



Piano di Recupero ai sensi della LR 65/2014, Art.119  
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:** Norme Tecniche di Attuazione

**COD.**

-

**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](http://www.studiostarc.com)

[studio@studiostarc.com](mailto:studio@studiostarc.com) - [stra@legalmail.it](mailto:stra@legalmail.it)

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

Art. 1 - PREMESSA.....	2
Art. 2 - RIMANDI.....	2
Art. 3 - ELABORATI.....	2
Art. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	3
Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI.....	3
Art. 6 - DESTINAZIONI.....	3
Art. 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI.....	4
Art. 8 - LOTTI.....	4
Art. 9 - DISTANZE E DISTACCHI.....	4
Art. 10 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	5
Art. 11 - MODALITÀ DI UTILIZZO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	5
Art. 12 - INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA.....	5
Art. 13 - INTERVENTI DI BONIFICA.....	5
Art. 14 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI.....	5
Art. 15 - SISTEMAZIONI A VERDE.....	6
Art. 16 - VIABILITÀ PRIVATA AD USO PUBBLICO.....	6

### **Art. 1 - PREMESSA**

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, è redatto ai sensi del capo II, sezione I della legge regionale Toscana 65/2014, e dell'art. 119 della stessa, in attuazione delle disposizioni contenute nel Piano Operativo del Comune di Montale approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019 e della scheda normativa, ad esso allegato, relativa all'area di trasformazione ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci (UTOE 1) così come proposta nella variante contestuale al piano stesso.

### **Art. 2 - RIMANDI**

Per ogni aspetto non espressamente specificato si rimanda alla normativa nazionale e regionale e alla regolamentazione di settore.

Le definizioni ed i parametri urbanistico edilizi sono rimandati al Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R della Regione Toscana.

### **Art. 3 - ELABORATI**

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Paesaggistica
- Relazione preliminare verifica di assoggettabilità a VAS
- Stima delle opere di urbanizzazione
- Schema di convenzione
- Allegato - Relazione di fattibilità geologica idraulica e sismica
- Allegato - Studio idrologico e idraulico relativo all'area di trasformazione ATS.5 in loc. Fognano
- NULLAOSTA
  - Rete idrica e fognatura (Publiacqua)
  - Energia elettrica (ENEL/e-distribuzione)
  - Gas (Centria Reti Gas)
  - Servizi Ambientali (Alia s.p.a.)

#### *Analisi*

- Tav.01\_Inquadramento territoriale
- Tav.02\_Estratto PO
- Tav.03\_Inquadramento cartografico
- Tav.04\_Inquadramento catastale
- Tav.05\_Rilievo topografico
- Tav.06\_Vincoli Paesaggistici
- Tav.07\_Vincoli Ambientali
- Tav.08\_Pericolosità idraulica
- Tav.09\_Estratto Studio Idrologico e Idraulico
- Tav.10\_Quantificazione delle superfici edificabili recuperabili e trasferibili ai sensi della scheda ATS.5

#### *Progetto*

- Tav.11\_STATO DI PROGETTO - Lotti e distacchi dai confini
- Tav.12\_STATO SOVRAPPOSTO

- Tav.13\_STATO DI PROGETTO - Standard Urbanistici
- Tav.14\_STATO DI PROGETTO - Superfici permeabili
- Tav.15\_STATO DI PROGETTO - Planivolumetrico
- Tav.16\_STATO DI PROGETTO - Opere stradali e triangoli di visibilità
- Tav.17\_STATO DI PROGETTO - Accessibilità degli spazi pubblici ai sensi del DPR 503/89
- Tav.18\_STATO DI PROGETTO - Reti fognarie e acquedotto
- Tav.19\_STATO DI PROGETTO - Rete metano
- Tav.20\_STATO DI PROGETTO - Pubblica illuminazione e canalizzazioni elettriche
- Tav.21\_STATO DI PROGETTO - Schema tipologie edilizie
- Tav.22a\_Viste prospettiche dell'intervento
- Tav.22b\_Viste prospettiche dell'intervento

#### **Art. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

L'attuazione del Piano di Recupero avviene, a norma dell'art. 107 e 108 della Legge Regionale n.65/2014, dai proprietari singoli o costituiti in consorzio.

Con la Convenzione di cui all'art 109 comma 1 lettera h sono cedute le aree oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione e le opere di urbanizzazione da realizzare così come definite negli elaborati che costituiscono il presente piano.

