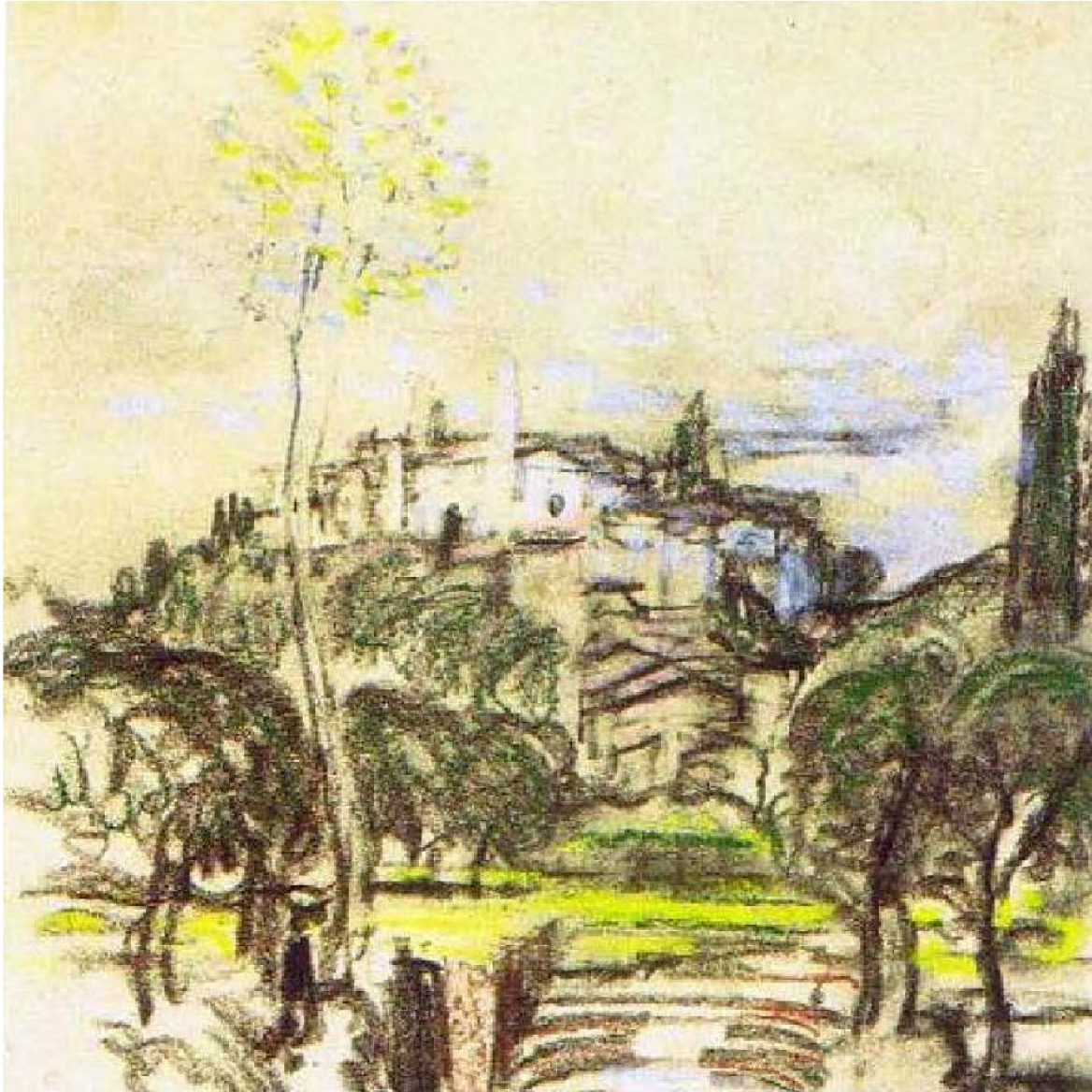


VARIANTE N. 1 REGOLAMENTO URBANISTICO



Ottobre 2017

**RU**  
**var 1**

Allegato 1 alle NTA: Schede di indirizzo dei Piani Attuativi e degli Interventi Convenzionati con modifiche evidenziate

Firmato digitalmente da

**Silvia ARNOFI**

Adozione: Delibera C.C. n 77 del 30.12.2016 e n. 5 del 01.02.2017  
Approvazione: Delibera C.C. n..... del .....

O = Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia/80053110583  
C = IT



## Aspetti generali

1. Il presente allegato presenta schemi grafici indicativi riferiti alle aree nelle quali le previsioni sono attuate mediante Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC), di cui agli articoli n. 63 e n. 64 delle NTA del RU di Torrita di Siena. Gli schemi servono alla verifica delle quantità (dimensionamento) e hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione dei volumi edilizi e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento" e possono essere variati attraverso proposte che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi.
2. Gli schemi grafici legati alle schede d'intervento dei PA e degli IC sono state costruite cercando di raggiungere un elevato grado di qualità urbanistica, che deve essere considerata tale, non tanto per la collocazione e distribuzione dei volumi edilizi previsti, che potranno nelle elaborazioni successive, trovare assetti più approfonditi e certo migliori, ma quanto per la quantità e qualità di spazi verdi e dotazioni pubbliche o di uso pubblico.
3. All'interno delle aree in trasformazione (area d'intervento) si sono calcolate così le opere di urbanizzazione obbligatorie, quali:
  - sedi stradali (ss);
  - parcheggi pubblici (pp);
  - verde pubblico (vp);
  - aree da cedere (ac).
4. Ai fini della "perequazione" dei diritti edificatori tra i diversi proprietari, a ciascuna delle voci di cui al precedente punto è stato attribuito un costo/mq medio indicativo, la somma delle quali serve a stabilire il costo complessivo delle opere di urbanizzazione richieste come obbligatorie e sulla base del quale, ricondotto a costo/mq sulla superficie territoriale, vengono attribuiscono le premialità in percentuale di Sul. Le suddette premialità sono riferite alla Sul risultante dall'applicazione di parametri delle classi dei suoli (Art. 69) e volumi esistenti (Art. 70 - Regole perequative).
5. Le dotazioni di aree a standard richieste per i PA si aggiungono a quanto definito al punto 1.
6. Parte integrante del presente allegato è l'**Abaco per la progettazione degli spazi stradali**, che deve costituire il riferimento per gli interventi sulle strade esistenti e di progetto.

## Funzioni e struttura del verde urbano

1. Il contesto urbano di Torrita di Siena può considerevolmente aumentare al sua qualità, anche e soprattutto attraverso il verde urbano. Le funzioni attribuite al verde urbano sono molteplici:
  - a. **ecologica**: rete ecologica urbana.
  - b. **igienico** □ **sanitaria**: alcune specie vegetali fungono da fitodepuratori dell'aria. Inoltre il verde urbano contribuisce a regolare gli effetti del microclima cittadino attraverso l'ombreggiatura, l'aumento dell'evapotraspirazione (regimando così i picchi termici estivi). Un'altra fondamentale funzione è quella della schermatura contro il rumore.

c. **protettiva**: il verde può fornire un importante effetto di protezione e di tutela del territorio dal punto di vista idrogeologico, ecc.

d. **sociale e ricreativa**: la presenza di parchi, giardini, viali e piazze alberate, o comunque dotate di arredo verde, consente di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale e di fornire un fondamentale servizio alla collettività.

e. **paesaggistica e estetico** □ **architettonica**: Il verde urbano è un elemento dell'ambiente in grado di migliorare decisamente la qualità del paesaggio urbano.

**2.** Per il raggiungimento della massima efficienza del ruolo attribuito al verde urbano risulta fondamentale una "visione reticolare" del sistema del verde urbano, determinata da tre fattori principali:

**I. posizione**: tanto migliore quanto più vicina alla matrice agricola periurbana e/o ad altre zone verdi importanti intra o extra urbane.

**II. estensione**: maggiore è la superficie del verde urbano e la presenza di "nodi" con elevato rapporto area/superficie, maggiore risulta il valore naturalistico e la diversità potenziale.

**III. struttura della vegetazione**: il valore naturalistico ed ambientale complessiva aumenta all'aumentare della complessità strutturale (ricchezza di specie forestali, arbustive ed erbacee).

### **Criteri progettuali per il verde pubblico**

**1.** Occorre evitare il frazionamento delle aree da destinare a verde pubblico e laddove questo non sia possibile, vanno comunque evitate le superfici di modeste dimensioni.

**2.** Per il verde pubblico devono essere assicurate le connessioni con le altre aree pubbliche presenti nelle vicinanze (giardini, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali e di servizi pubblici o di associazioni, ecc.), attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili e, quando possibile di corridoi ecologici collegati alle aree extraurbane.

**3.** Il verde di progetto, sia pubblico che privato di uso pubblico, deve essere in continuità con le eventuali aree verdi contigue; a zone alberate limitrofe è bene far corrispondere nuovi impianti arborei per migliorare gli effetti sul microclima; la progettazione del verde prossimo al sistema delle acque superficiali, o comunque interessato da corridoi ecologici, deve poter accrescere le potenzialità ambientali dei luoghi.

**4.** Nelle aree più esposte al traffico veicolare e nelle aree produttive, nella progettazione del verde si dovrà valorizzare la sua funzione di barriera fonoassorbente, tenendo conto che:

- il rumore viene ridotto più efficacemente da barriere vegetali estese in larghezza e dense, ovvero l'efficacia è strettamente connessa alla densità dei fusti, dei rami e delle foglie;

- le barriere sono tanto più efficaci quanto più sono posizionate vicino alla fonte di rumore;

- il suolo non pavimentato e impermeabilizzato costituisce esso stesso un elemento fono assorbente

## **Piccole superfici a verde**

In bordure, aiuole di piccole dimensioni e aree dove difficilmente potrà attecchire e mantenersi un buon tappeto erboso, occorre fare largo impiego di specie tappezzanti o di piante a portamento prostrato o di arbusti che consentano di ricoprire completamente ed in breve tempo il suolo.

Soluzioni analoghe vanno approntate anche per il verde di arredo stradale.

## **Verde nei parcheggi e nelle strade**

I parcheggi pubblici previsti dal RU devono garantire un adeguato numero di alberature ed essere orientati favorevolmente per sfruttare al meglio l'ombreggiamento delle piante. La soluzione progettuale più indicata e idonea ad un corretto sviluppo delle alberature è data dalla realizzazione di fasce verdi continue, permeabili e alberate, della larghezza minima di m 1,50 e ortogonali agli stalli.

In ogni caso le piante devono avere alla base spazi permeabili di sufficiente ampiezza, costituiti da aiuole intervallate indicativamente ogni quattro posti auto.

Per i parcheggi a pettine le aiuole vanno realizzate della larghezza minima di m 1,50 lunghe quanto lo stallo o minimo di m 2,50 nel caso sia prevista la realizzazione di posti moto di fronte alle aiuole; per i parcheggi a spina l'aiuola singola dovrà avere larghezza minima di m 2,00 e lunghezza di m 2,50.

Qualora sussistano in un'unica area parcheggi pubblici e parcheggi privati contigui, vanno adottate soluzioni tecniche per differenziarli inequivocabilmente attraverso l'impiego, per esempio, di specie botaniche diverse o di materiali edilizi diversi.

Anche per quanto riguarda gli alberi nelle strade, i singoli esemplari dovranno avere alla base spazi permeabili di sufficiente ampiezza, di larghezza minima di m 2,00.

Gli esemplari messi a dimora nelle aiuole dovranno essere previsti ad una distanza minima di m 7,50 sulla fila e m 3,00 dalle facciate degli edifici o dal confine di proprietà.

Le suddette dimensioni minime delle aiuole permeabili sono da intendersi "interno cordolo", che a sua volta dovrà avere mostra minima di cm 15.

## **Caratteristiche delle piante e delle specie da utilizzare nel verde pubblico**

Nella scelta delle specie vegetali da usare nella progettazione del verde urbano si dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- contesto territoriale di riferimento (al fine di evitare incoerenze col paesaggio circostante);
- tossicità dei frutti e di altre parti degli esemplari utilizzati (sempre da evitare in presenza spazi accessibili a bambini);
- odori sgradevoli emessi da frutti e altre parti;
- allergenicità (circa il 10% della popolazione italiana è allergica al polline dei cipressi);
- emissione di sostanze che possono creare fastidio (es. melata del tiglio) o di frutti ad elevata marcescenza in grado di danneggiare veicoli ed aree di parcheggio (ad es. Gyngko biloba);

- possibilità di danneggiamento di edifici, strade, ecc. (es. radici superficiali);
- tendenza alle patologie (da evitare le specie sensibili agli inquinanti, ai parassiti e ai trattamenti colturali per eliminare la necessità di frequenti sostituzioni e manutenzione);
- efficacia nella rimozione delle emissioni inquinanti e nella fissazione di anidride carbonica;
- elevata capacità di utilizzo come barriere fonoassorbenti;
- rischio di invasività della specie (es. diffusione incontrollata di specie inserite come piante ornamentali, es. ailanto)
- ridotto fabbisogno idrico.

Fermo restando il rispetto della normativa vigente, per la scelta dei **sesti d'impianto** vanno considerate le finalità degli interventi:

- funzione prevalente naturalistica (lungo i fossi e canali, per fasce tampone e per piccoli boschi urbani di compensazione ecologica, barriere antirumore, ecc.): sesti d'impianto densi per favorire la competizione degli individui e accelerarne la crescita in altezza, la copertura e l'ombreggiamento del suolo, ottenendo così una diminuzione dei costi di manutenzione e la realizzazione in breve tempo di aree rifugio per la fauna. Alberi e arbusti andranno alternati e disposti in maniera non regolare.

- funzione prevalente sociale/estetica (giardini pubblici, verde attrezzato e per il gioco, aree di ambientazione degli interventi e lungo le strade: sesti d'impianto meno densi, con alberi distanziati per favorire la crescita in larghezza e il naturale portamento.

## Scheda Piano Attuativo

T\_PA\_01

**Eliminato in fase di adozione e ~~(eliminata e sostituita da interventi PUC 1, 2, 3, 4)~~  
poi ripristinato in seguito ad oss. 31**

<u>Superficie territoriale (st)</u>	<u>mq. 24.359</u>
<u>UTOE</u>	<u>Torrita centro urbano - C</u>
<u>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</u>	
<u>DM 1444/68</u>	<u>Zona territoriale omogenea C</u>
<u>Tipologia della trasformazione</u>	<u>Nuovo impianto</u>

### **Obiettivi del progetto**

- Creare una nuova parte di città a bassa densità
- Ricucire e completare il tessuto urbano
- Aumentare le dotazioni del quartiere
- Definire un nuovo margine urbano

### **Criteri progettuali**

La trasformazione riguarda un'area tra le più importanti per il riordino del sistema urbano torritese. Posta al margine di uno dei quartieri più popolosi del Comune (Refenero), si presta ad essere utilizzata per consentire la ricucitura del tessuto urbano e per il suo completamento attraverso un insediamento residenziale a bassa densità, funzionale anche al recupero del deficit di verde e parcheggi del quartiere consolidato; il progetto deve intervenire su questi temi apportando maggiore qualità urbana mediante un disegno organico che, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), realizzi una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà prestare una particolare cura alla definizione del limite tra il quartiere e la campagna limitrofa, attraverso un disegno di suolo che eviti gli effetti di "non finito" così frequenti nella città contemporanea. A questo scopo si dovrà prevedere anche la formazione di filari alberati e di "fasce verdi" con funzione di qualificazione formale del sistema urbano e per il riequilibrio ambientale.

La proposta dovrà essere orientarsi al rispetto delle condizioni ambientali (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc) e della maglia fitta di cui al successivo art. 123.

