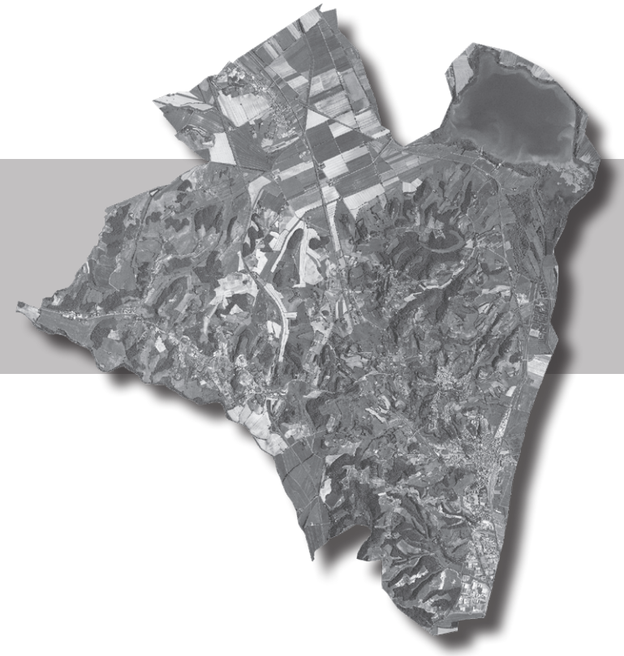
COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO

con contestuale variante al Piano Strutturale

PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE

Elab. 6. Allegato 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aprile 2015

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:
Stefano Scaramelli

Responsabile del Procedimento
Arch. Luisa Viti

Garante della Comunicazione
Leonardo Mazzini

Ufficio Urbanistica
Geom. Laura Fabiani
Geom. Emiliano Fastelli

GRUPPO DI LAVORO

Urbanistica
Urb. Daniele Rallo – *Progettista e responsabile gruppo di lavoro*
Urb. Raffaele Gerometta - *Responsabile Contrattuale*
Arch. Antonio Mugnai - *Responsabile Coordinamento Locale*
Arch. Sergio Vendrame - *Schedatura Patrimonio Edilizio*
Ing. Elettra Lowenthal - *VAS e VI*
Urb. Lisa De Gasper - *SIT e Cartografia*
Dott. Lucia Foltran - *Giovane Professionista*
Ing. Chiara Luciani - *Collaboratrice*
Urb. Laura Gatto – *Collaboratrice*

Geologia
Dott. Stefania Mencacci
Dott. Andrea Massi
Dott. Elisa Giommarelli

Idraulica
Ing. Lorenzo Castellani

Ecologia vegetale e del paesaggio
Dott. Carlo Blasi

Mobilità e Traffico
Ing. Massimo Ferrini
Ing. Michele Bartalini

SOMMARIO

AT-PA-013	Lottizzazione residenziale “le due curve”	1
AT-PA-023	Lottizzazione residenziale “Pozzarelli”	3
AT-PUC-024	Recupero area “Rampelli”	5
AT-PA-025	Lottizzazione residenziale “Santa Caterina delle rote”	7
AT-PA-026	Parcheggio pubblico “poggio gallina”	7
AT-PA-028	Recupero “Area della Ciana”	9
AT-PA-029	Recupero della Fornace di Montorio	12
AT-PA-033	Lottizzazione residenziale “Moretti1”	15
AT-PA-034	Lottizzazione residenziale “Moretti2”	17
AT-PA-039	Recupero area “Consorzio Agrario”	19
AT-PA-049	Centro intermodale	21
AT-PUC-052	Lottizzazione produttiva “delle Biffe”	26
AT-PUC-058	Lottizzazione residenziale “dei tulipani”	28
AT-PUC-062	Completamento area multisala	30
AT-PUC-063	Centro Direzionale Parodi	32
AT-PUC-077	Lottizzazione residenziale “Case nuove”	34
AT-PUC-078	Lottizzazione residenziale “P. Aretino”	36
AT-PUC-079	Lottizzazione residenziale “San Polo”	38
AT-PA-080	Lottizzazione produttivo commerciale “delle Caselle”	40
AT-PUC-081	Lottizzazione residenziale “Ponte nero”	43
AT-PUC-082	Lottizzazione residenziale “delle caselle 1”	45
AT-PUC-091	Lottizzazione residenziale “Sant’Orsola”	47
AT-PUC-092	Lottizzazione residenziale “delle caselle 2”	49
AT-PA-094	Social housing “poggio olivo”	51
AT-PUC-100	Recupero area produttiva via Firenze	53

13

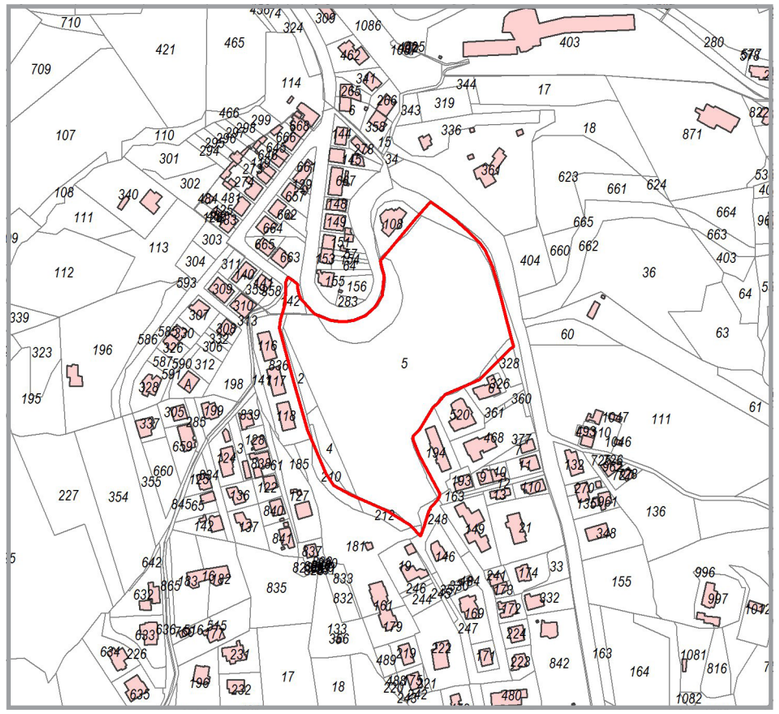
AT-PA-013

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "LE DUE CURVE"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi città
UTOE di riferimento	2 - Propaggini di Chiusi città
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	26 277
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

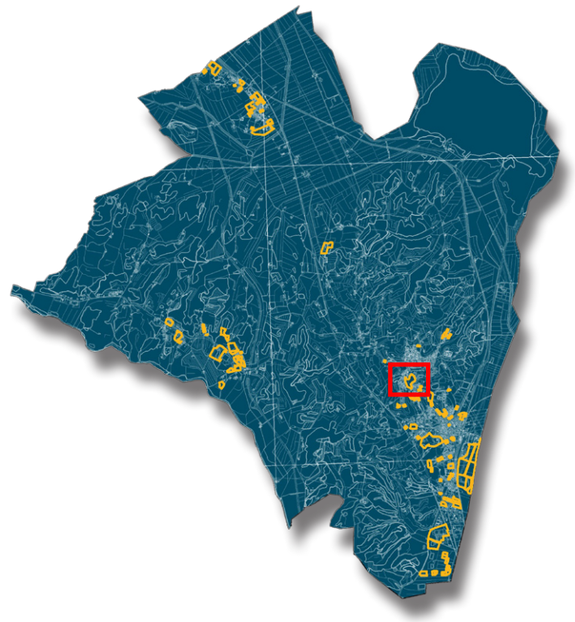
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



13

AT-PA-013

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "LE DUE CURVE"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in corrispondenza delle cosiddette "propaggini di Chiusi".
L'intervento prevede la realizzazione di quattro edifici plurifamiliari di massimo tre piani disposti secondo gli assi di riferimento indicati nello schema grafico allegato, i quali dovranno affacciarsi e relazionarsi, al piano terra, con una corte/piazza interna. Tale spazio aperto potrà essere configurato anche con forma diversa da quella indicata pur mantenendo, all'incirca, la posizione stabilita. L'intervento è condizionato alla realizzazione della nuova strada di lottizzazione indicata nello schema grafico. La strada dovrà essere realizzata in terra stabilizzata oppure con pavimentazione bituminosa colorata con consistenza e colore coerenticon il contesto. Dovranno inoltre essere piantumati due filari con alberi ad alto fusto sia in corrispondenza del fronte est del lotto, prospiciente la Strada Provinciale 146 di Chianciano, che lungo il bordo sud del lotto. Il filare esistente su via Gramsci dovrà essere tutelato e mantenuto, così come la massa arborea sul lato ovest del secondo tornante a salire verso Chiusi. Tutta l'area a verde privato dovrà mantenere il carattere rurale attuale e dovranno essere salvaguardati e mantenuti i terrazzamenti esistenti
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo che dovrà definire nel dettaglio tutto il sistema degli spazi aperti, comprese le aree private ed a verde non attrezzato. La convenzione oltre a stabilire le modalità per la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione richieste dovrà prevedere anche le modalità di conservazione e manutenzione delle aree a verde privato.

Dati quantitativi generali:

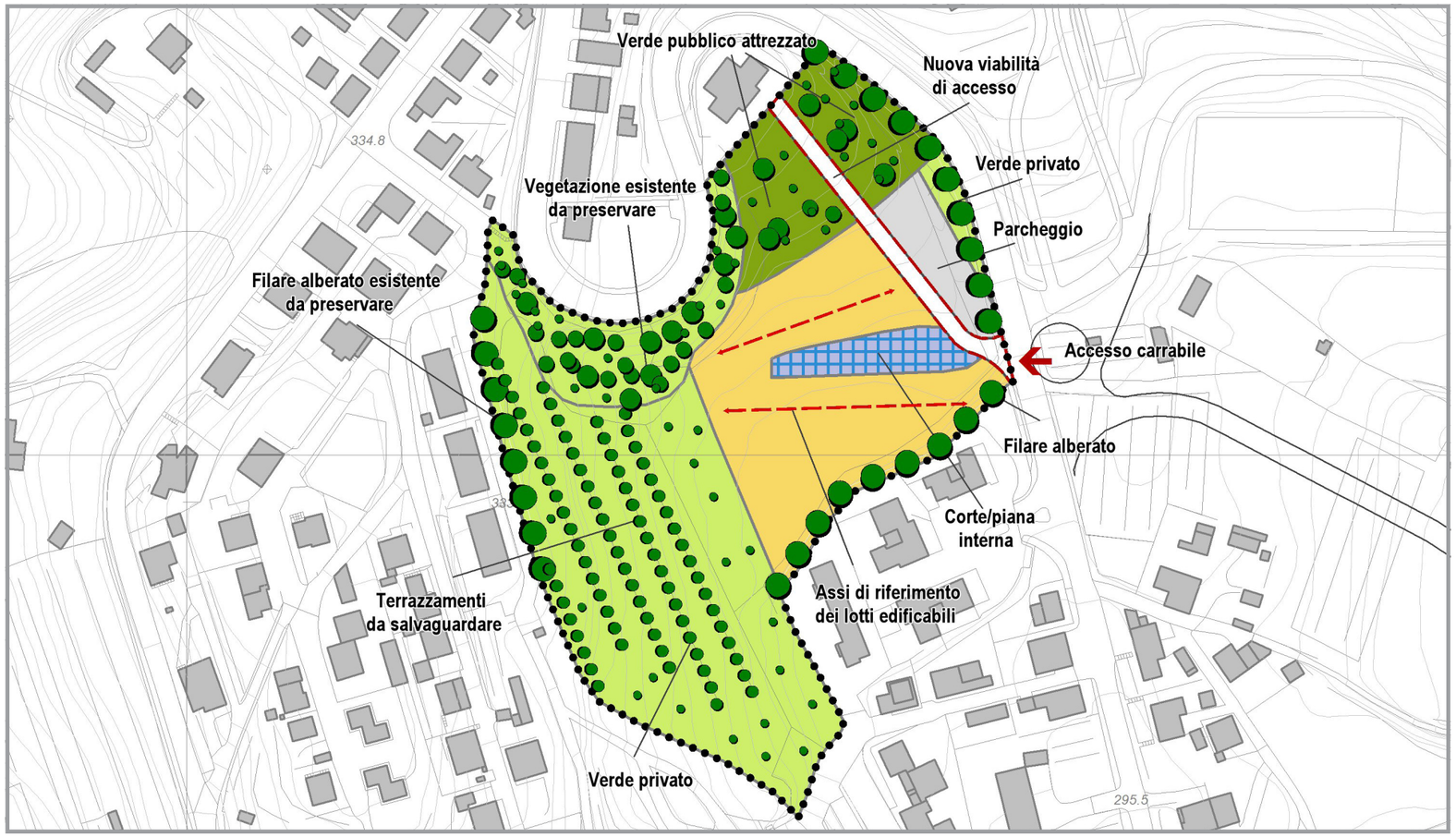
Superficie territoriale: 26.277 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 2.000 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq.3.140
Parcheggidi uso pubblico: 1016 mq.

