

COMUNE DI MONTEPULCIANO

Piano Attuativo SA_IC_03

Loc. Castagneto- S.Albino – Montepulciano

PROPRIETA': Pagliai Renata & Altri

DOCUMENTI VARI

**Estratto di mappa - Estratto di mappa sovrapposto SA_IC_03-
Visure Catastali - Estratti di R.U. - Scheda di intervento -
Relazione Tecnica, NTA - Documentazione Fotografica -
Doc. Identità- Procura speciale.**

Tav. 1

MACRO-TEC
Studio associato

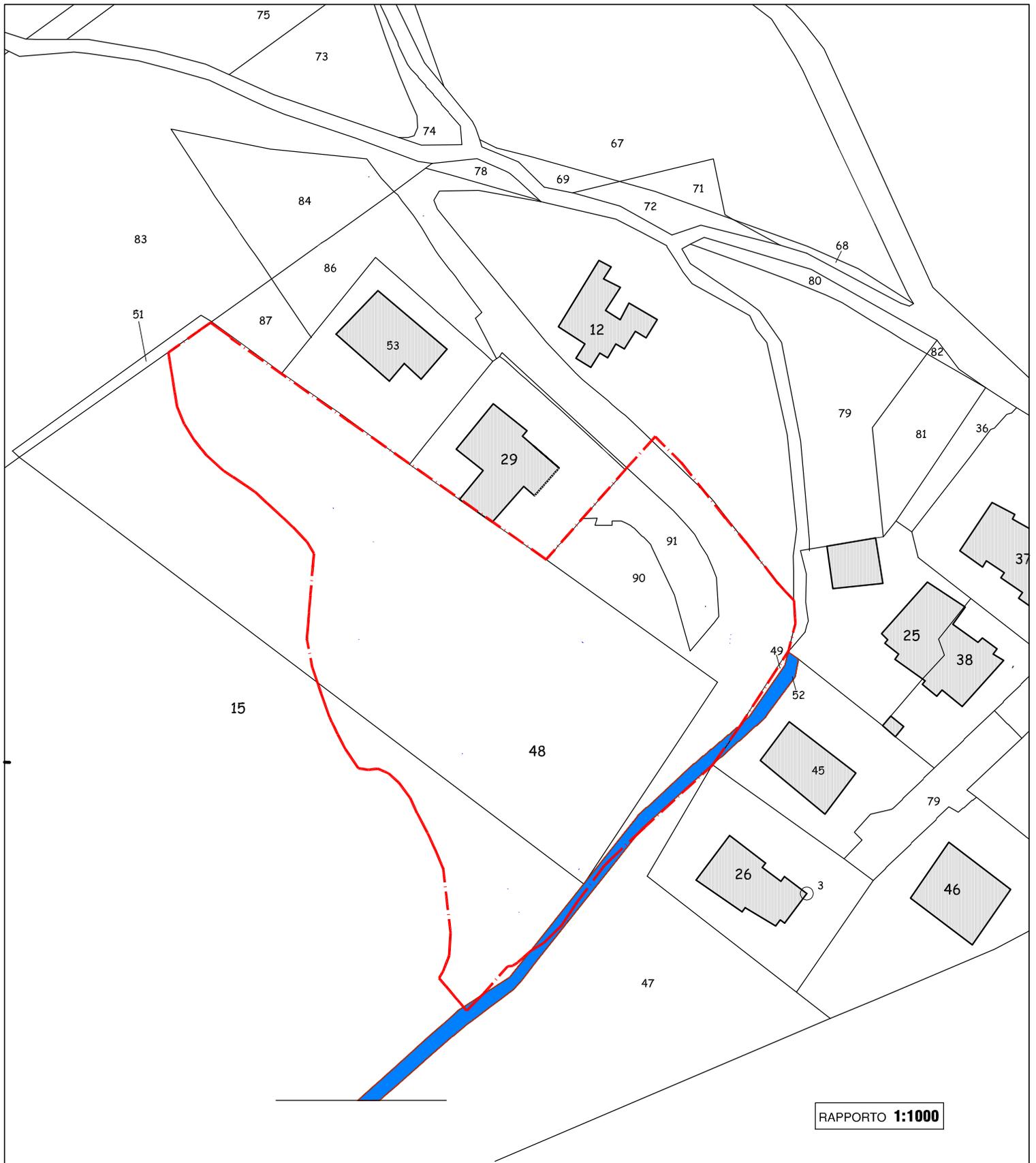
Progettista: Terrosi Arch. Fabio

MACRO-TEC studio associato di Terrosi arch. Fabio e Gonzi geom. Andrea
P. zza Giulio Neri, 4-53049 Torrita di Siena Tel. - 0577/686488

Data: febbraio 2018

INDICE

- Estratto di Mappa Catastale
- Estratto di Mappa Cat.–sovrapposto SA_IC_03
- Visure Catastali
- Estratti di Regolamento Urbanistico
- Scheda di intervento
- Relazione Tecnica – NTA piano attuativo
- Documentazione Fotografica 1
- Documentazione Fotografica 2
- Doc. Identità
- Procura speciale



RAPPORTO 1:1000

COMUNE di MONTEPULCIANO

Piano Attuativo
Lottizzazione "IL CASTAGNETO"

**Estratto planimetria catastale
(f.169)**

Limite R.U. - SA_IC_03

LEGENDA

	Limite R.U. - SA_IC_03 Riperimetrato
	Strada Catastale dei monti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2017

Dati della richiesta	Comune di MONTEPULCIANO (Codice: F592)
	Provincia di SIENA
Catasto Terreni	Foglio: 169 Particella: 15

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	169	15		-	BOSCO CEDUO 3	5 77 68		Euro 14,92 L. 28.884	Euro 8,95 L. 17.330	FRAZIONAMENTO del 06/05/1983 in atti dal 23/03/1984 (n. 17583)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAGLIAI Renata nata a CHIUSI il 16/11/1930	PGLRNT30S56C662G*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/10/2013 protocollo n. SI0040423 in atti dal 18/07/2014 Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA Volume: 9990 n: 453 del 11/07/2014 SUCC. SORBELLI LIVIO (n. 3450.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2017

Dati della richiesta	Comune di MONTEPULCIANO (Codice: F592)
	Provincia di SIENA
Catasto Terreni	Foglio: 169 Particella: 48

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	169	48		-	BOSCO CEDUO 3	57 40		Euro 1,48 L. 2.870	Euro 0,89 L. 1.722	FRAZIONAMENTO del 06/05/1983 in atti dal 23/03/1984 (n. 17583)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAGLIAI Renata nata a CHIUSI il 16/11/1930	PGLRNT30S56C662G*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/10/2013 protocollo n. SI0040423 in atti dal 18/07/2014 Sede: SIENA Registrazione: UU Sede: SIENA Volume: 9990 n: 453 del 11/07/2014 SUCC. SORBELLI LIVIO (n. 3450.1/2014)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2017

Dati della richiesta	Comune di MONTEPULCIANO (Codice: F592)
	Provincia di SIENA
Catasto Terreni	Foglio: 169 Particella: 90

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	169	90		-	BOSCO CEDUO	3	15 36		Euro 0,40	Euro 0,24	FRAZIONAMENTO del 07/08/2014 protocollo n. SI0045197 in atti dal 07/08/2014 presentato il 07/08/2014 (n. 45197.1/2014)
Notifica				Partita							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAGLIAI Renata nata a CHIUSI il 16/11/1930	PGLRNT30S56C662G*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE di MONTEPULCIANO
Provincia di Siena

Sindaco
Andrea Rossi

Responsabile Area Urbanistica / Edilizia
Responsabile del procedimento
Massimo Berfene

Garante della comunicazione
Vania Lombardelli

Progettisti
Paolo Corsi
Fabrizio Mezzedimi
Roberto Vezzosi

Consulenti
Aspetti geologici e idraulici:
Progeo associati
Fabio Poggi, Massimiliano Rossi,
Alessandro Berni, Lorenzo Conti

Collaboratori
Massimo Tofaneli
Elisa Butelli

Aspetti agronomici:
Monica Coletta

Sistema Informativo
itp progetti gis

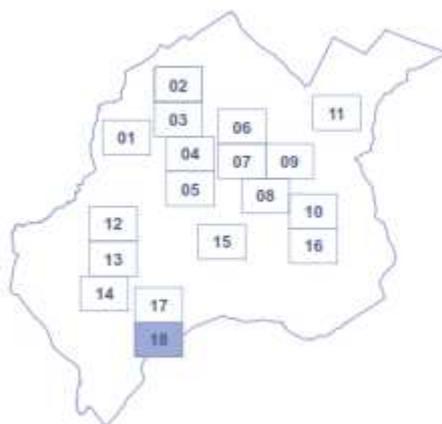
REGOLAMENTO URBANISTICO

giugno 2011

Disciplina del territorio
Le aree urbane

scala 1:2.000

18
Castagneto - Stabbiano



AMBITI URBANI

CA	il centro antico	NM	i nuclei minori
CC	la città consolidata	CP	le aree produttive
CN	la città nuova	NT	il polo ospedaliero

M la mobilità principale

classificazione funzionale

A	autostrada	F	strada extraurbana locale
C	strada extraurbana secondaria	F1	strada interzonale primaria
E1	strada interquartiere	F2	strada interzonale secondaria
E2	strada di quartiere	F3	strada extraurbana complementare

