



Ottobre 2022



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Firmato
digitalmente da

Silvia ARNOFI

Adozione Delibera C.C. n..... del

Approvazione Delibera C.C. n..... del

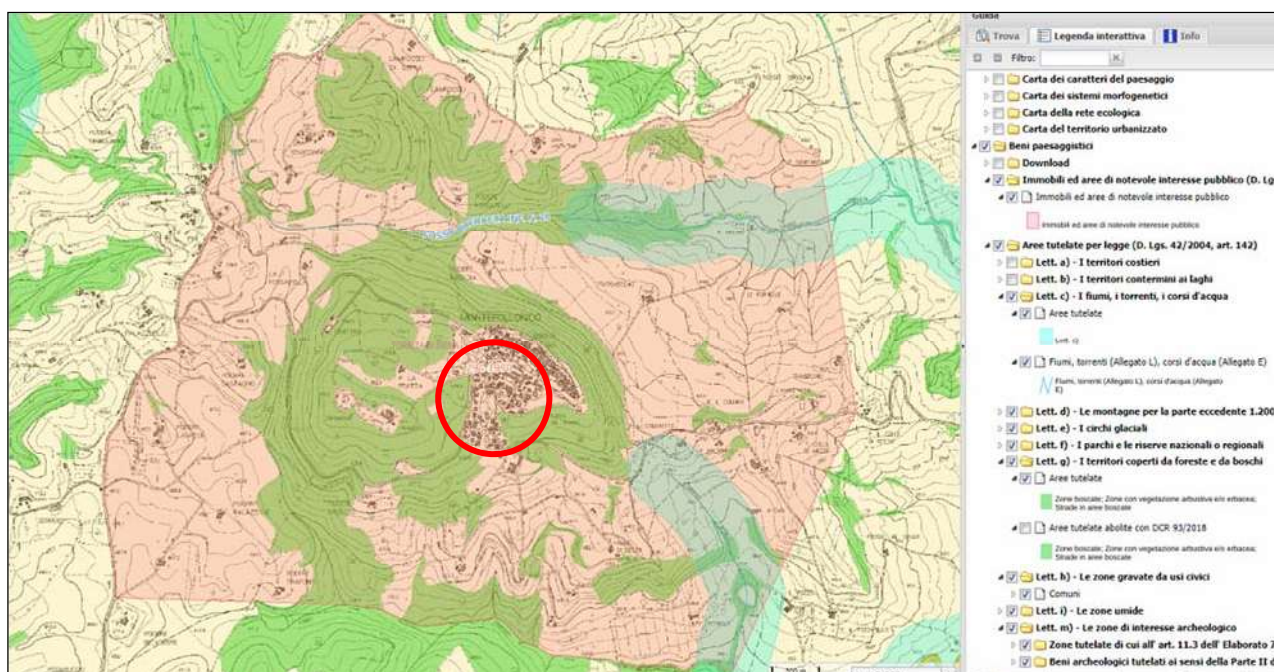
O = Ordine degli
Architetti PPC di
Roma e provincia
C = IT

ALTRI INTERVENTI

PUC 41 – Completamento espansione Montefollonico e ASr 05, ASr 06, ASr 07 ASr 08 ASr - Ampliamenti e sostituzioni residenziali

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1. Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Codice del paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04** denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrette insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970 G.U. n° 294 del 1970-11-20), con la seguente motivazione: "ha notevole interesse pubblico perché dotata di particolari valori ambientali, e caratterizzata nella sua fisionomia dalle monumentali mura turrette, insieme con la zona circostante, che presenta elementi di non comune bellezza, per la varia e interessante conformazione del terreno, per le bellissime masse di alberature, che animano il dolce alternarsi delle colline, punteggiate da caratteristici insediamenti rurali, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di incomparabile bellezza" (in rosa in Fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e RU INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE	UTOE 9 – Montefollonico
Localizzazione interna al Territorio Urbanizzato	SI
Componente insediativa (dopo realizzazione progetto)	CI4 – Espansioni recenti

