



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 VIGENTE

**COD.**  
A.1

**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	Sul mq	h max mt	RC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21120	2000	8,00	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 Sul massima di mq 2000, il RC e l'altezza di massima di mt 8,00 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella Sul massima di mq 2000:
  - la maggiore Sul ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti,
  - la Sul degli edifici demoliti e ricostruiti nell'ambito della zona ATS.5, calcolata come indicato all'ultimo a-linea delle "Condizioni particolari"
  - la Sul 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 delle 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.
- Ai fini del calcolo della Sul degli edifici esistenti, si assumono come tali gli edifici rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montale mappali 223, 241, 395, 271, 226. Sono ricostruibili nell'ambito della zona ATS.5 solo le Sul 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
<b>TOTALE Ve mq</b>		<b>6020</b>	<b>51696</b>	<b>6973</b>

**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	0	0
5	ATS.5	350	0	0
6	ATS.5	513	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	431	0	0
26	ATS.5	296	0	0
27	ATS.5	314	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