MF ferrovia

----- percorsi ciclabili

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.M. 1444/1968

A	zone A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale
B	zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
C	zone C - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
D	zone D - parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
E	zone E - parti del territorio destinate ad usi agricoli
F	zone F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

DESTINAZIONI D'USO

	<i>attività terziarie</i>	<i>attività produttive</i>	
R	residenza	Tc attività commerciali	la attività industriali e artigianali
VR	verde privato	Td attività direzionali	At attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
		Tr attività turistico ricettive	Aa annesso agricolo
		Trc campeggio	

servizi di uso pubblico (S)

Sa	sport e attività fisica	Spc	Protezione civile
Sf	culto	Sr	cultura e spettacolo
Si	istruzione di base	Ss	assistenza sanitaria
Sm	amministrazione	St	tecnologici
So	cimiteri	Su	università

spazi scoperti di uso pubblico

VP	verde pubblico
VS	verde sportivo
PP	parcheggi a raso
PZ	piazze

infrastrutture per la mobilità

PC	parcheggi coperti
Tm	distribuzione carburanti

TIPI DI INTERVENTO

re	restauro	ri2	ristrutturazione edilizia 2	ru	ristrutturazione urbanistica
rc	risanamento conservativo	ri3	ristrutturazione edilizia 3	se	sostituzione edilizia
ri1	ristrutturazione edilizia 1	ri n°_av	ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica	ne	nuova edificazione

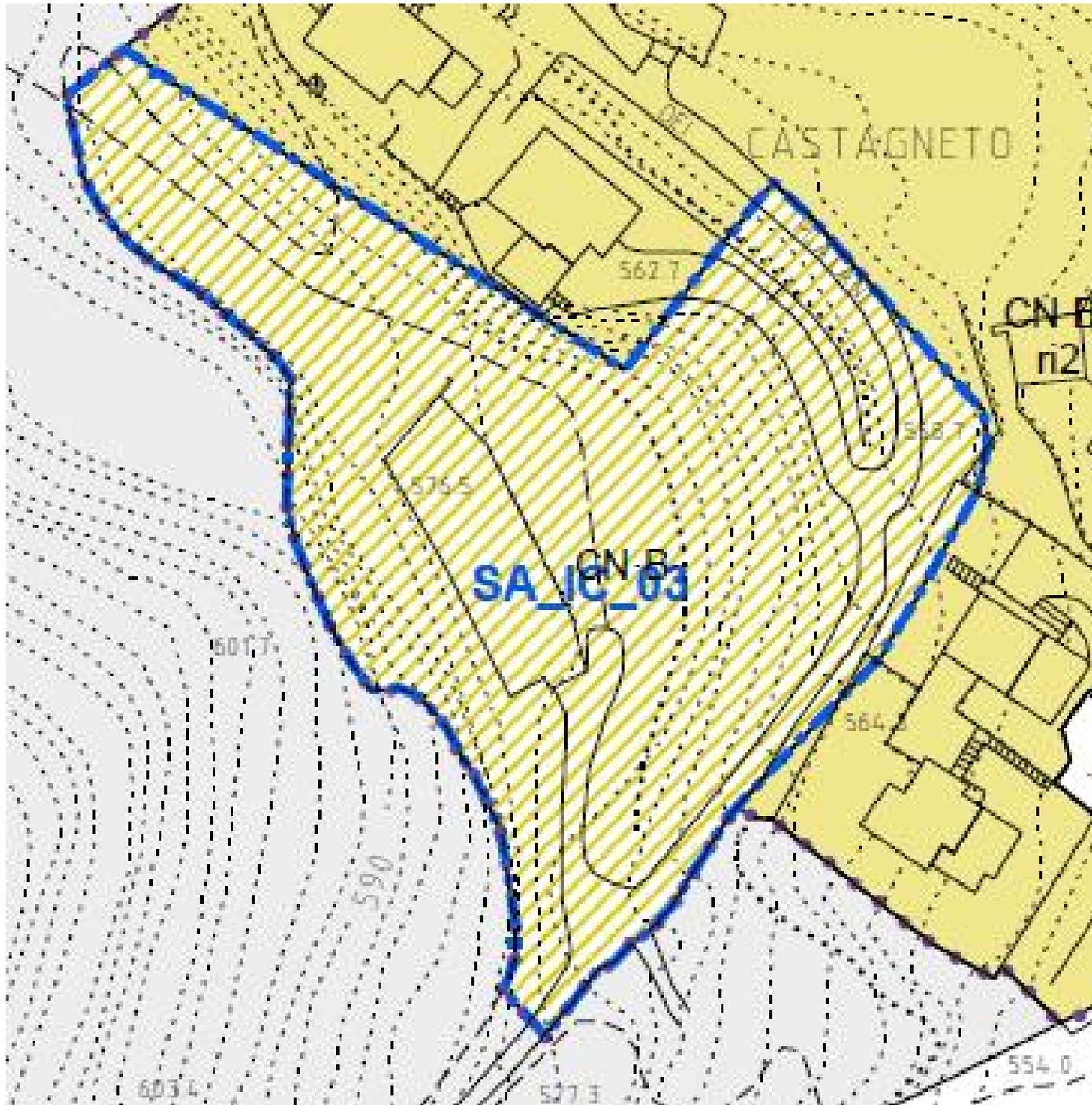
ATTUAZIONE DEL PIANO

IC_n°	Interventi diretti Convenzionati	PAV_n°	Piani Attuativi vigenti
PA_n°	Piani Attuativi	PCI_n°	Piani Complessi di Intervento

ALTRI ELEMENTI

-----	perimetro del centro abitato
.....	filari di alberi
====	aree soggette alla limitazione degli interventi

rimando alle tavole in scala 1:10.000



COMUNE di MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

Sindaco

Andrea Rossi

Responsabile Area Urbanistica / Edilizia

Responsabile del procedimento
Massimo Bertone

Garante della comunicazione

Vania Lombardelli

Progettisti

Paolo Corsi
Fabrizio Mezzedimi
Roberto Vezzosi

Consulenti

Aspetti geologici e idraulici:
Progeo associati
Fabio Poggi, Massimiliano Rossi,
Alessandro Berni, Lorenzo Corri
Aspetti agronomici:
Monica Coletta

Collaboratori

Massimo Tofanelli
Elsa Butelli

Sistema informativo

isp progetti gis

REGOLAMENTO URBANISTICO

Luglio 2009
Agg. Giugno 2011

Carta delle fattibilità



scala 1:2.000

18
Castagneto
Stabbiano

Legenda

 Perimetro degli interventi

 Numero scheda interventi

FATTIBILITA' in relazione agli aspetti GEOMORFOLOGICI

 CLASSE G2 - Fattibilità con normali vincoli - derivante da pericolosità geomorfologica media

 CLASSE G2 - Fattibilità con normali vincoli - derivante da pericolosità geomorfologica molto elevata

 CLASSE G3 - Fattibilità condizionata

FATTIBILITA' in relazione agli aspetti IDRAULICI

 CLASSE I1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

 CLASSE I2 - Fattibilità con normali vincoli - derivante da pericolosità idraulica media

 CLASSE I2 - Fattibilità con normali vincoli - derivante da pericolosità idraulica elevata e molto elevata

 CLASSE I4 - Fattibilità limitata

FATTIBILITA' in relazione agli aspetti SISMICI

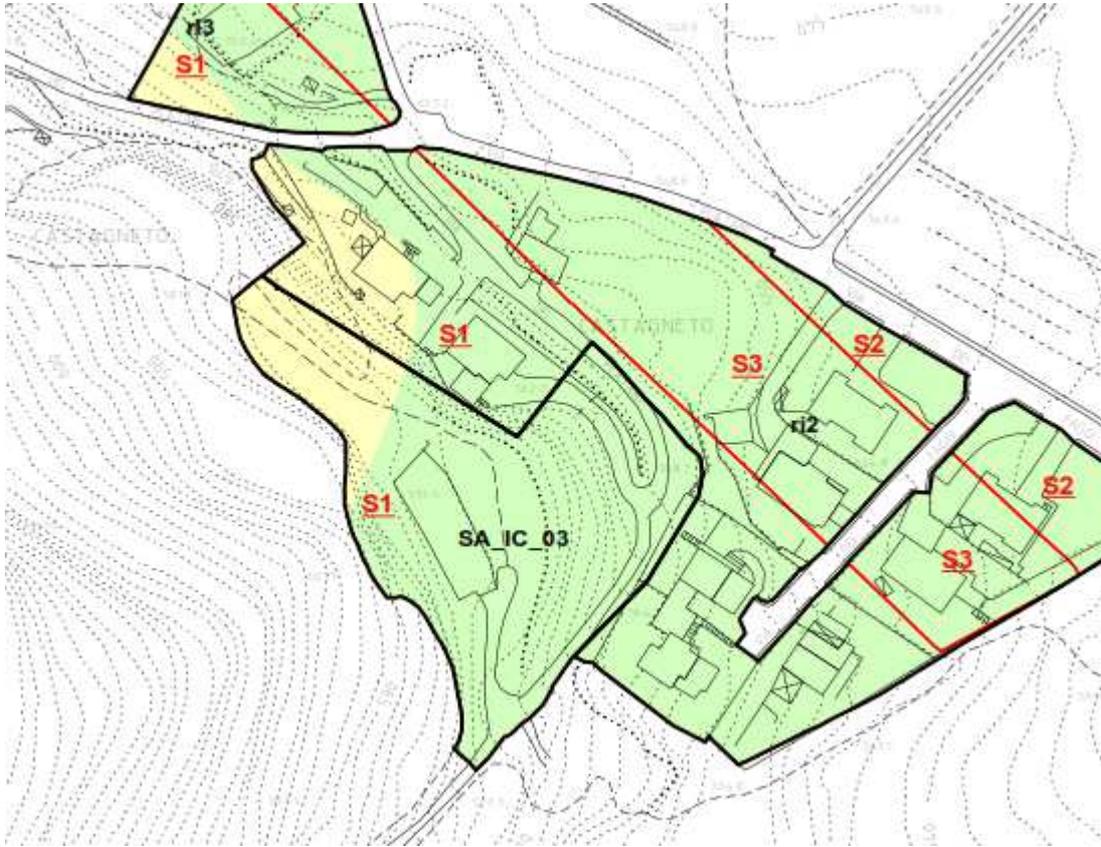
 Limite di fattibilità con indicazione della classe

