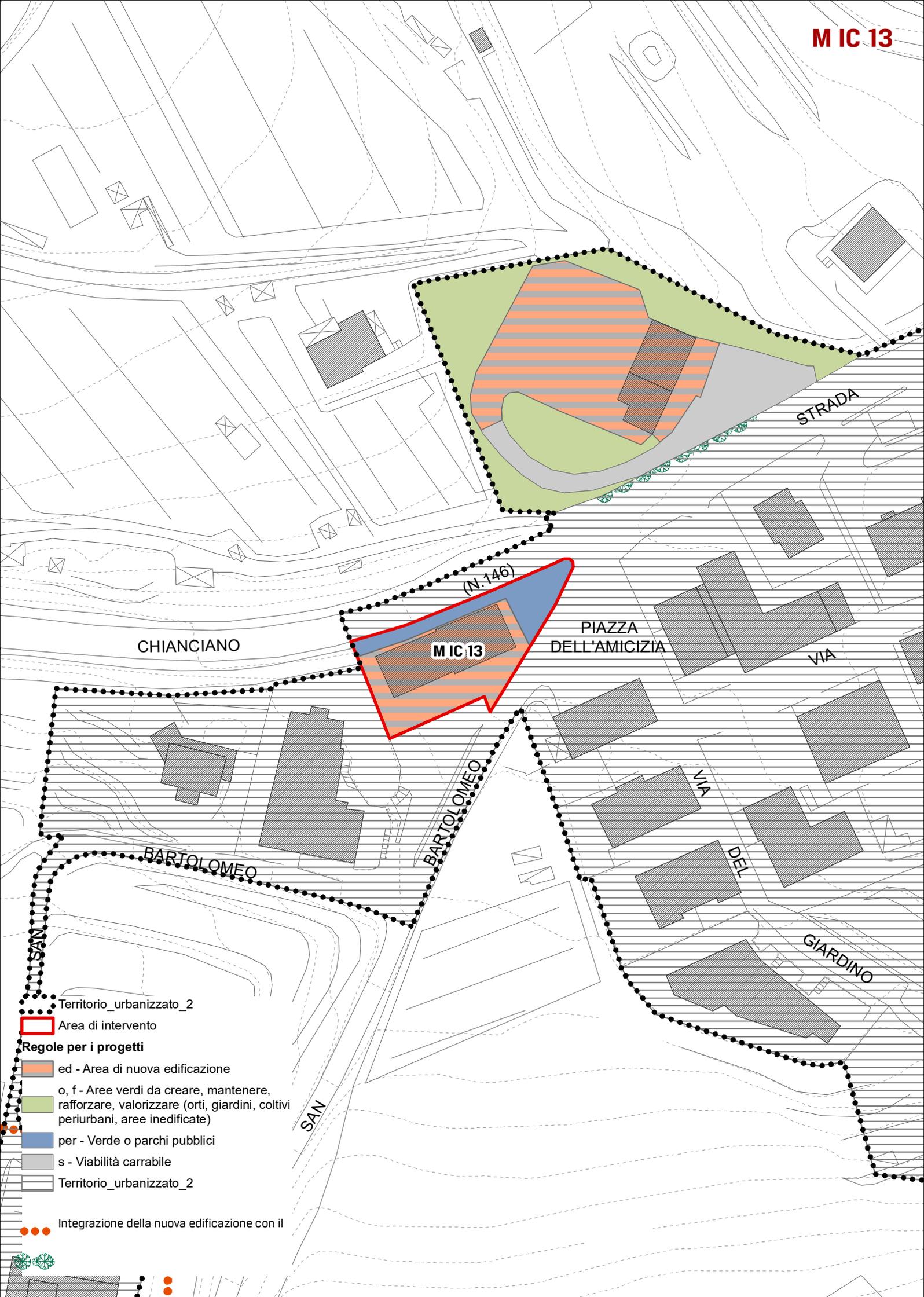
▭ ed - Area di nuova edificazione

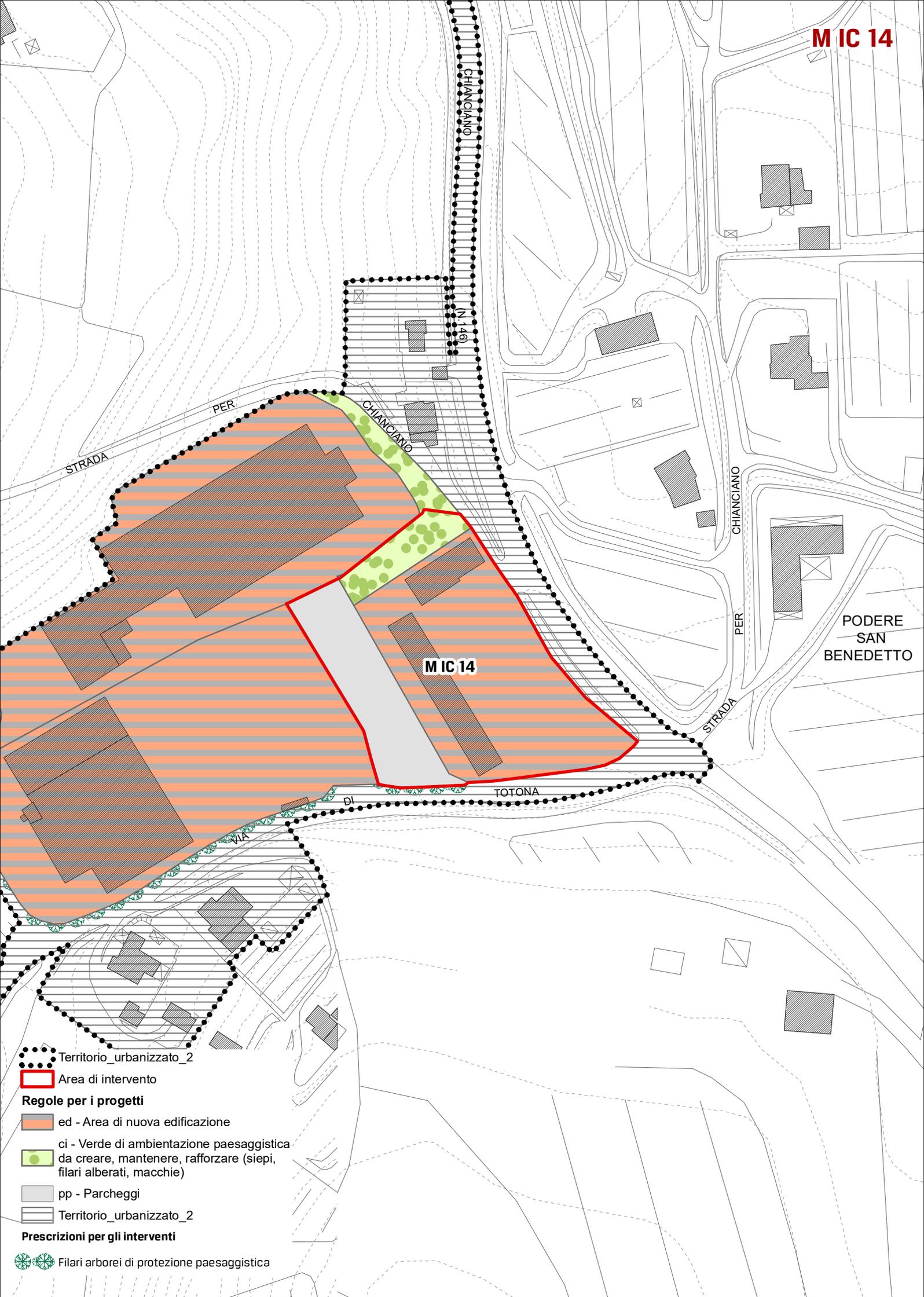
▭ s - Viabilità carrabile

▭ Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

🌳🌳 Filari arborei di protezione paesaggistica





●●● Territorio_urbanizzato_2

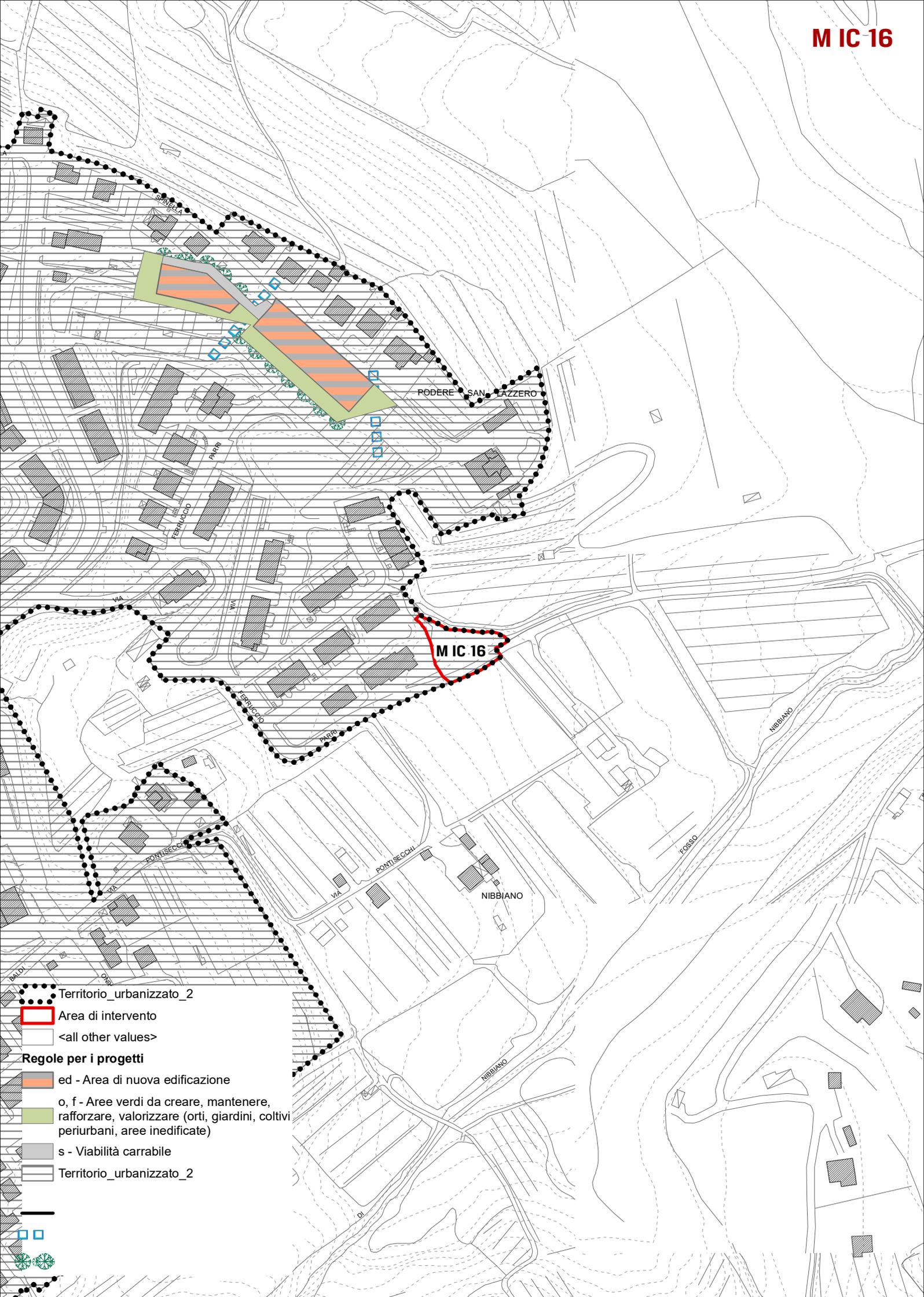
▭ Area di intervento

Regole per i progetti

- ed - Area di nuova edificazione
- ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