Numero massimo piani: 3

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

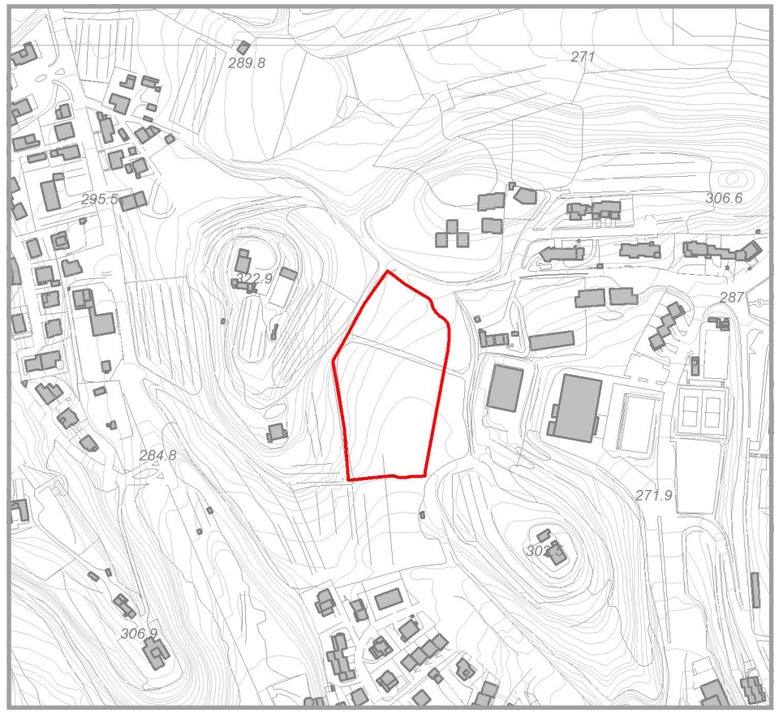
Identificativo scheda	AT-PA-013
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	2 000
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	80
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	360
Aree di interesse collettivo mq	160
Verde gioco sport mq	3 140
Parcheggi mq	1 016

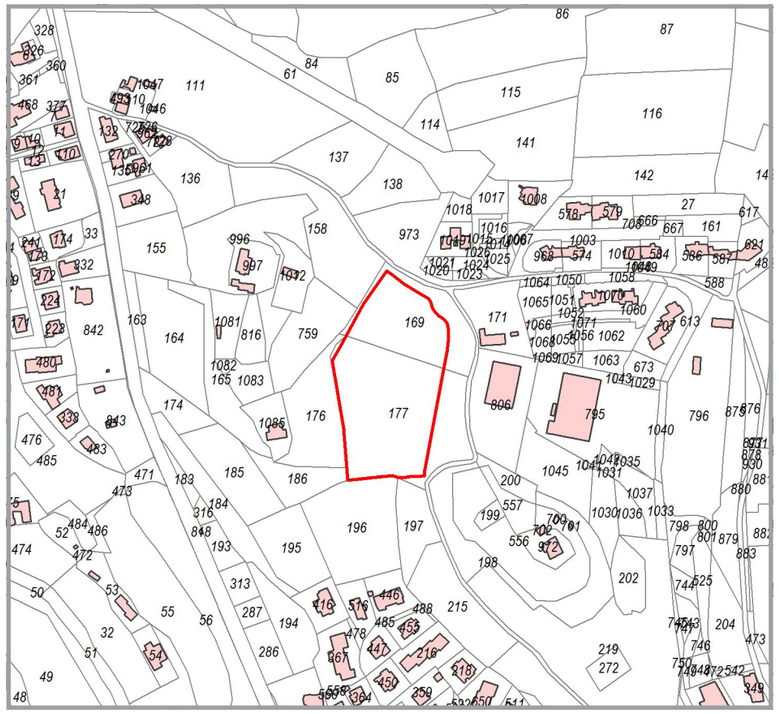
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio

CTR 2k



CATASTO



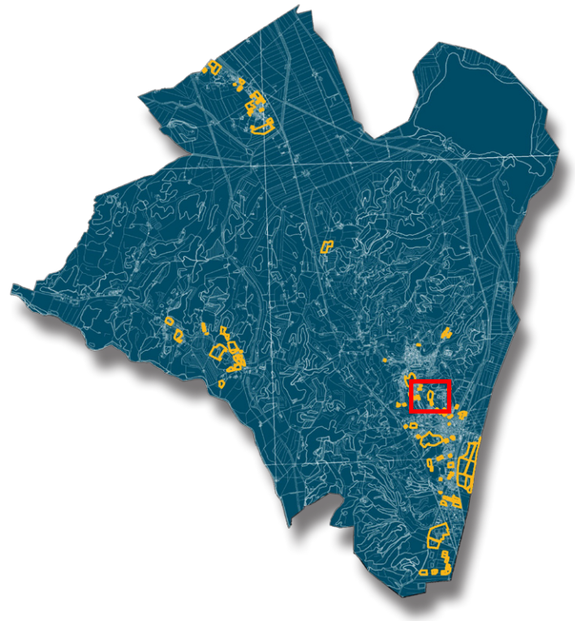
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



23

AT-PA-023

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "POZZARELLI"

Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi città
UTOE di riferimento	3 - Santa Caterina-Poggio Gallina
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	11 620
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in località Pozzarelli
L'intervento prevede la realizzazione di edifici mono o bifamiliari di massimo due piani organizzati su lotti disposti secondo un asse di viabilità locale interna parallela al tratto di nuova realizzazione di via Città di Chiusi.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo che dovrà definire nel dettaglio il sistema degli spazi aperti, comprese le aree private ed a verde non attrezzato schematizzate nel presente progetto norma. L'area dovrà essere accessibile mediante il solo ingresso carrabile nel punto riportato nello schema grafico allegato e dal quale sarà direttamente raggiungibile il parcheggio pubblico ubicato nel settore nord-ovest dell'area.
Il piano attuativo potrà prevedere uno opiù lotti d'intervento, fermo restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate - verde attrezzato e parcheggio pubblico -contestualmente al primo lotto d'intervento.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 11.620 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 1.200 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 1.564
Parcheggidi uso pubblico: 1.232 mq.

Numero massimo piani: 2

Destinazioni d'uso ammesse: residenza ed esercizi di vicinato



23

AT-PA-023

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "POZZARELLI"

Dati Dimensionali

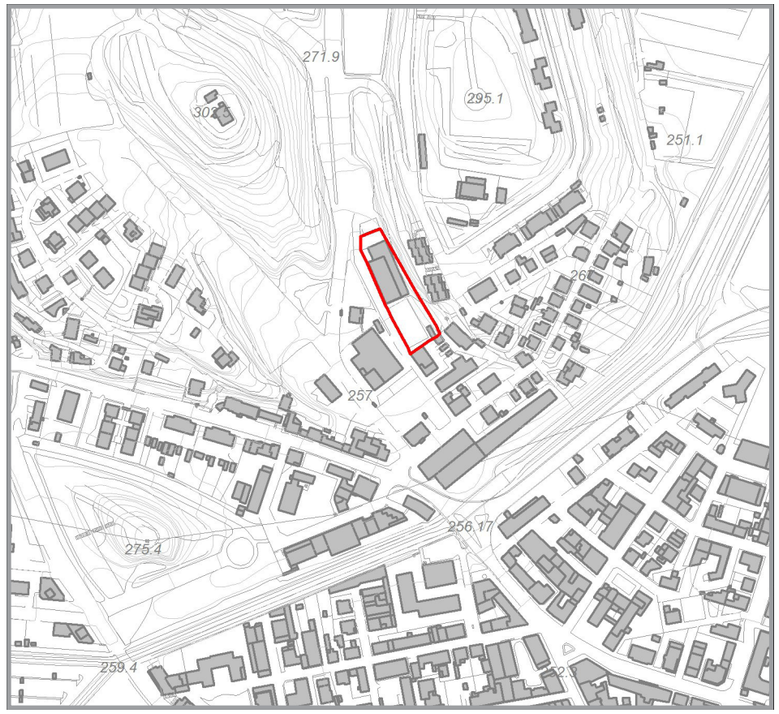
Identificativo scheda	AT-PA-023
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	1 200
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	48
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	216
Aree di interesse collettivo mq	96
Verde gioco sport mq	1 564
Parcheggi mq	1 232

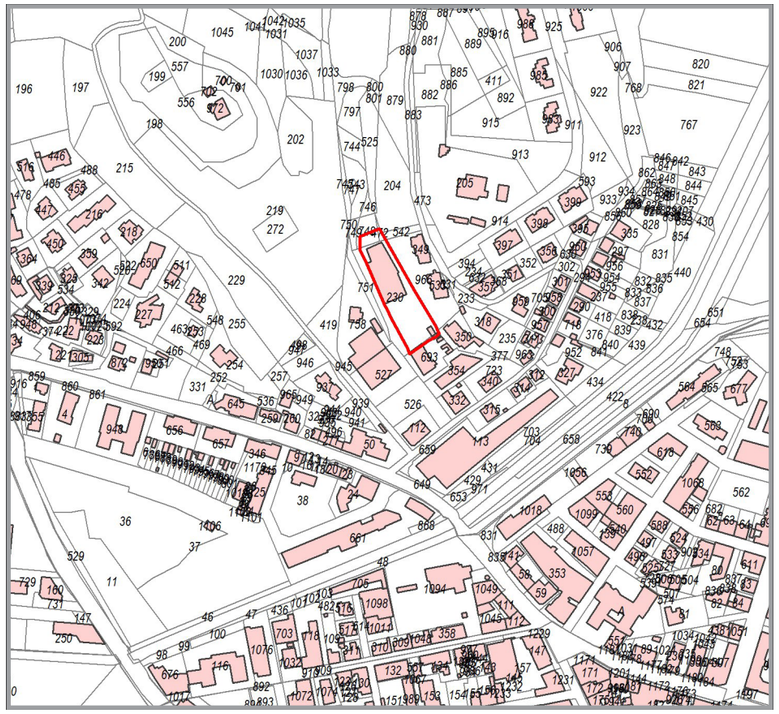
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio

CTR 2k



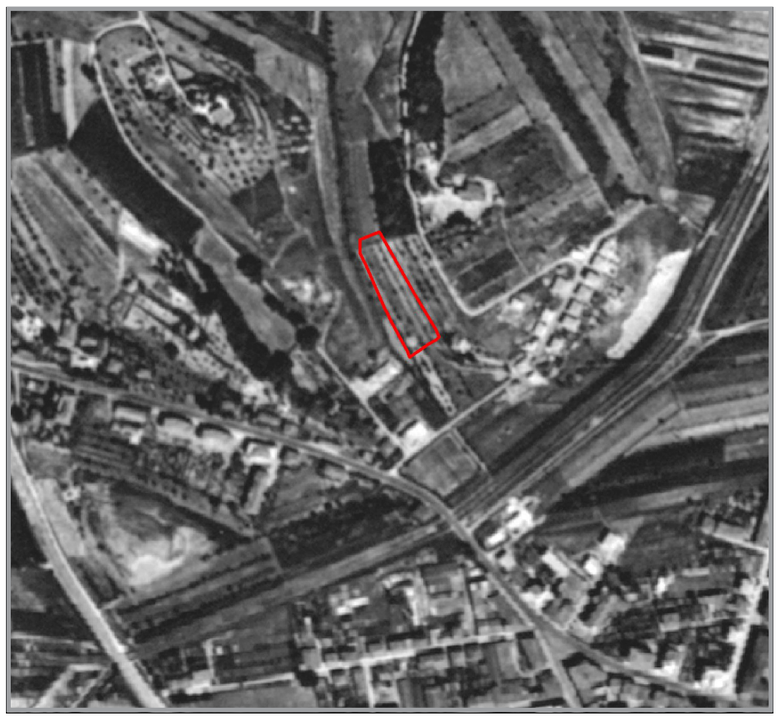
CATASTO



ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



24

AT-PUC-024

RECUPERO AREA "RAMPELLI"

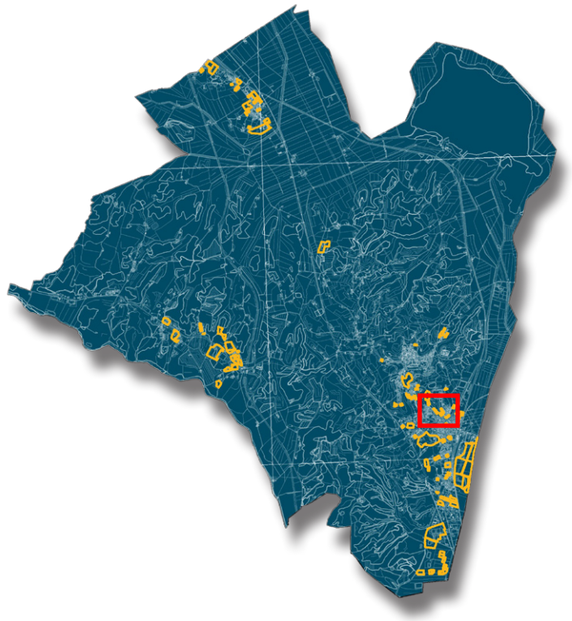
Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi Scalo
UTOE di riferimento	3 - Santa Caterina-Poggio Gallina
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	241; 75

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	2 582
Volume esistente (fonte ctr) mc	7 928
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	973
Indice di edificabilità esistente mc/mq	3.07
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.38

INQUADRAMENTO



24

AT-PUC-024

RECUPERO AREA "RAMPELLI"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto prevede un intervento di demolizione con ricostruzione di un volume attualmente utilizzato per la produzione e commercializzazione di arredamenti per interni da riconvertire in residenza.
L'intervento prevede la realizzazione di un blocco plurifamiliare di tre piani nello stesso sedime dell'edificio preesistente che sarà interamente demolito. Tale operazione è finalizzata all'innalzamento della qualità architettonica, strutturale ed energetica del fabbricato.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC).
La convenzione dovrà definire le modalità per la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dei due parcheggi pubblici e dell'area a verde attrezzato oppure le modalità di assoggettamento ad uso pubblico delle stesse aree.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale:2.582 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 2.000 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq.744
Parcheggi di uso pubblico: 675 mq. (almeno 25 posti auto)

Numero massimo piani: 3

Tipo edilizio:blocco plurifamiliare

Destinazioni d'uso ammesse: residenza ed esercizi di vicinato



Dati Dimensionali

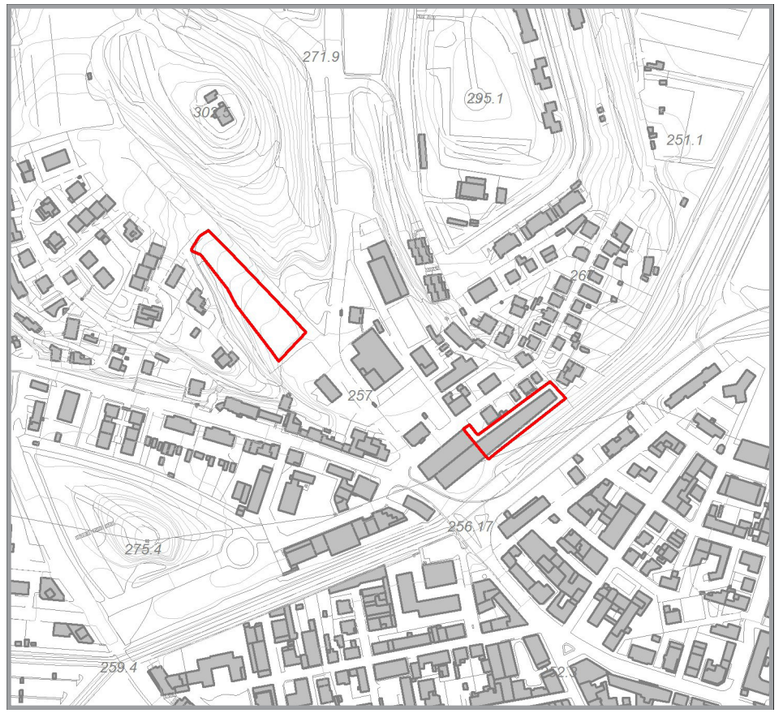
Identificativo scheda	AT-PUC-024
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	2 000
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	80
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	360
Aree di interesse collettivo mq	160
Verde gioco sport mq	744
Parcheggi mq	675

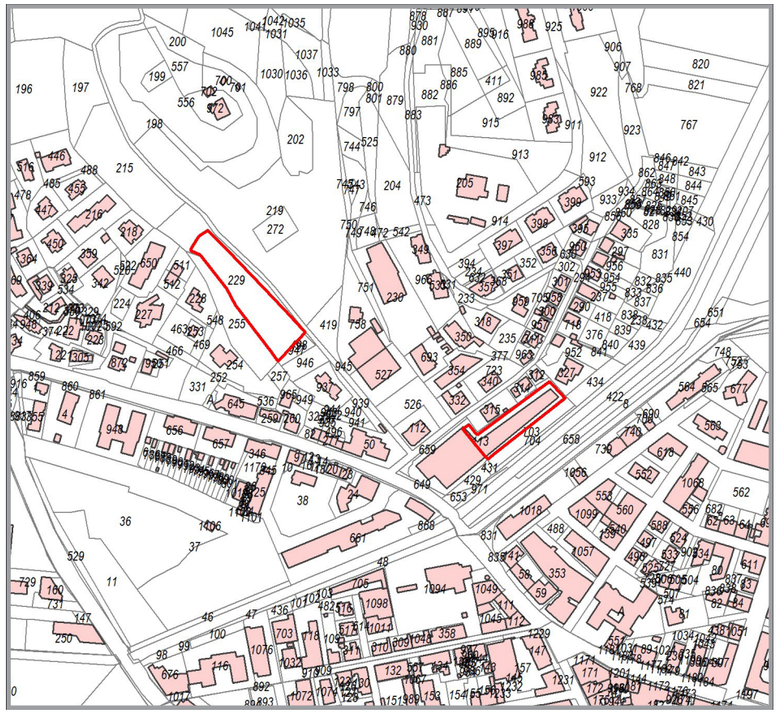
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio

CTR 2k



CATASTO



25 26

AT-PA-025-026

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SANTA CATERINA DELLE ROTE"

PARCHEGGIO PUBBLICO "POGGIO GALLINA"

Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi Scalo
UTOE di riferimento	3 - Santa Caterina-Poggio Gallina
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

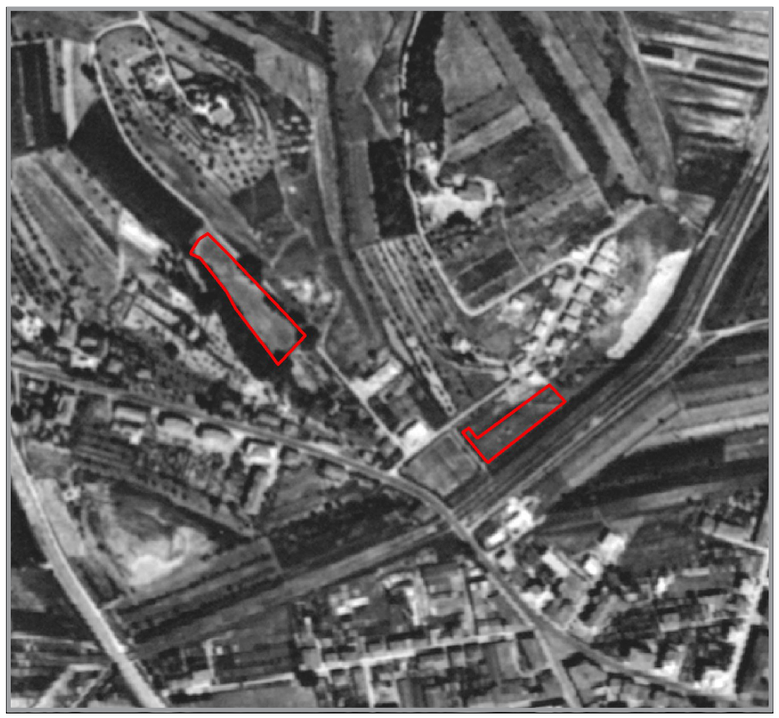
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	4 584
Volume esistente (fonte ctr) mc	4 970
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	858
Indice di edificabilità esistente mc/mq	1.08
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.19

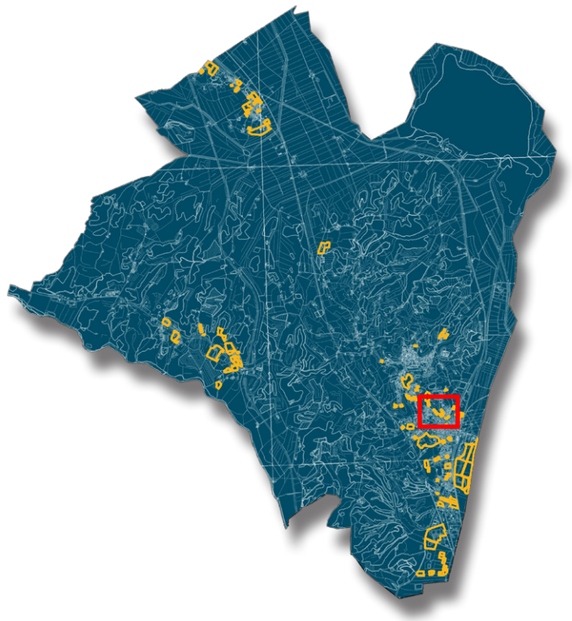
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

