

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

**MAGGI**

**Dott.Ing. MARCO MAGGI**

**Dott.Ing. GIACOMO MAGGI**

Via di Gracciano nel Corso n. 82 - 53045 - Montepulciano  
(Siena) - Tel. e Fax 0578/756030 - Email:studioassociatomag-

gi@gmail.com

P.IVA 01286340524

*Eugenio Felici Architetto*

*Studio di Architettura*



Via Ricasoli, 28  
52045 Foiano della Chiana (AR)  
Tel. e fax 0575/649787 - cell. 347/4026794  
eugeniofelici@libero.it - eugenio.felici@archiworldpec.it

*Montepulciano, li 6 Dicembre 2018*

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA NOCCHI-PELLEGRINI**

---

**in Comune di Montepulciano – Strada per Chianciano**

**PROPRIETÀ:**

---

**Nocchi Enrico, Giorgini Idilia e Pellegrini Vittorio**

 **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

*I PROGETTISTI*

*(Dott.Ing. Marco Maggi)*

*(Arch. Eugenio Felici)*

---

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state redatte in conformità del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano, con le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico - Area Urbanistica.

### ART.1) - CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli si applicano al comparto individuato nel vigente RU come Piano Attuativo “**M PAP 06**”.

### ART.2) - CATEGORIE DI INTERVENTO

L'unica categoria di intervento ammessa è “**nuova costruzione**”, visto che attualmente non è presente nessuna costruzione nel terreno in oggetto.

### ART.3) - DESTINAZIONI AMMESSE

Secondo le indicazioni riportate nella scheda “**M PAP 06**” è ammessa la destinazione d'uso residenziale e quella commerciale di vicinato.

### ART.4) – PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi edilizi dovranno conformarsi ai parametri urbanistici della scheda del piano attuativo “**M PAP 06**” :

<b>Numero massimo dei piani F.T.</b>	n.	2
<b>Altezza massima degli edifici</b>	ml.	7
<b>Tipo di copertura</b>		capanna/padiglione
<b>Distanza dai limiti di proprietà privata</b>	ml.	5
<b>Distacco tra pareti finestrate</b>	ml.	10
<b>Distacco tra pareti non finestrate</b>	ml.	5
<b>Distanza dalle strade (pubbliche o di uso pubblico)</b>	ml.	5
<b>Sul totale massima</b>	mq.	1007
<b>SUL residenziale, compreso commerciale di vicinato</b>	mq	1007

Ogni fabbricato potrà essere dotato di un piano seminterrato, con altezza utile interna non superiore a ml. 2,40 e destinato a garages e cantinelle di pertinenza degli appartamenti, nel rispetto delle norme comunali vigenti.

#### **ART.5) – CARATTERISTICHE E MATERIALI DEGLI EDIFICI**

I nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie lineari e compatte:

Sono ammessi i seguenti materiali di finitura esterni:

- facciate rifinite in intonaco a base di calce o in muratura a faccia vista, con esclusione di materiali e di finiture plastiche o al quarzo;
- colorazioni ammesse per le facciate esterne sono quelle neutre terrose di tonalità non chiara con esclusione del bianco;
- manti di copertura in tegole e coppi;
- canali e pluviali in rame;
- finestre in legno, con tipologia alla Toscana;
- persiane alla fiorentina in legno verniciato di colore verde, marrone o grigio;
- soglie di finestre e porte esterne in travertino;
- parapetti delle scale esterne e delle terrazze in ringhiera metallica a barre verticali;
- non sono consentite scale esterne di accesso alle unità immobiliari;
- non sono consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti.

#### **ART.6) – SISTEMAZIONI SPAZI INTERNI AI LOTTI**

Dovranno essere limitati al minimo i movimenti di terra.-

I muri di sostegno, di norma, dovranno avere un'altezza massima pari a ml. 1.50. Detti muri di contenimento dovranno essere sostituiti, ogni volta che fosse tecnicamente possibile, con terre armate o rivestiti in mattoni, tufo o pietra.

Per le sistemazioni degli spazi interni ai lotti dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- piastrelle in clinker o cotto, per le pavimentazioni dei marciapiedi;
- piastrelle autobloccanti su letto di breccia fine di cava o di fiume, per le pavimentazioni dei percorsi pedonali;
- getto in calcestruzzo, per le pavimentazioni delle rampe dei garages;
- semina di prato da giardino, per le restanti aree scoperte. In ogni caso si dovrà conservare la maggior superficie permeabile possibile, fino ad un minimo del 35% della superficie del lotto.

E' obbligatorio la collocazione all'interno dei lotti di cisterne di raccolta delle acque piovane.

E' inoltre prevista la piantumazione, all'interno dei lotti privati, di un albero d'alto fusto (tigli, lecci, cipressi od olivi) per ogni 70 mq. di SUL.