- pp - Parcheggi
- Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

🌳 Filari arborei di protezione paesaggistica



PODERE SAN LAZZERO

M IC 16

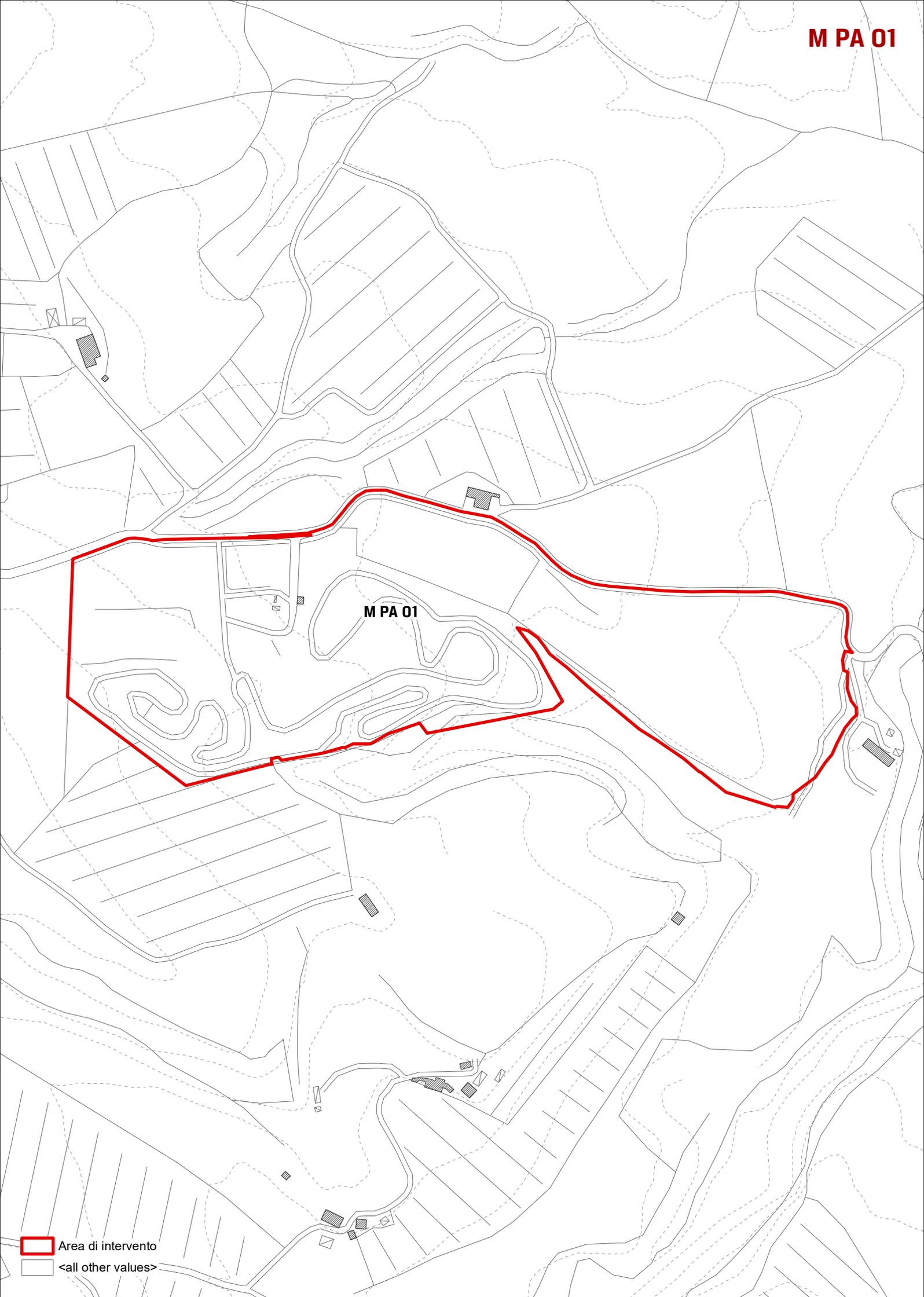
NIBBIANO

FOSSEO

NIBBIANO

- Territorio_urbanizzato_2
- Area di intervento
- <all other values>
- Regole per i progetti**
- ed - Area di nuova edificazione
- o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
- s - Viabilità carrabile
- Territorio_urbanizzato_2