I caratteri degli edifici (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie essenziali e compatte. Dovranno inoltre essere rispettati gli allineamenti con i fabbricati limitrofi e valutata l'integrazione architettonica e tipologica dei nuovi edifici con il tessuto esistente. Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; il verde deve essere fatto oggetto di un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

Nelle aree a parcheggio – anch'esse debitamente piantumate con specie ad alto fusto – si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria, o comunque mantenerne le funzionalità e prestazioni ambientali, anche contribuendo al miglioramento del drenaggio superficiale delle acque.

Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.  
Inoltre il progetto dovrà prevedere adeguati marciapiedi e percorsi e attraversamenti pedonali per i quali deve essere anche garantita la continuità planimetrica;

### **Dimensionamento**

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 1</u>	<u>2.923</u>
<u>SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 2</u>	<u>0</u>
<u>RECUPERO DELLE SUPERFICI ESISTENTI</u>	<u>0</u>
<u>PREMIALITA' SULLE OPERE DA REALIZZARE</u>	<u>877</u>
<u>TOTALE SUL</u>	<u>2.923 + 0 + 0 + 877 = 3.800</u>

Destinazioni ammissibili: Residenziale

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altezza massima per le tipologie residenziali H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Numero massimo di alloggi 40 (fino a 12 alloggi in più in caso di aumento di Sul del 30%)

Dimensione minima dell'alloggio 50 mq

- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

Superficie di uso pubblico (Sup) da cedere all'Amministrazione:  
minimo 25% della st di cui:

- parcheggio (pp): minimo 35% della Sup
- verde pubblico (vp): minimo 65% della Sup

### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

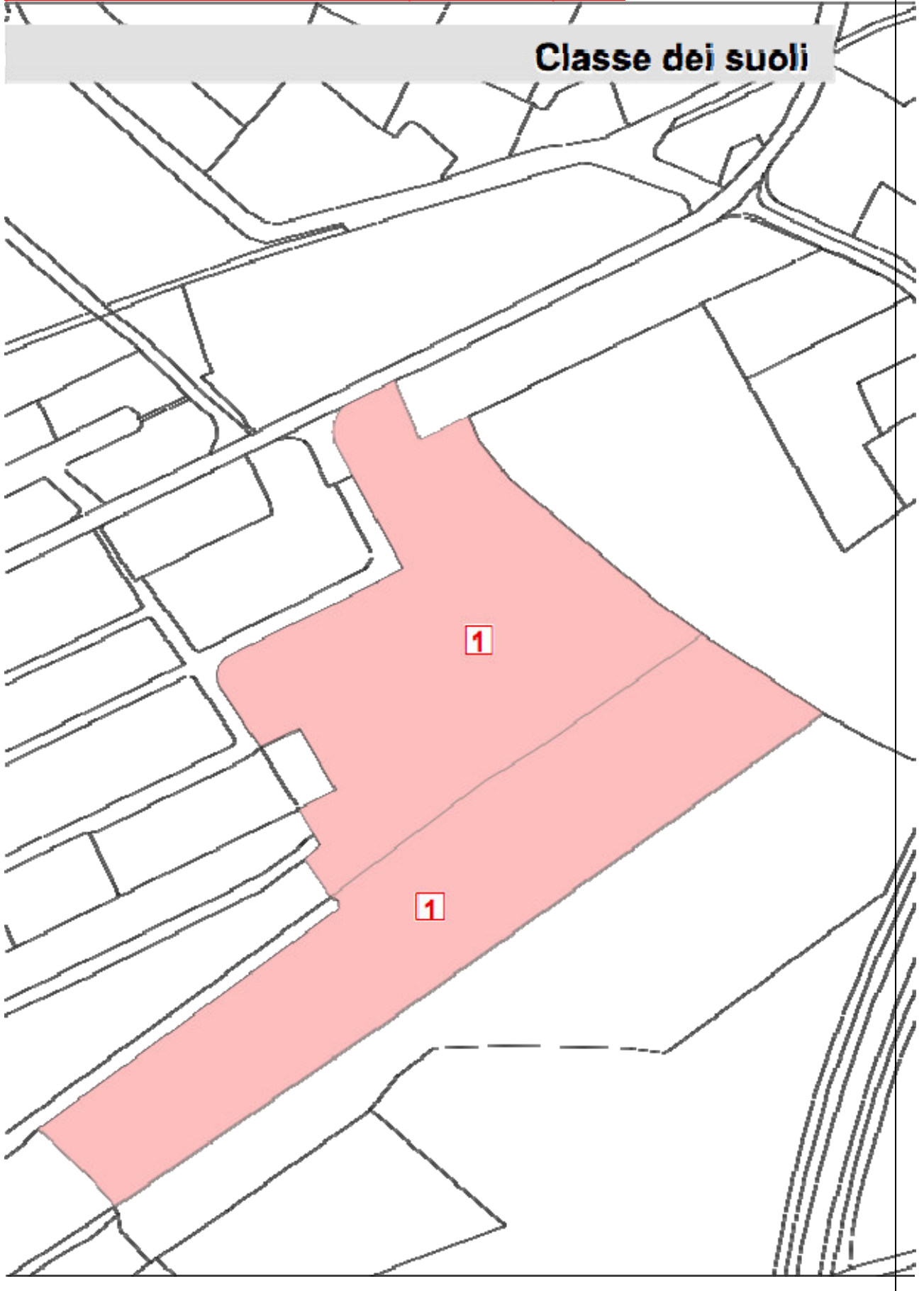
I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria, o comunque mantenerne le funzionalità e prestazioni ambientali, anche contribuendo al miglioramento del drenaggio superficiale delle acque.

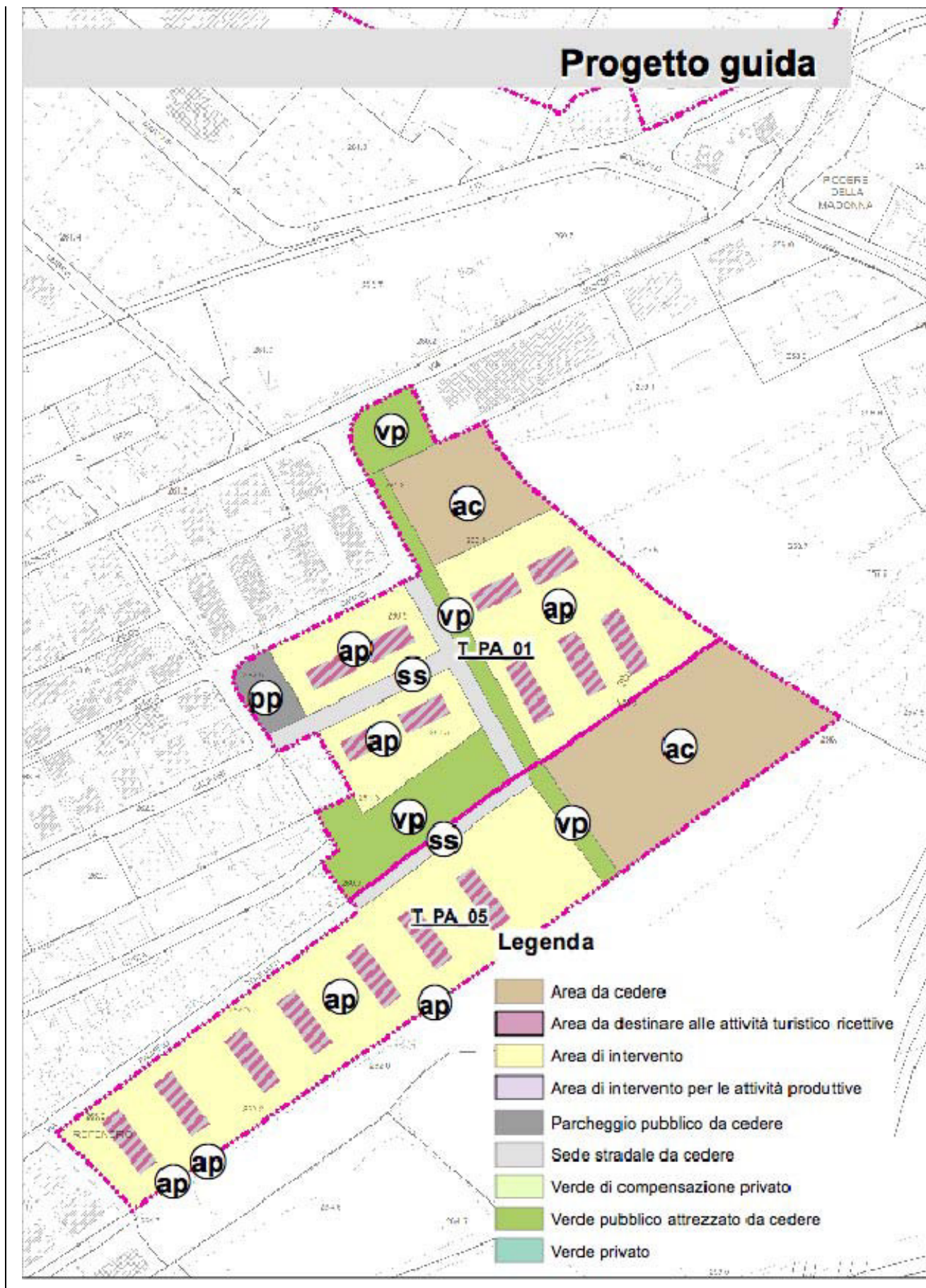
Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo



capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

## Classe dei suoli





## Scheda Piano Attuativo

**T\_PA\_02**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 12.292</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - A</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Riqualificare e valorizzare un'area strategica per il centro storico e per tutta la città**
- 1. Recupero e riuso di un manufatto di valore storico-testimoniale**
- 2. Creazione di un polo di servizi alla persona, commerciale e direzionale**
- 3. Potenziamento della ricettività alberghiera per la valorizzazione del c.s.**

### Criteri progettuali

La trasformazione dell'area è finalizzata alla valorizzazione di un'area strategica per la città di Torrita. Gli edifici della ex Vetreria sono per lo più caratterizzati dalle facciate in mattone a faccia vista, come il centro storico di Torrita di Siena. Il prolungato stato di sottoutilizzo e in parte di abbandono ne ha provocato il degrado, anche se le strutture principali non appaiono compromesse. La collocazione particolare ha reso la ex Vetreria un elemento caratterizzante per tutta l'area circostante e ciò induce a chiederne il recupero, senza alterazioni sostanziali della conformazione esterna. I corpi di fabbrica minori e quelli che sulla base di una adeguata documentazione potranno essere classificati come di valore nullo potranno essere demoliti e ricostruiti nelle stesse superfici (Sul).

La posizione della ex Vetreria, a cerniera fra il centro storico di Torrita e le espansioni urbane poste a valle, crea l'opportunità di ricucire le due parti di città, attraverso il recupero degli edifici esistenti per la creazione di un polo commerciale/direzionale, che potrà comprendere attività sportive, ricreative e uffici, centri wellness, centri medico-sanitari, gallerie commerciali, laboratori di artigianato artistico, negozi di vicinato di prodotti tipici e no, ecc..

Nella parte scoscesa del lotto retrostante il complesso, attualmente adibita a deposito, è prevista la realizzazione di un nuovo edificio da adibire funzioni turistico-ricettive e per il quale si dovranno definire soluzioni progettuali di adeguata qualità urbanistica ed edilizia. Determinante a questo scopo è la qualità materica e formale degli spazi aperti ad uso collettivo che devono essere mantenuti in fronte all'edificio storico centrale. Per valorizzare la funzione di "piazza" di questo spazio di relazione sono elementi caratterizzanti le opere di pavimentazione e i sistemi di illuminazione pubblica previsti.

Per il nuovo edificio, che potrà avere anche forme contemporanee, purché integrate con il contesto paesaggistico e urbanistico circostante, per l'involucro della facciata è da prediligere l'uso del mattone faccia vista.

Nelle aree a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo e la dotazione di

un adeguata quantità di piante d'alto fusto appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, per ombreggiare e rendere più confortevole lo spazio pubblico.

### **Dimensionamento**

Destinazioni ammissibili:

Nella ex vetreria: Direzionale, massimo 600 mq, Commerciale: massimo 2500 mq

Nuovo edificio: Attività turistico ricettive, 2500 mq per 50 posti letto

Per il complesso di edifici della vetreria sottoposti a risanamento conservativo sono previste destinazioni d'uso terziarie commerciali o direzionali. La restante parte, una volta recuperata, sarà ceduta alla pubblica amministrazione.

Per il nuovo edificio si prescrive una Sul massima di 2500 mq pari a un dimensionamento di 50 posti letto.

Per la nuova edificazione

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti della ex vetreria.
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini, 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

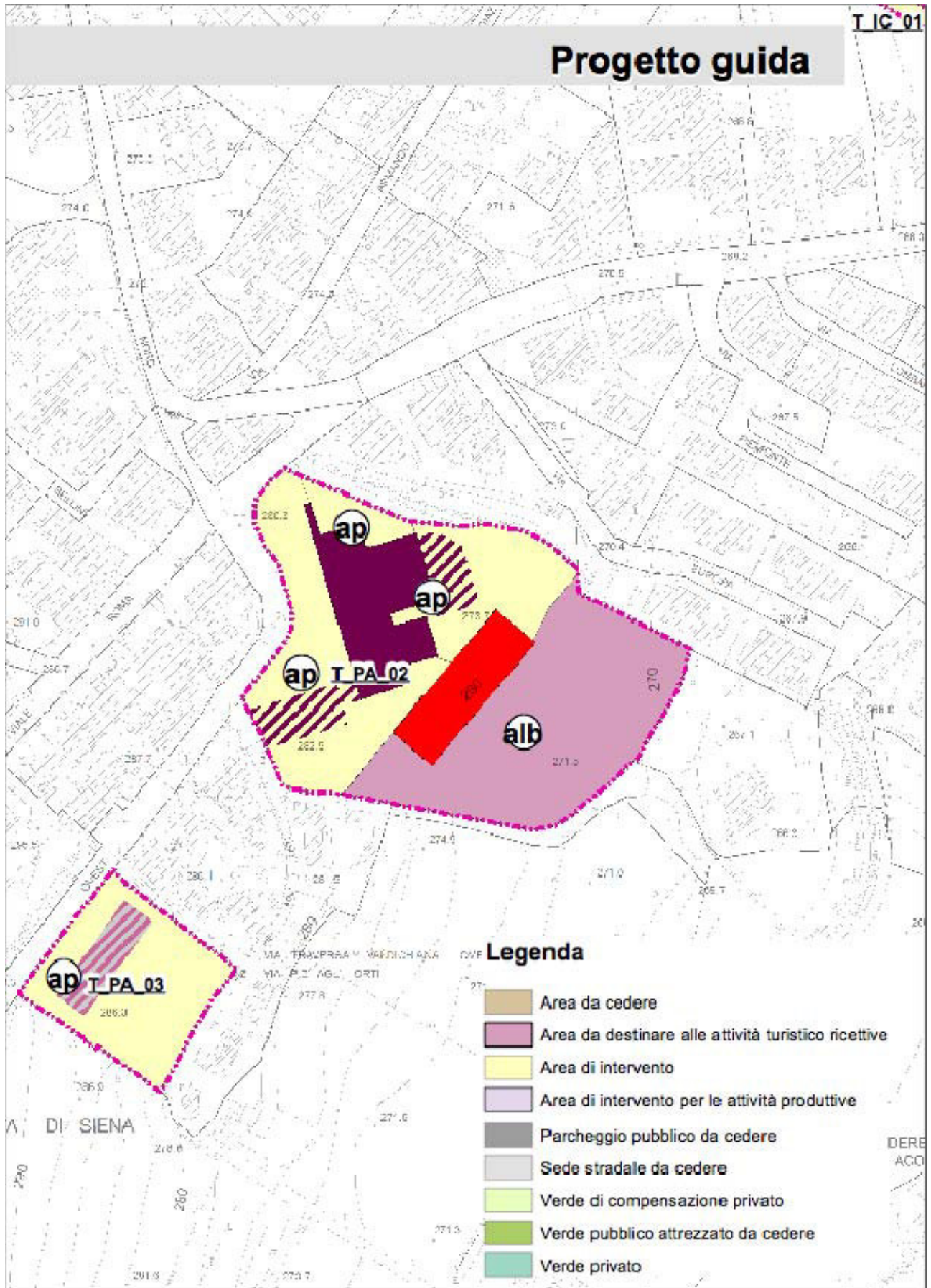
### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

I parcheggi devono configurarsi come piazze e come zone filtro, la loro superficie deve essere omogenea e possibilmente avere un livello diverso da quello della strada, con margine segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari, barriere). L'alberatura prevista deve avere un impianto regolare ed i percorsi pedonali devono essere distinti dagli spazi di sosta.