 Interventi normali mediante abaco di fattibilità

 Interventi per i quali non viene espressa fattibilità: Piani Complesso d'Intervento (PCI), Piani Attuativi Vigenti (PAV), viabilità esistente, ferrovia esistente e parcheggi esistenti

 Aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 20$ anni

 Aree individuate per la compensazione delle volumetrie sottratte all'esondazione



SA_IC_03 _____ **S.ALBINO**

UTOE

Sant'Albino (SA)

Ambito

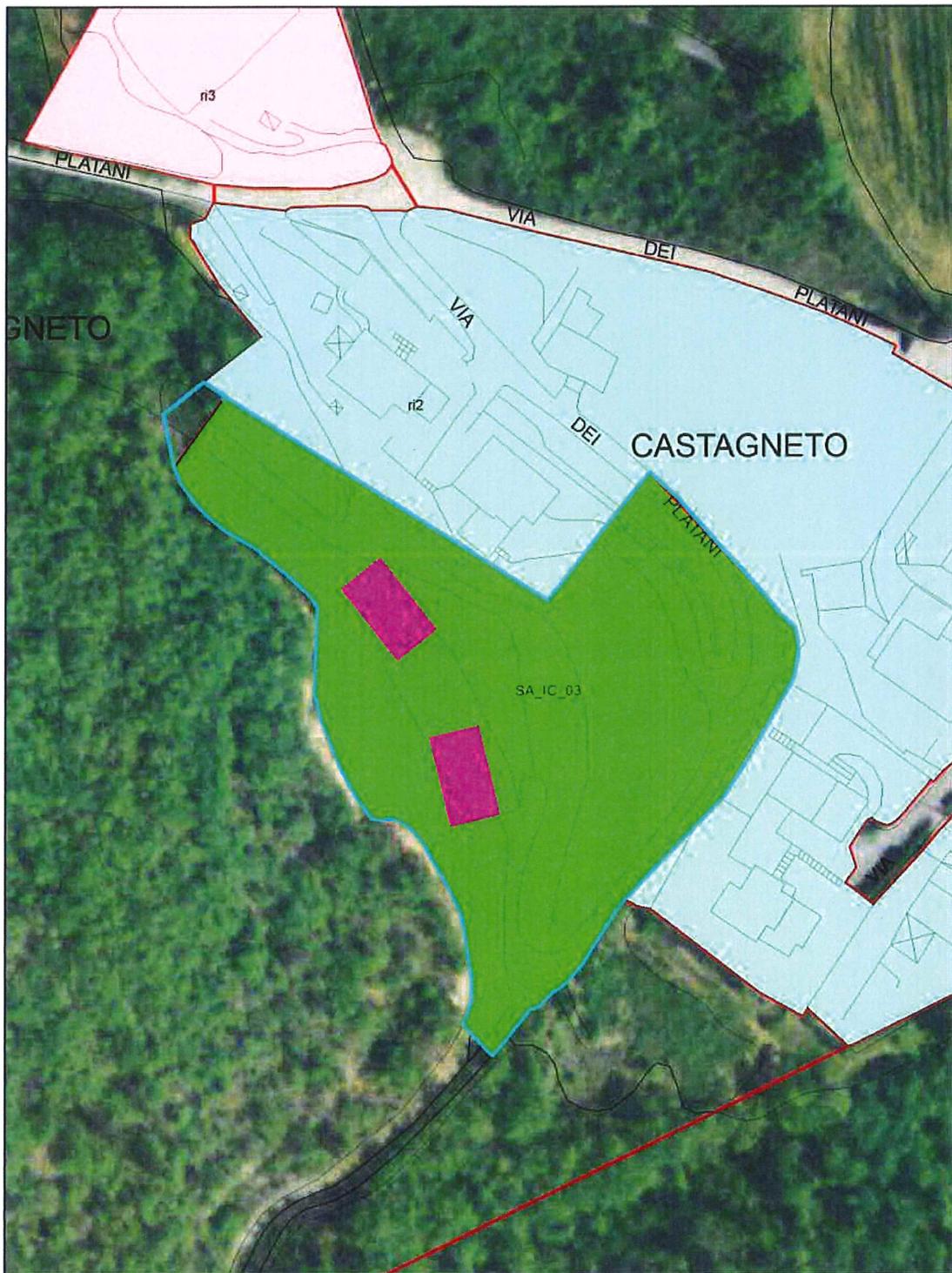
Città Nuova (CN)

DM 1444/68

Zona territoriale omogenea B

Tipologia della trasformazione

Nuovo impianto



Sant' Albino - localizzazione e piano guida dell'intervento SA_IC_03; nei toni del verde chiaro il verde privato.

Definizione dell'intervento

L'ambito di intervento si colloca in località Castagneto in un ambito di mezza costa a ridosso di un'area boscata.

I caratteri tipologici del nuovo intervento (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati ai caratteri locali propri del paesaggio collinare del comune; le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; non sono altresì consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e si dovranno limitare gli aggetti; eventuali terrazzi dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali e non sono consentite le scale esterne.

Il progetto dovrà dedicare particolare attenzione agli elementi quali la coloritura esterna dei fabbricati, e gli elementi di arredo in generale, i manti di copertura che dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali.

Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione dell'intervento la sistemazione della viabilità esistente dall'insediamento di Castagneti, la realizzazione della viabilità interna di collegamento.

E' oggetto di convenzione l'arredo delle strade mediante alberature, panchine, marciapiedi e illuminazioni nonché ogni altro arredo funzionale al miglioramento della percorrenza e della sosta.

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 liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Fattibilità

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria.

Della fattibilità degli interventi previsti è stato dato conto nelle relative schede allegate alla Relazione di fattibilità, le cui indicazioni circa le condizioni di superamento dei fattori di rischio hanno valore prescrittivo.

Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Sul totale mq 750
- Sul residenziale mq 750

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

Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m

Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

PIANO ATTUATIVO

SA_IC_03

“CASTAGNETO”

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEL PIANO ATTUATIVO
- NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

- Prescrizioni Marzo 2018 -

PIANO ATTUATIVO SA IC 03

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

INDICE:

1. Premessa
2. Finalità
3. Individuazione catastale
4. Individuazione delle proprietà
5. Riferimenti normativi
6. Inquadramento urbanistico- scheda "SA IC 03"
7. Inquadramento Urbanistico - P.A. PROPOSTO
8. Standard Previsti
9. Descrizione dei luoghi
10. RU - Carta delle Fattibilità
11. Opere di Urbanizzazione primaria esistenti - Reti
12. Interventi previsti
13. Opere di Urbanizzazione primaria di progetto
14. Spazio condominiale di accesso ai lotti edificabili
15. Cessioni
16. Intervento edilizio castagneto

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

1) PREMESSA

- L'ambito d'intervento in oggetto collocato in località Castagneto frazione Sant'Albino, è classificato nel R.U. vigente del Comune di Montepulciano come intervento convenzionato **SA_IC_03**;
- Con delibera del Consiglio Comunale n.51 del 31-05-2017, su proposta del Servizio Area Urbanistica e Edilizia, è stata disposta la "correzione dei perimetri della scheda d'intervento SA_IC_03 (ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2014), per eliminare un errore materiale derivato dalla non coincidenza delle diverse perimetrazioni della suddetta scheda, riportate negli elaborati di PRG (PS, R.U., Schede), derivato dalle diverse scale di rappresentazione dell'area.
- La suddetta delibera è divenuta esecutiva in data 30-06-2017;
- Il proprietario dei terreni inclusi nella scheda SA_IC_03, ha espresso la volontà di presentare un piano attuativo (art.16 PA del R.U. vigente) del suddetto comparto, in sostituzione della previsione urbanistica della scheda di intervento diretto convenzionato.
- Il suddetto Piano Attuativo, avrà i contenuti e l'efficacia di un piano di lottizzazione (art.28, L.1150/1942 e art.108, 109, 111, 112, 115 L.R.65/14), sarà esteso a tutta l'area di intervento indicata nella scheda SA_IC_03.
- L'Unione dei Comuni valdichiana senese- area tecnica, con "Autorizzazione lavori edili in area vincolata" n.53 del 18-12-2009, ha autorizzato i lavori di "sistemazione di scarpata mediante risagomatura con gradonature e livellamento del terreno" nella zona a monte del comparto in oggetto.
- Il Comune di Montepulciano ha rilasciato Autorizzazione paesaggistica n.90-2009, CCP n.11-2010 del 15-04-2010, per la messa in sicurezza e stabilità dei terreni e scarpate in loc. "Castagneto" a monte dell'area in oggetto (ai sensi del D.LGS 22-01-2004 n.42, art.146);
- Il Comune di Montepulciano tramite pratica edilizia di Accertamento di conformità n.121 del 2016, nella parte a monte della zona d'intervento, ha avviato le procedure di contestazione circa alcune opere di scavo abusivo effettuate in zona boscata.
- Viste le premesse, il PA in oggetto, individua la nuova perimetrazione della scheda d'intervento SA_IC_03, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.51 del 31-05-2017.