## **ART.7) –URBANIZZAZIONI A RETE**

Nel comparto di intervento saranno realizzati i seguenti impianti a rete:

- energia elettrica privata;
- energia elettrica pubblica;
- fognatura acque bianche;
- fognatura acque nere;
- acquedotto;
- telecom;
- metano.

Tutti gli impianti saranno allacciati a quelli esistenti lungo la strada di penetrazione dalla S.P. 146.

Gli impianti a rete saranno posizionati lungo la strada e il parcheggio ed avranno le seguenti caratteristiche:

### **FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE**

---

- Tubazioni in PVC UNI EN 1401-1 tipo SN8 SDR 34  $\Phi$  200 per le acque nere e  $\Phi$  250,  $\Phi$  315 e  $\Phi$  600 per le acque bianche;
- Pozzetti in calcestruzzo prefabbricati, di ispezione: almeno uno ogni 40 ml.;
- Caditoie stradali posti su un lato della strada e del parcheggio: almeno una ogni 20 ml.;

### **ACQUEDOTTO**

---

- Tubazioni in polietilene  $\Phi$  75 e  $\Phi$  63 ;
- Pozzetti di scarico al termine di ogni tratto.

### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

---

- Tubazioni in corrugato a doppia parete  $\Phi$  100;
- Lampioni lungo la strada principale tipo AEC modello Lunoide VP. n. 12, con pozzetti carrabili 40x40x40;
- Lampioncini di altezza pari a 3 ml. nell'area a verde attrezzato;

- I lampioni e lampioncini previsti nelle aree verdi pubbliche e private dovranno essere con illuminazione rivolta verso il basso ed in ogni caso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.

---

#### **METANO**

---

- Tubazioni in acciaio rivestito in polietilene di diametro  $\Phi$  80,  $\Phi$  40 e  $\Phi$  32;
- Fondelli alla fine della linea.

---

#### **TELECOM**

---

- Tubazioni con corrugato doppio strato blu  $\Phi$  125 e  $\Phi$  63;
- Pozzetti di varie dimensioni da 40x40 a 60x60.

---

#### **ENERGIA ELETTRICA PRIVATA**

---

- Tubazioni con corrugato doppia camera  $\Phi$  140.
- 

Per tutti gli impianti a rete dovranno essere comunque rispettate tutte le prescrizioni impartite dagli Enti Gestori.

#### **ART.8) – VIABILITÀ**

La nuova viabilità sarà collegata alla strada di penetrazione dalla S.P 146.

Le strade saranno realizzate con una massicciata di 4/7 opportunamente compattata, dello spessore di circa 40 cm, sovrastante strato di binder di circa 10 cm e tappetino di usura di circa 3 cm.

Ogni tronco stradale sarà dotato, su di un lato, di un marciapiede della larghezza di 1,50 ml, con manto di finitura costituito da tappetino di usura dello spessore di 3 cm.

Il marciapiede sarà delimitato dalla strada da un cordonato in calcestruzzo.

#### **ART.9) – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

La zona a verde pubblico attrezzato sarà costituita da una parte centrale pavimentata con blocchetti autobloccanti, raggiungibile dai marciapiedi che la circondano con due vialetti pedonali,

anch'essi realizzati con lo stesso tipo di blocchetti, e da una parte a verde dove con alberature di essenze locali.

La zona verde sarà dotata di un gioco bambini, di due panchine e di un beverello a pulsante.

Detta zona sarà infine dotata di apposita illuminazione pedonale di altezza non superiore i 3 ml, con illuminazione rivolta verso il basso ed in ogni caso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.

#### **ART.10) – PARCHEGGIO PUBBLICO**

Il parcheggio pubblico sarà realizzato come la viabilità, ovvero massicciata di 4/7 dello spessore di circa cm. 40 opportunamente compattata, sovrastante strato di binder di circa cm. 10 e tappetino di usura di circa cm. 3.

#### **ART.11) – CONDIZIONI CHE NON DETERMINANO VARIANTE AL PDL**

Le seguenti modifiche non comporteranno variante al Pdl:

- modifiche delle dimensioni dei lotti entro il 10%;
- trasferimento di volumetrie fra lotti entro il 10%;
- modifiche delle dimensioni delle aree pubbliche (a parità di superficie) del 5%.

#### **ART.12) – DIMENSIONI MINIMA DELLE UNITÀ ABITATIVE**

Non è permesso la realizzazione di “monolocali” o comunque di unità abitative di superficie inferiore ai mq 70, di SUL.

#### **ART.13) – USO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Ogni fabbricato in progetto dovrà prevedere l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici nel rispetto delle normative vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

*(Dott.Ing. Marco Maggi)*

*(Arch. Eugenio Felici)*