



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

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

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'edificato 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 l. 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.