M PA 01

 Area di intervento

 <all other values>

M PA 05

PRATO

DEL

PER

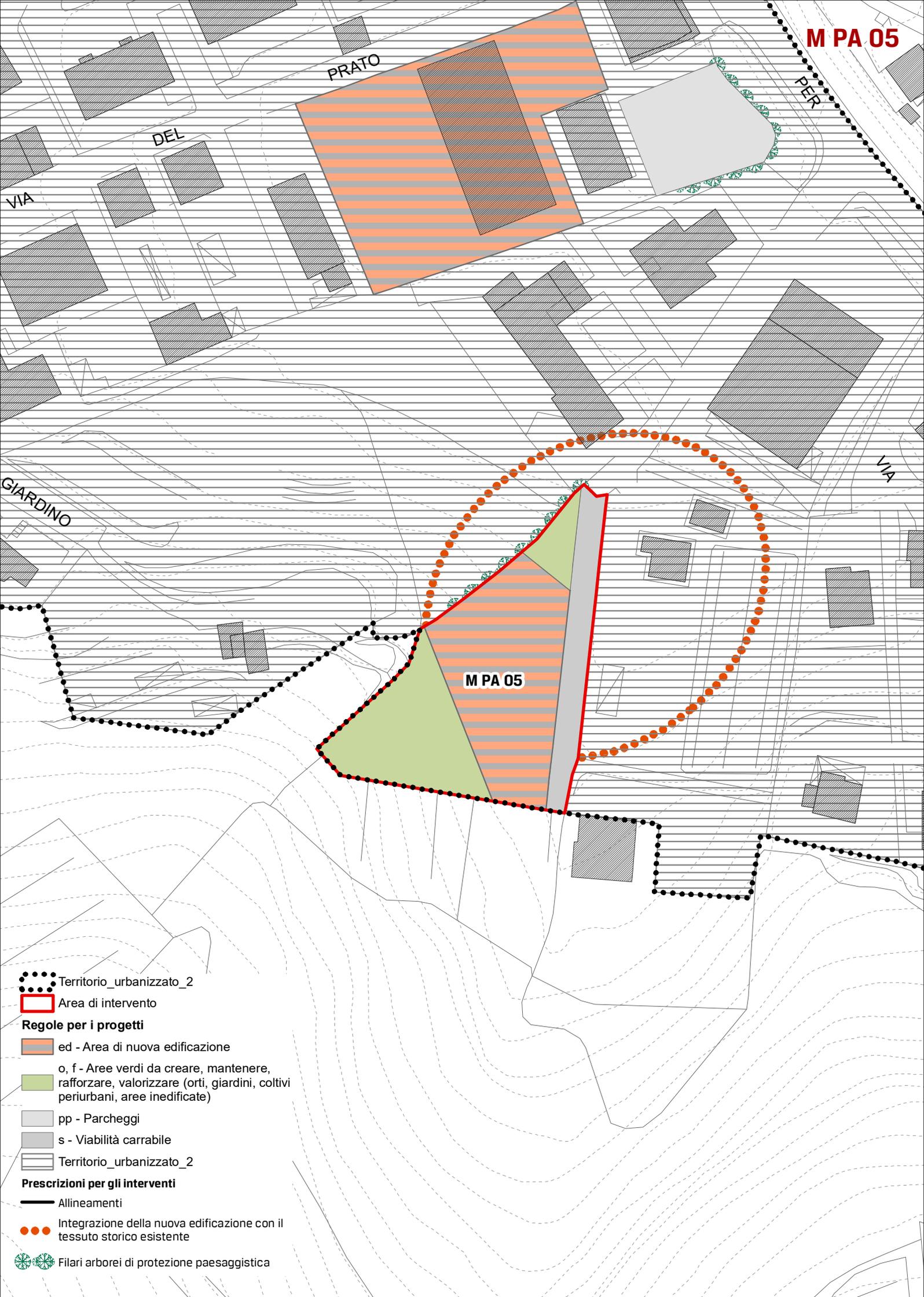
VIA

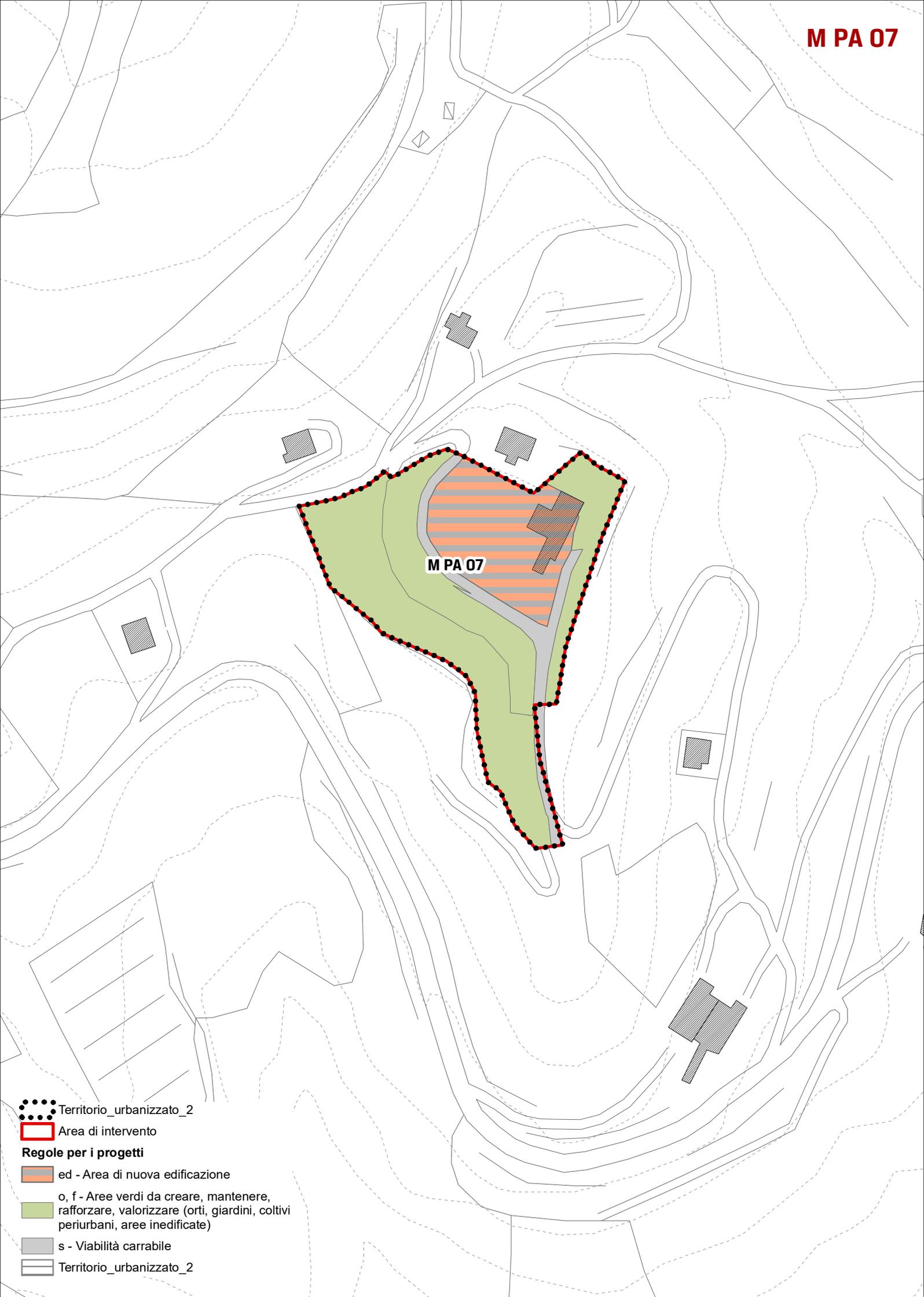
VIA

GIARDINO

M PA 05

-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2
- Prescrizioni per gli interventi**
-  Allineamenti
-  Integrazione della nuova edificazione con il tessuto storico esistente
-  Filari arborei di protezione paesaggistica





M PA 07

●●●●● Territorio_urbanizzato_2

□ Area di intervento

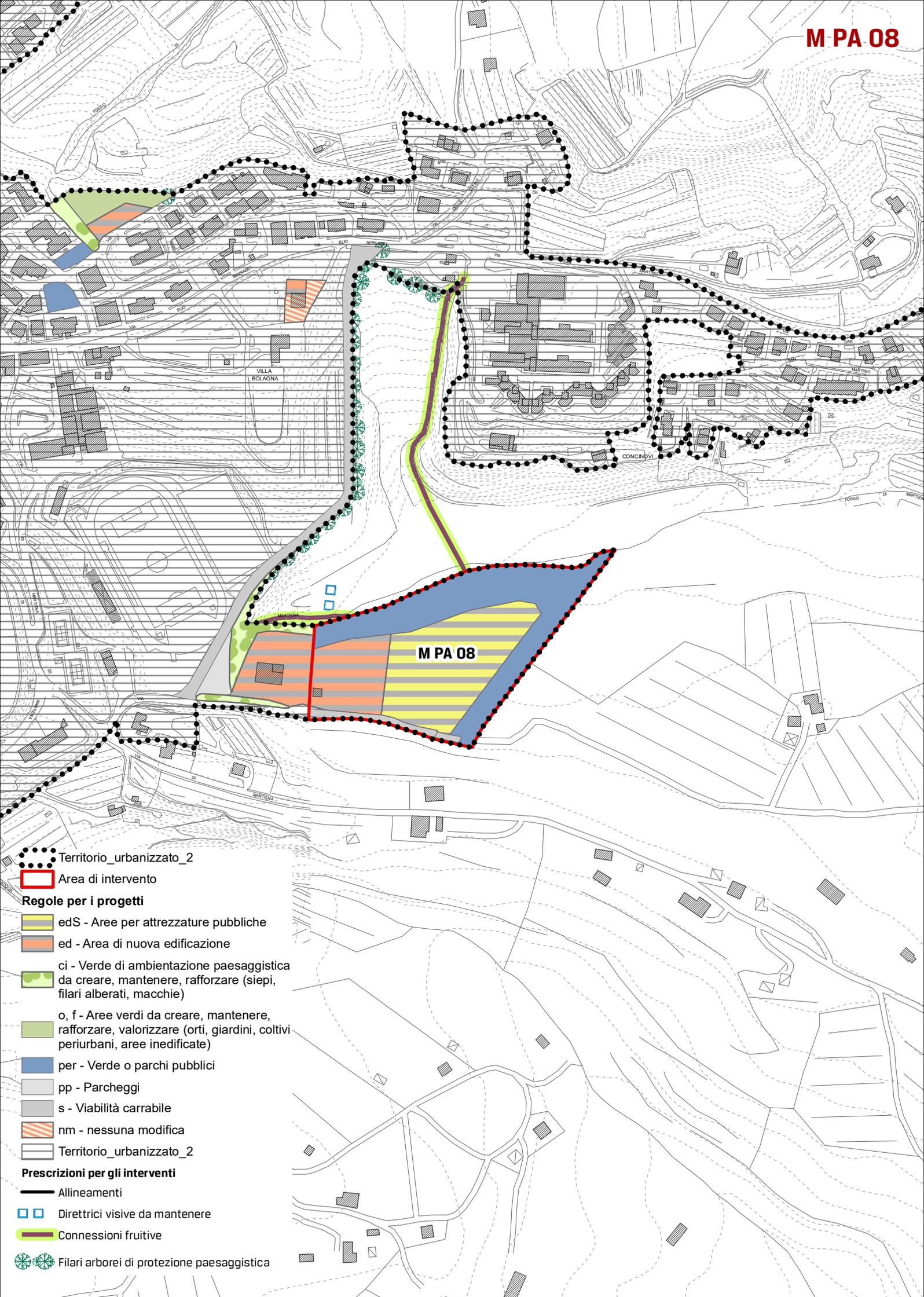
Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