## Scheda Piano Attuativo (ex mobilificio Davitti)

T\_PA\_03

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 3.013</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - A</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Recupero urbanistico e riqualificazione di un ambito strategico per la valorizzazione del centro storico**
- 2. Valorizzazione paesaggistica di un ambito oggi degradato**

### Criteri progettuali

Pur non mostrando segni preoccupanti di dissesto, l'edificio non sembra facilmente riutilizzabile. Per questo il RU ne consente la demolizione, tenendo ferma la necessità di prevedere un intervento che sia rispettoso della forte inclinazione del lotto e del suo svilupparsi a partire da una quota più bassa del piano stradale esistente di via Valdichiana ovest. Proprio per questo motivo, che non consente una effettiva accessibilità alle eventuali dotazioni pubbliche (verde e parcheggi), al progetto si richiede di calibrare con attenzione i nuovi volumi e con essi il verde privato ed i parcheggi pertinenziali. In relazione al grande valore paesaggistico d'insieme, per la posizione a ridosso del centro storico e affacciata sulle colline, il progetto deve porsi l'obiettivo del raggiungimento della massima integrazione e qualità architettonica. Per favorire il recupero dell'area il Regolamento Urbanistico prevede tre diverse e alternative modalità di trasformazione.

### IPOTESI PROGETTUALE 1

destinazione residenziale

Tipo d'intervento: è prevista la ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso edilizio mediante la demolizione e ricostruzione di tutti o parte dei volumi esistenti.  
Destinazioni ammissibili: residenziale ed eventualmente per il solo piano terreno commerciale-direzionale nella misura massima del 30%.

Per l'ipotesi progettuale 1 si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie permeabile: minimo 35% della st
- Altezza massima per le tipologie residenziali H 12,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra (dal lato nord) N° 2
- Dimensione minima dell'alloggio 50 mq
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini, 5,00 m

- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

## IPOTESI PROGETTUALE 2

destinazione turistico ricettiva

Tipo d'intervento: è prevista la ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso edilizio mediante la demolizione e ricostruzione della superficie esistente.

Destinazioni ammissibili: turistico ricettiva

Dimensionamento: 50 posti letto.

Per l'ipotesi progettuale 2 si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie permeabile: minimo 35% della st
- Altezza massima 14 metri.
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini, 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

## IPOTESI PROGETTUALE 3:

destinazione servizi socio sanitari e assistenziali (Ss)

Tipo d'intervento: è prevista la ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso edilizio mediante la demolizione e ricostruzione della superficie esistente.

Destinazioni ammissibili: servizi collettivi privati

Per l'ipotesi progettuale 3 si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie permeabile: minimo 35% della st
- Altezza massima: 14 metri.
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini, 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

### **Modalità attuative**

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione unitaria e complessiva dell'intervento, che è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

## Scheda Piano Attuativo

T\_PA\_04

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 2.507</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrta centro urbano - C</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Recupero e riuso di un edificio di valore storico-testimoniale**
- 2. Potenziamento della residenzialità**

### Criteri progettuali

L'edificio ex pelificio è costituito da un lungo edificio di forma allungata con i prospetti caratterizzati dalle finestre seriali, proprie degli edifici produttivi e dal mattone a faccia vista.

Il prolungato stato di sottoutilizzo e in parte di abbandono ne ha provocato il degrado, anche se le strutture principali non appaiono compromesse. La collocazione particolare lo ha reso un elemento caratterizzante per tutta l'area circostante e ciò induce a chiederne il recupero, senza alterazioni sostanziali della conformazione esterna.

Il corpo di fabbrica più basso, interno alla corte, risulta di valore nullo e potrà essere demolito e ricostruito nella misura dell'80% delle superfici esistenti (Sul), anche in aderenza all'edificio principale e comunque nel rispetto delle distanze dagli edifici vicini.

### Dimensionamento

Sul totale: la Superficie utile lorda totale è costituita dalla somma della superficie esistente dell'edificio prospiciente via del Poggiolo e dalla superficie degli edifici retrostanti che dovranno essere demoliti, recuperata l'30%.

Il dimensionamento pari a 2.628 mq di Sul dovrà essere così ripartito:

Residenziale: 2000 mq;

Attività terziarie direzionali 628 mq.

per la parte di edificio da ricostruire in ampliamento si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie permeabile: minimo 25% della st
- Altezza massima non può superare l'altezza dell'edificio esistente lungo via del Poggiolo
- Numero massimo di alloggi 32
- Dimensione minima dell'alloggio 50 mq



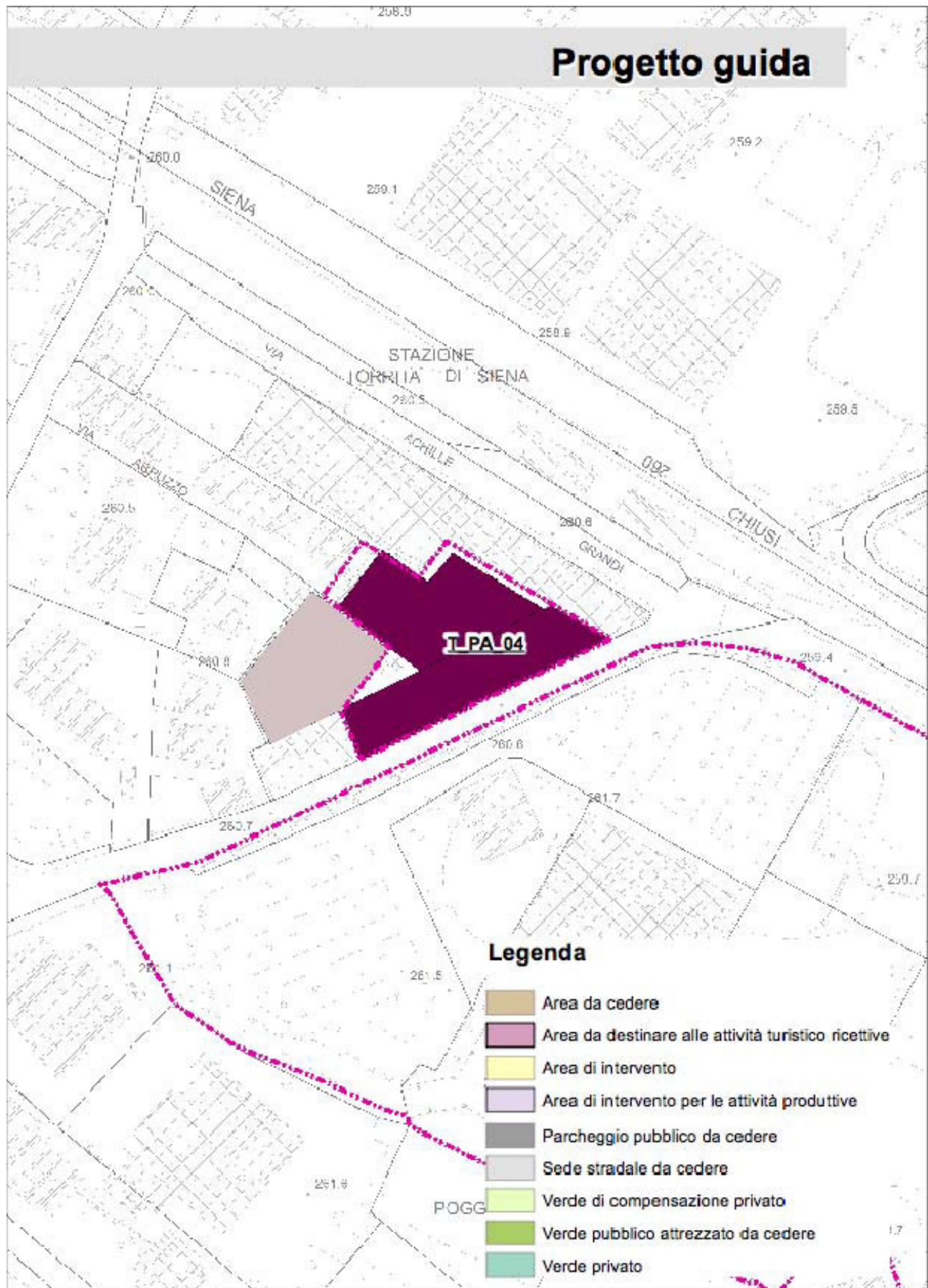
- Distanza minima dai confini 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m

**Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

**Condizioni**

Dovranno essere preservati i caratteri architettonici dell'edificio principale in termini di mantenimento delle aperture, dei materiali, dei caratteri architettonici.



**Scheda Piano Attuativo  
(eliminato e sostituito da PUC 4 e 5)**

**T\_PA\_05**

## Scheda Piano Attuativo

T\_PA\_06

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 7.907</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - B</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Riqualificazione urbanistica**
- 2. Recupero ambientale e fruitivo del fosso dei lavatoi**
- 3. Potenziamento del verde pubblico e della fruibilità urbana**

### Criteri progettuali

Il progetto prevede la demolizione dei capannoni esistenti e la nuova realizzazione di edifici residenziali/commerciali; la sistemazione degli spazi aperti con la realizzazione di giardini pubblici e parcheggio a raso. In particolare a seguito della demolizione dei capannoni si potranno realizzare due nuovi edifici prevalentemente residenziali, che dovrebbero mantenere funzioni commerciali/direzionali al piano terreno, con il recupero degli spazi verdi lungo il fosso dei lavatoi con nella realizzazione di un percorso pedonale o ciclabile, di collegamento con il nuovo parcheggio e i giardini pubblici; dovrà essere anche prevista la formazione di una barriera verde lungo la strada Lauretana.

Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

Nelle aree a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

Nell'ambito attiguo al fosso dei lavatoi dovrà essere prevista la sede della pista ciclabile e pedonale.

### Dimensionamento

SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 1	0
SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 2	1581
RECUPERO DELLE SUPERFICI ESISTENTI	492
PREMIALITA' SULLE OPERE DA REALIZZARE	63
TOTALE SUL	0 + 1581 + 492 + 63 = 2136

Il dimensionamento dovrà essere così ripartito:

Residenziale, 1.642 mq,

Commerciale, 494 mq.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Superficie permeabile: minimo 35% della st
- Altezza massima per le tipologie residenziali H 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 3
- Numero massimo di alloggi 36 (fino a 10 alloggi in più in caso di aumento di Sul del 30%)
- Dimensione minima dell'alloggio 50 mq
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
  - Distanza minima dai confini-5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m
- Distanza minima dai corsi d'acqua 10,00 m

Superficie di uso pubblico (Sup) da cedere all'Amministrazione:

- minimo 25% della st di cui:
  - parcheggio (pp): minimo 35% della Sup
  - verde pubblico (vp): minimo 65% della Sup

### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

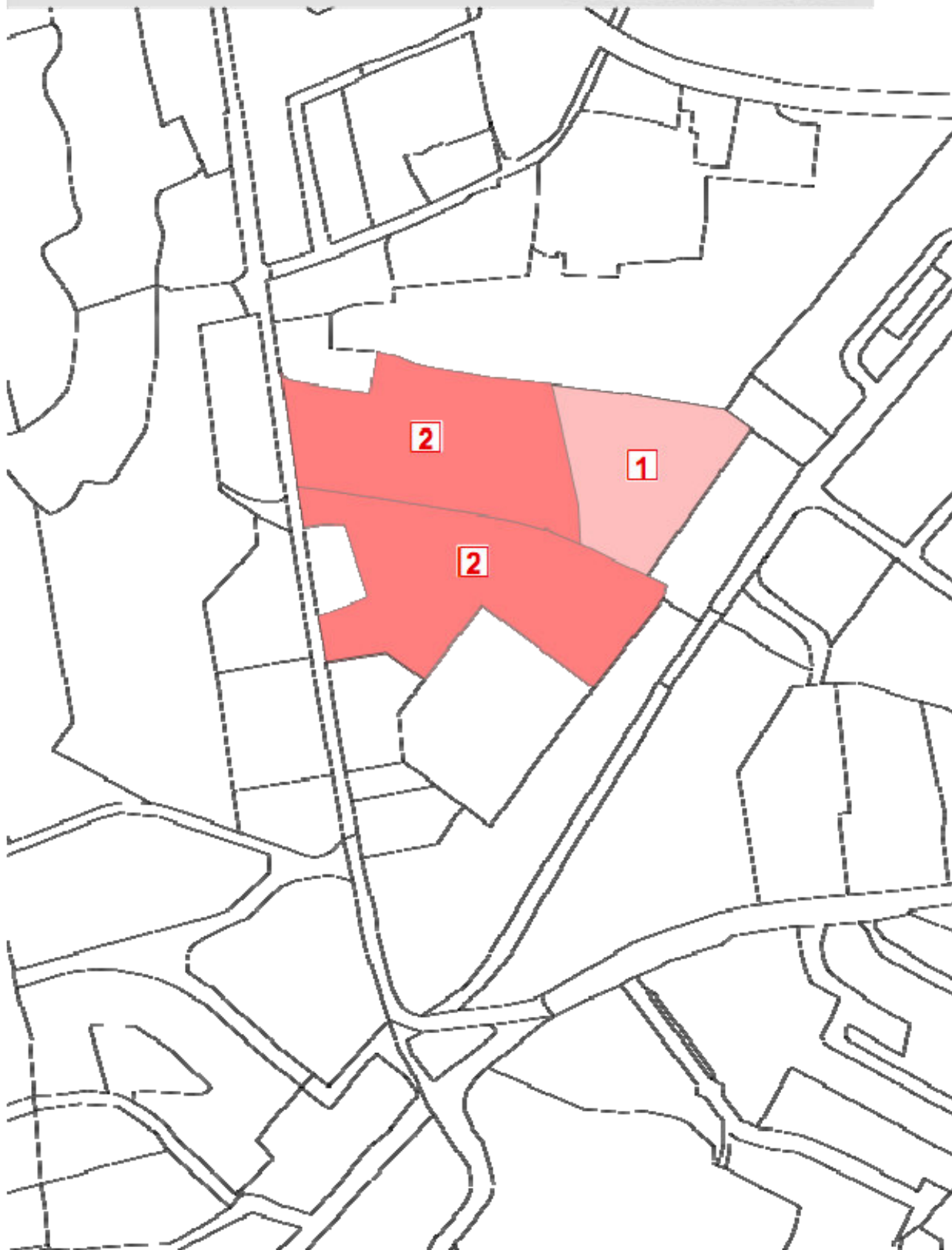
Il progetto guida illustrato è prescrittivo per quanto riguarda la maglia viaria al fine di integrare l'ambito progettuale con il contesto urbano esistente.