È ammessa la realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

#### **Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI**

Le quantità edificatorie ammesse dal presente piano sono quelle desunte dalla scheda ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci del Piano Operativo approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019 così come proposta nella variante contestuale al piano stesso e verificate in sede di pianificazione attuativa come evidenziato nell'allegata *Tav.10\_Quantificazione delle superfici edificabili recuperabili e trasferibili ai sensi della scheda ATS.5.*

Le quantità edificatorie ammesse sono quelle dei volumi originariamente edificati incrementati di 2000 mq di nuova edificazione, secondo lo schema di seguito riportato:

- Superficie Edificabile (S.E.) per nuova costruzione 2000,00 mq;
- Superficie Edificabile (S.E.) per sostituzione edilizia nel comparto 1738,88 mq;
- Superficie Edificabile (S.E.) per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso 717,21 mq;
- Volume Virtuale di decollo fuori dal comparto 3526,18 mc;

Complessivamente la SE massima nel comparto è pari a **4456,09 mq** e il Volume Virtuale trasferibile massimo è pari a **3526,18 mc**.

Le suddette quantità non sono comprensive della S.E. dell'immobile del Lotto C (Villa), che sarà oggetto di Ristrutturazione Edilizia senza cambio d'uso.

Le quantità edificatorie derivanti da sostituzione edilizia potranno essere ricostruite con diversa sagoma e diversa localizzazione all'interno del comparto senza incremento di volume. Gli interventi potranno altresì essere attuati come ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

#### **Art. 6 - DESTINAZIONI**

Le funzioni ammesse sull'area sono le seguenti:

- 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.

#### **Art. 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le dotazioni territoriali, di cui all'art. 5 del DPGR 39/R del 2018, dovranno essere dimensionate conformemente al DM 1444/68, all'Appendice 2 - Fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche della Disciplina del Piano allegato del PS approvato con DCC n. 86 del 30/11/2022 e ai sensi alla scheda ATS.5 di cui al Piano Operativo comunale. La localizzazione e la quantificazione sono quelle identificate nell'elaborato *Tav.13\_ STATO DI PROGETTO - Standard Urbanistici* allegato al presente piano.

In sede di sviluppo progettuale definitivo potranno essere operate limitate rettifiche dei perimetri delle dotazioni territoriali (per standard e perequazione) ferme restando le quantità generali fissate dal piano.

#### **Art. 8 - LOTTI**

La superficie fondiaria individuata dal presente piano è distribuita in otto lotti così come articolati nell'elaborato *Tav.11\_ STATO DI PROGETTO - Lotti e distacchi dai confini*. In fase di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi è ammesso l'accorpamento di più lotti e l'accorpamento di edifici, purché questi non comportino modificazione alla rete viaria e agli spazi pubblici.

Le dotazioni private pertinenziali (ad esempio quelle di cui alla legge 122/89) da individuarsi all'interno dei lotti potranno essere reperite anche in aree esterne al singolo lotto purché ricomprese nelle superfici fondiarie individuate nel comparto; dovrà essere individuata puntualmente la localizzazione delle dotazioni a parcheggio di ciascun lotto in fase di progettazione definitiva.

Per motivate esigenze distributive è ammessa in fase di rilascio dei titoli abilitativi la deroga alle disposizioni di parcheggio di cui all'art. 20 delle NTA del PO fermo restando le quantità minime previste ai sensi della legge 122/89.

L'indice di permeabilità della superficie fondiaria dovrà essere pari al 25%.

In fase di redazione dei progetti definitivi dovranno essere individuati per ciascun lotto sistemi di trattenuta e accumulo delle acque piovane. Tali sistemi potranno essere interrati o fuori terra, purché opportunamente mitigati.

#### **Art. 9 - DISTANZE E DISTACCHI**

La distanza degli edifici dal perimetro di comparto non potrà essere inferiore a 5,00m conformemente all'art. 18 comma 3.1 del PO comunale.

Sono ammesse distanze inferiori tra gli edifici di progetto e i confini dei lotti individuati dal presente piano ai sensi dell'art. 18, comma 5 del PO. È ammessa l'edificazione sul confine del lotto.

Restano confermate dal presente piano le distanze tra fabbricati di cui al DM 1444/68 e le distanze di cui all'art. 873 del Codice Civile, derogabili secondo le modalità di legge.

Ai sensi dell'art. 128 comma 2 delle NTA del PO, nelle fasce di rispetto di 10 m dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici (Torrente Agna, Torrente Agna delle Conche e Fosso dei Lembi) si applicano le disposizioni di tutela di cui al RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale (LR 41/2018).

#### **Art. 10 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

L'altezza massima ammessa per gli edifici è di m 9,50 calcolata ai sensi dell'art. 17 comma 1 secondo capoverso del DPGR 39/R del 2018.