s - Viabilità carrabile

□ Territorio_urbanizzato_2



●●● Territorio_urbanizzato_2

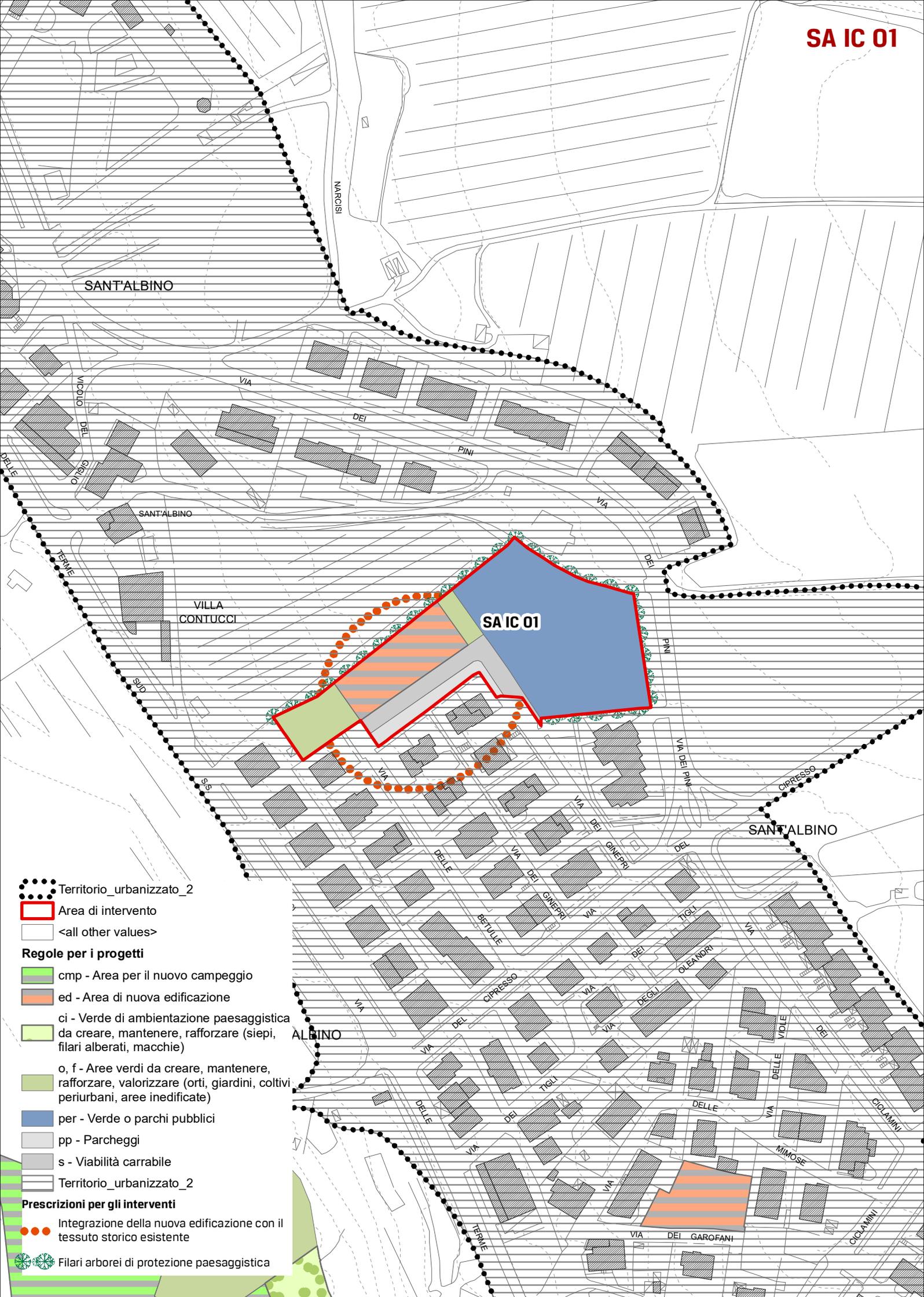
□ Area di intervento

Regole per i progetti

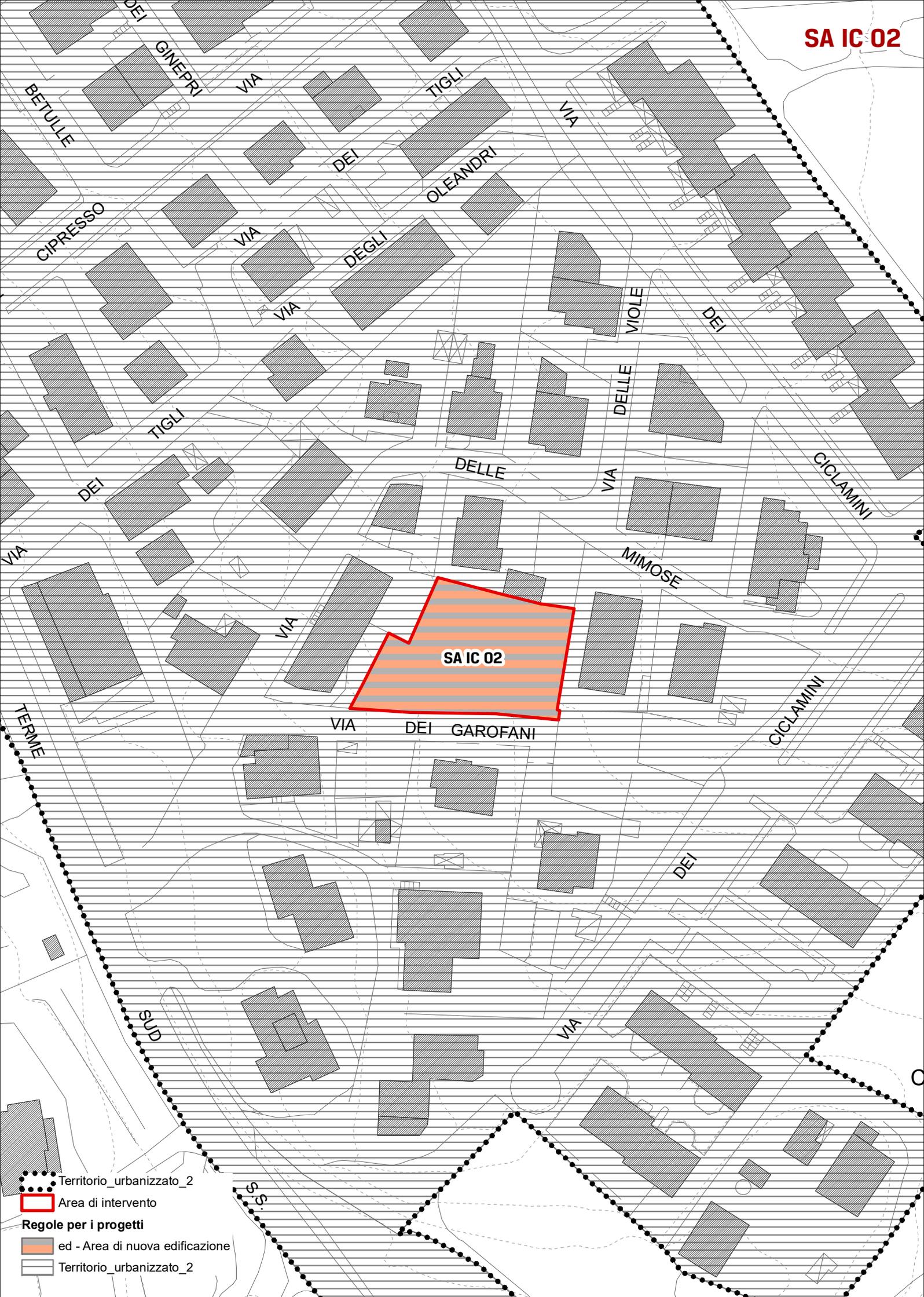
- edS - Aree per attrezzature pubbliche
- ed - Area di nuova edificazione
- ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
- o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
- per - Verde o parchi pubblici
- pp - Parcheggi
- s - Viabilità carrabile
- nm - nessuna modifica
- Territorio_urbanizzato_2