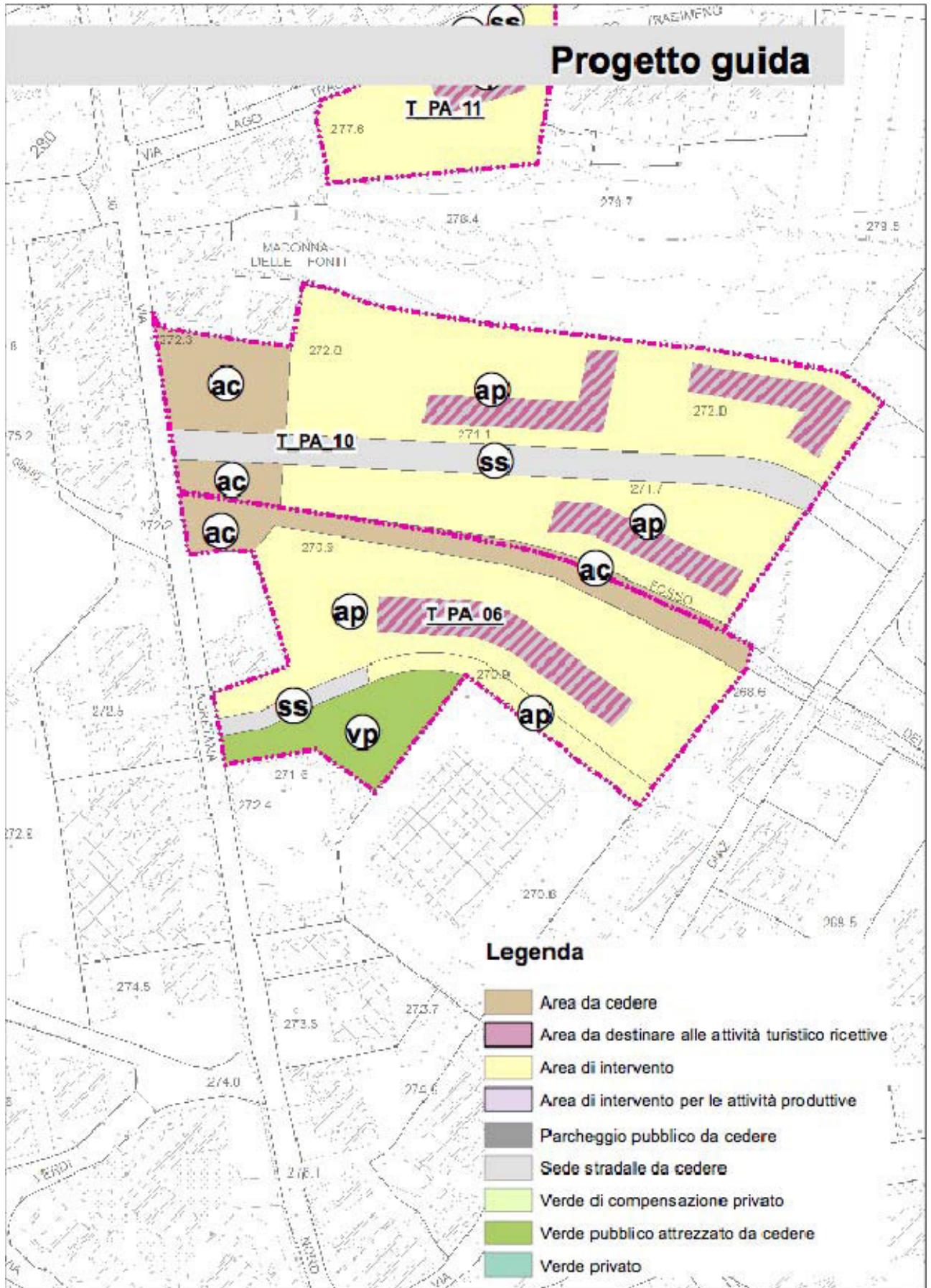
Nelle aree sottoposte a rischio idraulico vige il vincolo di inedificabilità assoluta e potranno essere previste aree verdi ed il mantenimento di tutte le superfici permeabili. I nuovi impegni di suolo non dovranno interessare tessiture di pregio della maglia agraria.

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.

Non sono ammesse installazioni o realizzazioni di manufatti che non consentano la corretta manutenzione del corpo idrico, pertanto in prossimità dello stesso non possono essere realizzati/installati né muretti né recinzioni ma lasciato un adeguato spazio per l'accesso ai mezzi della manutenzione.

## Classe dei suoli





## Scheda Piano Attuativo

**T\_PA\_07a, 07b**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 12.150 (totale per i due comparti)</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - C</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea C</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Ricucire e completare il tessuto urbano**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere**
- 3. Definire un nuovo margine urbano**

All'interno dell'area così come indicato sommariamente dallo schema del progetto guida si individuano due comparti edificatori autonomi che dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

1. Aumentare le dotazioni urbane del quartiere prevedendo aree verdi che fungano da elementi di mitigazione fra il paesaggio circostante ed il fitto tessuto urbano;
2. Reperire aree verdi pubbliche per quei quartieri scarsamente forniti di dotazioni urbanistiche che siano fruibili mediante rampe anche da via Arezzo e che giungano fino a via P. del Cadia;

### Criteri progettuali

Si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e le cromie.

I caratteri degli edifici (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie essenziali e compatte; le facciate saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce, o in muratura facciavista; 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; non sono consentite le scale esterne.

Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

Nelle aree a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

### Dimensionamento del T\_PA\_07a

*Superficie territoriale (st) del comparto T\_PA\_07a* *mq. 6.103*



SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 1	732
SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 2	0
RECUPERO DELLE SUPERFICI ESISTENTI	0
PREMIALITA' SULLE OPERE DA REALIZZARE	153
TOTALE SUL	732 + 0 + 0 + 153 = 886

Destinazioni ammissibili: Residenziale

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Superficie permeabile: ~~massimo~~ minimo 35% della st
- Altezza massima per le tipologie residenziali H 8,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2
- Numero massimo di alloggi 9 (fino a 12 alloggi in più in caso di aumento di Sul del 30%)
- Dimensione minima dell'alloggio 50 mq
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m
- Distanza minima dai corsi d'acqua 10,00 m

Superficie di uso pubblico (Sup) da cedere all'Amministrazione:

- minimo 25% della st di cui:
  - parcheggio (pp): minimo 35% della Sup
  - verde pubblico (vp): minimo 65% della Sup

### Dimensionamento del T\_PA\_07b

Superficie territoriale (st) del comparto T\_PA\_07b mq. 6.815

SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 1	724
SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 2	0
RECUPERO DELLE SUPERFICI ESISTENTI	0
PREMIALITA' SULLE OPERE DA REALIZZARE	152
TOTALE SUL	724 + 0 + 0 + 152 = 877

Destinazioni ammissibili: Residenziale

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
- Superficie permeabile: minimo 35% della st
- Altezza massima per le tipologie residenziali H 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 3

- Numero massimo di alloggi 11 (fino a 14 alloggi in più in caso di aumento di Sul del 30%)
- Dimensione minima dell'alloggio 50 mq
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m
- Distanza minima dai confini 5,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m
- Distanza minima dai corsi d'acqua 10,00 m

Superficie di uso pubblico (Sup) da cedere all'Amministrazione:

- minimo 25% della st di cui:
  - parcheggio (pp): minimo 35% della Sup
  - verde pubblico (vp): minimo 65% della Sup

### **Materiali del progetto**

Si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e le cromie.

I caratteri degli edifici (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie essenziali e compatte; le facciate saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce, o in muratura facciavista; 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; non sono consentite le scale esterne.

Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

Nelle aree a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

### **Modalità attuative**

All'interno dell'area così come indicato sommariamente dallo schema del progetto guida si individuano due comparti edificatori autonomi

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

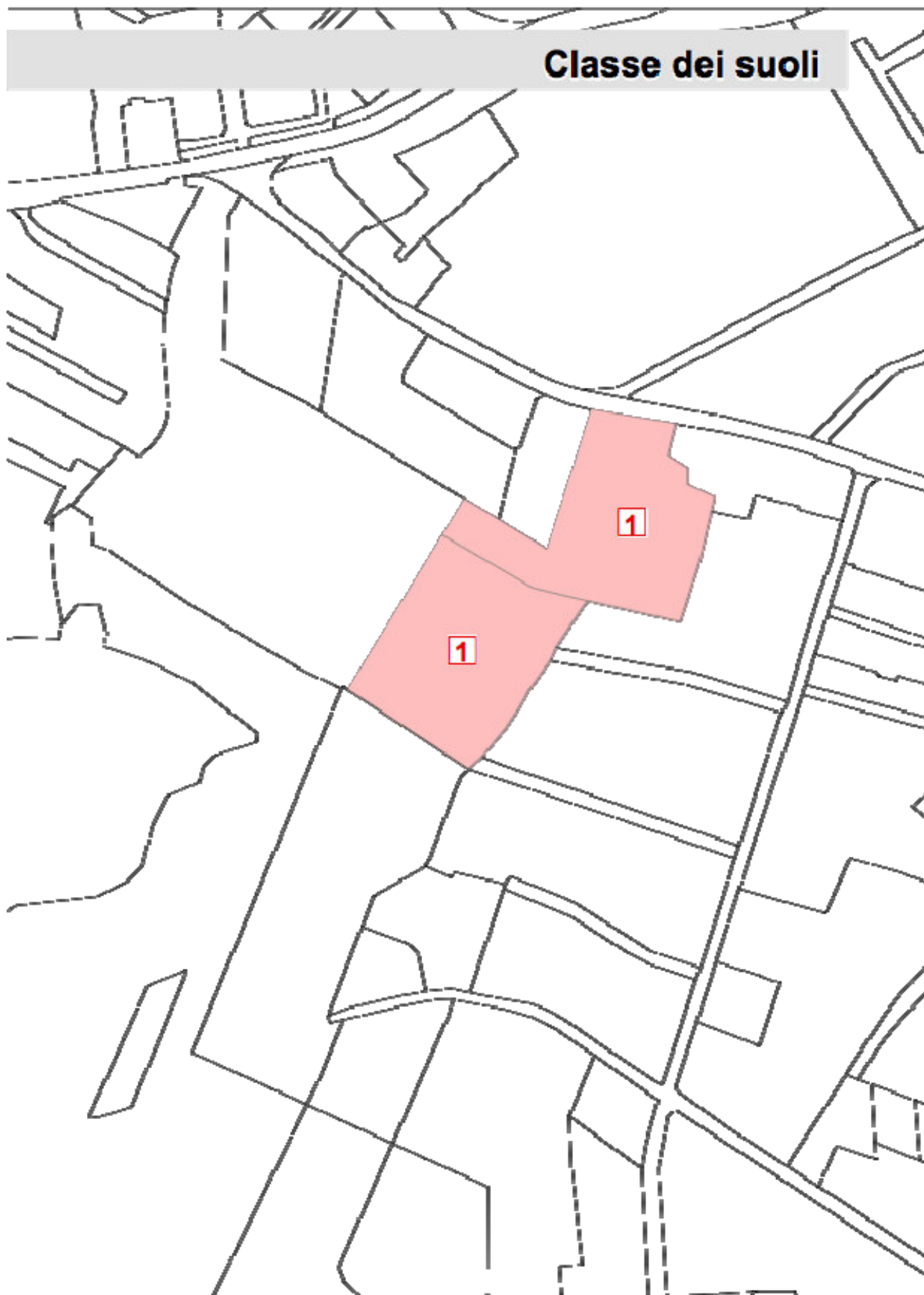
Per il T\_PA\_07a il progetto guida illustrato è prescrittivo per quanto riguarda la maglia viaria al fine di integrare l'ambito progettuale con il contesto urbano esistente e il parcheggio e il percorso pedonale di collegamento fra via Livorno e via Arezzo.

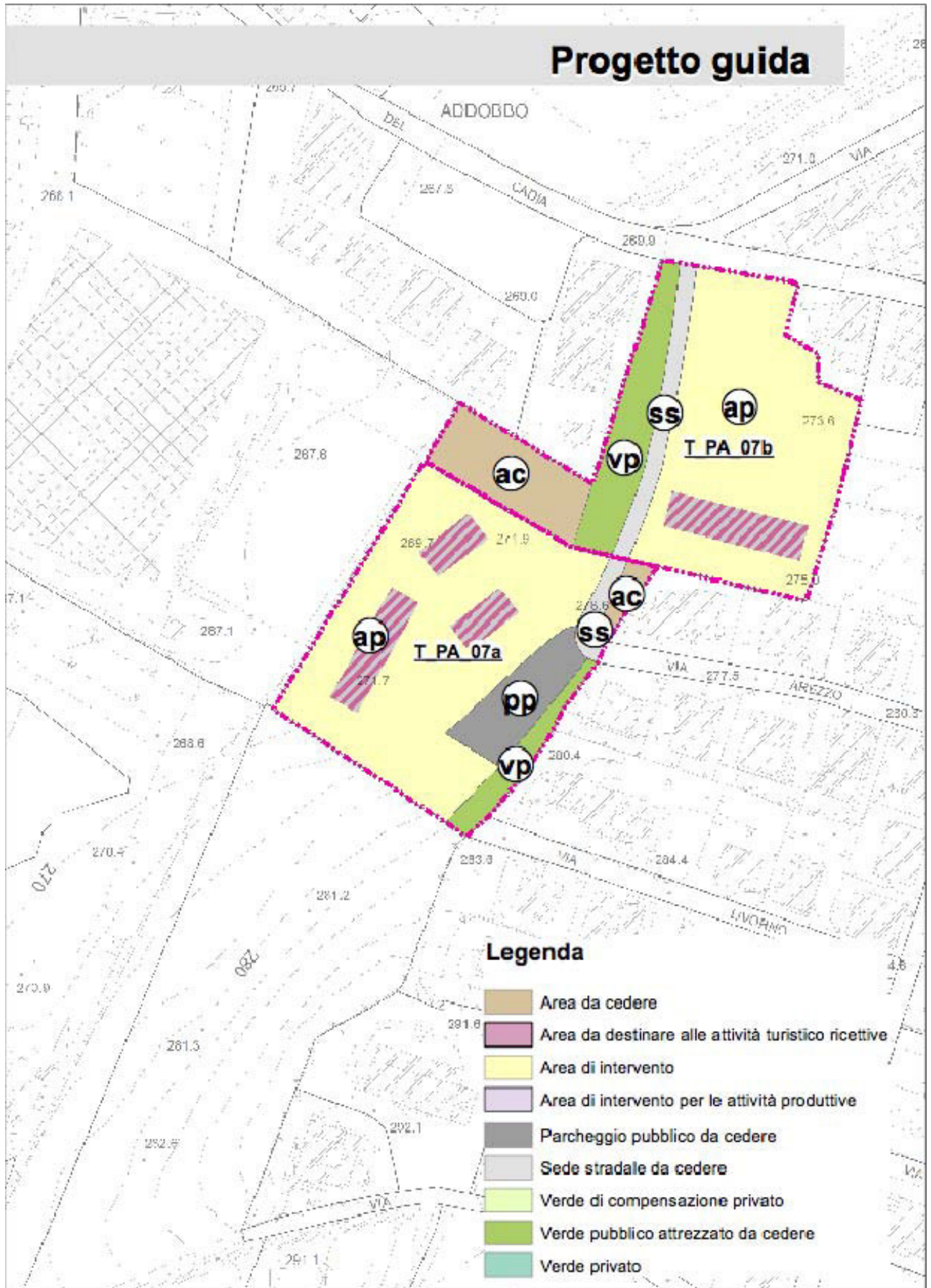
Per il T\_PA\_07b il progetto guida illustrato è prescrittivo per quanto riguarda la maglia viaria al fine di integrare l'ambito progettuale con il contesto urbano esistente.

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.

