

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: Relazione Tecnica Illustrativa

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 P62QHVQ

0564 415151 - www.studiostarc.com

studio@studiostarc.com - stra@legalmail.it

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

1.1 Dati generali dell'intervento	2
1.2 Dati urbanistici	2
1.3 Profili di coerenza con i piani sovraordinati	3
1.4 Dati catastali e della proprietà	4
1.5 Legittimità delle consistenze edilizie.....	4
1.6 Vincoli paesaggistici e ambientali.....	5
1.7 Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano.....	6
1.8 Dotazioni territoriali e aree a cessione	7
2.1 Il progetto urbanistico.....	10
2.2 Superfici permeabili	12
2.3 Barriere architettoniche	12

1.1 Dati generali dell'intervento

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.

Il comparto di recupero, così come ricompreso nella scheda, è costituito da un'area parzialmente edificata di circa 21.100 mq collocata a Fognano, nel Comune di Montale, in Provincia di Pistoia, posta tra via A. Gramsci, il Torrente Agna ed il Torrente Agna delle Conche.

Sull'area sono presenti edifici di originaria destinazione produttiva (ex Carbonizzo Tempesti) oggi dismessi e parzialmente diruti.

1.2 Dati urbanistici

I parametri urbanistici assunti nella redazione sono quelli desunti dalla scheda ATS.5 - Fognano così come proposta nella variante contestuale al presente piano attuativo.

Parametri urbanistici ed edilizi	
Superficie territoriale (ST)	21100,85 mq
Superficie Edificabile (SE)	2000 mq
h max	9,50 mt
Rapporto di copertura (RC)	50% SF
Verde (Vp)	7687 mq
Parcheggio (Pp)	1041 mq

Le quantità edificatorie complessivamente impiegate derivano da interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia, articolati secondo le prescrizioni del Piano Operativo come di seguito riportate e graficamente motivate nell'allegata *Tav.10_Quantificazione delle superfici edificabili recuperabili e trasferibili ai sensi della scheda ATS.5:*

- 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.

L'indice di edificabilità territoriale per gli edifici di nuova costruzione e sostituzione edilizia (ai sensi dell'art. 6 Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R della Regione Toscana) risulta pari a 0,48 mc/mq.

Le condizioni particolari di attuazione derivate dalla scheda norma sono:

- La SE massima di mq 2000, il RC e l'altezza massima di mt 9,50 sono riferiti ai soli interventi di nuova edificazione. Sono ammesse e non calcolate nella SE massima di mq 2000:

- la maggiore SE ricavata nella sagoma degli edifici esistenti mediante la realizzazione di soppalchi e di nuovi orizzontamenti.
- la 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 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 delle aree a verde privato ad essa circostanti.

- Sono ammesse in fase di progettazione attuativa deroghe al regime delle distanze tra fabbricato e confine del lotto;

- Ai fini del calcolo della 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 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.

1.3 Profili di coerenza con i piani sovraordinati

Il presente piano conferma e attua gli obiettivi prioritari posti al comma 4 dell'art.38 della Disciplina del Piano Strutturale - approvato con DCC n. 86 del 30/11/2022 - e gli indirizzi al Piano Operativo di cui al comma 6. Rispetto a quest'ultimo è in particolare riqualificato l'ambito fluviale del Torrente Agna e gli interventi di recupero e riordino edilizio degli aggregati edilizi e degli immobili produttivi posti in prossimità dell'Agna delle Conche.

Il piano è conforme ed attua la Scheda ATS.5 di cui al Piano Operativo così come proposta nella variante contestuale al piano stesso.

Con riferimento alla valutazione degli effetti significativi di cui al Rapporto Ambientale (allegato VAS.1 del PO) il piano recepisce le indicazioni, in particolare:

- rispetto al sistema suolo sono previsti interventi idraulici per la riduzione della pericolosità idraulica; sono altresì previsti interventi volti alla completa bonifica del sito. Questi ultimi saranno ultimati precedentemente alle fasi di attuazione del piano (preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi).