2) FINALITÀ

Finalità del presente Piano Attuativo (ex SA_IC_03) è la pianificazione dell'area, il miglioramento degli standard urbanistici attraverso la realizzazione di spazi da destinare a verde e parcheggi pubblici, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche collegate alla viabilità di progetto e a quella esistente.

La cessione delle opere suddette al Comune di Montepulciano sarà regolata mediante apposita convenzione.

3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il comparto coinvolto dal PA (SA_IC_03) è individuato al C.T. del Comune di Montepulciano al **foglio 169, particelle 15 (in parte), 48 (in parte), 90 (in parte), 91 (in parte)**. Per la completezza dei dati catastali si fa' riferimento alle visure catastali allegate.

4) INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ

I terreni oggetto di intervento sono di proprietà dei Signori:

- Pagliai Renata nata a Chiusi (SI) il 16/11/1930 C.F. PGLRNT30S56C662G residente in via Di Voltaia del Corso n.8 a Montepulciano (Si);

- Ferri Bernardini Giulio nato a (SI) il C.F. residente in Via n. .. a Montepulciano; (NON PARTECIPA ALLA PRESENTAZIONE DEL PRESENTE P.A.)

5) RIFERIMENTI NORMATIVI

Il R.U. del Piano Strutturale vigente del Comune di Montepulciano, approvato ai sensi della L.R. 1/2005, con Delibera del C.C n.59 del 29/07/2011, prescrive per l'area in oggetto la predisposizione di Intervento Convenzionato SA_IC_03.

La proprietà chiede la predisposizione di Piano Attuativo di iniziativa privata, di cui agli artt.65, 67, 68, 69, 70, 127 della L.R.65/2014; all'art.28, L.1150/1942; artt.11 e 16 N.T.A. del R.U. del Comune di Montepulciano; ed è soggetta al DM 1444/68.

Il comparto ricade in Ambito Città Nuova (CN), Zona territoriale omogenea **B**, mentre la tipologia della trasformazione è "Nuovo impianto".

6) INQUADRAMENTO URBANISTICO R.U. SCHEDA "SA IC 03"

La scheda "SA_IC_03" del RU inerente l'intervento convenzionato in oggetto, disciplina gli interventi attraverso i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- | | |
|--|----------|
| - Sul Totale | mq.750 |
| - Sul residenziale | mq. 750 |
| - 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. |
| Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza | 5,00 m. |
| Distanza minima tra i fabbricati Df | 10,00 m. |

7) INQUADRAMENTO URBANISTICO - P.A. PROPOSTO.

Il Piano attuativo proposto tramite Piano di lottizzazione del comparto incluso nel perimetro della scheda "SA_IC_03", disciplina l'intervento attraverso i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

-	parcheggi pubblici	come da norme del Reg. Urbaniz.
-	verde pubblico	come da norme del Reg. Urbaniz.
-	Sul Totale	mq. mq.750
-	Sul residenziale	mq. 750
-	Sul residenziale EDIFICABILE	mq. 718
-	Parcheggi pubblici RICHIESTI	(mq. 145);
-	Parcheggi pubblici PROPOSTI	(mq. 160,54);
-	verde pubblico RICHIESTO	(mq. 348);
-	verde pubblico PROPOSTO	(mq. 359,57);
	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.
	Distanza minima tra i fabbricati Df	10,00 m.

8) STANDARD PREVISTI

Le dotazioni di aree a standard costituiti da verde e parcheggi pubblici, in riferimento alla destinazione d'uso residenziale sono regolati dall'art. 11 NTA del R.U. e dall'art.3 lettera C) del D.M.1444/68 che stabilisce le seguenti dotazioni di spazi minimi:

-	Verde pubblico	mq.12,0 /abitante
-	Parcheggio pubblico	mq.5,0/abitante

La collocazione e la descrizione degli standard è specificata negli articoli successivi.

9) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il lotto di terreno interessato da questo intervento, ubicato nella frazione di S.Albino in località Castagneto ed accessibile da Via dei Platani, confina a nord con la viabilità pubblica ed una zona residenziale, ad est dalla strada vicinale dei monti, a sud e ad ovest è delimitata da un area boscata. Posta ai margini di un piccolo nucleo costituito da villette isolate (vedi doc. fotografica n.2 allegata), l'area in oggetto si colloca in un ambito di mezza costa a ridosso di un pendio roccioso soggetto a vincolo boschivo.

Il comparto, inserito nel R.U. come Intervento convenzionato (IC), individua una parte del territorio libero da fabbricati, ed è destinato ad interventi di nuova costruzione.

Di forma irregolare, è costituito da un terreno ineditato in leggero declivio sia in senso trasversale che longitudinale, accessibile dalla "strada dei monti".

10) RU CARTA DELLE FATTIBILITA' (geomorfologica, idraulica, sismica)

Per quanto riguarda la carta delle Fattibilità del R.U. vigente (RU tav.18), il comparto in oggetto è individuato nelle seguenti classi di fattibilità:

- Fattibilità in relazione agli aspetti GEOMORFOLOGICI - CLASSE G.3.- Fattibilità condizionata;
- Fattibilità in relazione agli aspetti SISMICI S.1.- Fattibilità senza particolari limitazioni;

- Fattibilità in relazione agli aspetti IDRAULICI – CLASSE I1.- Fattibilità senza particolari limitazioni;

11) OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI – RETI

La viabilità pubblica esistente di accesso (Via dei Platani), posizionata a valle ed esterna al perimetro del PA oggetto di intervento, è servita dalle seguenti opere di urbanizzazione primaria, (vedi elaborati grafici allegati):

- Canalizzazioni pubbliche Fogne bianche e fogne nere;
- Canalizzazione Acquedotto pubblico;
- Rete distribuzione energia elettrica;
- Rete Pubblica Illuminazione;
- Rete telecomunicazioni.

All'interno del perimetro oggetto di PA sono collocati:

- porzione di canalizzazione delle fogne bianche idonee a convogliare le acque meteoriche provenienti dal terreno ubicato a quota superiore;
- Allaccio alla condotta dell'acquedotto pubblico;
- Allaccio rete distribuzione energia elettrica;

12) INTERVENTI PREVISTI

Considerato il contesto paesaggistico dell'area adiacente al comparto in oggetto, caratterizzato da ampie zone a bosco, l'obiettivo che il PA si prefigge è quello di inserire l'intervento per la realizzazione degli edifici a destinazione residenziale, delle aree a parcheggio, strade e verde pubblico, rispettando il più possibile l'andamento naturale del terreno, contenendo gli scavi, i riporti, i movimenti di terreno e la realizzazione dei muri di contenimento, in modo da limitare l'impatto ambientale. E' prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone nelle aree destinate a verde pubblico (vedi elaborati grafici allegati), comprese quelle adiacenti all'area boscata al fine di mitigare l'impatto paesaggistico.

13) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI PROGETTO

13.1. – VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO

Per quanto riguarda la viabilità pubblica interna al comparto in oggetto (SA_IC_03), a seguito di sopralluoghi, rilievi, e attenta valutazione dell'area, considerati i dislivelli altimetrici, la configurazione e il precario stato di conservazione del tratto interessato dalla "strada Vicinale dei monti", inclusa in parte all'interno del perimetro della scheda d'intervento, il P.A. prevede: una rettifica del tracciato esistente, la completa ristrutturazione del sottofondo e della sistemazione della maglia stradale attuale, oltre alla realizzazione di un nuovo tratto di collegamento con gli "spazi condominiali" di accesso ai lotti residenziali di progetto.

- STRADA LOCALE (art.115, art.119 c.3 NTA)

Le NTA del RU vigente, classifica la rete stradale urbana del Comune di Montepulciano in base alla funzione attribuita, nello specifico la suddetta assume quella di "strada locale" (art.115- art.119 comma 3), pertanto la larghezza di

progetto sarà pari a **mt. 4,50** oltre il marciapiede di larghezza pari a **mt.1,20**, per un totale di **mt. 5,70**.

Considerata la tipologia senza sfondo della suddetta infrastruttura viaria ad uso pubblico, il progetto della strada termina a monte con una rotatoria di diametro pari a **mt.11**, per consentire la corretta manovra degli autoveicoli circolanti.

In adiacenza al nuovo tracciato viario proposto, saranno collocate le aree a verde pubblico e parcheggio pubblico.

13.2. – RETI TECNOLOGICHE

Per quanto riguarda i sottoservizi, il presente PA comprende la realizzazione e il completamento, all'interno della viabilità pubblica in oggetto, delle seguenti reti tecnologiche:

- Canalizzazioni Fogne bianche e fogne nere;
- Canalizzazione Acquedotto;
- Rete distribuzione energia elettrica;
- Rete telecomunicazioni;
- Rete Pubblica illuminazione;

Le reti tecnologiche saranno eseguite in conformità alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti Preposti.