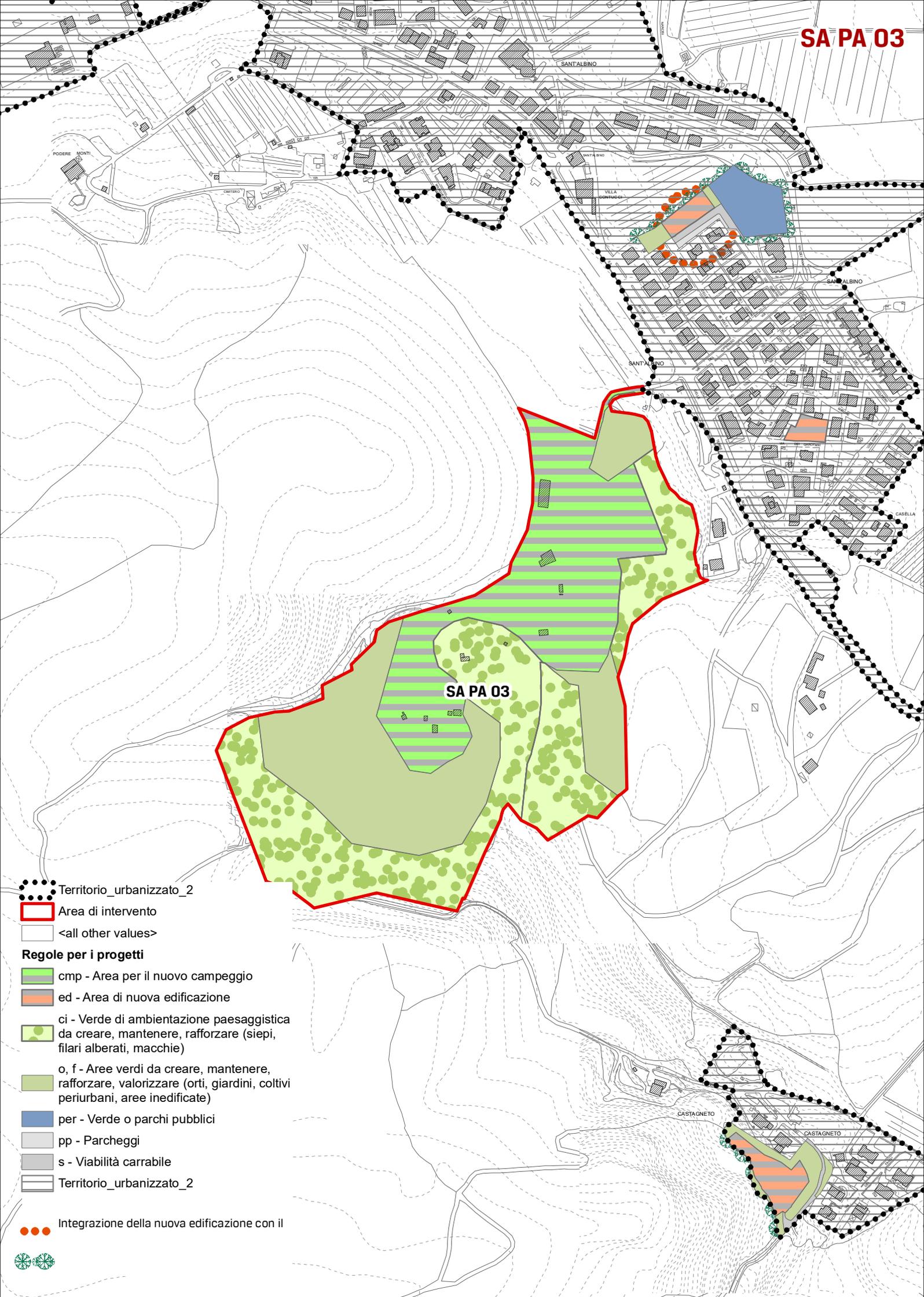
Prescrizioni per gli interventi

- Allineamenti
- Direttrici visive da mantenere
- Connessioni fruibili
- Filari arborei di protezione paesaggistica



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
-  <all other values>
- Regole per i progetti**
-  cmp - Area per il nuovo campeggio
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2
- Prescrizioni per gli interventi**
-  Integrazione della nuova edificazione con il tessuto storico esistente
-  Filari arborei di protezione paesaggistica





-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
-  <all other values>
- Regole per i progetti**
-  cmp - Area per il nuovo campeggio
-  ed - Area di nuova edificazione
-  ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  per - Verde o parchi pubblici
-  pp - Parcheggi
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2
-  Integrazione della nuova edificazione con il
- 