AREA DI ATTERRAGGIO (AT-PUC-025)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale in un'area prospiciente via Santa Caterina delle rote.
L'intervento prevede la realizzazione di due blocchi plurifamiliari di quattro piani disposti con l'asse longitudinale parallelo alla via.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo dovrà definire nel dettaglio il sistema degli spazi aperti, comprese le aree private a verde alberato non attrezzato poste a nord del lotto. L'area dovrà essere accessibile mediante un solo ingresso carrabile in corrispondenza dell'accesso al parcheggio pubblico. Quest'ultimo dovrà essere schermato sul lato sud ovest con una fascia a verde alberato.
L'intervento condizionato alla completa realizzazione dell'intervento previsto dal progetto norma AT-PA 026 Parcheggio pubblico "poggio gallina" che prevede la demolizione di un fabbricato ad uso produttivo-artigianale e la sistemazione dell'area lasciata libera a parcheggio a raso per circa 70 posti auto.
Il Piano Attuativo dovrà definire le modalità per la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico e dell'area a verde attrezzato oppure le modalità di assoggettamento ad uso pubblico delle stesse aree.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 2.944 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 1.600 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq 514
Parcheggio di uso pubblico: 589 mq. (almeno 20 posti auto)

Numero massimo piani: 4

Tipo edilizio:blocco plurifamiliare in linea
Destinazioni d'uso ammesse: residenza ed esercizi di vicinato

AREA DI DECOLLO (AT-PUC-026)

Il progetto è relativo alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso con accesso da via Poggio Gallina.
L'intervento comporta la demolizione di un fabbricato ad uso produttivo-artigianale e la sistemazione dell'area lasciata libera a parcheggio a raso per circa 70 posti auto. Sul fronte dell'area verso la via Poggio Gallina sarà impiantata una fascia arborea ad alto fusto per una larghezza di circa 3,5 metri.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo.
La convenzione dovrà definire le modalità per la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'intera area di sosta oppure le modalità di assoggettamento ad uso pubblico della stessa area.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 1.641 mq.

Numero minimo posti auto: 70



25 26

AT-PA-025-026

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SANTA CATERINA DELLE ROTE"
PARCHEGGIO PUBBLICO "POGGIO GALLINA"

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-025; AT-PA-026
Destinazione di progetto	Residenziale; Parcheggio
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo; recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	1 600
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	64
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	228
Aree di interesse collettivo mq	188
Verde gioco sport mq	514
Parcheggi mq	589 + 1 641

LEGENDA

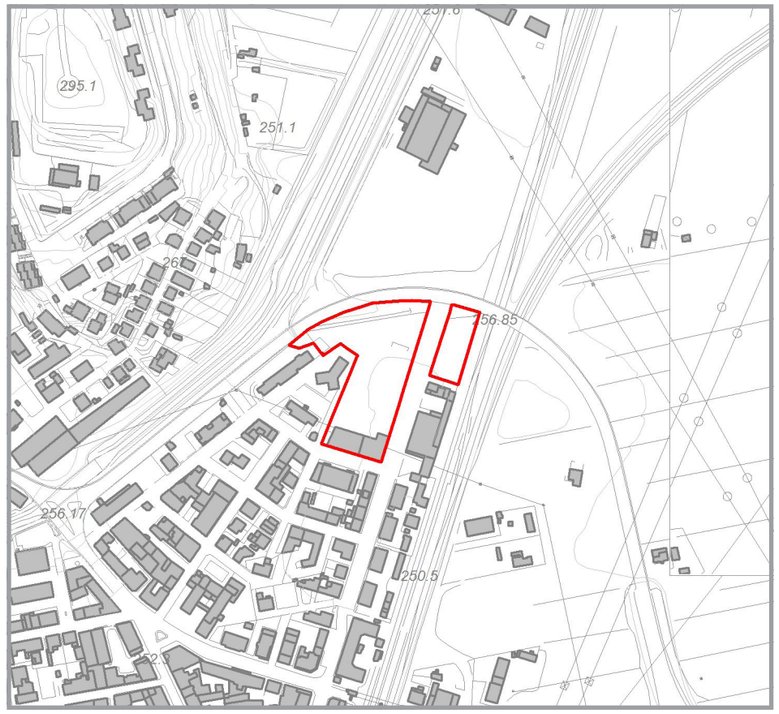
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Verde alberato di protezione
- Parcheggio

28

AT-PA-028

RECUPERO "AREA DELLA CIANA"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi Scalo
UTOE di riferimento	4 - Chiusi Scalo
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	73

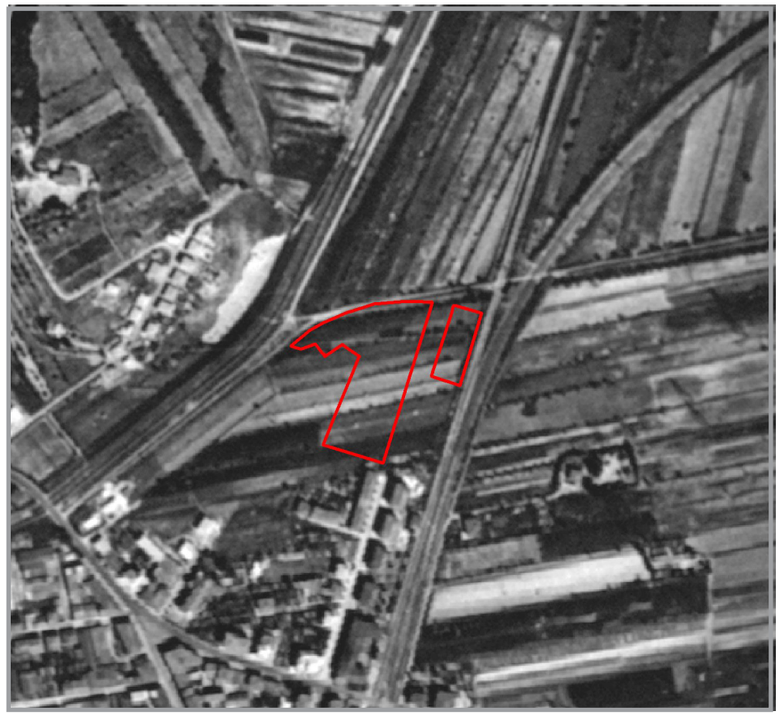
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	8 871
Volume esistente (fonte ctr) mc	4 090
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	808
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.46
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.09

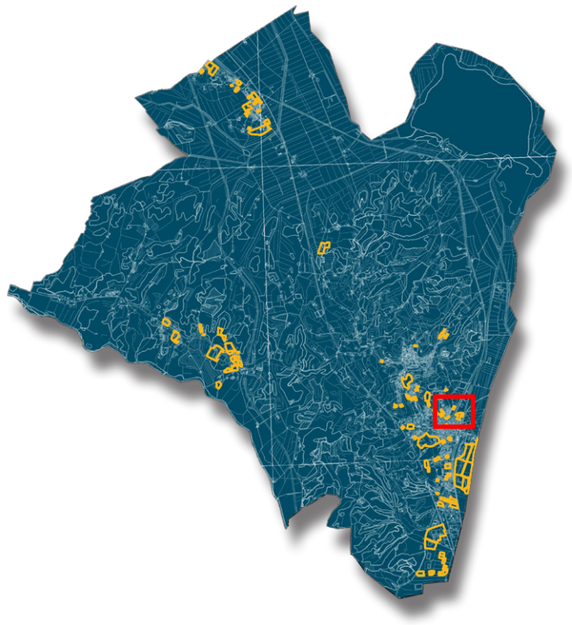
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)



28

AT-PA-028

RECUPERO "AREA DELLA CIANA"

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-028
Destinazione di progetto	Residenziale - commerciale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	1 100
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	1 100
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	44
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	198
Aree di interesse collettivo mq	88
Verde gioco sport mq	474
Parcheggi mq	605

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parco urbano attrezzato
- Verde alberato di protezione

AT-PA-028

RECUPERO "AREA DELLA CIANA"

INIDCAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Il progetto è relativo al recupero di un'area degradata posta tra Via Manzoni e via Redi, a ridosso dell'edificato esistente della zona denominata Mar Nero, confinante sul lato nord/est con il viadotto che collega Chiusi con Città della Pieve. All'interno dell'area è presente un grande fabbricato in muratura ad uso artigianale produttivo (originariamente deposito di legnami) del quale si prevede l'integrale demolizione. Fa parte del comparto di trasformazione anche un'altra piccola area libera, posta a nord est sul lato opposto di via Manzoni.
L'intervento prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la conseguente ricostruzione di nuove volumetrie con destinazione residenziale e commerciale al dettaglio. L'intervento è sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo ed è organizzato in tre distinti lotti attuabili anche separatamente con i condizionamenti precisati per ogni singolo lotto.
Il primo lotto prevede la realizzazione di un piccolo tessuto lineare residenziale a schiera; il secondo prevede la realizzazione di una media struttura di vendita; il terzo, un blocco plurifamiliare residenziale di 3 piani.

LOTTO 1
Il lotto 1 prevede la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale lineare con tipologia a schiera di due piani, disposta lungo via Manzoni e con i giardini privato disposti sul lato opposto alla strada. Lungo il margine longitudinale dei giardini privati dovrà essere realizzato un giardino pubblico attrezzato con annesso percorso pedonale di distribuzione degli accessi non carrabili ai singoli appartamenti. L'accesso carrabile dovrà avvenire nel punto indicato nello schema grafico posto al confine nord del lotto, lungo il quale dovrà esserepiantumato un filare di alberi sempreverdi ad alto fusto. Il parcheggio pubblico potrà essere realizzato lungo il lato ovest del lotto, lungo la strada che prosegue via Colombo, oppure in altra area interna al lotto fermo restando il mantenimento dell'area a verde pubblico che potrà solo essere eventualmente traslata verso il margine ovest del lotto. La realizzazione del lotto 1 è vincolata alla completa demolizione dei fabbricati e manufatti presenti nell'intera area di intervento.

LOTTO 2
Il lotto 2 prevede la realizzazione di un centro commerciale (media struttura di vendita) per una superficie di vendita massima pari a 900 mq. con accesso lungo via Manzoni. La superficie di vendita potrà essere incrementata fino ad un massimo di 1.000 mq. previa verifica dello standard minimo di parcheggi richiesto dalla normativa regionale. Dovrà essere realizzata sul fronte nord del lotto e secondo quanto indicato nello schema grafico allegato, una barriera vegetazionale costituita da piante sempreverdi ad alto fusto per una larghezza di almeno 20 metri. L'attuazione del lotto 2 è condizionata alla completa demolizione dei fabbricati e manufatti presenti nell'intera area di intervento.

LOTTO 3
Il lotto 3 prevede la realizzazione di un blocco residenziale plurifamiliare in linea di tre piani disposto con l'asse longitudinale parallelo a via Manzoni.
Dovrà essere realizzata sul fronte nord del lotto e secondo quanto indicato nello schema grafico allegato, una barriera vegetazionale costituita da piante sempreverdi ad alto fusto per una larghezza di almeno 20 metri. L'attuazione del lotto 3 è condizionata alla completa demolizione dei fabbricati e manufatti presenti nell'intera area di intervento ed alla completa realizzazione delle aree verdi attrezzatee dei parcheggi previsti per il lotto 1 e relativa viabilità pedonale/carrabile di accesso, con conseguente cessione delle stesse alla Pubblica Amministrazione o loro assoggettamento ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 8.872mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 1.100 mq.
commerciale al dettaglio: 1.100 mq.