## Classe dei suoli





## Scheda Piano Attuativo

T\_PA\_08

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 284.041</i>
<i>UTOE</i>	<i>Piana della bonifica, Capannone</i>
<i>Subsistema produttivo</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea D</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

#### 1. Potenziamiento delle attività produttive

La realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, vista la delicatezza dell'ambito dal punto di vista infrastrutturale e paesaggistico, obbliga a particolari attenzioni progettuali; per questa ragione dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

1. Realizzare fasce di ambientazione paesaggistica per compensare la percezione visiva dell'area dall'autostrada, dalla via del Porto e più in generale dal paesaggio agrario circostante;
2. Gli interventi di nuova viabilità dovranno risultare coerenti con lo schema generale proposto dal Regolamento Urbanistico, e dovranno prevedere in prima battuta l'adeguamento della viabilità proveniente dalla variante del SP 327;
3. Il disegno dell'area produttiva al fine di un corretto e coerente inserimento nel territorio della piana della bonifica, dovrà tenere conto delle geometrie degli elementi esistenti (canalette della maglia della bonifica, viabilità poderale, filari di alberi...) che dovranno svolgere il ruolo di riferimento progettuale;
4. Reperire aree all'interno del comparto ove rilocalizzare le aziende poste in ambiti impropri o dare localizzazione a nuove imprese produttive.

### Criteri progettuali

Si dovrà porre particolare attenzione alla forma architettonica e tipologica nonché alla qualità dei materiali e dei dettagli costruttivi: essi dovranno porre particolare attenzione all'efficienza del loro ciclo produttivo sia nella loro fase di realizzazione che di gestione; si dovrà porre particolare attenzione agli aspetti estetici e paesaggistici dell'insieme (dettagli costruttivi, qualità delle superfici pavimentate, privilegiando quelle drenanti, recinzioni dal disegno adeguato, aperture...)

Al fine di mitigare le relazioni percettive fra il paesaggio agricolo circostante e la nuova area produttiva si dovrà mantenere inedita una fascia che deve essere arborata: in queste fasce di ambientazione paesaggistica devono essere messe a dimora alberature di alto fusto e realizzati terrapieni paralleli alle due infrastrutture (anche col fine di abbattere le polveri ed il rumore e di ridimensionare gli impatti visivi); al fine di ridurre l'irraggiamento estivo dovranno essere piantumate lungo la strada principale di accesso e quelle di distribuzione interna alberature di alto fusto a foglia caduca. Le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Bacini di raccolta delle acque con funzioni di compensazione idraulica e anti incendio, potranno essere realizzati nelle fasce di ambientazione paesaggistica, e in questo caso piantumate con specie igrofile.

Anche le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate con alberature caducifolia al fine di prevederne l'ambientazione e l'ombreggiamento.

### **Dimensionamento**

Destinazioni ammissibili: industriale-artigianale, commerciale all'ingrosso, depositi

Dimensionamento totale: 38.500 mq

Dimensionamento produttivo: 38.500 mq di iniziativa privata

- Superficie coperta: massimo 40% della st

- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 25% della st di cui :

    parcheggio (P): minimo 35% della Sup

    verde pubblico: minimo 65% della Sup

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima H 10 m

Numero massimo di piani fuori terra -

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 10,00 m

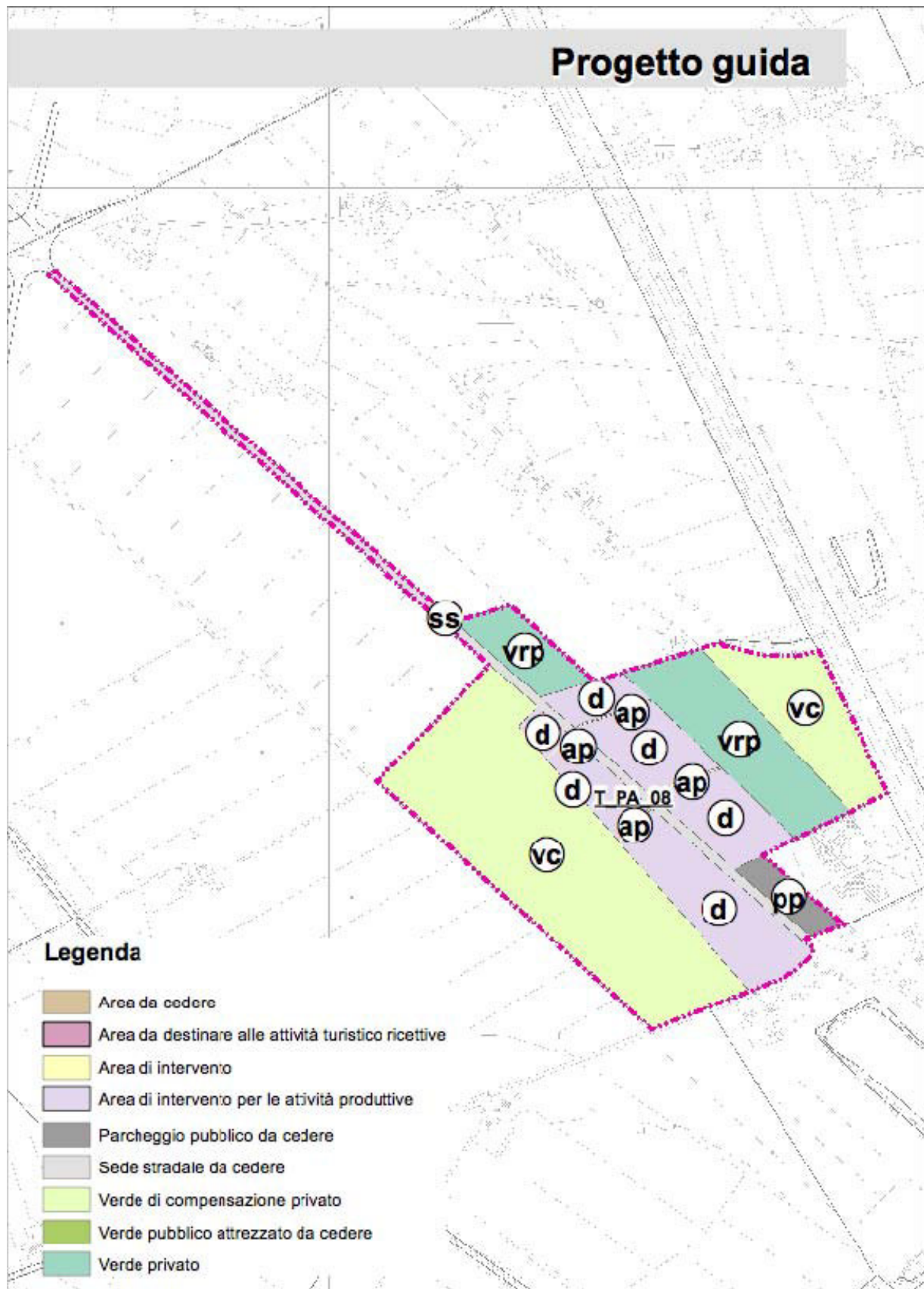
### **Modalità attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

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.





**Scheda Piano Attuativo  
(eliminato e sostituito da PUC 8, 9, 10)**

**T\_PA\_09**

**Scheda Piano Attuativo**  
**(Eliminato e sostituito in parte da PUC 12**

**T\_PA\_10**

**Scheda Piano Attuativo  
(Eliminato e sostituito da PUC 13)**

**T\_PA\_11**

## Scheda Piano Attuativo

MF\_PA\_01

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 2.361</i>
<i>UTOE</i>	<i>Montefollonico</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea C</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

#### 1. Completamento del tessuto edilizio

All'interno dell'area così come indicato sommariamente dallo schema del progetto guida si dovranno perseguire obiettivi diversi:

1. Aumentare le dotazioni urbane mediante la realizzazione di un parcheggio al di sotto di porta del Pianello che sia di servizio al teatro, dei turisti e dei residenti;
2. Per il lotto sottostante definizione del margine urbano attraverso la saturazione di un ambito attualmente inedificato;
3. Delimitare il tessuto urbano e di creare un progetto di suolo organico e omogeneo.

### Criteri progettuali

Si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e le cromie.

I caratteri degli edifici (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie essenziali e compatte; le facciate saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce, o in muratura facciavista; 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; non sono consentite le scale esterne.

Nelle aree a verde pubblico, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

### Dimensionamento

SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 1	283
SUPERFICIE TERRITORIALE RICADENTE IN CLASSE 2	0
RECUPERO DELLE SUPERFICI ESISTENTI	0
PREMIALITA' SULLE OPERE DA REALIZZARE	22
TOTALE SUL	283 + 0 + 0 + 22 = 305

Il dimensionamento dovrà essere così ripartito:

Residenziale, 305 mq

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie coperta: massimo 25% della st
  - Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 25% della st di cui :
    - parcheggio (P): minimo 35% della Sup
    - verde pubblico (Vp): minimo 65% della Sup
  - Superficie permeabile: minimo 40% della st
  - Altezza massima per le tipologie residenziali H 8,00 m
  - Numero massimo di piani fuori terra N° 2
  - Numero massimo di alloggi 4
  - Dimensione minima dell'alloggio 50 mq
- 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 10,00 m

### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

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.

Non sono ammesse installazioni o realizzazioni di manufatti che non consentano la corretta manutenzione del corpo idrico, pertanto in prossimità dello stesso non possono essere realizzati/installati né muretti né recinzioni ma lasciato un adeguato spazio per l'accesso ai mezzi della manutenzione.



## Scheda Piano Attuativo

**MF\_PA\_02**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 17.800</i>
<i>UTOE</i>	<i>Montefollonico</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea D</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

#### 1. Potenziamento dell'artigianato di servizio e delle unità locali

All'interno dell'area così come indicato sommariamente dallo schema del progetto guida si dovranno perseguire obiettivi diversi quale la realizzazione di un insediamento produttivo nell'area denominata Palazzuolo finalizzata alla delocalizzazione delle attività produttive poste nel centro urbano di Montefollonico e alla localizzazione di servizi alla persona e alle attività funzionali allo sviluppo e alla valorizzazione del borgo storico.

### Criteri progettuali

Data la grande rilevanza del paesaggio nel quale si cala l'intervento, dal punto di vista tipologico e architettonico si dovrà porre particolare attenzione alla forma nonché alla coloritura esterna dei fabbricati che dovrà privilegiare colori neutri o naturali; alla qualità delle superfici di pavimentazione scegliendo, quando possibile, quelle drenanti; alla cartellonistica e agli elementi di arredo in generale al fine di non creare eccessivi elementi di disturbo;

il progetto deve farsi carico di inserire correttamente l'area produttiva in un contesto di pregio ambientale. Per questa ragione dovrà essere concepito un disegno architettonico che si rifaccia ai modelli insediativi della manifattura del paesaggio toscano delle colline (tabaccaie, fornaci...);

alle recinzioni che devono organizzare e chiudere gli spazi in modo coerente; devono essere messe a dimora alberature di alto fusto col fine di mitigare l'impatto paesaggistico e abbattere, nel tempo, le polveri ed il rumore lungo il confine verso la strada; le alberature e gli arbusti da impiegare devono essere scelti tra le specie tradizionali proprie del contesto locale.

Gli edifici devono essere schermati con filari di alberi e siepi arborate che ne riducano la percezione dal paesaggio circostante.

E' escluso l'insediamento di attività che necessitano di aree per lo stoccaggio di materiale all'esterno.

### Dimensionamento

Destinazioni ammissibili: industriale-artigianale, commerciale a servizio dell'attività turistica, turistico-ricettiva per un massimo di 300 mq.

Dimensionamento: 1.500 mq

- Superficie coperta: massimo 40% della st
- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 25% della st di cui :
  - parcheggio (P): minimo 35% della Sup
  - verde pubblico (Vp): minimo 65% della Sup

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altezza massima H 10 m

Numero massimo di piani fuori terra -

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 10,00 m

### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano attuativo di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

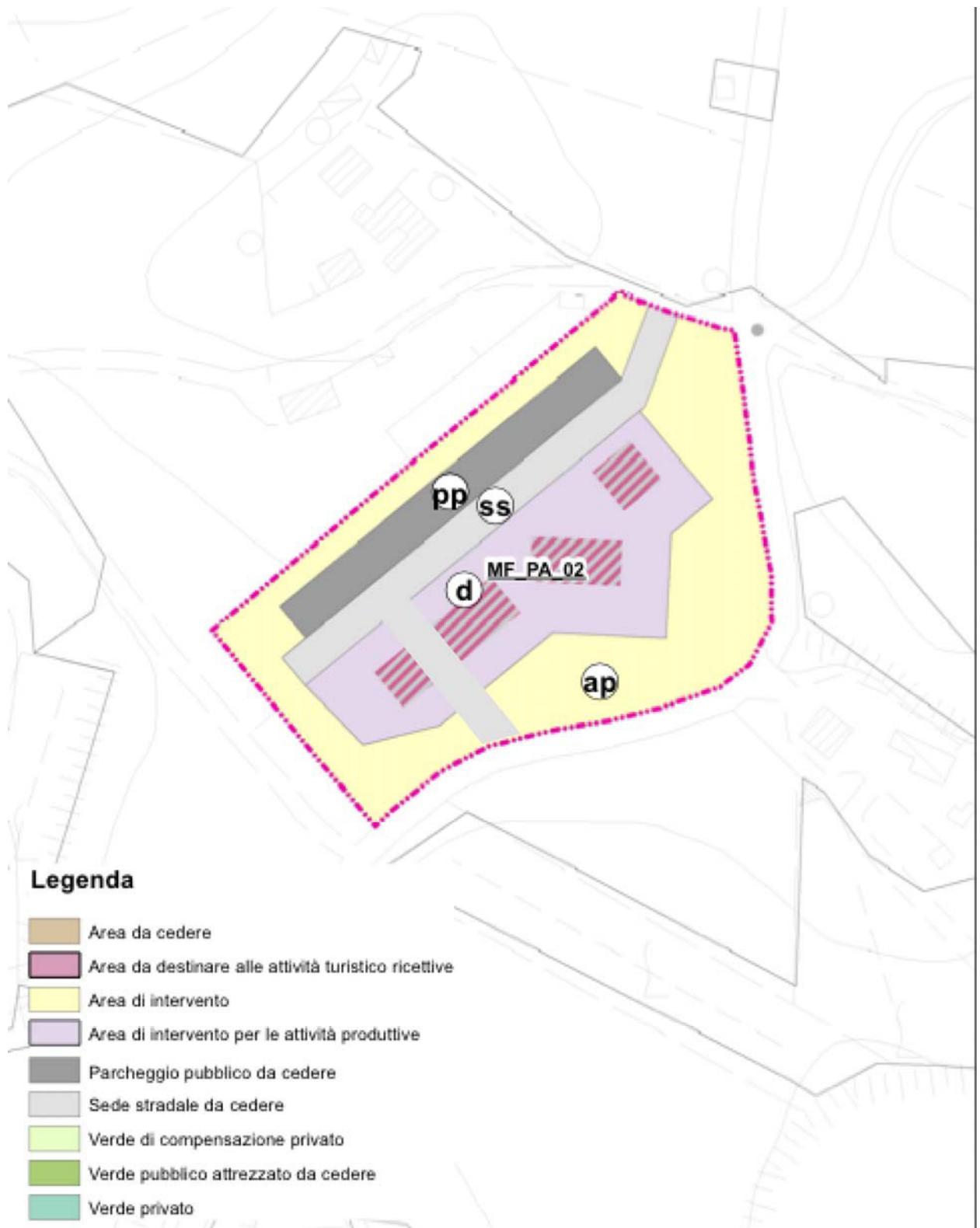
### **Condizioni**

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.

Non sono ammesse installazioni o realizzazioni di manufatti che non consentano la corretta manutenzione del corpo idrico, pertanto in prossimità dello stesso non possono essere realizzati/installati né muretti né recinzioni ma lasciato un adeguato spazio per l'accesso ai mezzi della manutenzione.