STAGNETO

CASTAGNETO

SA PA 04

PLATANI

VIA

DEI

PLATANI

VIA

DEI

VIA

DEI

VIA

 Territorio_urbanizzato_2

 Area di intervento

Regole per i progetti

 ed - Area di nuova edificazione

 o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

 s - Viabilità carrabile

 Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

 Filari arborei di protezione paesaggistica

ST-IC-01



ST-IC-01

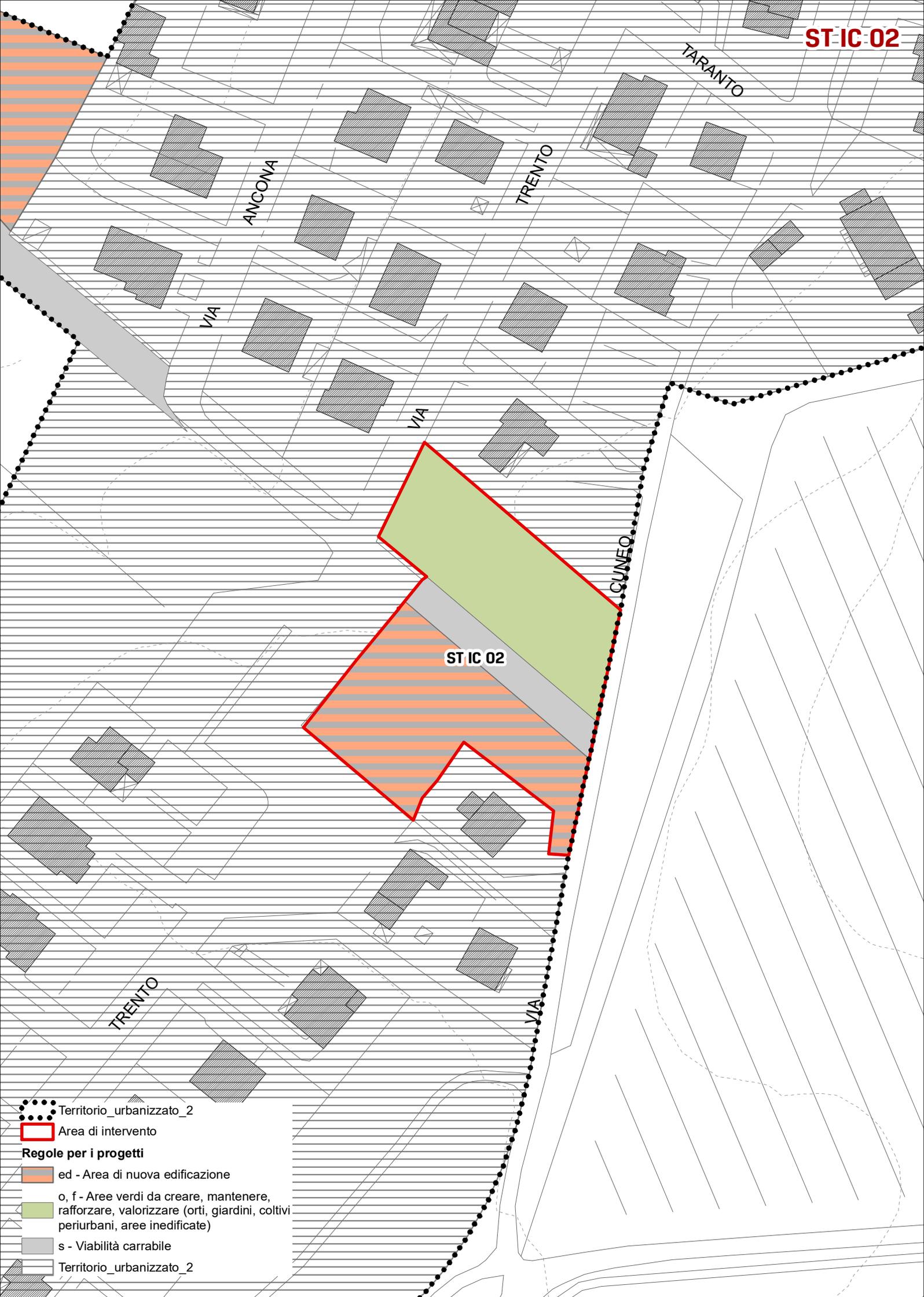
●●●● Territorio_urbanizzato_2

■ Area di intervento

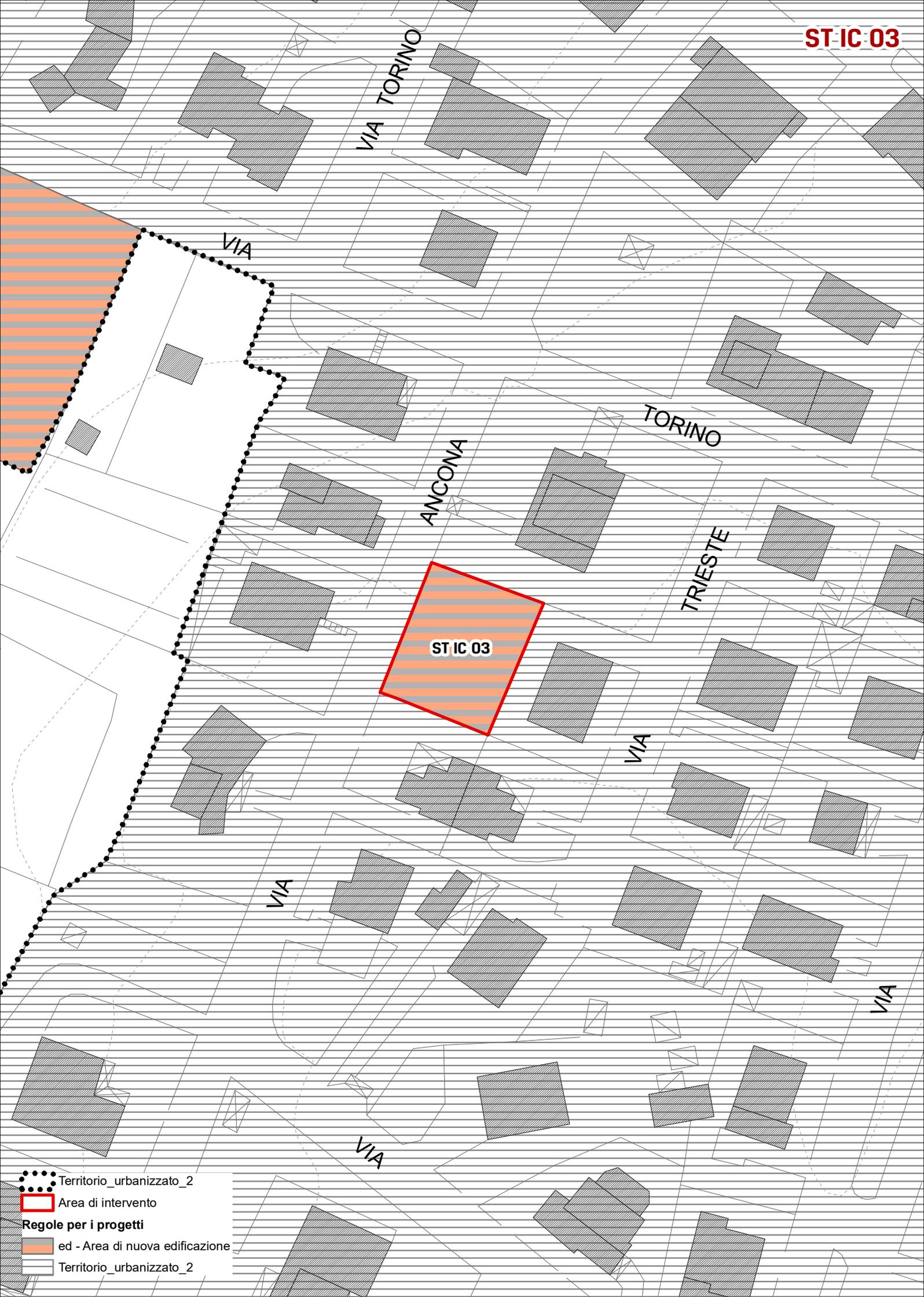
Regole per i progetti

■ ed - Area di nuova edificazione

□ Territorio_urbanizzato_2



-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  s - Viabilità carrabile
-  Territorio_urbanizzato_2



ST-IC 04

ST-IC 04

ANCONA

VIA

VIA

VIA

●●●● Territorio_urbanizzato_2

□ Area di intervento

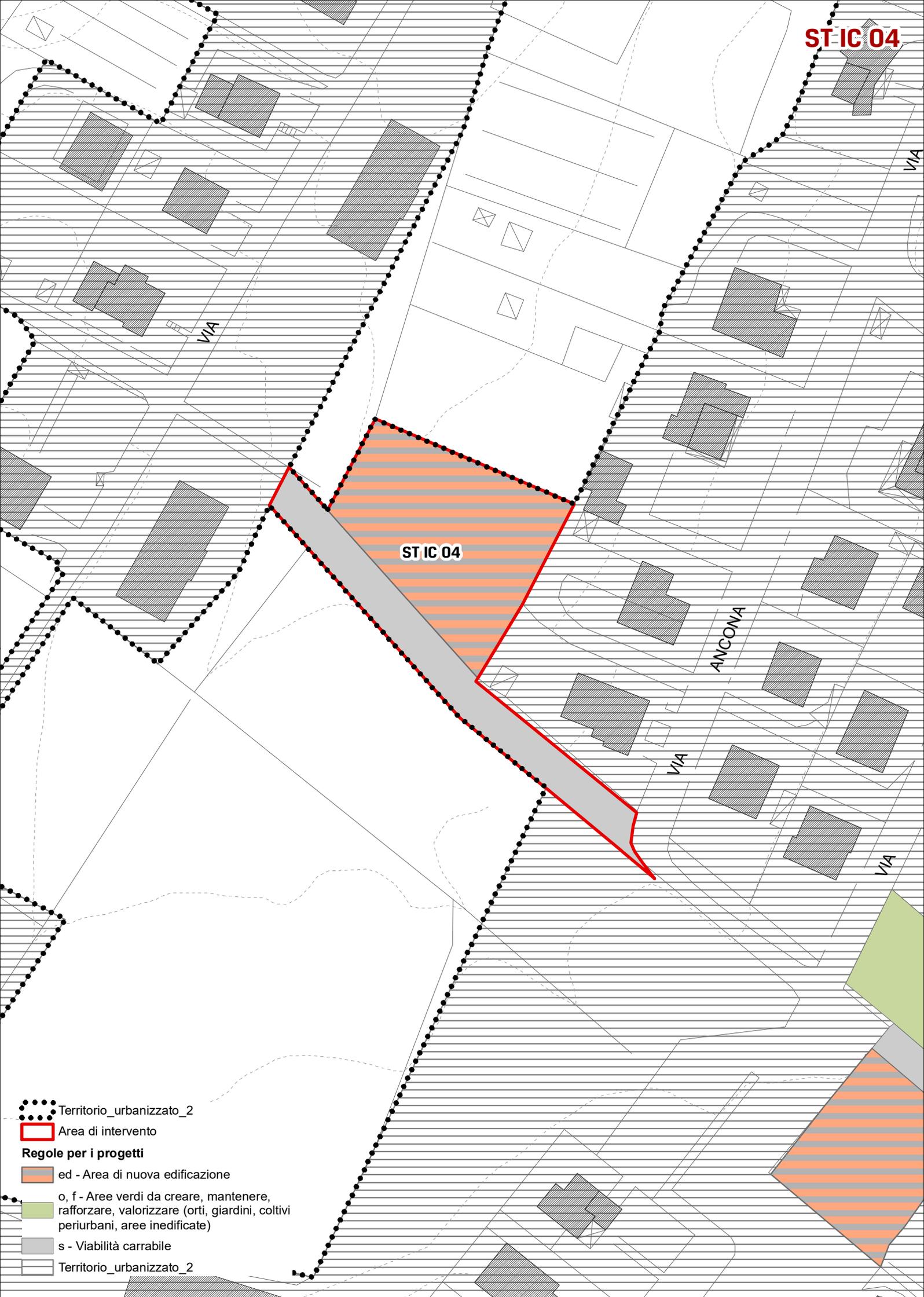
Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