Superfici a standard richiesti:
in relazione agli interventi a destinazione residenziale:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 474mq
Parcheggi pubblici: 265 mq. (almeno 10 posti auto)

in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
Parcheggi pubblici: 440 mq.(almeno 20 posti auto)

Strumento d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (piano di lottizzazione)

Dati quantitativi per singolo lotto:

LOTTO 1
Superficie territoriale del lotto n.1: 2.390 mq.

residenziale: 500 mq. di SUL

Verde pubblico attrezzato: 474 mq.
Parcheggidi uso pubblico: 265 mq. (almeno 10 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:case a schiera

Destinazioni d'uso ammesse: residenza

LOTTO 2
Superficie territoriale del lotto n.2: 5.015 mq.

commerciale al dettaglio: 1.100 mq. di SUL

Parcheggi di uso pubblico: min. 440 mq. (almeno 20 posti auto)

LOTTO 3
Superficie territoriale del lotto n.3: 1.467 mq.

residenziale: 600 mq.

Numero massimo piani: 3

Tipo edilizio:blocco plurifamiliare in linea

Destinazioni d'uso ammesse: residenza ed esercizi di vicinato



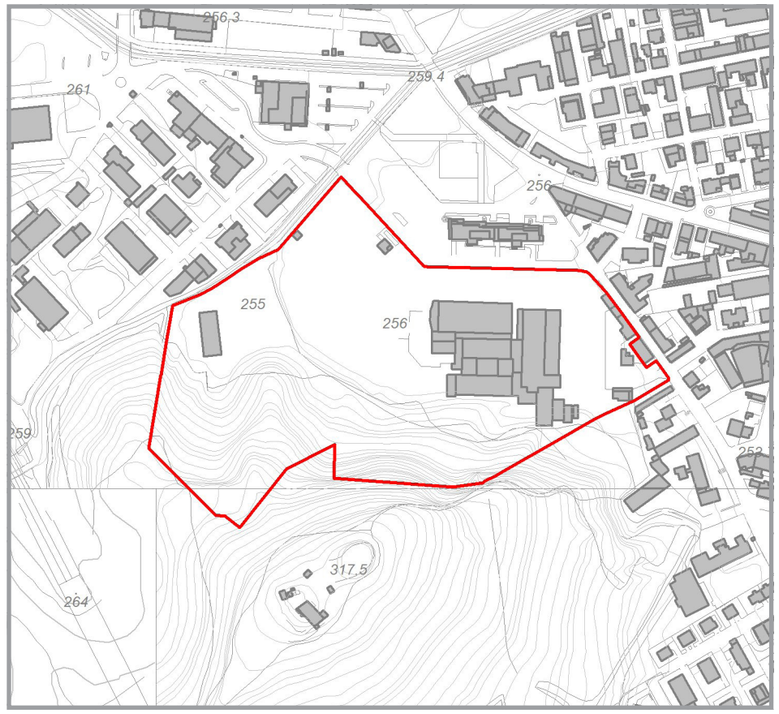


29

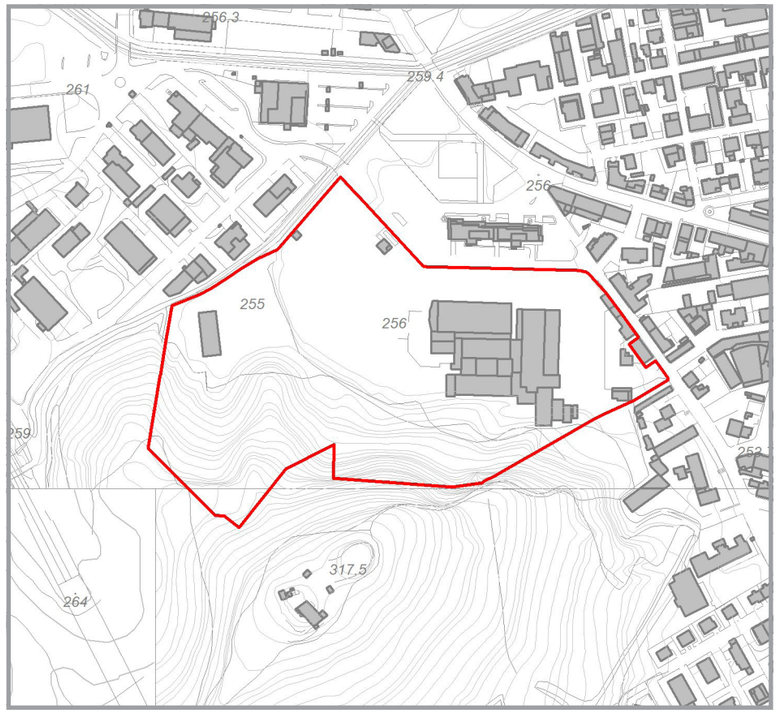
AT-PA-029

RECUPERO DELLA FORNACE DI MONTORIO

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi Scalo
UTOE di riferimento	4 - Chiusi Scalo
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	69

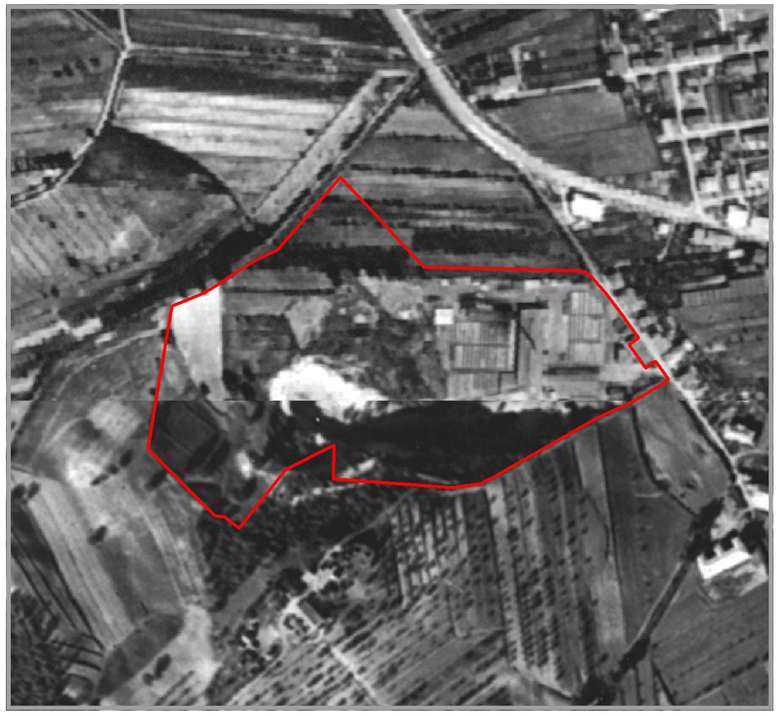
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	67 070
Volume esistente (fonte ctr) mc	46 350
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	8 847
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.69
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.13

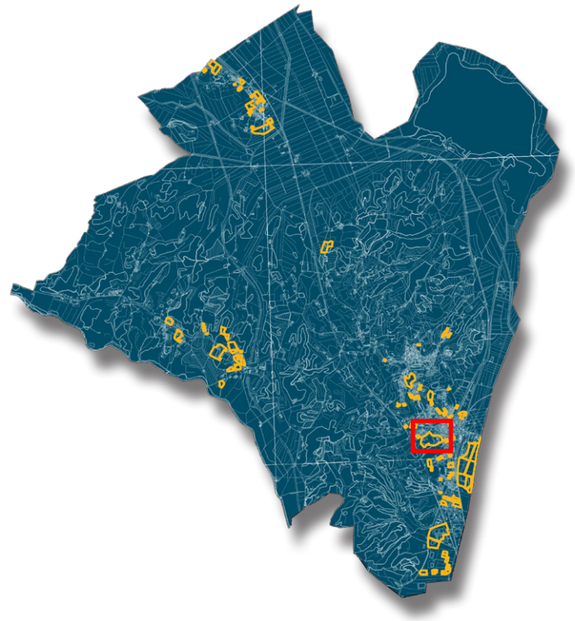
ORTOFOTO 2010



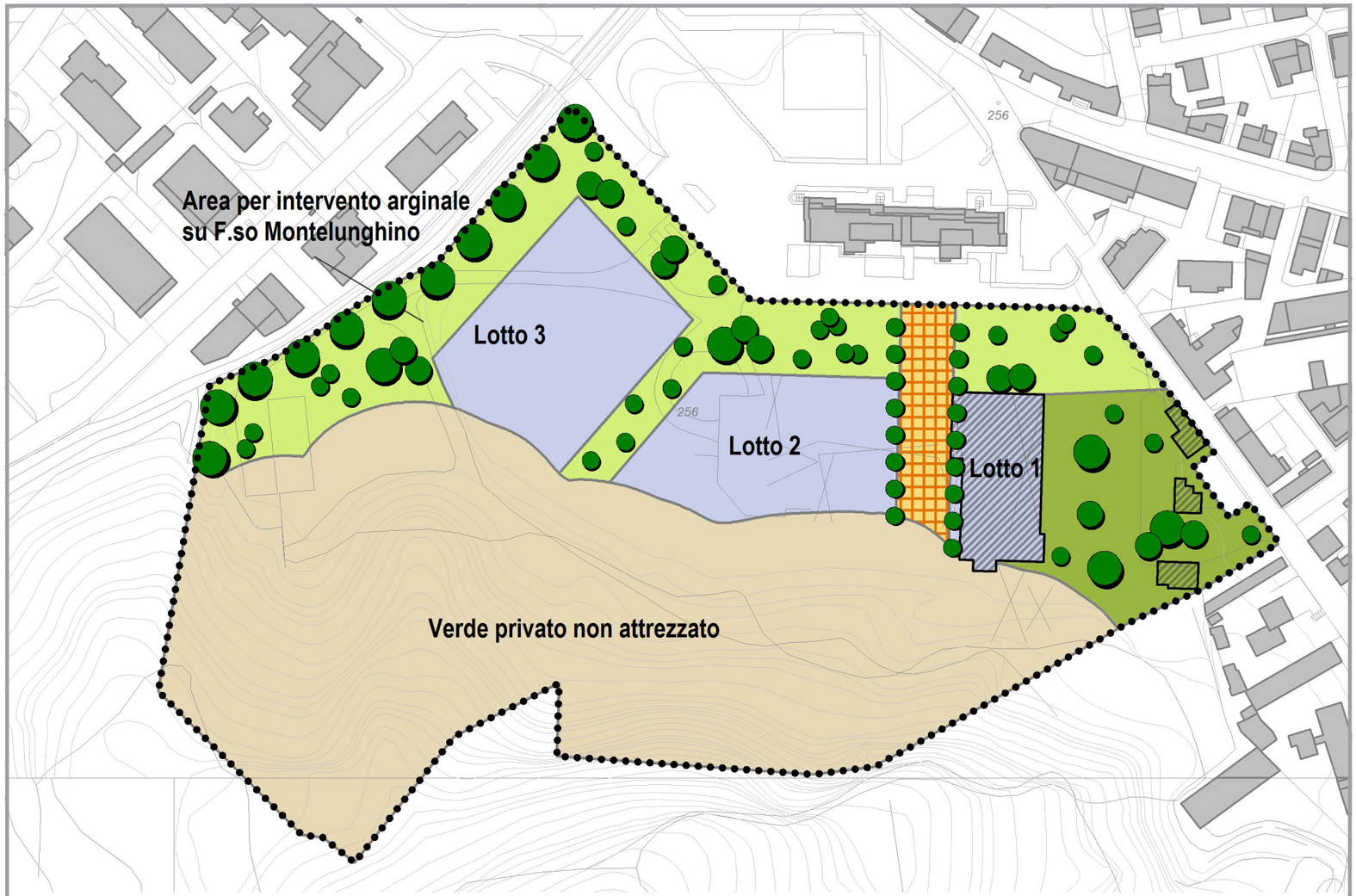
ORTOFOTO STORICA 1954



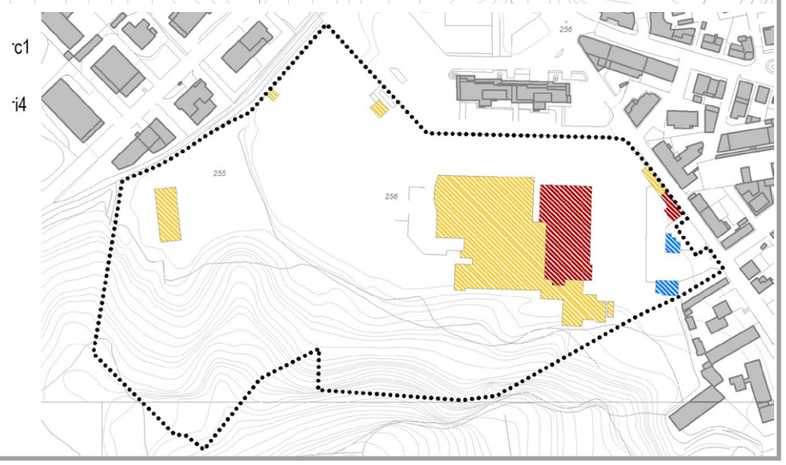
INQUADRAMENTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)