## Scheda Piano Attuativo

MF\_PA\_03

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 17.800</i>
<i>UTOE</i>	<i>Montefollonico</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea E</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Riqualificazione di un ambito degradato**
- 2. Potenziamento della ricettività turistico-alberghiera che sia anche integrato e funzionale alla valorizzazione del centro storico di Montefollonico e al territorio della Val d'Orcia e della Valdichiana**
- 3. Valorizzazione delle qualità del territorio e del paesaggio**

### Criteri progettuali

Edificio di origine rurale esistente. L'area individuata dal Piano attuativo è particolarmente delicata in quanto collocata in un ambito molto sensibile dal punto di vista percettivo: a sud il territorio si apre al paesaggio agrario collinare ordito da oliveti e coltivi; il contesto paesaggistico è notevole. Per il complesso del vecchio podere la Fratta il Regolamento Urbanistico prevede un piano di recupero.

Dato il contesto di grande pregio si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e le cromie.

Si suggerisce la riproposizione di un modello aggregato, tipico dell'insediamento rurale tradizionale mantenendo i caratteri rurali del contesto.

Data la collocazione paesaggistica e la prossimità ad ambiti di pregio quali il Tondo di Montefollonico è necessario provvedere a una progettazione che sia in grado di stabilire una relazione equilibrata con il paesaggio quindi non sono consentiti: parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista e le terrazze.

Le alberature e le siepi da piantumare saranno appartenenti a specie autoctone o naturalizzate preferibilmente olivi senza l'impiego di cipressi; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

Nelle aree a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

La realizzazione dell'intervento è condizionata previa indagine e analisi geologica che verifichi la presenza o meno di doline o altri elementi geologici peculiari.

### Dimensionamento

Destinazioni ammissibili: Attività turistico ricettive e servizi socio sanitari e assistenziali

Dimensionamento:

Alle superfici esistenti si aggiungono 90 mq del magazzino oggi diruto, che può essere ricostruito e una ulteriore quantità di 500 mq di superficie utile lorda di nuova edificazione.

posti letto totali: 30

- Superficie coperta: massimo 40% della st
- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 25% della st di cui :
  - parcheggio (P): minimo 35% della Sup
  - verde pubblico (Vp): minimo 65% della Sup
- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altezza massima non dovrà superare quella del fabbricato esistente

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 10,00 m

### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

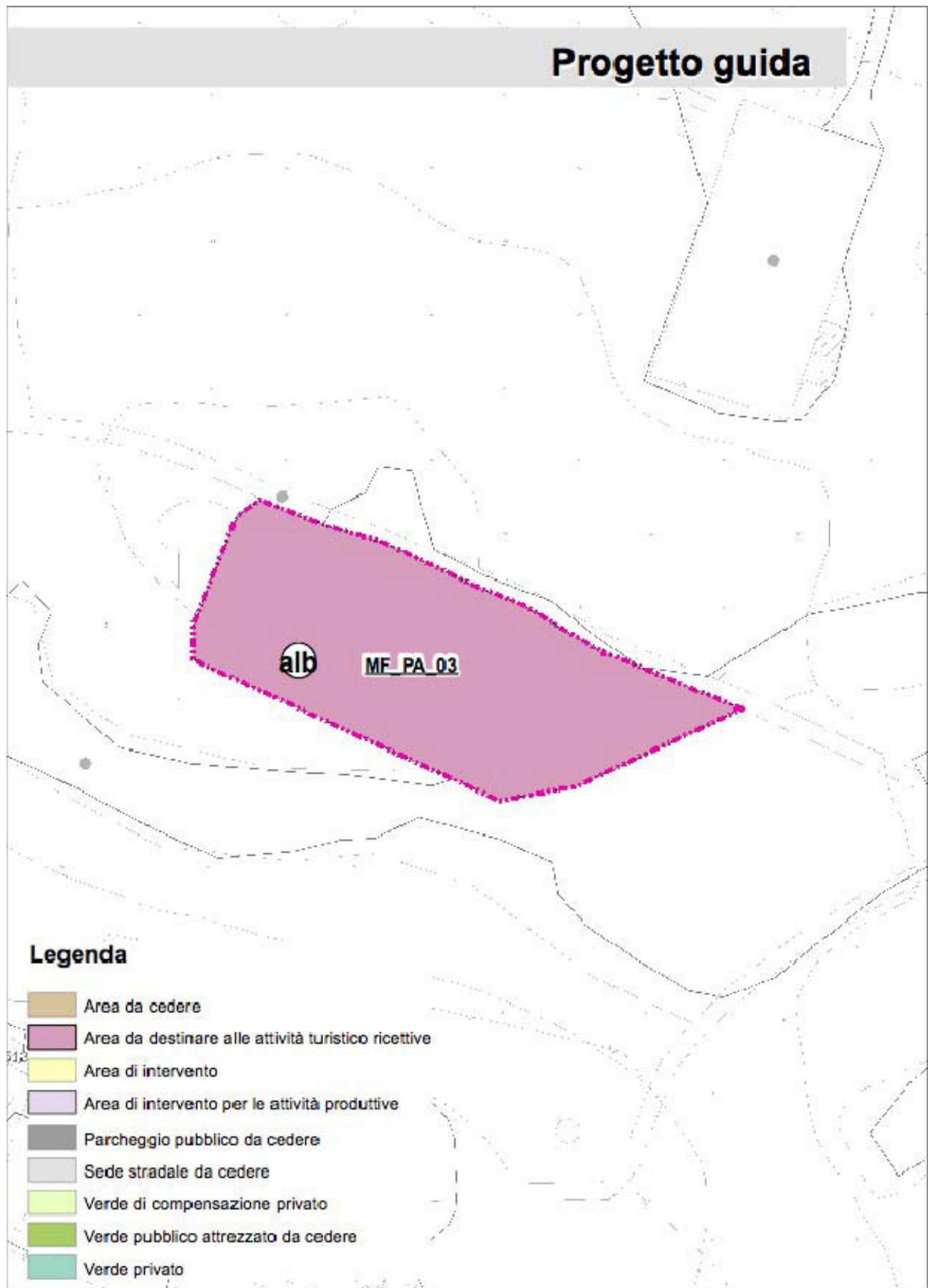
L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

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.

Non sono ammesse installazioni o realizzazioni di manufatti che non consentano la corretta manutenzione del corpo idrico, pertanto in prossimità dello stesso non possono essere realizzati/installati né muretti né recinzioni ma lasciato un adeguato spazio per l'accesso ai mezzi della manutenzione.



## Scheda Piano Attuativo

**MF\_PA\_04**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 7.200</i>
<i>UTOE</i>	<i>Montefollonico</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea E</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Riqualificazione di un ambito degradato**
- 2. Potenziamento della ricettività turistica**
- 3. Valorizzazione delle qualità del territorio e del paesaggio**

L'area individuata dal Piano attuativo interessa l'area di scavo di una vecchia cava oggi dismessa dove al suo interno si collocano sia una casa colonica diruta, sia anche una tramoggia in cemento armato.

Obiettivi del regolamento urbanistico sono:

1. recuperare un area oggi dismessa e degradata e risanarla sotto il profilo ambientale e territoriale;
2. la creazione di un nuovo complesso alberghiero che sia anche integrato e funzionale alla valorizzazione del centro storico di Montefollonico, al territorio della Val d'Orcia e della Valdichiana;

### Criteri progettuali

Dato il contesto di grande pregio si dovranno definire soluzioni progettuali appropriate, limitando al minimo i movimenti di terra e adoperando attentamente i materiali e le cromie.

Si suggerisce la riproposizione di un modello aggregato, mantenendo i caratteri rurali del contesto, pur con forme contemporanee (sono consentiti i tetti piani verdi ed i dispositivi per l'edilizia sostenibile): la grande posizione infatti dà la possibilità di produrre un edificio che, in chiave moderna, stabilisca una relazione equilibrata con il paesaggio.

Data la natura dell'edificio e il rango nel quale si colloca non sono consentiti pilastri, parapetti, archi o architravi in cemento armato a vista; terrazze dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali, vetro o delimitate comunque da elementi leggeri.

Le alberature e le siepi da piantumare saranno appartenenti a specie autoctone o naturalizzate; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento.

Nelle aree a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

La realizzazione dell'intervento è condizionata previa indagine e analisi geologica che verifichi la presenza o meno di doline o altri elementi geologici peculiari.

### **Dimensionamento**

Destinazioni ammissibili: Attività turistico ricettive.

Ai 50 posti letto si aggiungono gli opportuni spazi di servizio per l'attività alberghiera, per la ricreazione e il loisir.

- Superficie coperta: massimo 40% della st

Altezza massima H 10 m

Numero massimo di piani fuori terra -

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 10,00 m

### **Modalità attuative**

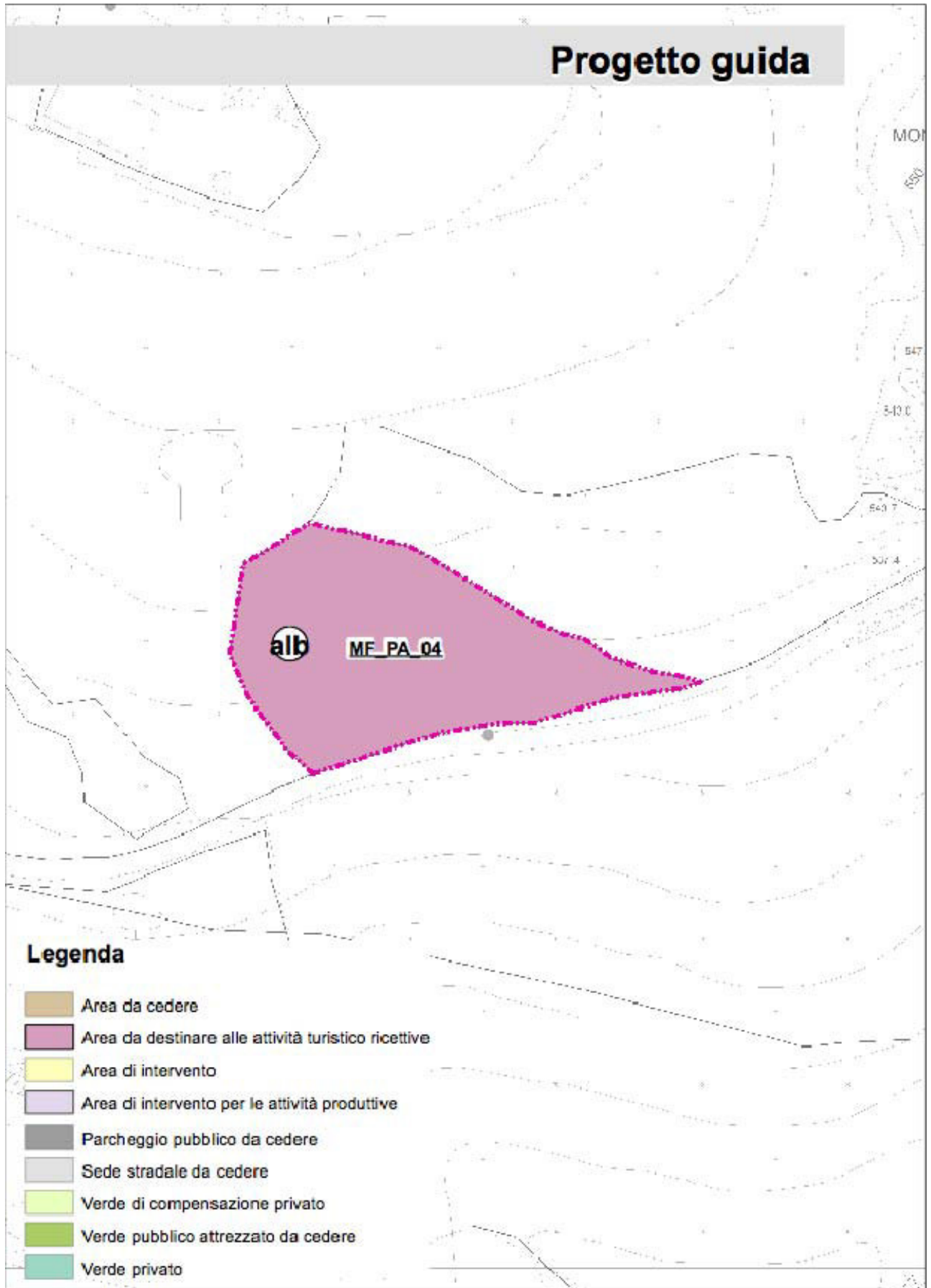
La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetto a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. In quella fase il progetto potrà individuare anche Unità Minime d'Intervento, che ne consenta l'attuazione attraverso fasi successive, purché integrate con il contesto, che devono risultare in sé compiute e perfettamente funzionali.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### **Condizioni**

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.



## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_01

<i>Localizzazione</i>	<i>via Svizzera</i>
<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 3.460</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - B</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Completare il tessuto urbano**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere**
- 3. Aumentare le dotazioni urbane con il potenziamento delle attività terziarie**

### Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato fra via Svizzera e il fosso dei Lavatoi; l'area risulta attualmente ineditata.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione di un'area a parcheggio funzionale al superamento del problema della sosta nella zona.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio con funzioni terziarie commerciali e direzionali; il parcheggio e la zona a verde sono da intendersi come elemento di congiunzione tra l'Intervento Convenzionato e il tessuto urbano esistente.

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

1. La cessione e realizzazione della zona a parcheggio indicata con "pp" nel progetto guida allegato;
2. L'arredo e l'illuminazione delle singole zone.

### Condizioni

L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione degli edifici ha valore indicativo mentre la loro dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.

Nell'area a parcheggio – anch'esse debitamente piantumate con specie ad alto fusto – si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

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

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



### **Dimensionamento**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi mq 400
- Sul totale mq 900
- Sul terziaria commerciale e direzionale mq 900

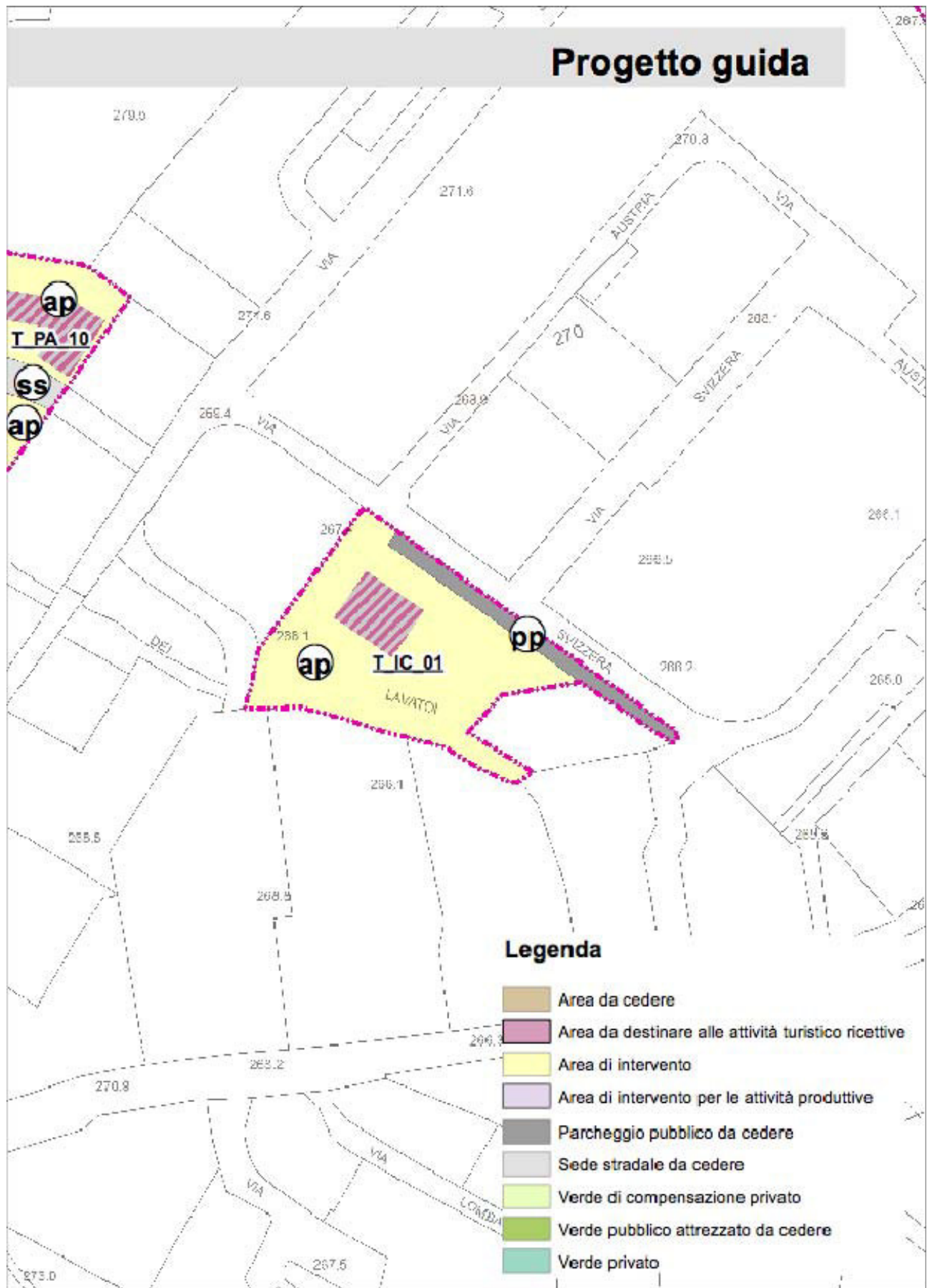
Altezza massima H 8,00 m

Numero massimo di piani fuori terra N° 2

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m

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

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 m



**Scheda Intervento Convenzionato  
(eliminata e sostituita da interventi PUC 14, 15, 16)**

**T\_IC\_02**

## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_03

(annullato su richiesta di un proprietario. In fase di osservazioni reintrodotta, sempre su richiesta del proprietario, come PUC 27)

## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_04

<i>Localizzazione</i>	<i>via Basilicata</i>
<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 3.210</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - D</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto lineare</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Completare il tessuto urbano**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere**
- 3. Mettere in sicurezza via Basilicata mediante il suo allargamento al fine della realizzazione del marciapiede.**

### Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato lungo via Basilicata in un'area ineditata e interclusa nel tessuto urbano.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione del sedime funzionale all'allargamento di via Basilicata e dell'area verde attigua.

Il progetto prevede la realizzazione di 200 mq di nuove superfici residenziali.

I caratteri dell'edificato (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea), dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie essenziali e compatte.

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

1. La cessione di parte di via Basilicata indicata con "ss" nel progetto guida allegato;
2. La cessione della zona da destinare al verde pubblico indicata con "vp" nel progetto guida allegato;
3. L'arredo e l'illuminazione delle singole zone.

### Condizioni

L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione degli edifici ha valore indicativo mentre la loro dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.

Nelle area a verde pubblico deve essere garantita una opportuna presenza arborea pari a 20 alberi/ha e a 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

Nell'area a parcheggio – anch'esse debitamente piantumate con specie ad alto fusto – si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

Dovranno essere svolte opportune analisi archeologiche preliminari all'avvio dei lavori.

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

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.

### **Dimensionamento**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade mq 190
- verde di RU mq 1000
- Sul totale residenziale compreso commerciale di vicinato mq 200

Altezza massima H 8,00 m

- Numero massimo di alloggi 2
- tipologie edilizia ammessa mono-bifamiliare
- 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 10,00 m



## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_05

<i>Localizzazione</i>	<i>via Lago Trasimeno, via Benedetti</i>
<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 3.586</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - B</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>Subsistema insediativo ad assetto lineare di frangia</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Ricucire e completare il tessuto urbano**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere**
- 3. Definire un nuovo margine urbano**

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si sviluppa all'interno di un ambito posto a cerniera fra via Benedetti e via Lago Trasimeno in un'area adesso coltivata e nella quale sono presenti due filari di alberi.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione della strada che andrà a collegare via Lago Trasimeno e via Benedetti e dell'area e del parcheggio.

La scheda prevede la costruzione di due edifici aventi una superficie complessiva di 300 mq. Il progetto architettonico, realizzato con volumetrie semplici, si dovrà orientare al rispetto e alla messa in valore, mediante un disegno opportuno, delle condizioni ambientali e paesaggistiche (andamento dei suoli, funzionalità del reticolo idraulico superficiale, presenza di filari di olivo, terrazzamenti...).

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

1. La cessione e realizzazione della strada di collegamento fra via Lago Trasimeno e via Benedetti, indicata con "SS" nel progetto guida allegato;
2. La cessione e realizzazione della zona a parcheggio indicata con "PP" nel progetto guida allegato;
3. L'arredo e l'illuminazione delle singole zone.

### Condizioni

L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione degli edifici ha valore indicativo mentre la loro dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.

Per l'area si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.



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

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.

### **Dimensionamento**

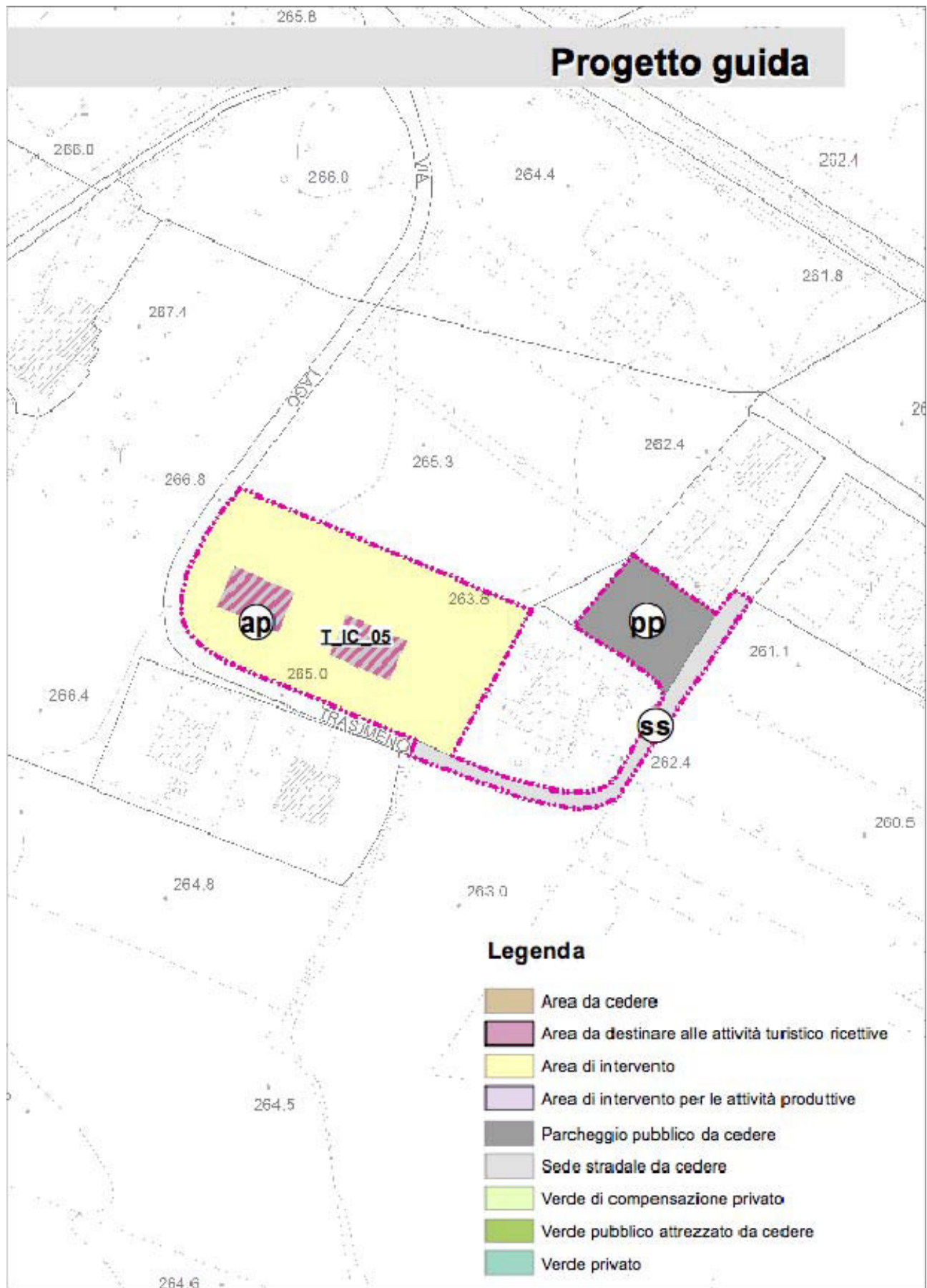
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade mq 380
- aree a parcheggio di uso pubblico mq 500
- Sul totale mq 300
  - Sul residenziale compreso commerciale di vicinato mq 300
  - Altezza massima H 8,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2
- Numero massimo di alloggi 2
- tipologie edilizia ammessa mono o bifamiliari

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 10,00 m



## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_06

<i>Localizzazione</i>	<i>via Lizzadri</i>
<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 3.980</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita industriale, Alberello - Molinaccio</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto lineare</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea D</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Ricucire e completare il tessuto produttivo**
- 2. Implementare la dotazione produttiva**
- 3. Definire un nuovo margine urbano**

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si sviluppa all'interno di un ambito intercluso posto lungo il margine nord del tessuto urbano posto nell'Utoe Alberello e Molinaccio.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione della area a verde piantumata con specie locali.

La scheda prevede la costruzione di un edificio produttivo superficie complessiva di 750 mq. Il progetto mediante un disegno opportuno, dovrà portare particolare riguardo alle condizioni ambientali e paesaggistiche (andamento dei suoli, funzionalità del reticolo idraulico superficiale, presenza di filari di olivo, terrazzamenti...) del contesto.

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

1. La piantumazione dell'area individuata come "vrp", al fine di produrre un margine urbano che mitighi dal punto di vista ambientale, e protegga anche visivamente, il paesaggio agrario circostante.

### Condizioni

L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione dell'edificio ha valore indicativo mentre la sua dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.

L'area a verde deve essere debitamente piantumata con specie ad alto fusto al fine di creare una opportuna barriera visiva e ambientale.

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

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.

### **Dimensionamento**

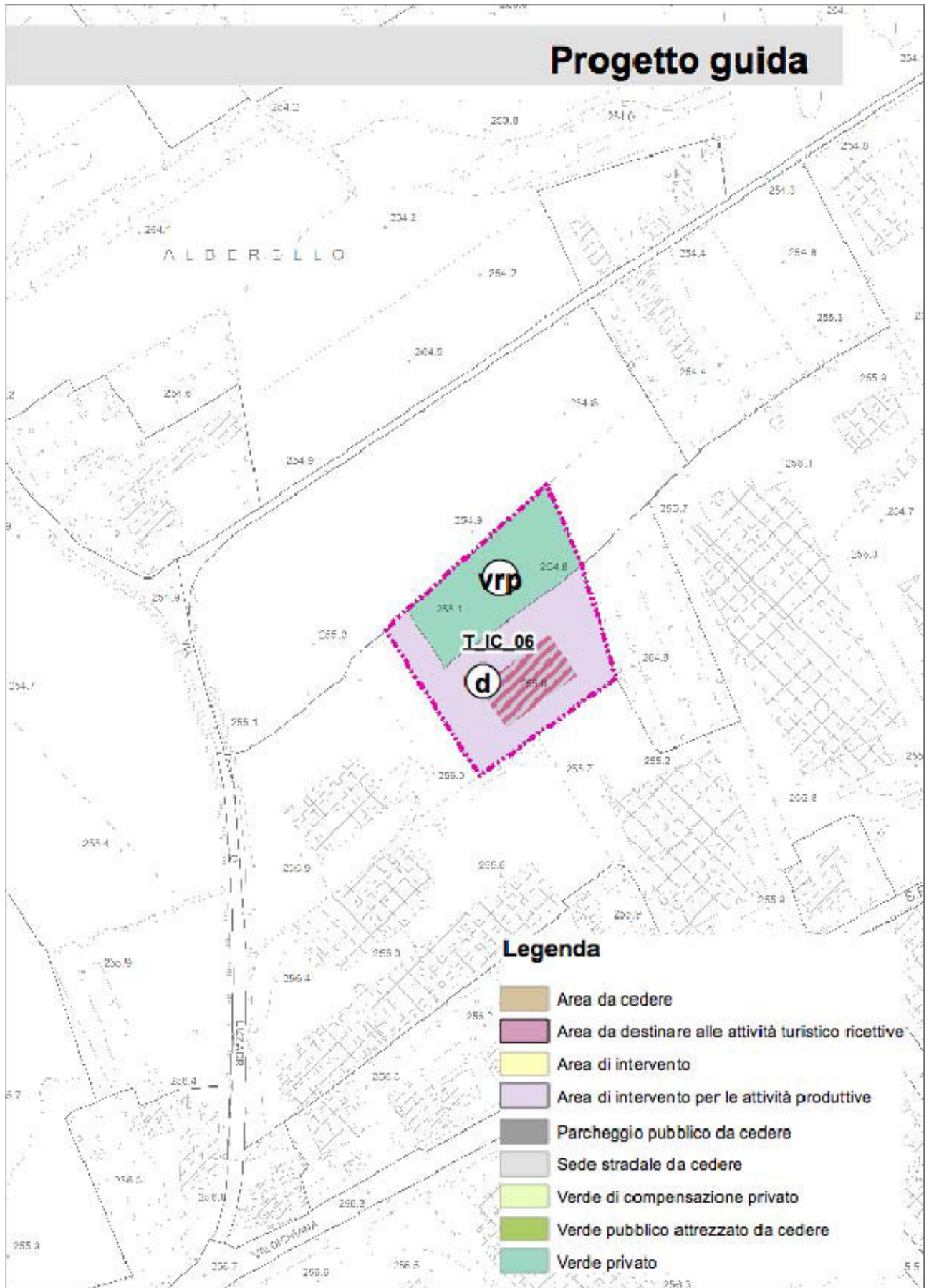
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- Aree da piantumare mq 1.600
- Sul totale mq 750
  - Sul produttiva mq 750
- Altezza massima H 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 1

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 10,00 m.