- rispetto al sistema energia sono confermate le indicazioni previste per i consumi energetici e per l'efficienza energetica.

Per gli altri sistemi la valutazione presenta impatti nulli.

1.4 Dati catastali e della proprietà

Catastralmente l'area è censita al Foglio 26 del Catasto del Comune di Montale. Le particelle e le porzioni di particella (*) interessate dalle previsioni della scheda ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci sono quelle evidenziate in tabella:

Foglio	P.IIa	Proprietà	Sup. cartografica (desunta dalla mappa) [mq]	% Totale
26	222	Meridiana Immobiliare s.r.l.	513,04	2,43%
26	223	Meridiana Immobiliare s.r.l.	161,89	0,77%
26	241	Meridiana Immobiliare s.r.l.	527,71	2,50%
26	395	Meridiana Immobiliare s.r.l.	1122,13	5,32%
26	271	Meridiana Immobiliare s.r.l.	968,21	4,59%
26	270	Meridiana Immobiliare s.r.l.	13,26	0,06%
26	226	Meridiana Immobiliare s.r.l.	615,71	2,92%
26	225*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	2157,01	10,22%
26	221*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	271,90	1,29%
26	220*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	342,37	1,62%
26	217	Meridiana Immobiliare s.r.l.	167,74	0,79%
26	240*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	1657,32	7,85%
26	371	Meridiana Immobiliare s.r.l.	3257,44	15,44%
26	372*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	2142,23	10,15%
26	243*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	3817,02	18,09%
26	244*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	1301,54	6,17%
26	261*	Meridiana Immobiliare s.r.l.	43,05	0,20%
26	Strade (Via Gramsci) M1 M2 P1 VP1	Comune di Montale	453,10	2,15%
26	Acque		1568,18	7,43%
		totale	21.100,85	100,00%

Il Piano di Recupero è presentato a maggioranza ai sensi dell'art. 108 comma 1 della LRT 65/2014 dalla proprietà Meridiana Immobiliare s.r.l. rappresentante il **90,42%** della superficie territoriale dell'area ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci.

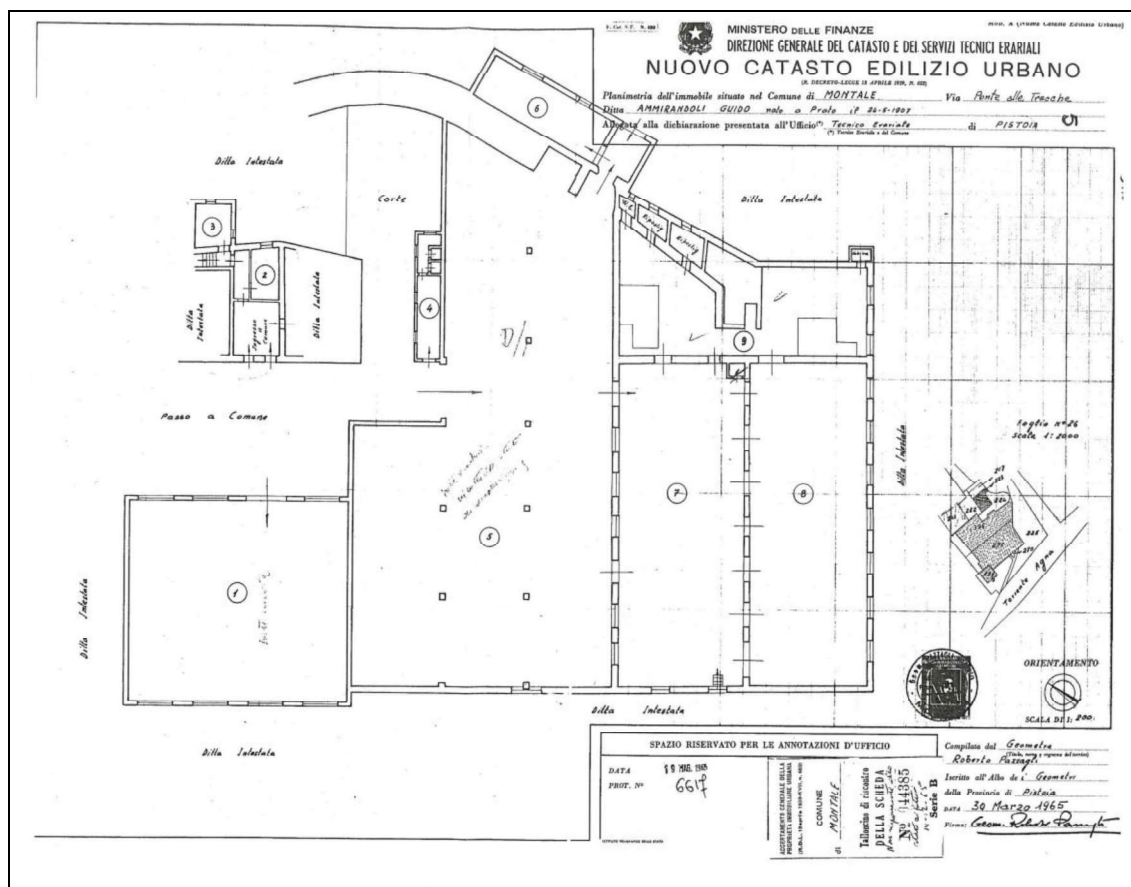
1.5 Legittimità delle consistenze edilizie