SCHEMA DELLE DEMOLIZIONI



- edifici da sottoporre ad intervento di conservazione - rc1
- edifici da sottoporre ad intervento di trasformazione - ri4
- edifici da demolire

29

AT-PA-029

FORNACE MONTORIO

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-029
Destinazione di progetto	residenziale - commerciale - direzionale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	10 000
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	2 000
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	2 000

Abitanti teorici	400
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	1 800
Aree di interesse collettivo mq	800
Verde gioco sport mq	5 380
Parcheggi mq	4 120

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Area a verde privato alberato
- Parco urbano attrezzato
- Verde alberato di protezione
- Verde privato non attrezzato
- Piazza (Promenade)
- edifici da mantenere

AT-PA-029

FORNACE MONTORIO

INIDCAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Il progetto prevede il recupero dell'area della ex fornace di Montorio.
Gli obiettivi principali dell'intervento sono la creazione di un sistema di spazi pubblici, di un grande spazio ricreativo e pedonale, che abbracci tutta la fascia centro meridionale dell'insediamento di Chiusi Scalo e che comprenda oltre all'area della fornace anche il Parco della Rimembranza, gli argini del Montelungo e l'attuale piazza XXVI giugno e l'irrobustimento delle dotazioni direzionali, commerciali e residenziali di Chiusi Scalo.

Il progetto potrà essere diviso in tre lotti distinti d'intervento. L'attuazione del lotto 1 è prioritaria rispetto al lotto 2 e quest'ultimo è prioritario rispetto al lotto 3. L'intero intervento sarà sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo, il quale dovrà rispettare le indicazioni e le prescrizioni contenute nel presente "progetto norma" il quale definisce in particolare l'articolazione degli spazi pubblici e/o di uso pubblico a verde, oltre chiaramente a fissare i quantitativi massimi realizzabili per singola destinazione e le superfici minime a standard.

LOTTO 1
Il lotto 1 prevede il recupero dell'edificio originario e principale della fornace, con la ciminiera ed il forno, attraverso un intervento conservativo rc1, così come definito dal comma 2 dell'art.69, con contestuale demolizione degli edifici esistenti sia all'interno del lotto 1 che del lotto n.2 (secondo quanto indicato nello schema allegato). Anche l'edificio in muratura ubicato lungo via Oslavia (indicato con il numero 2 nello schema allegato) dovrà essere sottoposto ad intervento conservativo rc1, mentre gli edifici indicato con il numero 2 e 3 saranno sottoposti ad un intervento trasformativo ri3, così come definito dal comma 4 dell'art.70. L'intervento sulla fornace prevede il mantenimento della ciminiera ed il recupero e/o eventuale ricostruzione dell'intero portico sul lato est. Sul lato ovest del corpo principale della fornace dovrà essere realizzata una piazza che si sviluppi in senso longitudinale e parallelamente alla fornace, in modo tale da costituire una "promenade" sulla quale si affacceranno da un lato le attività che troveranno spazio all'interno dell'edificio della fornace restaurata e dall'altro le attività commerciali e/o direzionali dell'edificio di nuova realizzazione del lotto n.2.
Tutta l'area prospiciente il fronte est della fornace dovrà essere progettata a parco urbano attrezzato di uso pubblico, mentre il fronte a nord sarà sistemato a verde privato prevalentemente alberato. L'area a sud della fornace non sarà interessata da interventi se non quelli di manutenzione, gestione e/o sostituzione dell'assetto vegetazionale esistente.
Gli edifici n.2, 3 e 4 potranno ospitare funzioni direzionali e di servizio e/o servizi di uso pubblico.
L'edificio principale della fornace potrà ospitare sia attività commerciali che attività direzionali e di servizio, servizi di uso pubblico, oltre ad una eventuale quota di residenza.

LOTTO 2
Il lotto 2 prevede la realizzazione di un nuovo complesso commerciale e direzionale e di servizio. In tale area dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici riferiti alle nuove attività, comprese quelle della fornace.
Il fronte a nord del lotto sarà sistemato a verde privato prevalentemente alberato.

LOTTO 3
Il lotto 3 prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale che potrà essere a sua volta ulteriormente suddiviso in più comparti di attuazione.
Il progetto norma non fornisce indicazioni in merito alla tipologia edilizia lasciandone tale definizione al Piano Urbanistico Attuativo. Il fronte a nord-est del lotto sarà sistemato a verde privato prevalentemente alberato, mentre quello ovest, confinante con gli argini del Montelungo, sarà adeguatamente sistemato a verde alberato, in modo tale da definire il confine con il corso d'acqua.

DATI QUANTITATIVI GENERALI:

Superficie territoriale: 67.070 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 10.000 mq.
direzionale e di servizio: 2.000 mq
commerciale al dettaglio: 2.000 mq di cui max 1.500 di superficie di vendita

Superfici a standard richiesti:
in relazione agli interventi a destinazione residenziale:
Attrezzature per l'istruzione: 1.800 mq.
Attrezzature d'interesse comune: 800 mq.
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 3.780 mq.
Parcheggi: 2.520 mq .(almeno 100 posti auto).
in relazione agli interventi a destinazione direzionale e di servizio:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 800 mq.
Parcheggi: 800 mq. (almeno 35 posti auto)
in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 800 mq.
Parcheggi: 800 mq. (almeno 35 posti auto)

Dati quantitativi per singolo lotto:

LOTTO 1
Superficie territoriale del lotto n.1: 6.146 mq

Superficie Utile Lorda:
residenziale: fino ad un massimo di 1.000 mq. (recupero)
direzionale e di servizio: fino ad un massimo di 500 mq (recupero)
commerciale al dettaglio: fino ad un massimo di 500 mq. (recupero)

LOTTO 2
Superficie territoriale del lotto n.2: 8.114 mq.

direzionale e di servizio: fino ad un massimo di 2.000 mq
commerciale al dettaglio: fino ad un massimo di 2.000 mq.
Numero massimo piani: 2

Parcheggi di uso pubblico: min. 1.840 mq. (almeno 70 posti auto)

LOTTO 3
Superficie territoriale del lotto n.3: 12.372 mq.

Residenziale SUL max.: fino ad un massimo di 10.000 mq.
Numero massimo piani: 5

Parcheggi di uso pubblico: min. 2.280 mq. (almeno 90 posti auto)





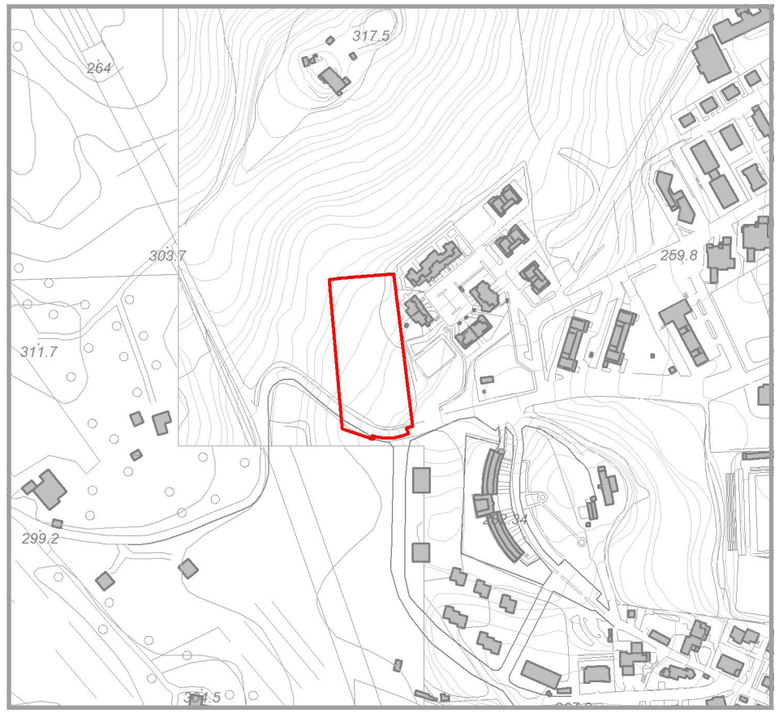


33

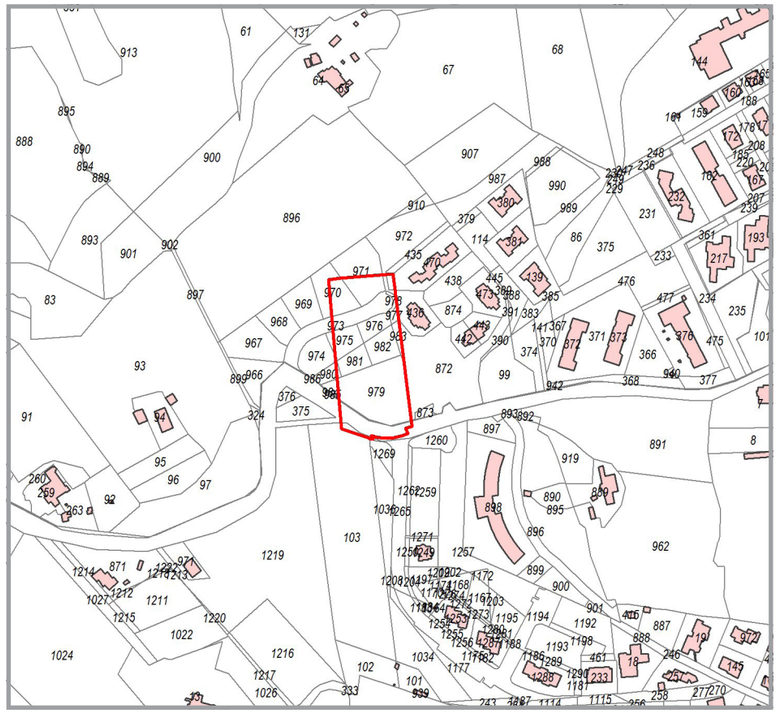
AT-PA-033

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "MORETTI1"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Porto di mezzo
UTOE di riferimento	6 - Porto di mezzo
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	58