È ammessa per ogni lotto la realizzazione di autorimesse e cantine interrato, salvo verifiche idrauliche e geotecniche in fase di progettazione definitiva.

#### **Art. 11 - MODALITÀ DI UTILIZZO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE E MODALITÀ DI INTERVENTO**

La Superficie Edificabile di cui all'art. 5 delle presenti norme potrà essere edificata mediante interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia all'interno del perimetro del comparto così come individuato nell'allegata *Tav.11\_STATO DI PROGETTO - Lotti e distacchi dai confini* del presente piano, nel rispetto del dimensionamento previsto dalla scheda-norma.

In fase di progettazione definitiva è ammesso il trasferimento di SE tra i lotti del comparto purché questa venga congiuntamente dimostrata e tracciata nei rispettivi titoli abilitativi.

Relativamente agli edifici o porzioni di essi oggetto di recupero, collocati nei lotti B e C, sono previste le seguenti categorie di intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva, conservativa e restauro e risanamento conservativo così come definiti agli art.134 e 135 della LR 65/2014.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia per la SE ricavata mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti (ai sensi della scheda norma ATS.5) è ammesso l'innalzamento dell'altezza di gronda del fabbricato fino al raggiungimento dell'altezza minima interna di metri 2,20 (con riferimento all'art. 130 "Sottotetti" del Regolamento Edilizio Comunale vigente).

Ai sensi della scheda ATS.5, 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..

All'interno del lotto B è prevista la demolizione di una porzione del corpo di fabbrica necessaria alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

#### **Art. 12 - INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA**

Contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere realizzati gli interventi di cui all'Allegato "Studio idrologico e idraulico relativo all'area di trasformazione ATS.5 in loc. Fognano" del PO.

#### **Art. 13 - INTERVENTI DI BONIFICA**

Contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi previsti dal piano dovranno essere predisposte le opere di bonifica del sito di cui alla scheda ATS.5 e di cui al Piano di Caratterizzazione redatto dalla proprietà.

#### **Art. 14 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI**

I volumi edificati ai sensi del presente piano dovranno avere dimensione e articolazione integrata rispetto alle caratteristiche morfologico distributive del tessuto urbano limitrofo, così come definiti e descritti nella *Tav.15\_STATO DI PROGETTO - Planivolumetrico*.

Sono ammesse coperture piane ed inclinate realizzate con manti di copertura in laterocemento, metallici, e sintetici. In caso di coperture piane è ammessa sia la realizzazione di coperture verdi che pavimentate.

È ammessa la realizzazione di terrazze in aggetto e a tasca purché debitamente integrate nel volume dell'edificio.

Le recinzioni dei lotti, laddove presenti, dovranno essere realizzate con muro basamentale di altezza pari a m 0,60 e inferriata metallica di altezza pari a m 1,20.

Nelle aree all'interno delle fasce di rispetto fluviali di cui all'art. 128 del PO è ammessa la realizzazione di recinzioni con palo metallico infisso e rete a maglia sciolta.

La proposta tipologica riportata nella tavola *Tav.21*, nonché nelle viste prospettiche delle *Tav.22a* e *Tav.22b* del presente piano ha il solo scopo di illustrare in modo esemplificativo l'organizzazione distributiva di massima degli edifici, rimandando alla redazione del progetto architettonico l'articolazione definitiva.

#### **Art. 15 - SISTEMAZIONI A VERDE**

Le sistemazioni a verde negli spazi pubblici dovranno privilegiare le essenze arboree e arbustive locali: Leccio, Tiglio, Sughera, Cipresso, Pioppo, Corbezzolo, Viburno, Erica, Lentisco. È da privilegiare il mantenimento delle alberature esistenti.

Le superfici pavimentate dovranno privilegiare l'utilizzo di colori neutro-terrosi e di tecniche costruttive che garantiscano la permeabilità del manto ove richiesta.

#### **Art. 16 - VIABILITÀ PRIVATA AD USO PUBBLICO**

La distribuzione viaria interna al comparto avviene mediante percorsi carrabili privati così come individuati negli elaborati grafici. Con riferimento alla strada privata si specifica quanto segue:

- la viabilità dovrà avere caratteristiche di promiscuità carrabile, ciclabile e pedonale;
- il limite di velocità dovrà essere fissato a 30km/h;
- dovrà essere garantito l'accesso pubblico pedonale e ciclabile.

Potranno essere reperiti all'interno di tale viabilità i parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/89, all'art. 20 delle NTA del PO e all'art. 8 delle presenti norme.