13.3. - VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO PUBBLICO

Considerata la particolare collocazione e l'accessibilità all'area di intervento in oggetto, il PA propone la dislocazione degli **standard a Verde pubblico** in adiacenza alla strada pubblica di progetto, parte nell'area a monte e parte a valle del perimetro d'intervento pari ad una superficie di **mq.359,57** (richiesti mq.348). Avrà forma in parte irregolare, in leggera pendenza in continuità con lo stato naturale dei luoghi interessati dall'intervento.

All'interno del perimetro, l'area sarà piantumata con siepi e/o alberature di tipo esistente, attrezzata con panchine, due giochi-bambini, due beverini, percorsi pedonali brecciati, dotata di pubblica illuminazione e in parte delimitata da staccionata in legno.

Le alberature di alto fusto saranno costituite dalle essenze locali tipo:

- Quercus ilex;
- Tiglio;

Gli **standard a parcheggi pubblici**, accessibili dalla viabilità pubblica di progetto suddetta, saranno collocati, parte nella zona a valle del comparto, parte in adiacenza al Verde pubblico ed all'area edificabile a monte, per un totale di **mq.160,54** (richiesti mq.145).

La pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata utilizzando materiale che consenta la permeabilità delle superfici interessate.

Nelle NTA di piano attuativo allegate sono descritte dettagliatamente le opere di urbanizzazione e quelle a rete previste nel comparto.

•	<u>STANDARD DI PROGETTO PA (SA IC 03)</u>	
-	SUL totale residenziale realizzabile	mq. 750,00
-	SUL totale residenziale Previsto da PA	mq. 718,00
-	Volume edificabile (mq.718 x 3.0)	mc. 2.154,00
-	Numero abitanti (SUL./ 25)	n.29
-	Verde pubblico richiesto (mq.12,0 /abit.)	mq. 348,00
-	Verde pubblico Progetto	mq. 359,57
-	Parcheggio pubblico richiesto (mq.5,0/abit.)	mq. 145
-	Parcheggio pubblico Progetto	mq.160,54

14) SPAZIO CONDOMINIALE DI ACCESSO AI LOTTI EDIFICABILI

Nella zona a monte del comparto, al termine della viabilità pubblica di progetto adiacente alla rotatoria suddetta, il PA propone il collegamento ai lotti edificabili, costituito da uno spazio condominiale di larghezza pari a mt. 4,00, completo di rotatoria finale per consentire la corretta manovra degli autoveicoli (vedi elaborati grafici del PA allegati). La suddetta area è separata dalla viabilità pubblica tramite sbarra o cancello.

15) CESSIONI

E' prevista la realizzazione a carico del lottizzante, degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria suddetti, la loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, da attuarsi in conformità e con le procedure previste e meglio specificate nella bozza di convenzione allegata, che verrà sottoscritta dai proprietari coinvolti di cui alla L.R. 65/2014.

Il soggetto proponente, viste le disposizioni della L.R. 65/2014, contemplate all'art.127 comma 5 delle NTA del RU, può scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite.

Sarà stipulata idonea fidejussione assicurativa a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla suddetta convenzione per un importo pari all'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria previste, di cui alla L.R. 65/2014.

16) INTERVENTO EDILIZIO CASTAGNETO

La capacità edificatoria in conformità alla scheda d'intervento "SA_IC_03" è pari a mq.750 di SUL, mentre quella edificabile nel PA in oggetto è pari a **mq.718,00** di superficie Utile Lorda con destinazione residenziale.

L'eventuale applicazione dei criteri di computo della SUL di cui al capo IX del RE Comunale "Integrazione a seguito delle nuove disposizioni di legge in materia di

edilizia sostenibile”, che disciplina gli incentivi legati agli interventi edilizi rivolti al risparmio energetico, rispetterà i limiti di SUL autorizzati nel PA in oggetto.

Il progetto proposto di PA suddetto, costituisce un’alternativa all’intervento convenzionato della scheda “IC_SA_03” di RU vigente.

E’ prevista la suddivisione dell’area in n.4 lotti edificabili, serviti da uno spazio condominiale di larghezza pari a mt. 4,00, con la possibilità di realizzare n.3 fabbricati con tipologia a villette unifamiliari e n.1 con tipologia bifamiliare, come indicato negli elaborati grafici allegati.

Tutti i lotti saranno dotati di accessi indipendenti, rese esclusive costituite da giardini, garage e rampe.

Quest’ opzione permette la realizzazione a stralci dei singoli fabbricati, con la facoltà di agire per fasi esecutive separate ed autonome, rese possibili dallo spazio condominiale di progetto presentato.

Il PA proposto, sarà caratterizzato dal ridotto movimento del terreno per la realizzazione delle rampe carrabili di accesso ai garage e dal limitato uso di suolo come si deduce dagli elaborati grafici allegati.

I fabbricati avranno altezza massima di due piani fuori terra e un piano seminterrato.

VEDI SCHEDA ALLEGATA – SA_IC_03

Il Tecnico

Arch. Fabio Terrosi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

- art.1) CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE
- art.2) ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO
- art.3) STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- art.4) MODALITÀ DI ATTUAZIONE
- art.5) DESTINAZIONE DELLE AREE
- art.6) PARAMETRI URBANISTICI - DIMENSIONAMENTO - PRESCRIZIONI GENERALI
- art.7) MATERIALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI
- art.8) SISTEMAZIONI ESTERNE E RESEDE
- art.9) AREE PERMEABILI
- art.10) RACCOLTA ACQUE METEORICHE NEI LOTTI EDIFICABILI
- art.11) VERDE PUBBLICO
- art.12) PARCHEGGIO PUBBLICO
- art.13) VIABILITÀ INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE
- art.14) VIABILITÀ E SISTEMAZIONI ESTERNE AL PERIMETRO SA_IC_03
- art.15) URBANIZZAZIONI A RETE INTERNE AL COMPARTO SA_IC_03
- art.16) MODIFICHE AL PA SENZA NECESSITÀ DI VARIANTE
- art.17) RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DELL'INTEGRAZ. ALLA RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEL PA (GEOL. VITO CRESCI);
- art.18) REALIZZAZIONE DI MURI DI SOSTEGNO.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1) - CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli, conformi al vigente R.U. del Comune di Montepulciano approvato con Delibera del C.C n.59 del 29/07/2011, e successiva variante con delibera del C.C. n.41/2014, disciplinano gli interventi del PA denominato "SA_IC_03" ambito "Città Nuova" posti in loc. Castagneto, meglio individuata negli elaborati grafici e planimetrici catastali allegati.

Il presente piano ha valore ed efficacia di Piano Attuativo ai sensi degli artt. 109, 110, 111, 112, 115, della L.R. 65/2014 ed ha validità decennale.

ART.2) – ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati previsti dal RU vigente:

- Tav.1– Documenti vari: Visura catastale - Estratti Catastali – R.U.- Relazione tecnica – NTA – Documentaz. fotografica n.1, Documentaz. fotografica n.2 - procura speciale;
- Tav.1A – Conformità con i contenuti del PIT/PPR;
- Tav. 2a – Individuazione area di Intervento- Perimetro RU;
- Tav. 2b – Individuazione area di Intervento- Perimetro UTOE;
- Tav. 2c – Individuazione area di Intervento- Perimetro Aree boschive;
- Tav. 2d – Individuazione area di Intervento- Perimetro Scheda d'intervento;
- Tav. 2e – Individ. area d'Intervento- Planim. Riferimento SIT – Perimetri sovrapposti;
- Tav.3 – Planimetria Generale - Stato attuale;
- Tav.3A – Sezioni – Stato attuale;
- Tav.4 – Planimetria Generale - Stato modificato;
- Tav.4A – Sezioni – Stato Modificato;
- Tav.5 – Planimetria Generale - Stato sovrapposto;
- Tav.5A – Sezioni – Stato Sovrapposto;
- Tav.6 – Planim. Gener. e sezioni – Strade - Verde- Parcheggi Pubblici- S. modificato;
- Tav.7 – Planim. Generale Sottoservizi - Stato attuale;
- Tav.8a – Planim. Generale Sottoservizi - Fogne- Acquedotto - Stato modificato;
- Tav.8b – Planim Generale Sottoservizi – Enel - illum.pubblica- telecom – S. modificato;
- Tav.9 – Tipologie residenziali – Calcolo SUL;
- Tav.10 – Coni Ottici;
- Tav.10 A – Planimetria Fotoinserimento dell'intervento;
- Tav.11 – Planimetria Generale - Permeabilità Comparto;
- Tav.12 – Dettagli Tecnologici delle Urbanizzazioni;
- Tav.13 – Scheda SA-IC-03- Opere di interesse pubblico previste- Planim. Gen.– S. Modificato;
- Tav.14 – Scheda SA-IC-03- Reti Tecnologiche pubblico previste- Planim. Gen. – S. Modificato;
- Integrazione alla Relazione di Fattibilità Geologica -Geol. Vito Cresci- (prescriz. Genio Civile);
- Attestaz. Relativa all'accertamento dell'assenza di Aree boscate interne al perimetro scheda SA_IC_03 (Perito Agrario Mauro Dottori).

ART.3) – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente piano è attuato in un'unica fase comprendente l'intera area come da comparto del PA ex "SA_IC_03" del R.U.