Ai fini del riutilizzo delle quantità edificatorie ai sensi della Scheda norma ATS.5, sono state verificate le condizioni di legittimità degli edifici S1, S2, S3, S4, S5, S6 e S7, così come individuati nella *Tav.10_Quantificazione delle superfici edificabili recuperabili e trasferibili ai sensi della scheda ATS.5* del presente Piano.

Gli edifici risultano nelle loro attuali consistenze costruiti antecedentemente al primo settembre 1967 e ricadenti, all'epoca, all'esterno della perimetrazione del centro abitato. Per tali ragioni sono da intendersi legittime in quanto realizzate antecedentemente all'obbligo di Autorizzazione/Licenza Edilizia.

Le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili esistenti sull'area sono le seguenti:

- Pratica Edilizia n. 15 del 1948 (S5)
- Pratica Edilizia n. 2 del 1951
- Pratica Edilizia n. 30 del 1953
- Pratica Edilizia n. 159 del 1953 (S7)
- Pratica Edilizia n. 68/1962
- Pratica Edilizia n. 111 del 1962 (S1)
- Pratica Edilizia n. 72 del 1967 (accesso all'area del Carbonizzo)
- Pratica edilizia n.131 del 1972 (accesso all'area del Carbonizzo)
- Pratica Edilizia n. 33 del 2018 (S4)
- Pratica Edilizia n. 121 del 2006
- Pratica Edilizia n. 63 del 2022 (S2)



Estratto catasto 1965

1.6 Vincoli paesaggistici e ambientali

L'area oggetto di intervento è parzialmente tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004: *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”*.

La perimetrazione del vincolo è stata confermata dal Piano Strutturale Comunale approvato con DCC n. 86 del 30/11/2022 deperimetrando le aree di cui all'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/2004 ed escludendo le aree indicate dal PIT come tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004 in quanto *“sono localizzate a fondovalle, non sono coperte da boschi e non rispettano quindi le caratteristiche di*

classificazione della legge forestale regionale LR39/2000” (Doc.3 – Ricognizione beni paesaggistici).

Le aree oggetto di specifica tutela sono riportate nell'allegata *Tav.06_Vincoli Paesaggistici*.

Attualmente l'area di comparto è interessata da elevati livelli di pericolosità idraulica PGRA (P2 e P3); a seguito degli interventi di messa in sicurezza idraulica, propedeutici all'attuazione del presente piano, tali livelli saranno riportati a pericolosità ridotte, come dimostrato dai modelli idraulici riportati nell'allegata *Tav.09_Estratto Studio Idrologico e Idraulico* e nello studio di cui all'Allegato “Studio idrologico e idraulico relativo all'area di trasformazione ATS.5 in loc. Fognano” del PO.