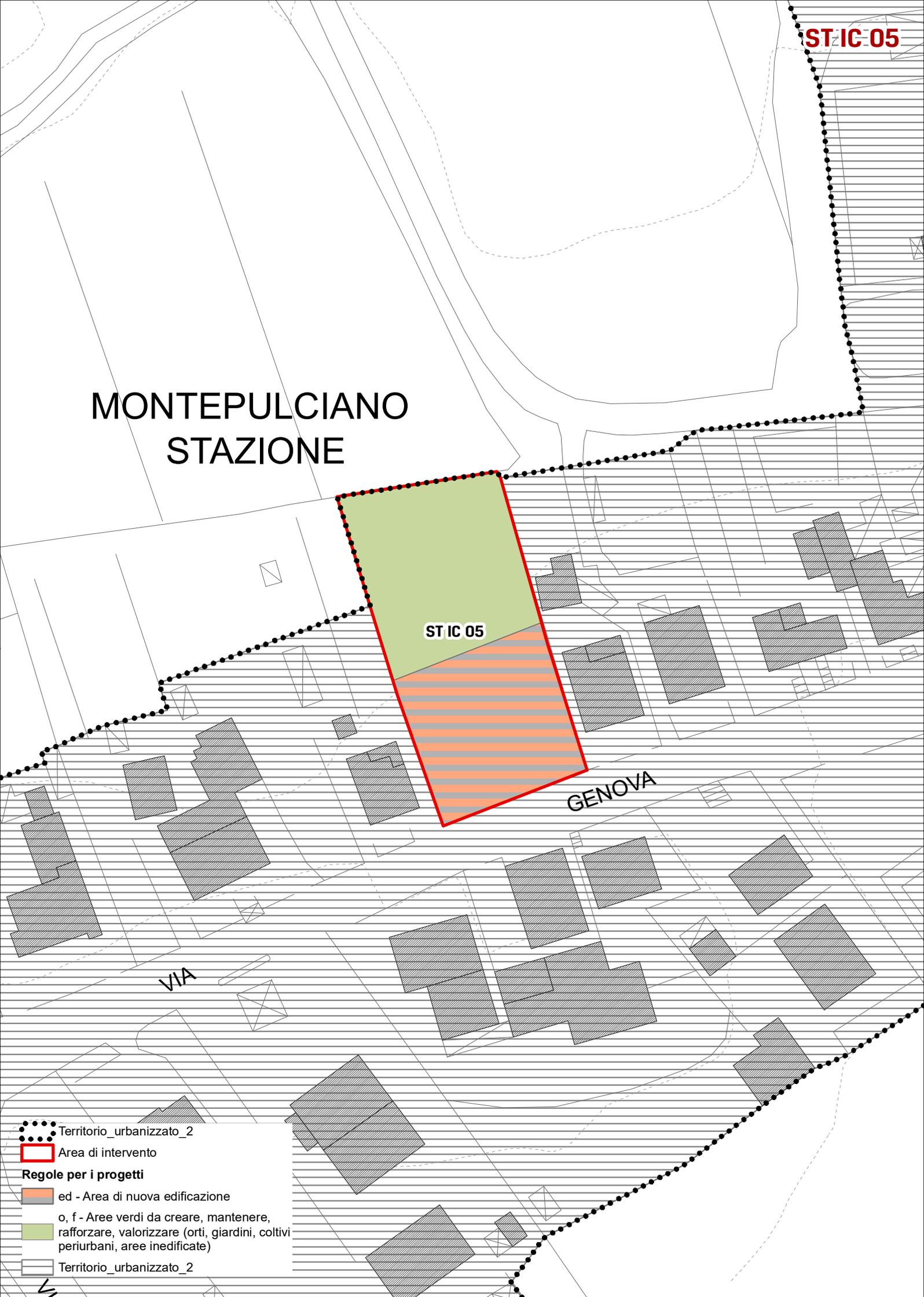
o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

s - Viabilità carrabile

□ Territorio_urbanizzato_2



MONTEPULCIANO STAZIONE



ST IC 05

GENOVA

VIA

-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  Territorio_urbanizzato_2



GRACCIANO

DI

ST IC 06

(N.17B)

NOTTOLA

VIA

Territorio_urbanizzato_2

Area di intervento

Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

Territorio_urbanizzato_2





Territorio_urbanizzato_2

Area di intervento

Regole per i progetti

ed - Area di nuova edificazione

ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

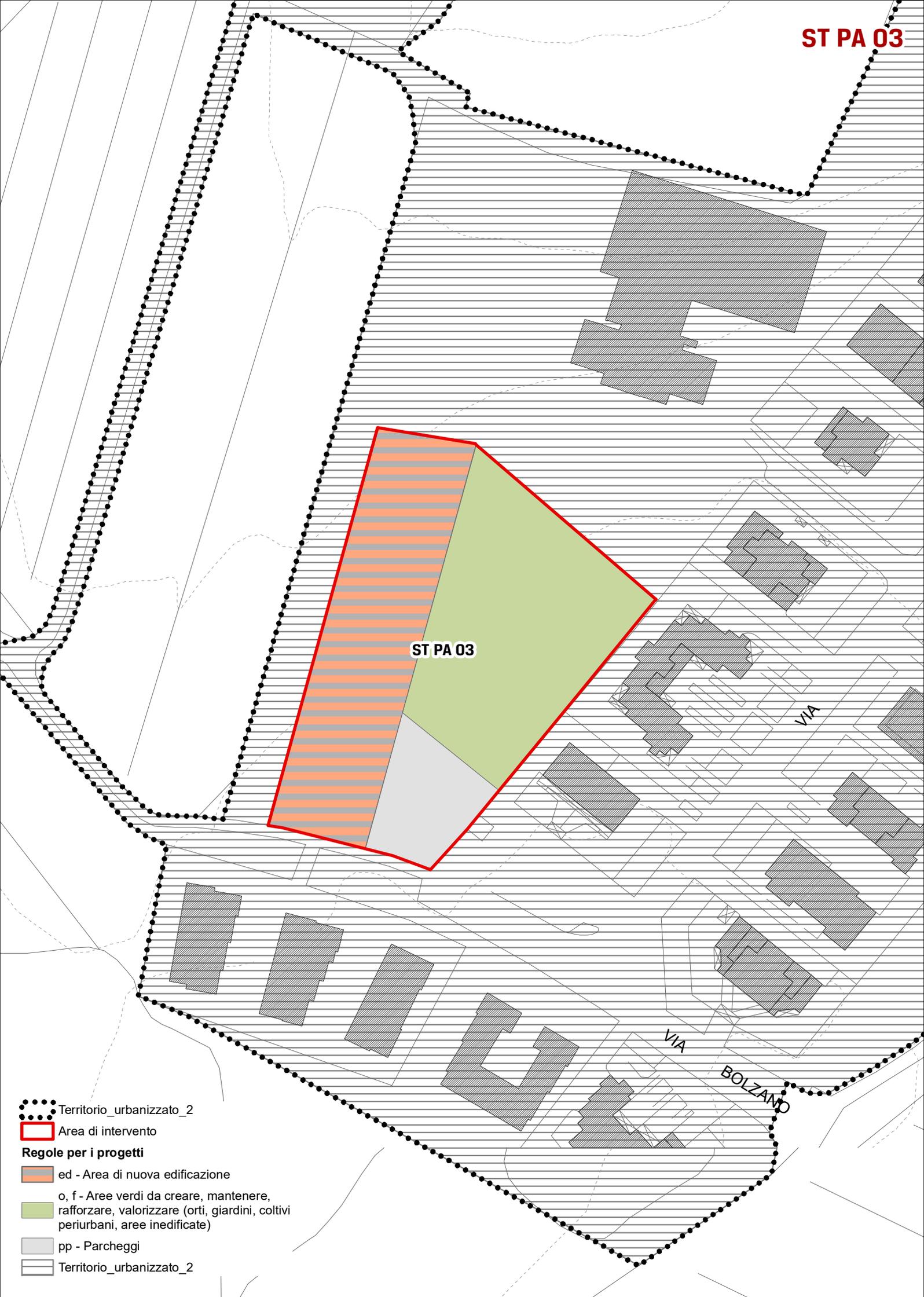
o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