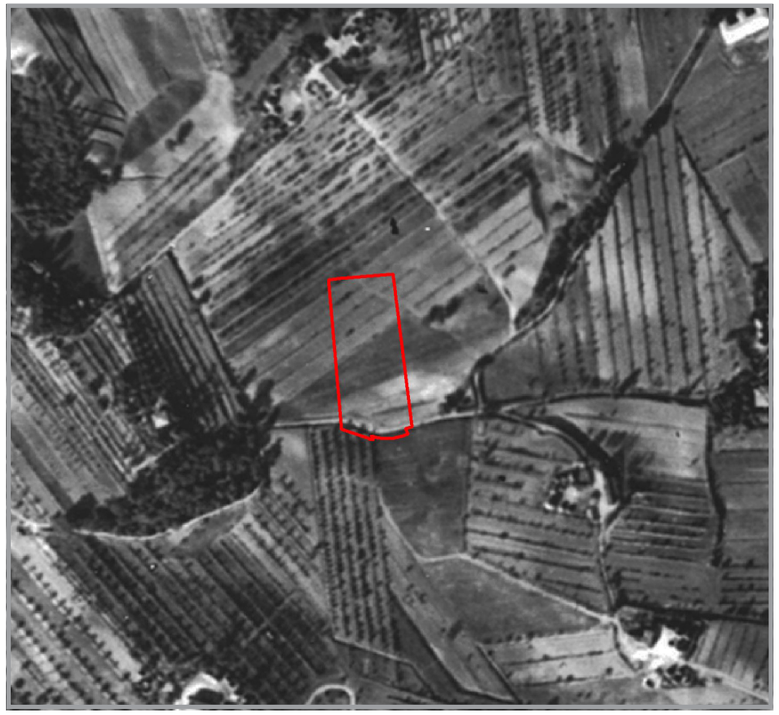
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	7 137
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

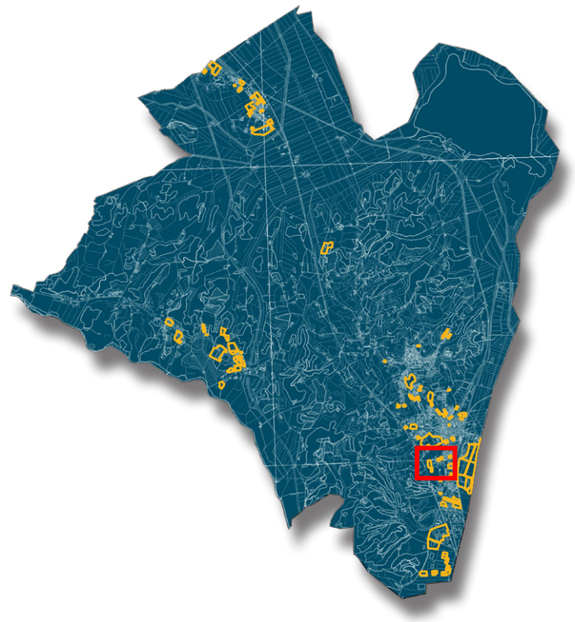
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



33

AT-PA-033

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "MORETTI1"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in località Porto di Mezzo basata su di una previsione non attuata del Prg che viene rimodulata in particolare nella conformazione dell'area, la quale viene suddivisa in due separati interventi attuativi (vedi AT-PA34).
L'intervento prevede la realizzazione di edifici plurifamiliari di massimo quattro piani organizzati su lotti disposti secondo gli assi di riferimento individuati nello schema grafico allegato. Tali assi tengono conto della conformazione morfologica e plano-altimetrica dell'area e sono finalizzati ad una ottimizzazione e riduzione delle operazioni di scavo e rinterro che dovranno essere ridotte al minimo indispensabile evitando, in generale, il ricorso a muri a retta.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo che dovrà definire nel dettaglio il sistema degli spazi aperti, comprese le aree private a verde non attrezzato.
L'area dovrà essere accessibile mediante il solo ingresso carrabile riportato nello schema grafico allegato.

Dati quantitativi generali:

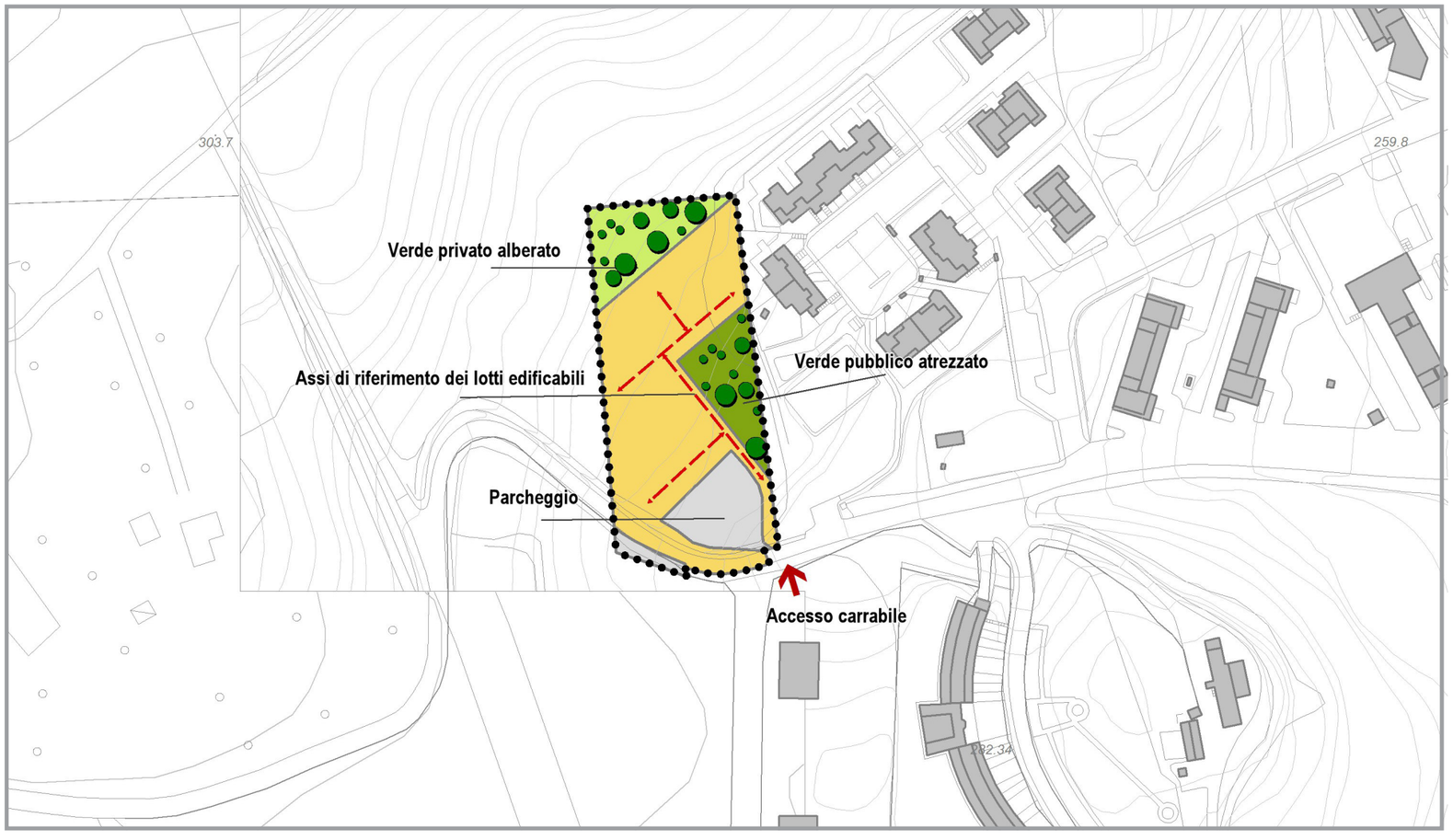
Superficie territoriale: 7.137 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 1.877 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 874
Parcheggidi uso pubblico: 938 mq.(almeno 35 posti auto)

Numero massimo piani: 4

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-033
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	1 877
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	75
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	388
Aree di interesse collettivo mq	150
Verde gioco sport mq	874
Parcheggi mq	938

LEGENDA

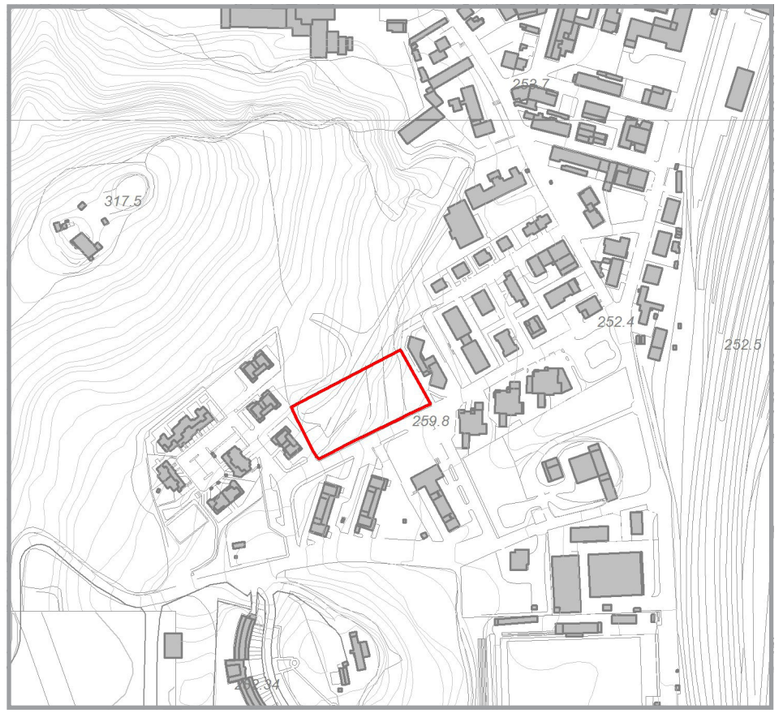
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio

34

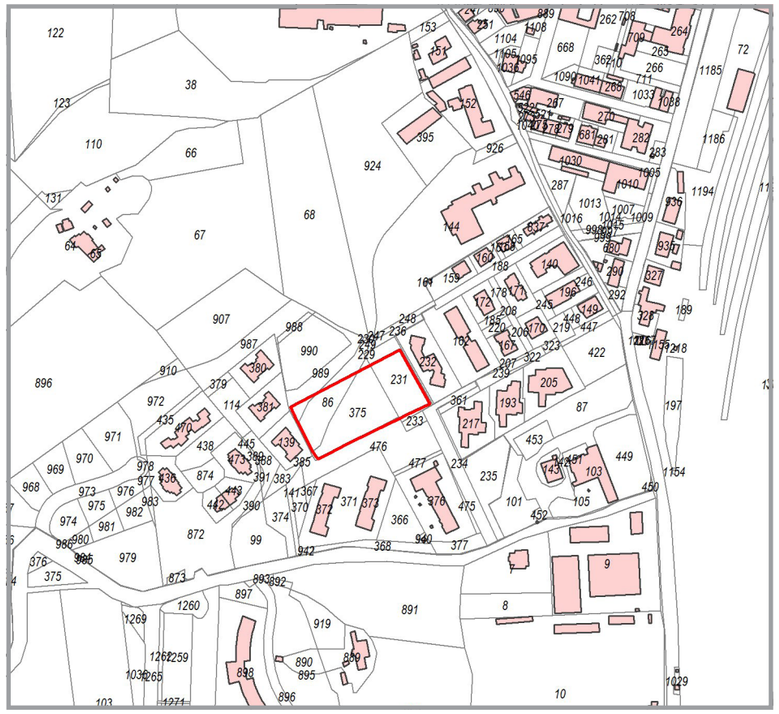
AT-PA-034

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "MORETTI2"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Porto di mezzo
UTOE di riferimento	6 - Porto di mezzo
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