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

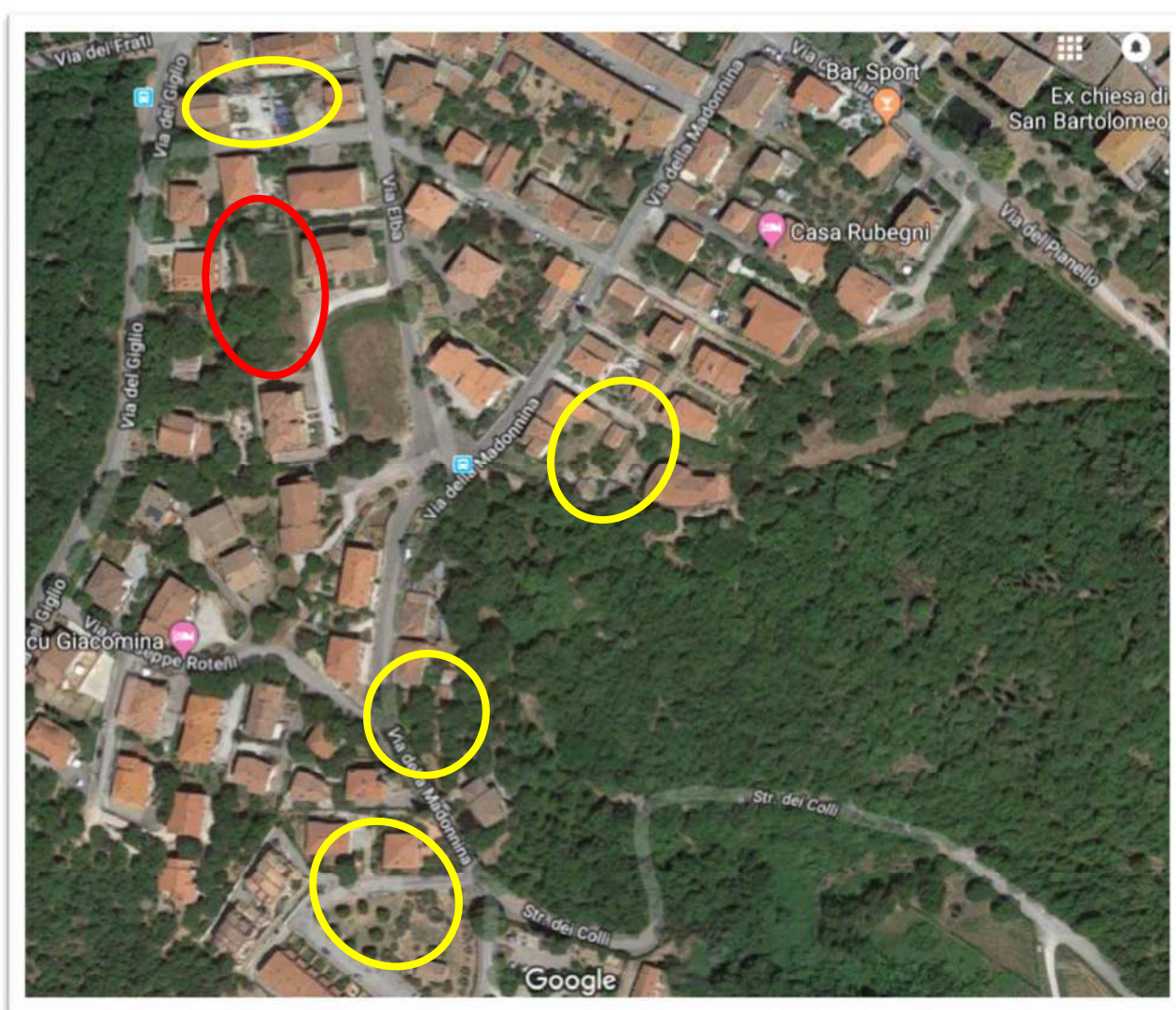
Obiettivi del PO

Gli interventi in esame perseguono specificamente tre obiettivi specifici del PO così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

E. Assicurare un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, nonché sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) ed economica (gestione dei servizi pubblici meno impegnativa e minore incidenza del costo del terreno a mq edificabile)