s - Viabilità carrabile

Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

Filari arborei di protezione paesaggistica



ST PA 03

●●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

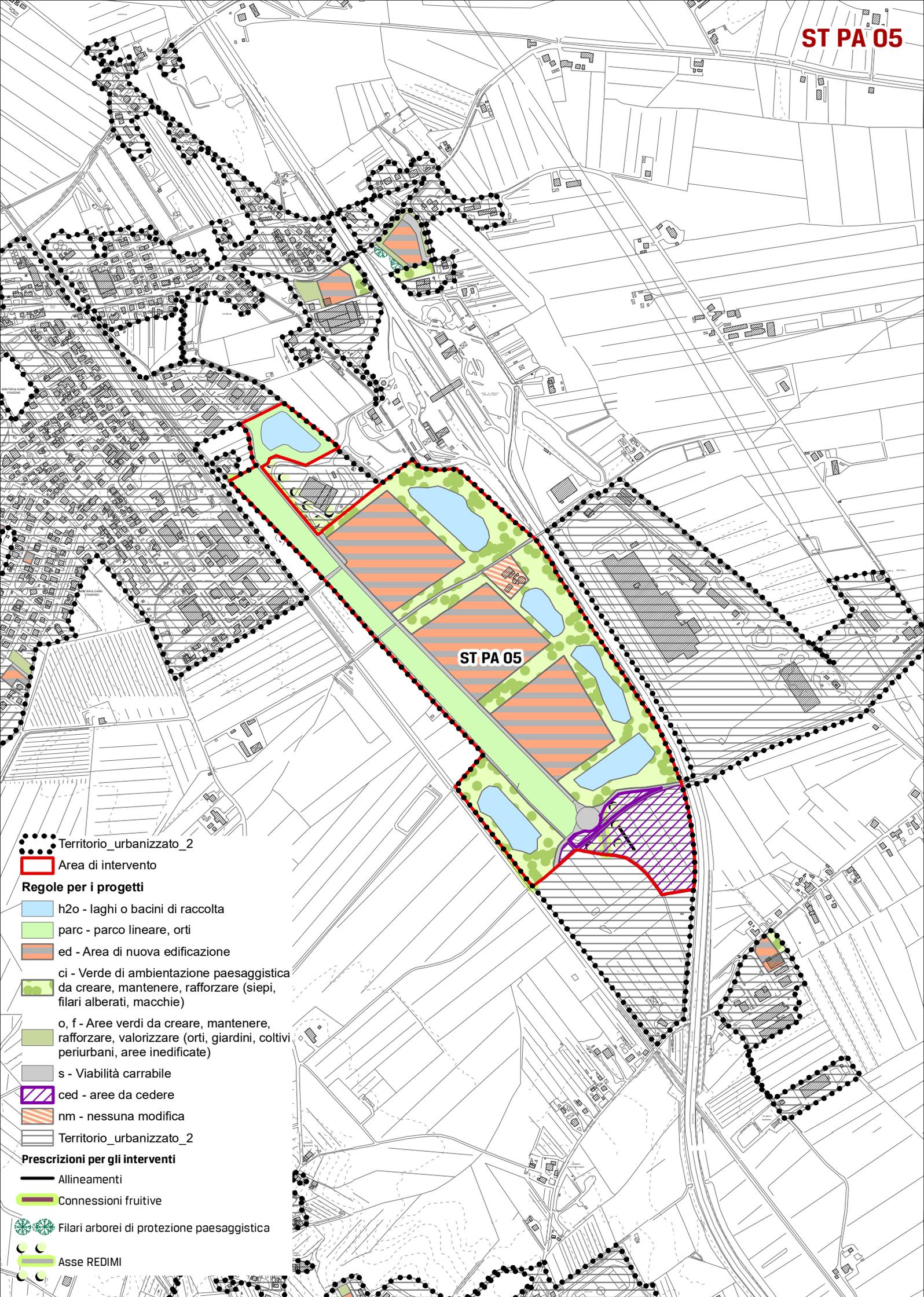
Regole per i progetti

▭ ed - Area di nuova edificazione

▭ o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)

▭ pp - Parcheggi

▭ Territorio_urbanizzato_2



ST PA 05

●●●● Territorio_urbanizzato_2

▭ Area di intervento

Regole per i progetti

- h2o - laghi o bacini di raccolta
- parc - parco lineare, orti
- ed - Area di nuova edificazione
- ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)
- o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
- s - Viabilità carrabile
- ced - aree da cedere
- nm - nessuna modifica
- Territorio_urbanizzato_2

Prescrizioni per gli interventi

- Allineamenti
- Connessioni fruibili
- Filari arborei di protezione paesaggistica
- Asse REDIMI

V-IC-01

ETRO

VIA

VIA

(2/10)

VIC 01

VALIANO

VIA

 Territorio_urbanizzato_2

 Area di intervento

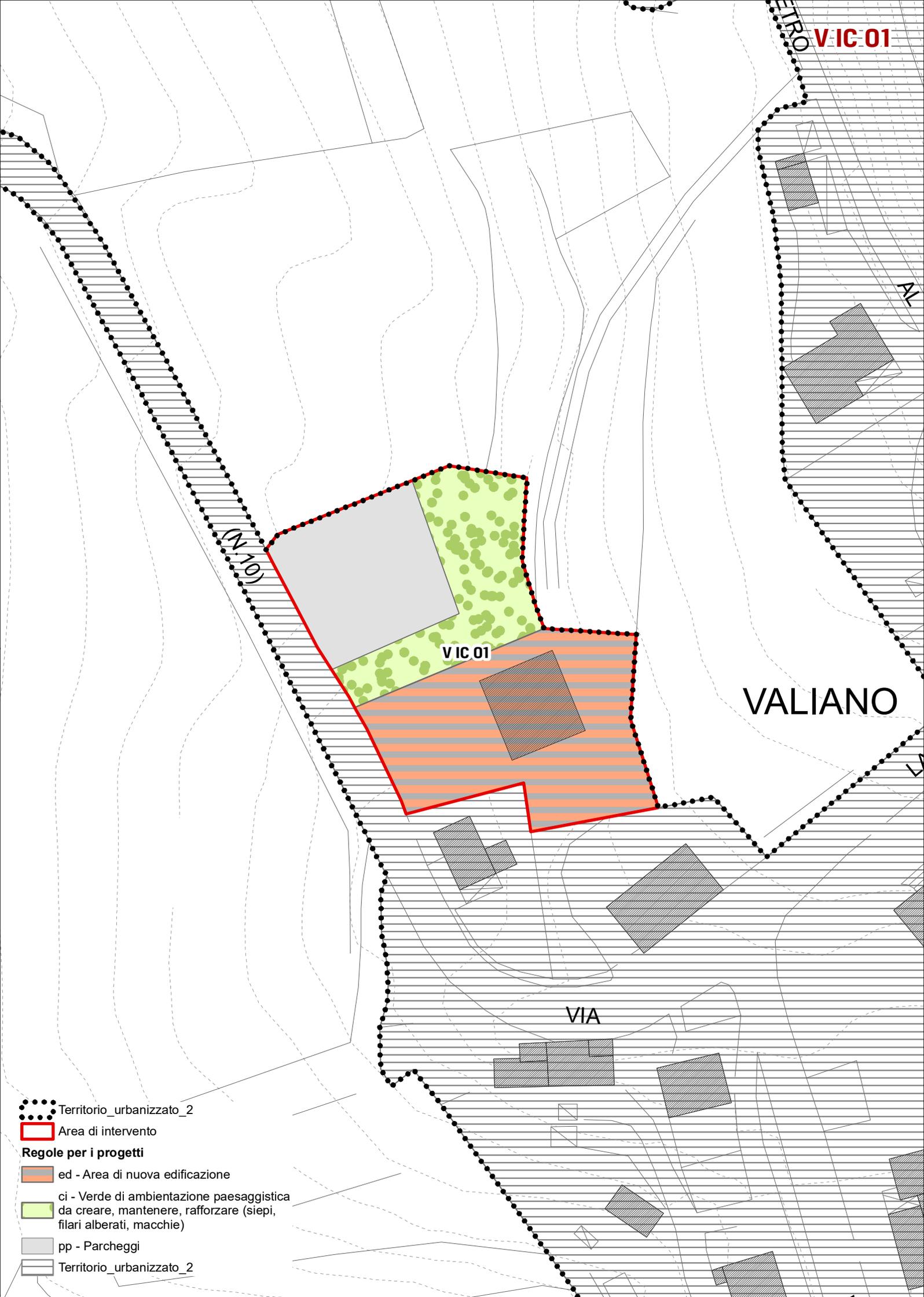
Regole per i progetti

 ed - Area di nuova edificazione

 ci - Verde di ambientazione paesaggistica da creare, mantenere, rafforzare (siepi, filari alberati, macchie)

 pp - Parcheggi

 Territorio_urbanizzato_2



V-PA-01

AL

SUD

FOSSO

VALIANO

LAURETANA

VIA DELLA FONTE
VIA

V PA 01

VIA

-  Territorio_urbanizzato_2
-  Area di intervento
- Regole per i progetti**
-  ed - Area di nuova edificazione
-  o, f - Aree verdi da creare, mantenere, rafforzare, valorizzare (orti, giardini, coltivi periurbani, aree inedificate)
-  pp - Parcheggi
-  Territorio_urbanizzato_2