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 si applicano le disposizioni di tutela di cui al RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale (LR 41/2018).

L'area è altresì interessata da procedimento di bonifica con iter attivo (ARPAT) come riportato nel Rapporto Ambientale, allegato VAS_1 del PS.

1.7 Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano attuativo ai sensi della scheda di trasformazione ATS.5 – Fognano allegata del PO sono i seguenti:

- 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.
- 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.

1.8 Dotazioni territoriali e aree a cessione

Le dotazioni territoriali, così come definite all'art. 5 del DPGR 39/R del 2018 sono quantitativamente determinate ai sensi del DM 1444/68, dell'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 della scheda ATS.5 del Piano Operativo comunale.

Le aree da cedere sono riportate nella *Tav.13_STATO DI PROGETTO - Standard Urbanistici* allegata, identificate con riferimento alle particelle catastali.

Gli standard urbanistici calcolati ai sensi del DM 1444/68 ipotizzando un abitante per ogni 25 mq di Superficie Edificabile, come riportati di seguito, risultano inferiori a quelli previsti dalla scheda ATS.5 (di cui al paragrafo 1.2).

Calcolo standard urbanistici minimi (ai sensi del DM 1444/68)		
Superficie Edificabile max ammissibile		4456,09 mq
Abitanti insediati (25 ab/mq)	SE / 25 ab/mq	178 ab
Parcheggi pubblici	ab. ins. x 2,5	445,00 mq
Verde pubblico	ab. ins. x 9,0	1602,00 mq
Istruzione	ab. ins. x 4,5	801,00 mq
Attrezzature	ab. ins. x 2,0	356,00 mq
Totale		3204,00 mq

Calcolo standard urbanistici minimi (ai sensi del PS approvato con DCC n. 86 del 30/11/2022)		
Superficie Edificabile max ammissibile		4456,09 mq
Abitanti insediati (35 ab/mq)	SE / 35 ab/mq	127 ab
Parcheggi pubblici	ab. ins. x 4,00	508,00 mq
Verde pubblico	ab. ins. x 12,00	1524,00 mq
Istruzione	ab. ins. x 4,5	571,50 mq
Attrezzature	ab. ins. X 3,5	444,50 mq
Totale		3048,00 mq

Calcolo standard urbanistici minimi (ai sensi della scheda normativa relativa all'area di trasformazione ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci, allegata del PO approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019)		
Standard	AMMISSIBILE	PROGETTO
Parcheggi	7687 mq	7699,09 mq
Verde pubblico	1041 mq	1043,08 mq
Totale	8728 mq	8742,17 mq

Aree a cessione (riferimento alle particelle catastali)					
Superficie Fondiaria = 10289,14 mq					
LOTTO A		LOTTO B		LOTTO C	
221b	41,32	395d	230,47	395e	41,02
225b	131,45	271 a	922,67	271b	8,68
217	167,74	226b	15,20	226d	402,80
220b	60,65	226c	96,08	372 a	354,73
223	161,89	270	13,26	371 a	183,82

222b	327,85	225d	48,84		
225c	0,23				
395b	56,33				
	947,46		1326,52		991,05

LOTTO D		LOTTO E		LOTTO F	
241 a	451,87	240b	1410,22	371c	961,20
222d	13,34	371b	147,04	372b	405,64
395f	159,61	395g	30,77		
240 a	28,59				
	653,41		1588,03		1366,84

LOTTO G		Strada privata			
240c	89,16	220 a	29,46		
371d	1300,06	220e	41,33		
372c	179,32	241b	75,08		
		222c	149,63		
		395c	594,00		
		271c	36,85		
		225d	194,74		
		371e	641,40		
		240d	25,18		
		372d	59,62		
	1568,54		1847,29		

Verde pubblico		Viabilità		Parcheggi pubblici	
225 a	1781,75	M1	114,66	243b	933,49
221 a	230,58	M2	204,54	P1	109,59
220c	209,50	240e	106,93		1043,08 mq
222 a	22,23	240f	3,60		
395 a	9,94	243c	2,23		
226 a	101,63		431,96 mq		
372f	16,00				
372 e	1106,46				
243 a	2857,60				
261 a	43,05				
244 a	1295,76				
VP1	24,59				
	7699,09 mq				