Le procedure ai sensi della L.R. 65/2014, e del RU per l'utilizzazione delle aree, la realizzazione degli interventi edilizi, gli obblighi e gli impegni afferenti le opere di urbanizzazione primaria, l'assunzione dei relativi oneri, (sulla base di un computo metrico estimativo delle opere da eseguire) e le cessioni al Comune di Montepulciano degli spazi destinati a standard, sono definiti nella bozza convenzione urbanistica che regola i rapporti fra le proprietà interessate ed il Comune, che viene allegata al Piano Attuativo in oggetto.

A garanzia dell'esecuzione delle opere i lottizzanti s'impegneranno a prestare, prima del rilascio dei permessi di costruzione, idonea fidejussione assicurativa.

ART.4) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano SA_IC_03 è subordinata al rilascio di:

1. Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria conformemente agli elaborati approvati nel PA da parte dell'Amministrazione Comunale;
2. Permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi; il titolo abilitativo potrà essere rilasciato in fasi separate e distinte in funzione dei vari lotti edificabili;

I permessi di costruzione per l'esecuzione degli edifici potranno essere rilasciati ai sensi della L.R.65/2014 art.115.

Sono fatte salve le prescrizioni sulla dotazione, la collocazione e le caratteristiche tipologiche delle aree destinate a standard ed alla viabilità pubblica stabilite nel PA presentato.

3. Stipula della convenzione attuativa del Piano stesso, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, dove saranno stabiliti i tempi, i modi di esecuzione e gli obblighi da rispettare.

ART.5) - DESTINAZIONE DELLE AREE

Il piano prevede la seguente suddivisione delle aree:

- Aree destinate a uso residenziale;
- Aree destinate a verde pubblico;
- Aree destinate a sedi stradali e parcheggio pubblico.

ART.6) - PARAMETRI URBANISTICI-DIMENSIONAMENTO-PRESCRIZIONI GENERALI

Prescrizioni Urbanistiche della zona a uso residenziale.

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti norme:

- Altezza massima ml.7,50;
- Numero dei piani interrati e/o seminterrati: 1;
- Numero dei piani fuori terra: 2;
- Distacco minimo dai fili stradali e dagli spazi pubblici ml.5.00;
- Distacco minimo fra fabbricati ml.10.00;

I caratteri tipologici del nuovo intervento saranno improntati ai caratteri locali propri del paesaggio collinare del comune (vedi doc. fotografica n.2 fabbricati adiacenti all'area di intervento SA_IC_03).

Le tipologie edilizie ammesse sono: tipologia in linea, sfalsate, tipologia mista, villini e palazzine singole o doppie (con rielaborazioni in chiave contemporanea).

Le tipologie edilizie di cui alla Tav.9 degli elaborati grafici allegati, non costituiscono prescrizioni ma indicazioni di massima.

ART.7) – MATERIALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Gli immobili avranno le seguenti caratteristiche costruttive:

- Copertura a capanna e/o a padiglione, con manti di copertura in materiali tradizionali in laterizio;
- Non sono consentite le realizzazioni di scale esterne;
- Le facciate degli edifici saranno rifinite con intonaco a base calce tinteggiate con colore neutro terroso e/o muratura in mattoni e/o pietra faccia vista e/o pietra ricomposta;
- Non sono consentite strutture quali pilastri, travi, parapetti, archi o architravi in c.a. faccia vista;
- Le terrazze dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali.
- Gli infissi esterni saranno in legno al naturale o in pvc, muniti di persiane in legno o alluminio (saranno consentite modifiche in base alle nuove tecnologie).
- I canali di gronda sia orizzontali che verticali in rame o alluminio verniciato tipo rame.
- Gli sporti di gronda potranno avere sia materiali tradizionali in legno e cotto, che in c.a. tinteggiato.
- Saranno installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria con requisito minimo obbligatorio del 50% del fabbisogno annuale (vedi NTA art.35).
- I sistemi di captazione solare collocati sulle superfici delle coperture dovranno essere totalmente integrate e complanari alle falde delle coperture.

Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (art.36 NTA), sono ammessi, impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, impianti eolici (micro) sulle coperture degli edifici; impianti a sonde, per l'uso della fonte geotermica, impianti alimentati a biomasse per la produzione di energia termica per autoconsumo.

- Saranno utilizzate tecnologie e materiali idonei a contenere i consumi energetici dei fabbricati, in conformità alla legislazione vigente (D.L.311/2006 e succ. modifiche ed integrazioni).
- Particolare attenzione sarà rivolta all'uso di materiali che garantiscono livelli di comfort acustico, affinché possano essere rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici in base al D.P.C.M. 05/12/1997.

ART.8) – SISTEMAZIONI ESTERNE E RESEDE

Le finiture a terra delle resede esclusive, degli spazi adiacenti gli edifici, dei vialetti, dei percorsi pedonali, dei marciapiedi saranno realizzate con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da rendere uniforme l'intervento. Potranno essere utilizzati mattoni in laterizio, pietrame, blocchi in tufo, piastrelle in laterizio antigelivo, masselli prefabbricati autobloccanti in cls.

Le delimitazioni degli spazi esterni privati da quelli pubblici e/o ad uso pubblico, dagli spazi condominiali, dalle strade, dalla viabilità pedonale, dalle aree di sosta, dagli spazi a verde e dalle altre proprietà private saranno realizzate con i seguenti materiali:

- muri in c.a o muratura, rivestiti con mattoni o pietra o tufo;
- muratura in blocchi di mattoni o pietra o tufo.
- muri a secco e/o terre armate.
- Recinzioni metalliche e pali metallici o legno.

Le murature di cui sopra possono essere sormontate da semplici ringhiere in ferro o elementi in legno conficcati sul terreno con rete metallica di altezza massima di mt. 1,50, con disegno che dovrà uniformarsi a criteri di omogeneità formale.

I muri di sostegno di terrapieni potranno essere realizzati in:

- c.a. o muratura, rivestiti nel paramento a vista con gli stessi materiali dei muri di recinzione e/o delimitazione.
- muri a secco e/o terre armate.

Gli spazi a **verde privato interni ai lotti** saranno sistemati a prato integrato con piantumazione di arbusti, siepi ed alberi di essenze locali.

Ai sensi dell'art.42 delle NTA di RU per i PA, sarà rispettato l'indice di piantumazione" di un albero d'alto fusto ogni mq.70 di SUL, distribuiti sui lotti edificabili.

Se necessario, al contenimento parziale del terreno nelle zone di dislivello progettate è ammesso l'utilizzo di muri a secco e/o terre armate.

ART.9) – AREE PERMEABILI

L'art. 111 delle NTA di RU, prescrive, all'interno di aree di nuovo impianto come quella in oggetto, un indice di permeabilità (percentuale di suolo permeabile) non inferiore al 35%. Si prescrive l'utilizzo di sistemazioni che favoriscono la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche.

ART.10) – RACCOLTA ACQUE METEORICHE NEI LOTTI EDIFICABILI

Ai sensi dell'art. 35 delle NTA di RU, saranno realizzate apposite cisterne di raccolta acqua piovana, una ogni lotto costruibile, collegate ai tetti degli edifici compreso i punti di presa per il successivo riutilizzo. La quantità di acqua che ogni cisterna dovrà raccogliere, dipenderà dalla massima superficie coperta del fabbricato da realizzare all'interno di ciascun lotto edificabile oggetto del presente PA e sarà pari o non inferiore a 50 litri/mq.

Saranno collocate sotto le aree verdi private e comunque in siti orograficamente idonei.

ART.11) – VERDE PUBBLICO

La dotazione delle aree a verde pubblico previste nel comparto oggetto del presente PA, è normato dall'art.3 lettera C) del D.M.1444/68 e dall'art. 11 NTA del R.U. che stabilisce le seguenti dotazioni di spazi minimi:

- Verde pubblico mq.12,0 /abitante;

Considerato lo stato dei luoghi oggetto d'intervento, parte dell'area a verde identificata mantiene il profilo morfologico del terreno esistente, parte sarà leggermente adeguata,

tramite movimentazione del terreno, per consentire l'accesso dalla viabilità pubblica, rispettando la pendenza massima del 20%, ai sensi dell'art.11 delle NTA vigenti.

Le aree saranno attrezzate mediante la posa in opera di panchine, illuminazione pubblica, due giochi-bambini, due beverini e la realizzazione di percorsi pedonali interni finiti a ghiaia posata su idonea massicciata, che consente la permeabilità delle superfici. Le opere tengono conto dell'accessibilità degli spazi pubblici e della funzionalità dei percorsi pedonali.

Nel caso in oggetto, il PA prevede un insediamento pari a n.29 abitanti, per cui l'area da destinare a verde pubblico risulta essere pari a una superficie minima di mq. 348, quella di progetto è pari a mq.359,57.

ART.12) – PARCHEGGIO PUBBLICO

La dotazione delle aree a parcheggio pubblico previste nelle zone residenziali, è normato dall'art.3 lettera C) del D.M.1444/68 e dall'art. 11 NTA del R.U. e stabilisce le seguenti dotazioni di spazi minimi:

- Parcheggio pubblico mq.5,0/abitante.

Saranno collocati in adiacenza alla viabilità pubblica di progetto, in parte nella zona a valle, in parte attigui alla rotatoria a monte del comparto.