G. Elevare la generale qualità urbana, sociale e ambientale del territorio

Fig. 2 Inquadramento delle aree di intervento su ortofoto 2019



Obiettivi di PS

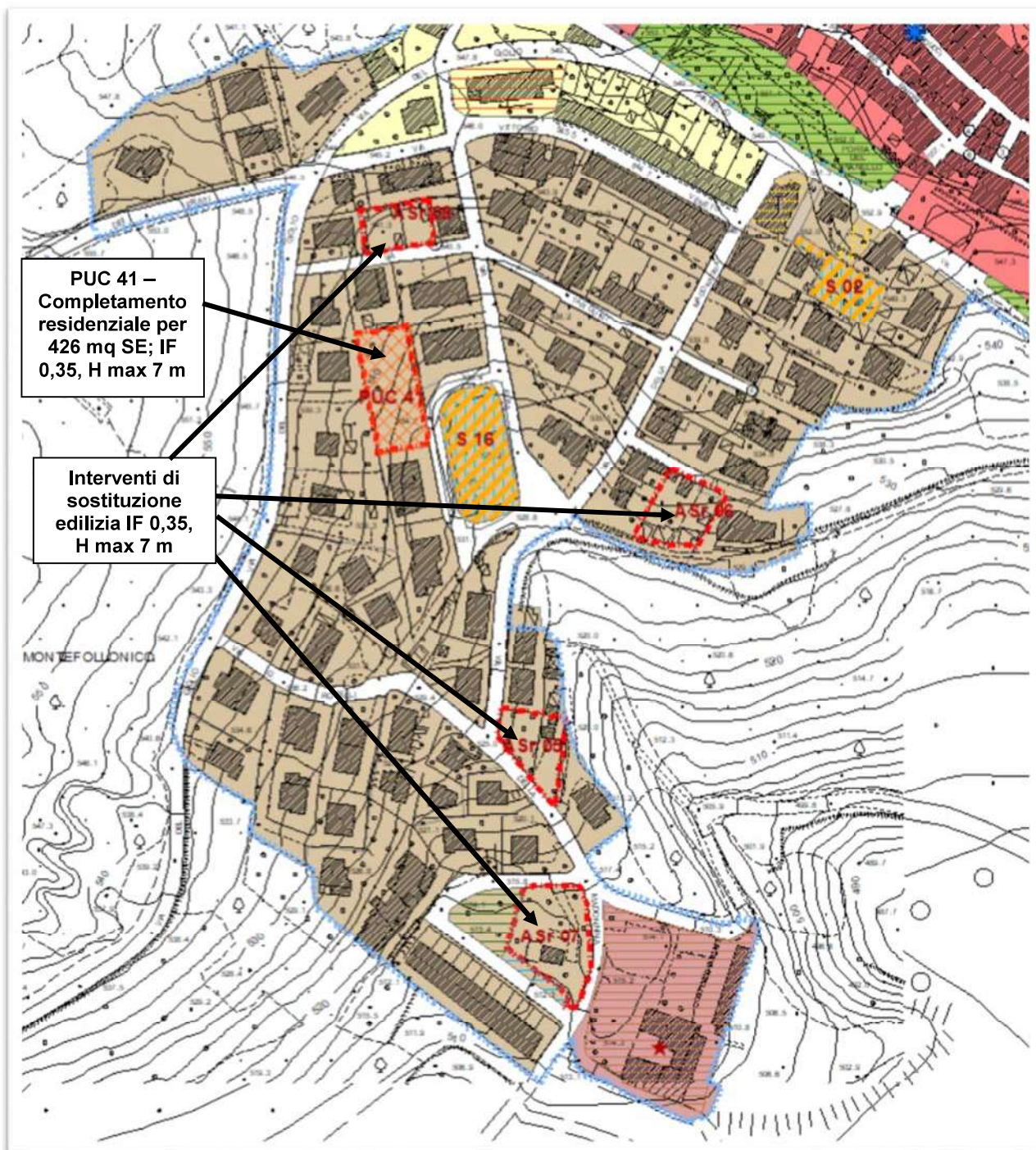
L'intervento persegue le seguenti linee strategiche generali fissate dal PS.

3. La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo. Le azioni attraverso le quali si intende perseguire questa linea strategica sono,

- riqualificazione dell'assetto urbano centrale con la previsione di nuove forme di espansione per consentire la vitalità del sistema urbano e per il mantenimento/ potenziamento della capacità di attrazione demografica;
- potenziamento e valorizzazione del sistema dei luoghi centrali per favorire lo scambio sociale della popolazione insediata.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

Fig. 3. Regole di impianto



1. Nell'area PUC 41, così come delimitata nella Tav. Po2, è consentita la realizzazione di un intervento di nuova edificazione di completamento per circa 426 mq SE a destinazione residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Indice di edificabilità (IF): 0,35 mq di SE per mq di SF;
 - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
 - Altezza massima (H): 7 ml.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato articolo, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione delle aree non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale del PO, che saranno destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico S 16;
 - le modalità con cui il progetto implementerà le indicazioni progettuali paesaggistico-ambientali del Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, in particolare le modalità per garantire l'invarianza idraulica dell'intervento, ove utile.
4. A Montefollonico, nelle aree ASr7, ASr8, ASr9, ASr10, così come indicate nella Tav. Po2, è consentita la realizzazione di interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) a destinazione residenziale per la realizzazione di un numero di alloggi variabile, distribuiti in unità monofamiliari o plurifamiliari, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,35 mq di SE per mq di superficie del lotto (SF);
 - Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;
 - Altezza massima (H): 7 ml;
5. Al fine di assicurare la compatibilità ambientale di tutti i progetti di cui al co.1 e co.4, si dovranno rispettare tutte le prescrizioni e i limiti di cui ai precedente Titolo II della Parte Seconda, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo. Gli interventi devono inoltre rispettare le prescrizioni del vincolo paesaggistico ex art. 136 d.lgs. 42/04 denominato "Zona in località Montefollonico caratterizzata dalle mura turrite insieme alla area circostante punteggiata da insediamenti rurali circondati dal dolce alternarsi sella colline (Torrita di Siena)" (codice ministeriale 90573, D.M. 03/11/1970), riportato all'Art. 116, co. 2 delle presenti NTA.