Riepilogo		
Superficie Fondiaria (SF)		10289,14 mq
Dotazioni Territoriali (DT) art. 5 del DPGR 39/R del 2018	Standard urbanistici	8742,17 mq
	Viabilità	431,96 mq
	Corsi d'acqua ed aree di pertinenza fluviale	1647,58 mq
Totale = Superficie Territoriale		21100,85 mq

2.1 Il progetto urbanistico

Il progetto proposto intende dare soluzione integrata alle numerose criticità che interessano l'area, conformemente alle indicazioni poste dal PO.

In particolare si intendono sanare le condizioni di salubrità ambientale e di sicurezza statica degli edifici, mantenere le testimonianze storiche di rilievo e ricomporre un tessuto urbano con elevati livelli qualitativi delle dotazioni pubbliche ed elevata capacità di integrazione nel contesto urbano e ambientale.

Le superfici fondiariae e le edificazioni che vi insistono sono collocate nella parte a nord del fosso dei Lembi, così da mantenere la parte meridionale interamente destinata a verde pubblico e parcheggio. I nuovi edifici sono collocati in adiacenza agli immobili storici oggetto di ristrutturazione (Fabbrica e villa) componendo un tessuto di carattere compatto e conforme alle caratteristiche morfo-tipologiche degli insediamenti storici e al tessuto urbano della frazione di Fognano.

Gli interventi vanno a costituire una nuova polarità insediativa dando risposta alla carenza di dotazioni pubbliche nell'area.

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*. Per i soli lotti B e C sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, conservativa e restauro e risanamento conservativo. Per i lotti A, D, E, F e G sono previsti interventi di nuova costruzione. Si riporta di seguito il riepilogo delle superfici di progetto.

Tabella riepilogo Superfici di PROGETTO					
LOTTO	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria (SE) [mq]	Superficie Edificabile (SF) [mq]	Sup. Coperta (< 50% SF) [mq]	N° max di elevazioni
A	Nuova costruzione	947,46	626,88	319,20	3
B	Ristrutturazione edilizia	1326,52	671,53	391,80	2
C	Ristrutturazione edilizia	991,05	-	-	-
D	Nuova costruzione	653,41	512,10	264,00	3
E	Nuova costruzione	1588,03	800,91	429,60	3
F	Nuova costruzione	1366,84	1019,22	525,60	3
G	Nuova costruzione	1568,54	799,20	430,20	3
strada	Nuova costruzione	1847,29	-	-	-
Totale		10289,14 mq	4429,84 mq	2360,40 mq	

I lotti hanno tutti accesso diretto dalla viabilità di lottizzazione, privata ad uso pubblico.

Le tipologie edilizie previste sono edifici a blocco e in linea distribuite su tre livelli fuori terra.

Il nuovo insediamento è caratterizzato dalla presenza di una viabilità privata di uso pubblico pedonale e ciclabile con caratteristiche di strada/piazza, ovvero una strada con ridotti volumi di traffico carrabile – limitato al solo accesso dei residenti – e con elevate caratteristiche qualitative e funzionali dello spazio pubblico. La strada avrà pavimentazione con cromatismi terrosi analoghi a quelli dei percorsi pedonali su verde pubblico ed una qualificata dotazione arborea in filari di tigli.

Tale viabilità si innesta su via Gramsci in posizione immediatamente esterna alla fascia di rispetto di 10 m dal ciglio superiore di sponda del fosso dei Lembi; in questa posizione i due tratti stradali risultano alla stessa quota. L'intersezione risulta verificata rispetto ai triangoli di visibilità per una velocità assunta di 30 km/h.

La strada/piazza collega i diversi percorsi che attraversano il comparto e permette la connessione con i percorsi sul verde pubblico. Questi ultimi sono costituiti da un percorso ciclo-pedonale lungo il corso del Torrente Agna che attraversa il fosso dei Lembi fino a raggiungere il parco posto nella porzione più meridionale del comparto.

