



Variante puntuale al POC approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019
Area di trasformazione ATS.5 - Fagnano - Via A. Gramsci

COMUNE: Montale (PT)

UBICAZIONE: Via Gramsci, Fagnano

COMMITTENTE: Meridiana Immobiliare



PROGETTISTA: STARC s.r.l. s.t.p.

ST.ARC
architettura e urbanistica

ELABORATO: Estratti NTA
STATO COORDINATO

COD.
A.3

REV.
005
2° integrazione

DATA
dic 2023

SCALA
-

STARC s.r.l. s.t.p.

via dei Barberi 108 - 58100 Grosseto
P.IVA 01664570536 - cod. SDI P62QHVV
0564 415151 - www.studiostarc.com
studio@studiostarc.com - stra@legalmail.it

Estratto APPENDICE 1

ATS.5 – Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Su SE mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21120 21100,85	2000	8,00 9,50	50% SF	7687	1041

Obiettivi specifici

Fondamentali obiettivi dell'intervento sono: il recupero ed il riuso di un insediamento produttivo dismesso (Carbonizzo) che costituisce un significativo esempio di archeologia industriale; la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche; la creazione di un polo di aree e di attrezzature pubbliche a servizio della frazione, dei volumi di recupero e delle contenute addizioni edilizie previste in adiacenza al nucleo originario, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico.
- Bonifica degli immobili e delle aree di pertinenza dell'insediamento produttivo.
- Realizzazione delle opere di regimazione e messa in sicurezza idraulica sull'Agna e sull'Agna delle Conche e restituzione al corso d'acqua, come area pubblica golenale, delle aree di proprietà individuate nelle tavole del PO come ambito di pertinenza fluviale.
- Recupero e valorizzazione, compatibilmente con la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, delle opere idrauliche legate all'antica attività produttiva.
- Recupero degli edifici di valore testimoniale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.
- Adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico, realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali, tutela e se necessario ricostituzione della vegetazione ripariale dei due torrenti.
- Conservazione dell'alberata su via Gramsci, realizzazione di adeguati accessi dalla stessa via ~~con particolare attenzione alla visibilità e sicurezza dell'antico ingresso dello stabilimento.~~
- Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con gli edifici ex industriali e con il contesto paesaggistico ambientale:
- Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e percorsi pubblici o condominiali interposti fra gli edifici.
- La progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi non dovrà occludere le visuali panoramiche ed i varchi da e verso il corso d'acqua, dovrà contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà prevedere, ove necessario, adeguate sistemazioni arboree ed a verde al fine di garantire un corretto inserimento degli interventi di nuova edificazione nel contesto paesaggistico e ambientale.

Condizioni particolari

- La ~~Su~~ SE massima di mq 2000, il RC e l'altezza ~~di~~ massima di mt ~~8,00~~ 9,50 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella ~~Su~~ SE massima di mq 2000:
 - la maggiore ~~Su~~ SE ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti.
 - la ~~Su~~ SE degli edifici demoliti e ricostruiti nell'ambito della zona ATS.5, calcolata come indicato all'ultimo a-linea delle "Condizioni particolari".
 - le quantità edificatorie (SE) di eventuali porzioni di edifici non utilizzate nell'ambito della ristrutturazione edilizia potranno essere aggiunte alle quantità realizzabili all'interno dell'ambito della zona ATS.5..
 - la ~~Su~~ SE dei piani seminterrati compresi nel perimetro dei nuovi edifici a condizione che detto piano non abbia altezza interna superiore a mt 2,50, che non fuoriesca dal piano di campagna per un' altezza superiore a mt 1,00 e che sia destinato a parcheggi e locali accessori.
- Ai soli fini del calcolo del rapporto di copertura e delle superfici permeabili si considera inclusa nella superficie fondiaria la superficie dell'ae aree a verde privato ad essa circostanti.
- ~~La distanza minima dei nuovi fabbricati rispetto al limite sud della piazza di progetto è stabilita in mt 3,00.~~
- Sono ammesse in fase di progettazione attuativa deroghe al regime delle distanze tra fabbricato e confine del lotto;
- Ai fini del calcolo della ~~Su~~ SE degli edifici esistenti, si assumono come tali gli edifici rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montale mappali 223, 241, 395, 271, 226 e al Catasto Terreni mappale 217. Sono ricostruibili nell' ambito della zona ATS.5 solo le ~~Su~~ SE di fabbricati e porzioni di fabbricati attualmente esistenti; le porzioni del compendio immobiliare che sono state demolite o rimosse per esigenze di messa in sicurezza dell'area non sono ricostruibili all' interno della zona ATS.5 ma costituiscono volumi trasferibili ai sensi dell' art.110 comma 3 delle presenti NTA.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdR)

Estratto APPENDICE 3

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
36	TT1	0	178	0
37	TT1	0	747	0
38		0	0	2201
39		0	0	1224
40	TP2	0	0	1471
41	TP2	0	0	438
42	TP2	0	0	150
43	TP2	0	0	100
44	TP2	0	0	472
45	TP2	0	0	191
46	TP2	0	0	726
TOTALE Ve mq		6020	51696	6973

N.b. Superficie del Parco dell'Aringhese VPU = 84269 mq. Il 20% della superficie del Parco (16854 mq) è considerato verde pubblico di quartiere.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - Vp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		292	0	0
2		236	0	0
3		517	0	0
4	ATS.5	6825 4221,00	0	0
5	ATS.5	359 1106,46	0	0
6	ATS.5	513 2371,63	0	0
7	AR.1	0	192	0
8	ATS.1a	0	359	0
9	ATS.1b	0	812	0
10	ATS.2a	0	2103	0
11	CTR.1	0	2599	0
12	CTR.4b	0	100	0
13		0	194	0
14		0	226	0
15		0	2113	0
16		0	2231	0

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - Pp

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	AA.1	644	0	0
2		432	0	0
3		424	0	0
4		93	0	0
5		285	0	0
6		232	0	0
7		131	0	0
8		112	0	0
9		334	0	0
10		436	0	0
11		527	0	0
12		166	0	0
13		86	0	0
14		557	0	0
15		104	0	0
16		76	0	0
17		137	0	0
18		328	0	0
19		130	0	0
20		219	0	0
21		135	0	0
22		93	0	0
23		157	0	0
24		231	0	0
25	ATS.5	434 1043,08	0	0
26	ATS.5	296 trasformato	0	0
27	ATS.5	314 trasformato	0	0
28	AA.2	0	746	0
29	ACR.2	0	475	0
30	AR.1	0	1286	0
31	ATR.2	0	432	0
32	ATS.1a	0	363	0
33	ATS.1b	0	193	0
34	ATS.2a	0	427	0