Gli spazi d'ingresso potranno essere rifiniti in conglomerato bituminoso, mentre sarà garantita la massima permeabilità delle aree di sosta, mediante l'uso di pavimentazione per esterni in masselli in cls autobloccanti o tipo green-pav, o altro materiale drenante, antigelifa, posati su idoneo strato di massicciata.

Le aree di sosta saranno delimitate mediante il posizionamento di cordoli in cls prefabbricato, posato su basamento in calcestruzzo di cemento, come meglio specificato negli elaborati grafici allegati.

Nel caso specifico considerato che nel PA in oggetto è previsto un insediamento pari a n.29 abitanti, l'area da destinare a parcheggio pubblico risulta essere pari a una superficie minima di mq.145.

- parcheggi pubblici richiesti mq.145;
- parcheggi pubblici di progetto mq.160,54;

ART.13) – VIABILITÀ INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE

Considerato che il tratto esistente di "via dei monti", è incluso in parte all'interno del perimetro della scheda di intervento in oggetto, la viabilità pubblica di progetto è costituita da una rettifica del tracciato esistente suddetto e dalla realizzazione di un nuovo tratto di collegamento con lo spazio condominiale privato di accesso ai lotti residenziali di progetto.

Il progetto proposto prevede le seguenti tipologie d'intervento:

- SEDE STRADALE

La sede viaria sarà costituita da un'unica carreggiata ovvero:

Larghezza Piattaforma:

- ml. **5.70** (4.50+1.2) (Strada locale - art.115, art.119 c.3 NTA);

Larghezza marciapiede: n.1 per 1,20 mt;
Larghezza corsia =2,25 mt;

Per quanto concerne l'esecuzione si prevede, in parte lo sbancamento del terreno naturale, in parte la realizzazione del rilevato, per rendere costante la pendenza della strada.

Sarà costituita da una fondazione stradale in misto granulare di cava calcarea idoneo per opere stradali e/o materiale di recupero proveniente da demolizioni macinato e rullato in cantiere, spessore medio circa cm.30; strato di misto granulare stabilizzato meccanicamente spessore circa cm.6,00 costipata, adeguatamente rullato, su fondazione precedentemente formata; dopodiché è previsto uno strato di conglomerato bituminoso tipo Binder di spessore cm.7 e tappetino d'usura di spessore cm.3, sia per la parte riservata alla viabilità carrabile, che per quella pedonale.

Il marciapiede al lato della carreggiata sarà del tipo a raso, delimitato da paletti in metallo e catenella.

Le acque piovane saranno convogliate nella canalizzazione di progetto delle fogne bianche.

- ROTATORIA

La rotatoria collocata al termine della viabilità di progetto sarà costituita da un'unica carreggiata ovvero:

Diametro Piattaforma: ml.11.00;

Larghezza corsia: mt.5,50;

Per quanto concerne la realizzazione si prevede una tipologia di fasi lavorative analoghe a quelle della sede stradale suddetta.

ART.14) – VIABILITÀ E SISTEMAZIONI ESTERNE AL PERIMETRO SA IC 03

Le opere di sistemazione esterne al perimetro oggetto di PdL (scheda SA_IC_03), da realizzarsi nel tratto di viabilità esistente a valle, dal limite del comparto fino a Via dei Platani (vedi Tav.13 allegata) sono le seguenti:

- Regimazione delle acque meteoriche tramite la posa in opera di pozzetti in cls completi di griglia carrabile da collegare alla canalizzazione interrata delle fogne bianche esistente, collocata sulla viabilità esterna all'area di intervento;
- Sistemazione e livellamento del sottofondo stradale esistente, tramite strato di misto granulare stabilizzato, o materiale di recupero proveniente da demolizioni, macinato e rullato in cantiere.
- Posa in opera di strato di conglomerato bituminoso tipo Binder di spessore cm.7, e tappetino d'usura di spessore cm.3, pari ad una larghezza di mt. 5,70.

ART.15) – URBANIZZAZIONI A RETE INTERNE AL COMPARTO SA IC 03

Le urbanizzazioni a rete previste nella viabilità di progetto all'interno del comparto in oggetto, sono fogne nere, fogne bianche, rete acquedotto, Pubblica Illuminazione, rete energia elettrica, telecom, con le seguenti caratteristiche:

- RETE FOGNE BIANCHE

Lo smaltimento delle acque piovane da allacciare alla condotta esistente a valle del comparto in oggetto, sarà realizzato all'interno del tracciato della viabilità di PA, e composto da:

- tubazione interrata in pvc rigido serie pesante, UNI EN 1401 tipo SDR41-SN4, sottoposte a traffico carrabile, di diametro come da progetto esecutivo, con giunzioni a innesto e guarnizione elastomerica, rinfiata, ricoperta da sabbia e ritombata in misto granulare stabilizzato;
- caditoie stradali in ghisa, compreso chiusino in ghisa, pozzetti di ispezione prefabbricati in cls, poste sul lato esterno della strada di progetto, su basamento in calcestruzzo di cemento, compreso il rinfiato in cls e allacciamento alla tubazione interrata di smaltimento acque piovane, poste ad un interasse non maggiore di ml.35.00;
- griglie stradali in metallo, compreso chiusino in lamiera stampata o ghisa, canaletta prefabbricata in cls vibro compresso, collocate in posizione trasversale al senso di marcia della strada di PA, su basamento in calcestruzzo di cemento, compreso il rinfiato in cls e allacciamento alla tubazione interrata di smaltimento acque piovane.

- **RETE FOGNE NERE**

Lo smaltimento delle acque reflue da allacciare alla condotta esistente collocata su Via delle palme, sarà realizzato all'interno del tracciato della viabilità di PA, e composto da:

- tubazione interrata in pvc rigido serie pesante, UNI EN 1401 tipo SDR41-SN4, sottoposte a traffico pesante, di diametro come da progetto esecutivo, con giunzioni a innesto e guarnizione elastomerica, rinfiata, ricoperta da sabbia e ritombata in misto granulare stabilizzato;
- pozzetti di ispezione in cls prefabbricato, completo di lapide di chiusura in c.a., chiusino in ghisa carrabile, compreso il rinfiato in cls e allacciamento alla tubazione interrata di smaltimento acque reflue, come da prescrizione della soc. Nuove Acque.

- **RETE METANO**

La zona non è servita dalla rete di gas metano, perciò i singoli lotti edificabili previsti nel PA in oggetto, saranno dotati di servizio di gas gpl tramite l'installazione di bomboloni interrati allacciati ai fabbricati, con tubazioni in polietilene ad alta densità, ai sensi della normativa vigente e come da prescrizioni della società fornitrice.

- **RETE ACQUEDOTTO**

Sarà allacciato alla direttrice principale posta lungo la carreggiata di Via delle Palme, la condotta interrata sarà costituita da tubazioni in polietilene del tipo ad alta densità (AD), del diametro come da progetto esecutivo, rinfiata a sabbia e ritombata in stabilizzato. Sono previsti altresì i necessari pozzetti di ispezione in cls e chiusini in ghisa del tipo carrabile e le eventuali saracinesche in ghisa, come da prescrizione della soc. Nuove Acque.

- **RETE TELECOM**

La tubazione interrata per la predisposizione dei cavi telefonici sarà costituita da tubo in polietilene corrugato doppio strato resistente allo schiacciamento, del diametro come da progetto esecutivo, rinfiata a sabbia e ritombata in stabilizzato;
Sono previsti altresì i necessari pozzetti di ispezione in cls tipo Telecom e chiusino in ghisa del tipo carrabile.

- **RETE ENEL**

La condotta interrata per la predisposizione dei cavi elettrici sarà costituita da tubo in polietilene corrugato doppio strato resistente allo schiacciamento, del diametro come da progetto esecutivo, rinfiata a sabbia e ritombata in stabilizzato;

Sono previsti altresì i necessari pozzetti di ispezione in cls e chiusini in ghisa del tipo carrabile, come da prescrizioni impartite dalla Soc. fornitrice.

- **RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Sarà allacciata alla direttrice principale posta lungo la carreggiata di Via delle Palme, la tubazione interrata per la predisposizione dei cavi elettrici sarà costituita da tubo in PVC corrugato doppio strato, diametro come da progetto esecutivo, rinfiata a sabbia e ritombata in stabilizzato;

Sono previsti i necessari plinti in cls per l'alloggiamento dei pali, pozzetti di ispezione in cls prefabbricati, le puntazze in acciaio zincato per la dispersione, la treccia di rame per la messa a terra ed i chiusini in ghisa.

L'alloggiamento dei pali è previsto sul marciapiede della strada di PA; il sistema di illuminazione delle strade e del parcheggio prevede l'utilizzo di pali in acciaio zincato di altezza f.t. di circa mt. 6,00, corpo illuminante con lampade a vapori di sodio e corpo in alluminio, come da indicazioni della società fornitrice del servizio pubblico.

La rete d'illuminazione prevista nella zona a verde pubblico sarà costituita da pali in acciaio zincato o verniciato di altezza f.t. pari a ml.2.50, completi di plinto per l'alloggiamento dei pali, pozzetti in pvc prefabbricato e chiusini in pvc ai sensi della normativa vigente.

Tutte le urbanizzazioni puntuali a rete suddette dovranno avere il preventivo assenso degli Uffici preposti alla gestione dei servizi.