Le dotazioni a parcheggio pertinenziale sono dimensionate e verificate ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PO. I posti auto, ai sensi dell'Art.8 delle NTA del presente Piano di Recupero, sono stati reperiti anche in aree esterne al singolo lotto; sarà individuata puntualmente la localizzazione delle dotazioni a parcheggio di ciascun lotto in fase di progettazione definitiva.

La superficie adibita a parcheggi pertinenziali sarà pavimentata con elementi autobloccanti.

Verifica Parcheggi pertinenziali (ai sensi dell' Art. 20 delle NTA del PO approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019)			
LOTTO	n° unità immobiliari di progetto	n° posti auto minimi (2 ogni unità)	n° posti auto di progetto (art.8 NTA PdR)
A	6	12	7
B	5	10	11
C	-	-	-
D	6	12	2
E	9	18	17
F	1	24	9
G	9	18	19
strada	-	-	33
Totale	47	94	98

La viabilità interna è connessa ed integrata con la rete del verde pubblico di progetto, costituito dal parco nell'area più meridionale e da un parco lineare affacciato sul fiume Agna delle Conche.

Gli edifici previsti hanno forma e collocazione tale da costituire cortine edificate che definiscono lo spazio ad uso pubblico, con giardini di pertinenza che garantiscono un filtro tra le attività pubbliche e quelle private.

Le dotazioni di parcheggio pubblico di cui al DM 1444/68, all'Appendice 2 del PS vigente e alla scheda ATS.5 del PO sono collocate lungo la via Gramsci così come previsto dal Piano Operativo. Tale localizzazione garantisce una efficiente distribuzione di parcheggio ed una facile accessibilità lungo strada. Lungo la nuova area a parcheggio pubblico è prevista la piantumazione di un filare di tigli in modo da garantire un adeguato ombreggiamento.

Gli interventi consentono la realizzazione del marciapiede lungo tutto il fronte del comparto su via Gramsci e l'integrazione della rete di pubblica illuminazione, che verrà estesa anche lungo la nuova ciclabile interna al comparto.

2.2 Superfici permeabili

È garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria così come prescritto dall'art.136 delle NTA del PO, in particolare:

Verifica superfici permeabili (ai sensi dell'art. 136 del PO approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019)			
LOTTO	SF	AMMISSIBILE (25% SF)	PROGETTO
A	947,46	236,87	611,50
B	1326,52	331,63	647,50
C	991,05	-	-
D	653,41	163,35	377,53
E	1588,03	397,01	845,96
F	1366,84	341,71	823,24
G	1568,54	392,14	968,97
strada	1847,29	461,82	482,00
Totale	10289,14	2324,52	4756,70

In fase di redazione dei progetti definitivi saranno individuati per ciascun lotto sistemi di trattenuta, accumulo e rilascio graduato delle acque piovane. Tali sistemi dovranno essere interrati.

2.3 Barriere architettoniche

Con riferimento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi e nei servizi pubblici, disciplinata ai sensi del D.P.R. 503/96, la progettazione già in fase di Piano Attuativo assume le disposizioni di cui ai seguenti articoli del citato DPR:

- Art.4 – Spazi pedonali
- Art.5 – Marciapiedi
- Art.6 – Attraversamenti pedonali
- Art.9 – Arredo urbano
- Art.10 – Parcheggi

In particolare:

- tutti i percorsi e gli spazi pubblici previsti sono rispondenti alle norme contenute ai punti 4.2.1., 4.2.2. e 8.2.1., 8.2.2. del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

- La strada/piazza presenta spazi complanari facilitando le connessioni trasversali e accentuando le caratteristiche di spazio ad uso pubblico pedonale.

- Sono previsti un minimo di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, che dovranno essere opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali.

Ulteriori verifiche di rispondenza alla norma sopra citata saranno operate e dimostrate in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e più in generale delle dotazioni territoriali e degli spazi ad uso pubblico.

Grosseto, li 11/12/2023

il progettista
STARC s.r.l. s.t.p.