**Scheda Intervento Convenzionato  
Eliminato e sostituito da PUC 7**

**T\_IC\_07**

**Scheda Intervento Convenzionato**

**T\_IC\_08**

**Eliminato e sostituito da PUC 18 in fase di osservazioni**

~~Localizzazione~~ ~~via Pieroni~~ ~~via Lucca~~  
~~Superficie territoriale (st)~~ ~~mq. 1.008~~  
~~UTOE~~ ~~Torrita centro urbano - B~~  
~~Subsistema insediativo ad assetto consolidato~~  
~~DM 1444/68~~ ~~Zona territoriale omogenea B~~  
~~Tipologia della trasformazione~~ ~~Nuovo impianto~~

## **Obiettivi del progetto**

### **1. Aumentare le dotazioni del quartiere**

#### **Descrizione dell'intervento**

~~L'ambito di progetto si colloca in un ampio lotto di pertinenza di un edificio che manifesta un certo interesse tipologico.~~

~~Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione della strada che provenendo dalla via Pieroni si prolunga fino a via Lucca.~~

~~Il progetto prevede la costruzione di un edificio monofamiliare a due piani che si deve porre in relazione con l'edificio già esistente sia dal punto di vista architettonico (forma delle aperture, rivestimento...) che urbanistico (altezza, dimensione, allineamenti...).~~

#### **Oggetto della convenzione**

~~E' oggetto di convenzione:~~

- ~~1. La cessione e realizzazione della strada di collegamento fra l'area di via Pieroni e via Lucca, indicata con "ss" nel progetto guida allegato;~~
- ~~2. L'arredo e l'illuminazione della strada.~~

#### **Condizioni**

~~L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione dell'edificio ha valore indicativo mentre la sua dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.~~

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

~~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.~~

#### **Dimensionamento**

~~Superficie per opere di urbanizzazione primaria:~~

~~— strade~~ ~~mq 310~~  
~~— Sul totale residenziale~~ ~~mq 100~~



~~Altezza massima H 8,00 m~~

~~Numero massimo di piani fuori terra N° 2~~

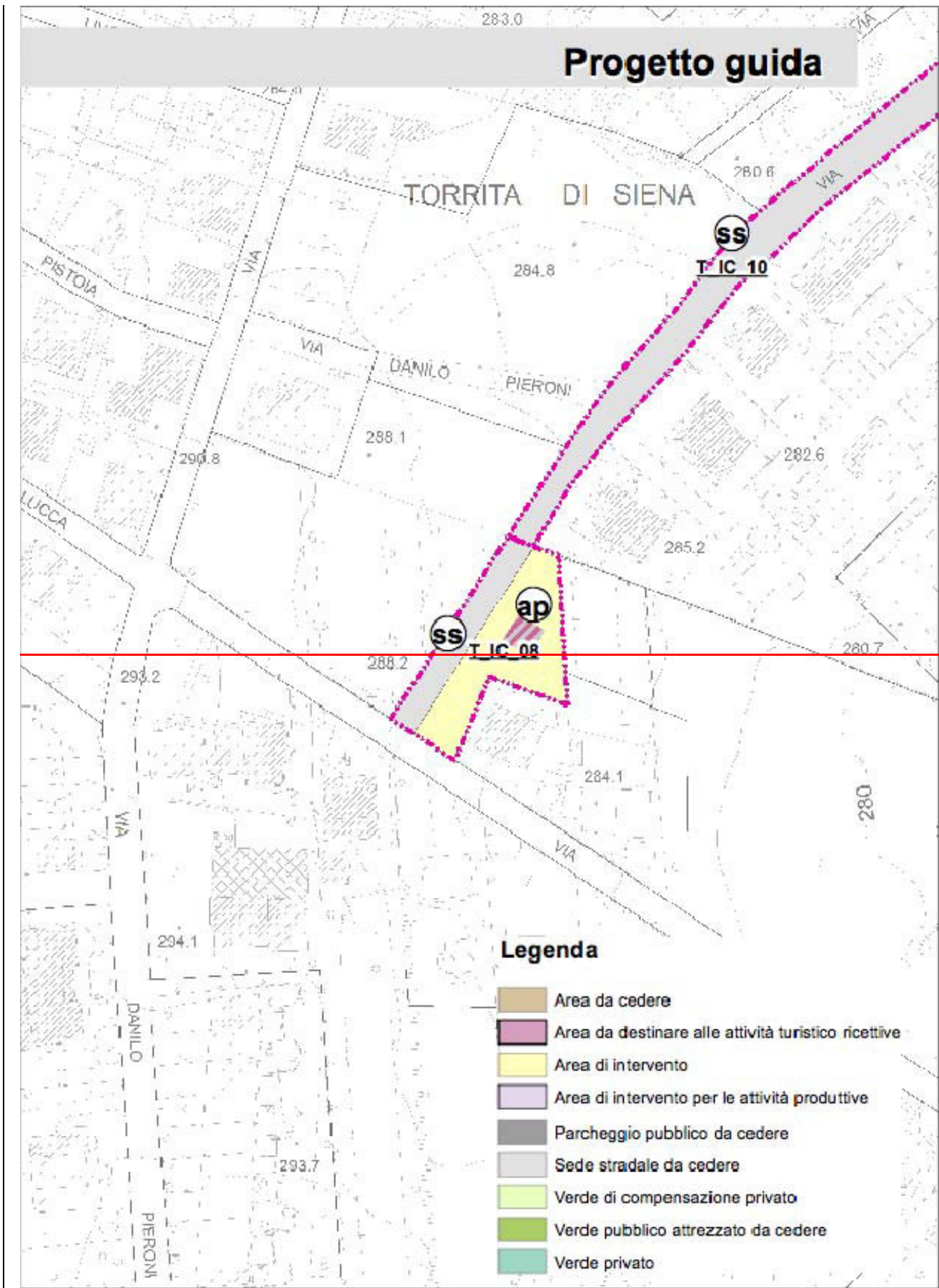
~~-Numero massimo di alloggi 1-~~

~~-tipologie edilizia ammessa monofamiliare-~~

~~-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 10,00 m~~



## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_09

Localizzazione	via Moro
Superficie territoriale (st)	mq. 6.500
UTOE	Torrita industriale, Alberello - Molinaccio
Subsistema insediativo ad assetto lineare	
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea D
Tipologia della trasformazione	Nuovo impianto

### Obiettivi del progetto

**Ricucire e completare il tessuto produttivo**

**Implementare la dotazione produttiva**

**Definire un nuovo margine urbano**

### Descrizione dell'intervento

L'intervento si sviluppa all'interno di un ambito di margine posto in un lotto ineditato e di margine nell'Utoe Alberello e Molinaccio.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione della cessione e della realizzazione della strada così come descritta nel progetto guida e individuata con la sigla "ss".

La scheda prevede la costruzione di un edificio produttivo superficie complessiva di 1.200 mq. Il progetto mediante un disegno opportuno, dovrà porre particolare riguardo alle condizioni ambientali e paesaggistiche del contesto dato che l'edificio si pone lungo un margine con il territorio agricolo particolarmente fragile.

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

La cessione e la realizzazione della strada al fine di migliorare le connessioni stradali all'interno del tessuto produttivo.

### Condizioni

L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione dell'edificio ha valore indicativo mentre la sua dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.

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

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.

### Dimensionamento

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

Strada mq 1.500

- Sul totale mq 1.200

Sul produttiva mq 1.200

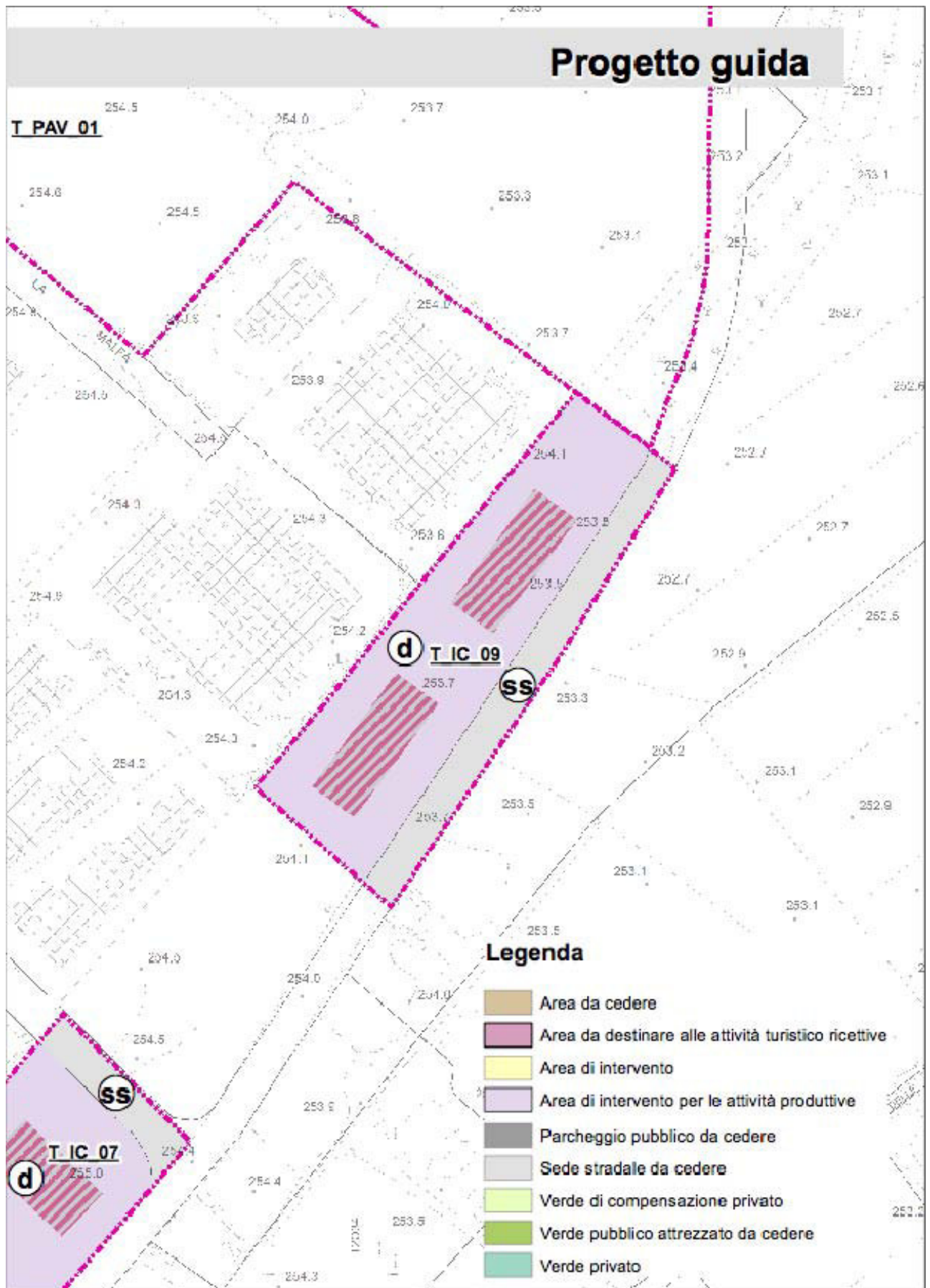
Altezza massima H 10,50 m

- Numero massimo di piani fuori terra N° 1

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 10,00 m.



## Scheda Intervento Convenzionato

T\_IC\_10

<i>Localizzazione</i>	<i>via Pieroni - via Bologna</i>
<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 5.084</i>
<i>UTOE</i>	<i>Torrita centro urbano - B</i>
<i>Subsistema insediativo ad assetto consolidato</i>	
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Nuovo impianto</i>

### Obiettivi del progetto

- 1. Completare il tessuto urbano**
- 2. Aumentare le dotazioni del quartiere**

### Descrizione dell'intervento

L'ambito di progetto è collocato in un'area compresa fra via Bologna e il tessuto edificato posto lungo la via Lauretana.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione della strada che provenendo dalla via Lauretana si prolunga fin oltre a via Pieroni; alla cessione di via Bologna; dell'area e del parcheggio, e alla cessione dell'area verde attigua.

Il progetto prevede la realizzazione di 750 mq di nuove superfici residenziali.

I caratteri dell'edificato (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea), dovranno essere improntati alla massima semplicità, con volumetrie essenziali e compatte.

### Oggetto della convenzione

E' oggetto di convenzione:

1. La cessione e realizzazione della strada di collegamento fra via Lauretana e l'area di via Pieroni indicata con "ss" nel progetto guida allegato;  
La cessione e realizzazione della zona a parcheggio indicata con "pp" nel progetto guida allegato;
2. L'arredo e l'illuminazione delle singole zone.

### Condizioni

L'ambito nel quale localizzare l'edificazione è contrassegnata in giallo chiaro nel piano guida; la disposizione degli edifici ha valore indicativo mentre la loro dimensione è coerente con la Sul e con i parametri assegnati.

Nell'area a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentirne il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

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

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.

### **Dimensionamento**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade mq 2.450
- parcheggi di RU mq 200
- Sul totale residenziale compreso commerciale di vicinato mq 750

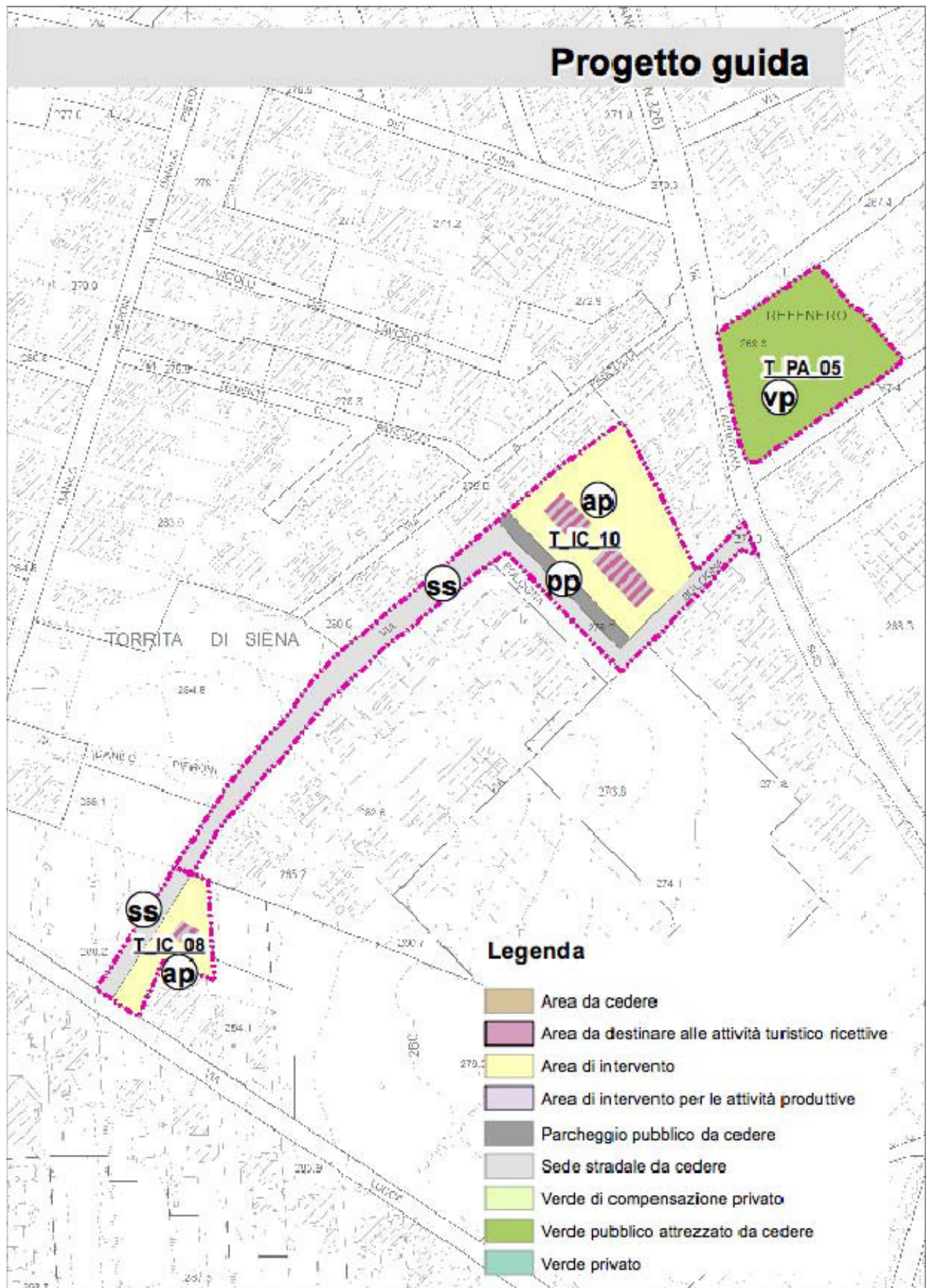
Altezza massima H 8,00 m

- Numero massimo di alloggi 10
- tipologie edilizia ammessa "a schiera"
- 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 10,00 m





**Scheda Intervento Convenzionato**  
**(eliminato e sostituito da PUC 17-e-18)**

**T\_IC\_11**