ART.16) – MODIFICHE AL PDL SENZA NECESSITA' DI VARIANTE

Saranno ammesse, senza necessità di variante al presente Piano di lottizzazione, le seguenti modifiche:

- modifiche alle quote d'imposta dei fabbricati indicate negli elaborati grafici, entro un massimo di 0,50 ml in più o meno.
- sono ammesse variazioni di dimensioni dei lotti e degli edifici (quest'ultime nei limiti massimi di cui alle norme di RU) fino ad un massimo del 10% e per una sola volta, senza variante al presente PdL.

ART.17) – RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DELL'INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEL PA (Geol. Vito Cresci)

L'area oggetto del presente PA, in parte interessata da una zona a Pericolosità Geologica 3, implica, ai sensi della normativa vigente, l'individuazione della compatibilità degli interventi proposti con le condizioni di pericolosità riscontrate.

Le prescrizioni derivanti dalle indagini e verifiche redatte nell'Integrazione alla Relazione di fattibilità geologica, allegate al presente P.d.L (vedi tav.4a in particolare sez.3 e 4 della relazione suddetta), nella zona delle scarpate esterne a monte del perimetro di intervento in oggetto (SA-IC-03) sono le seguenti.

I risultati dell'indagine redatta stabiliscono le condizioni di compatibilità degli interventi proposti, effettuando nelle scarpate a monte dell'area i seguenti interventi:

- Canalizzare in maniera adeguata le acque meteoriche superficiali, realizzando un fosso di raccolta (di guardia) subito al limite del bosco (zona di monte), dove andrà preservata la vegetazione (anche con inerbimenti successivi);
- Protezione della prima porzione della scarpata tramite la posa in opera di biostuoie;
- A valle e quindi a monte dei fabbricati, posa in opera di rete paramassi alta mt.2,00, sorretta da pali in acciaio.

Per una migliore comprensione si fa riferimento agli elaborati grafici allegati all'Integrazione alla relazione di fattibilità geologica suddetta.

La proprietà dell'area di intervento s'impegna alla realizzazione, nella prima fase di cui all'art.14, dei suddetti interventi.

ART.18) – REALIZZAZIONE MURI DI SOSTEGNO

Premesso che l'intervento in oggetto è collocato in un'area collinare con accentuato dislivello, che implica obbligatoriamente la realizzazione di opere di contenimento (muri di sostegno) dislocate sia a monte del perimetro, che adiacenti alla strada pubblica di progetto, in sede di esame dei relativi titoli edilizi, saranno verificate le possibili soluzioni alternative a muri di sostegno di altezza superiore a mt.2,00, compatibilmente alla localizzazione dell'opera, agli oneri, al PdL di progetto in oggetto e alla fattibilità.

Torrta di Siena li, 20/08/2018

Il Progettista
Arch. Fabio Terrosi

Piano Attuativo - SA_IC_03

Documentazione Fotografica

Vedi: Tav.10- Coni Ottici



1- Via dei Platani



2- Via dei Platani



3- Via dei Platani - Via dei monti- "SA_IC_03"



4- Via dei monti- zona a valle-



5- Via dei monti-



6- Via dei monti – adiacente la zona standard di PA a monte



7- Zona al Limite della strada pubblica di progetto- Standard - inizio area residenziale di PA



8- Area residenziale di PA



9- Area residenziale di PA



10- Zona residenziale confinante con l'area di PA



11- Area residenziale di PA- vista dall'alto



12- Area residenziale di PA - vista dall'alto

Piano Attuativo – SA_IC_03

.Documentazione fotografica 2 .

Fabbricati adiacenti al Piano Attuativo

Scheda di intervento

SA_IC_03



1- Via dei Platani – loc. Castagneto



2- Via dei Platani – loc. Castagneto



3- Via dei Platani – loc. Castagneto



4- Via dei Platani – loc. Castagneto



5- Via dei Platani – Via dei Monti - loc. Castagneto



6- Via dei Platani – Via dei Monti -loc. Castagneto



7- Via dei Platani – Via dei Monti -loc. Castagneto



8- Via dei Platani – loc. Castagneto



9- Via dei Platani – loc. Castagneto



10- Via dei Platani – Via dei Monti - loc. Castagneto

Procura speciale per invio telematico delle pratiche

Incarico per la sottoscrizione digitale e/o l'invio telematico delle pratiche
Procura ai sensi dell'art. 1392 c.c.

Ai sensi della vigente normativa il sottoscritto

Cognome: **Pagliai** Nome: **Renata**

Codice Fiscale PGLRNT30S56C662G

Firma autografa Pagliai Renata Allegare copia scansionata di documento di identità

in qualità di: Proprietaria

Residente in Montepulciano Via di Voltaia nel Corso n°8

Dichiara di conferire a:

Cognome TERROSI Nome FABIO

Codice Fiscale TRRFBA60B04L303P

in qualità di TECNICO INCARICATO

con studio in TORRITA DÌ SIENA piazza GIULIO NERI n. 4

Tel. 0577-686488 cell. 338.4897008 mail: fabio@macro-tec.com

PROCURA SPECIALE ai sensi della vigente normativa (ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal DPR 160/2010) **per (barrare una sola opzione)**

sottoscrizione digitale e trasmissione telematica della documentazione ovvero:

sola sottoscrizione digitale

sola trasmissione telematica

e di voler utilizzare il seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata per l'inoltro della pratica:
PEC (posta elettronica certificata): fabio.terrosi@pec.architettisiena.it

In relazione ai seguenti procedimenti da attivare:

Procedimento da attivare Piano di Lottizzazione "il Castagneto"

Data (indicativa) di invio della documentazione: Ottobre 2017

Luogo di conservazione della pratica originale __ presso Studio MACRO-TEC - Piazza G. Neri n°4 - Torrita di Siena

Istruzioni:

Sottoscrizione digitale (di documentazione in origine cartacea)

La presente procura vale quale delega allo svolgimento delle seguenti operazioni da parte del diretto interessato o del delegato (intermediario):

1) scansione in formato PDF/A della documentazione cartacea debitamente sottoscritta dagli aventi titolo (la documentazione cartacea dovrà contenere la firma autografa di tutti gli interessati, titolari, preposti, altri professionisti ecc... Detti soggetti non devono allegare procura speciale). Si suggerisce di scansionare i documenti con risoluzione non superiore ai 200 dpi.

2) sottoscrizione digitale dei file derivanti dalla scansione. La sottoscrizione digitale vale quale dichiarazione di conformità all'originale della documentazione scansionata. Il firmatario ha l'obbligo di conservare la documentazione cartacea originaria per successivi controlli indicando nella procura speciale il luogo di deposito della stessa.

Colui che, in qualità di procuratore, sottoscrive con firma digitale la copia informatica del presente documento, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza del soggetto o dei soggetti che hanno apposto la propria firma autografa nella procura; che le copie informatiche degli eventuali documenti non notarili e/o contenenti dichiarazioni presenti nella modulistica destinata al Comune allegati alla sopra identificata pratica corrispondono ai documenti consegnatigli dal/i soggetti obbligati/legittimati per l'espletamento degli adempimenti di cui alla sopra citata pratica.

In caso di utilizzo di documentazione in origine elettronica

La documentazione già in formato elettronico dovrà essere firmata digitalmente dall'interessato a cui si riferisce la documentazione (es. in caso di planimetria dal tecnico incaricato, in caso di atto notarile dal notaio ecc.....). Se la documentazione non è sottoscritta digitalmente dovrà essere stampata e sottoscritta in modo autografo applicando le procedure sopra descritte.

Invio telematico mediante Portale On-line

La procura ha ad oggetto la presentazione telematica di tutta la documentazione da allegare in copia alla SCIA, Permesso di costruire, Autorizzazione paesaggistica o altra procedura di competenza del Comune ricevente.

Domicilio Speciale: con la procura speciale è eletto domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica, a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.

La presente procura speciale dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'intermediario e dovrà essere allegata alla documentazione trasmessa al Comune.

Alla presente procura speciale deve essere sempre allegata copia informatica di un documento di identità valido di ognuno dei sottoscrittori (cioè chi conferisce e chi accetta la procura).

Ai sensi dell'art. 48 DPR 445/2000 e degli artt. 11 e 13 del D. Lgs. 196/2003 si informa che i dati contenuti nel presente modello saranno utilizzati dalla Pubblica Amministrazione esclusivamente ai fini della presentazione della domanda.

Paolhai Renata



Cognome..... PAGLIAI

Nome..... RENATA

nato il..... 16-11-1930

(atto n..... 172 P..... 1 S.....)

a..... CHIUSI (SI) (.....)

Cittadinanza..... ITALIANA

Residenza..... MONTEPULCIANO (SI)

Via..... DI VOLTANA NEL CORSO N.9

Stato civile.....

Professione..... PENSIONATA

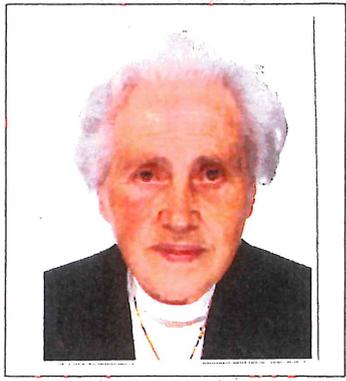
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 1,65

Capelli..... BIANCHI

Occhi..... CASTANI

Segni particolari.....



Firma del titolare *Renata Pagliai*.....

..... MONTEPULCIANO 05-11-2013

Impronta del dito indice sinistro

p. IL SINDACO *Stefano Cecchi*