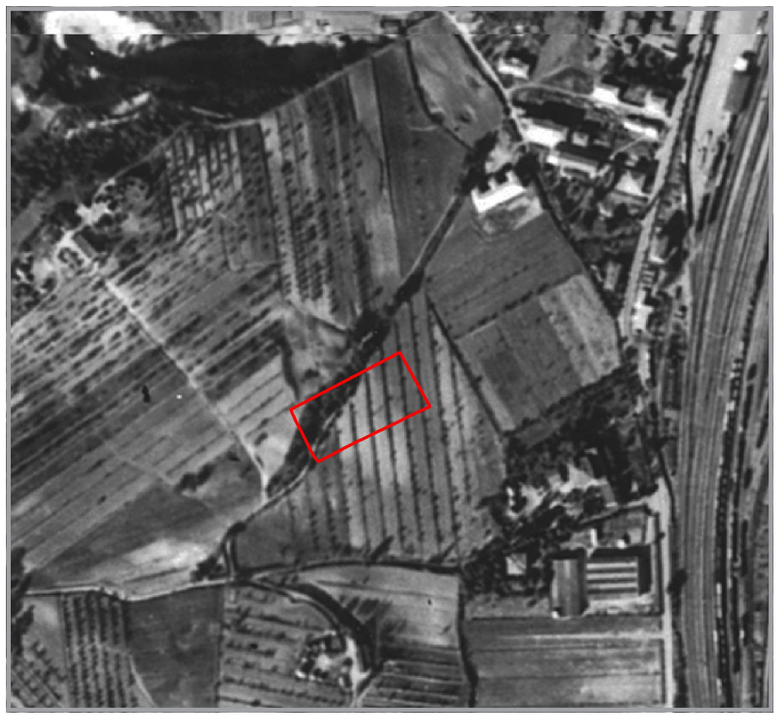
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	4 958
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

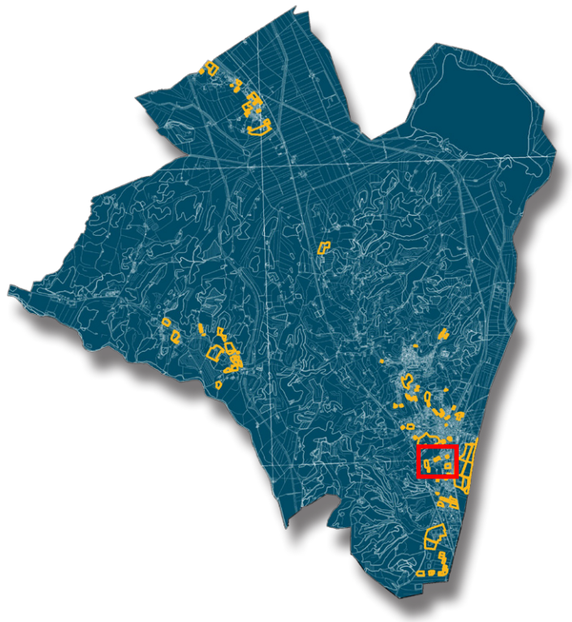
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



34

AT-PA-034

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "MORETTI2"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in località Porto di Mezzo basata su di una previsione non attuata del Prg che viene rimodulata in particolare nella conformazione dell'area, la quale viene suddivisa in due separati interventi attuativi (vedi AT-PA33).
L'intervento prevede la realizzazione di edifici plurifamiliari di massimo quattro piani. Il progetto dovrà tenderealla ottimizzazione e riduzione delle operazioni di scavo e rinterro che dovranno essere ridotte al minimo indispensabile evitando, in generale, il ricorso a muri a retta.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo che dovrà definire nel dettaglio il sistema degli spazi aperti, comprese le aree private a verde non attrezzato. Dovrà essere mantenuta e salvaguardata la massa arborea esistente e per larga parte inclusa nell'area a verde pubblico.
L'area dovrà essere accessibile mediante il solo ingresso carrabile riportato nello schema grafico allegato.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 4.958 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 1.305 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq.1.781
Parcheggidi uso pubblico: 270 mq. (almeno 10 posti auto)

Numero massimo piani: 4

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-034
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	1 305
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	52
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	235
Aree di interesse collettivo mq	104
Verde gioco sport mq	1 781
Parcheggi mq	270

LEGENDA

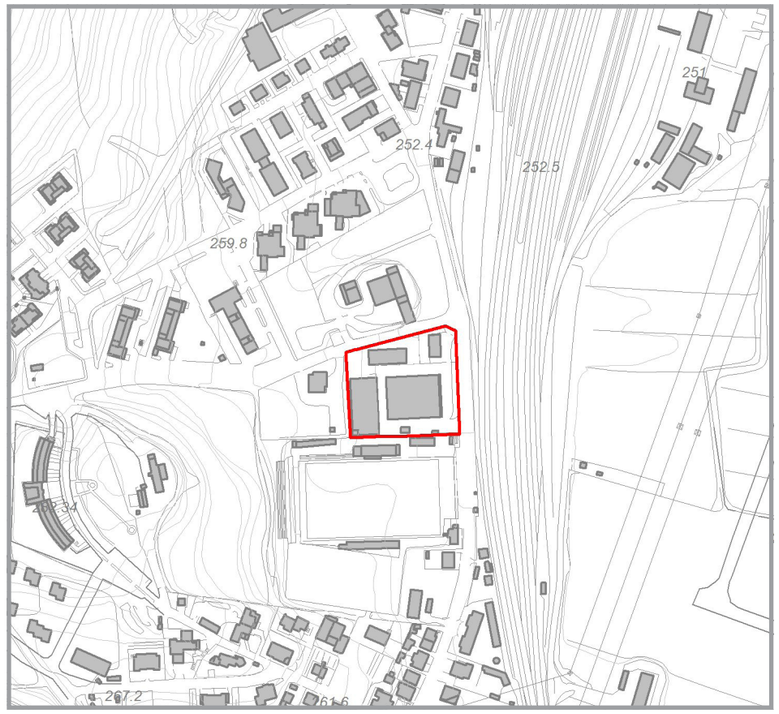
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio

39

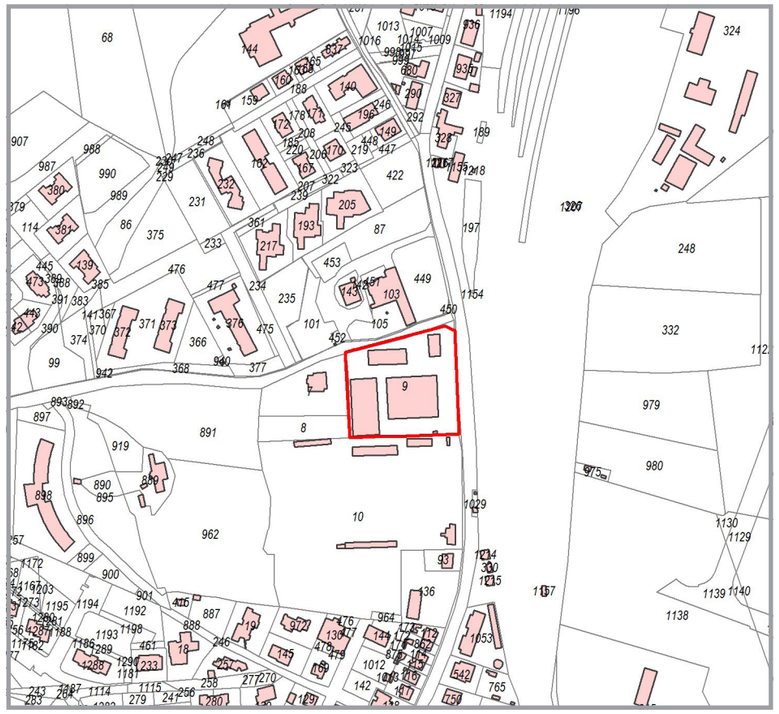
AT-PA-039

RECUPERO AREA "CONSORZIO AGRARIO"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Porto di mezzo
UTOE di riferimento	6 - Porto di mezzo
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	251

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	7 117
Volume esistente (fonte ctr) mc	19 955
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	3 089
Indice di edificabilità esistente mc/mq	2.80
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.43

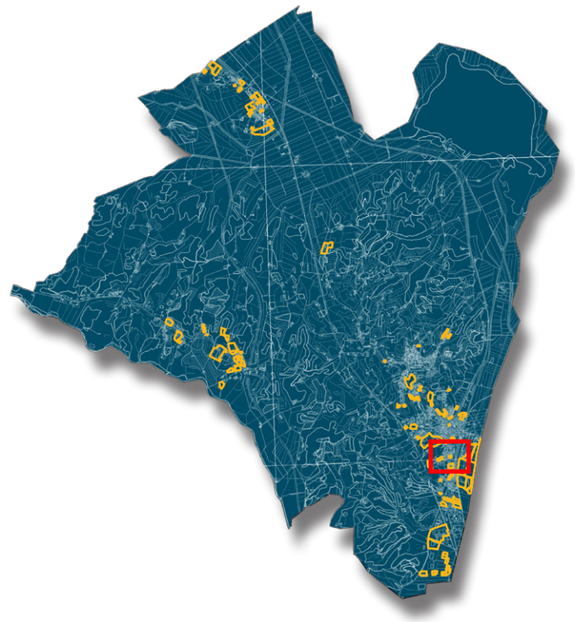
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



39

AT-PA-039

RECUPERO AREA "CONSORZIO AGRARIO"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo al recupero dell'area del Consorzio Agrario, ubicata in Via Mazzini nella zona intermedia tra piazza, della stazione e la loc. Le Biffe.
Nell'area sono presenti quattro edifici. alcuni ancora utilizzati (rivendita di materiali per l'agricoltura) altri in disuso (ex officina ed ex Banca).
L'intervento prevede la riconversione dell'area ad uso residenziale (60%) e direzionale e di servizio (40%) attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che potrà portare anche alla completa demolizione dei fabbricati oggi esistenti.
E' prescritto il rafforzamento del filare di alberi già esistente sul lato est del lotto, verso la ferrovia, con la costituzione di una vera e propria barriera vegetazionale costituita da prato ed alberi ad alto fusto, per uno spessore non minore di 10 mt., mentre sul lato sud del lotto, verso il campo sportivo, dovrà essere progettata un'ampia area a verde pubblico attrezzato.
L'intervento è condizionato all'allargamento della adiacente via Gonzarelli - strada vicinale priva di marciapiedi, di limitata larghezza con conseguente miglioramento della intersezione su Via Mazzini..
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale potrà prevedere anche la possibilità di due o più lotti di interventi, fermo restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione richiestecontestualmente al primo lotto d'intervento.
L'area dovrà essere accessibile mediante uno o due ingressi carrabili, così come riportati nello schema grafico allegato.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale:7.118 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 3.055 mq.
direzionale e di servizio: 1.490 mq.

in relazione agli interventi a destinazione residenziale:
Attrezzature per l'istruzione: 550 mq. (convertibili in Attrezzature d'interesse comune)
Attrezzature d'interesse comune: 244 mq.
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.280 mq.
Parcheggi: 750 mq.(almeno 30 posti auto)

in relazione agli interventi a destinazione direzionale e di servizio:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 693 mq.
Parcheggi: 600 mq. (almeno 28 posti auto)

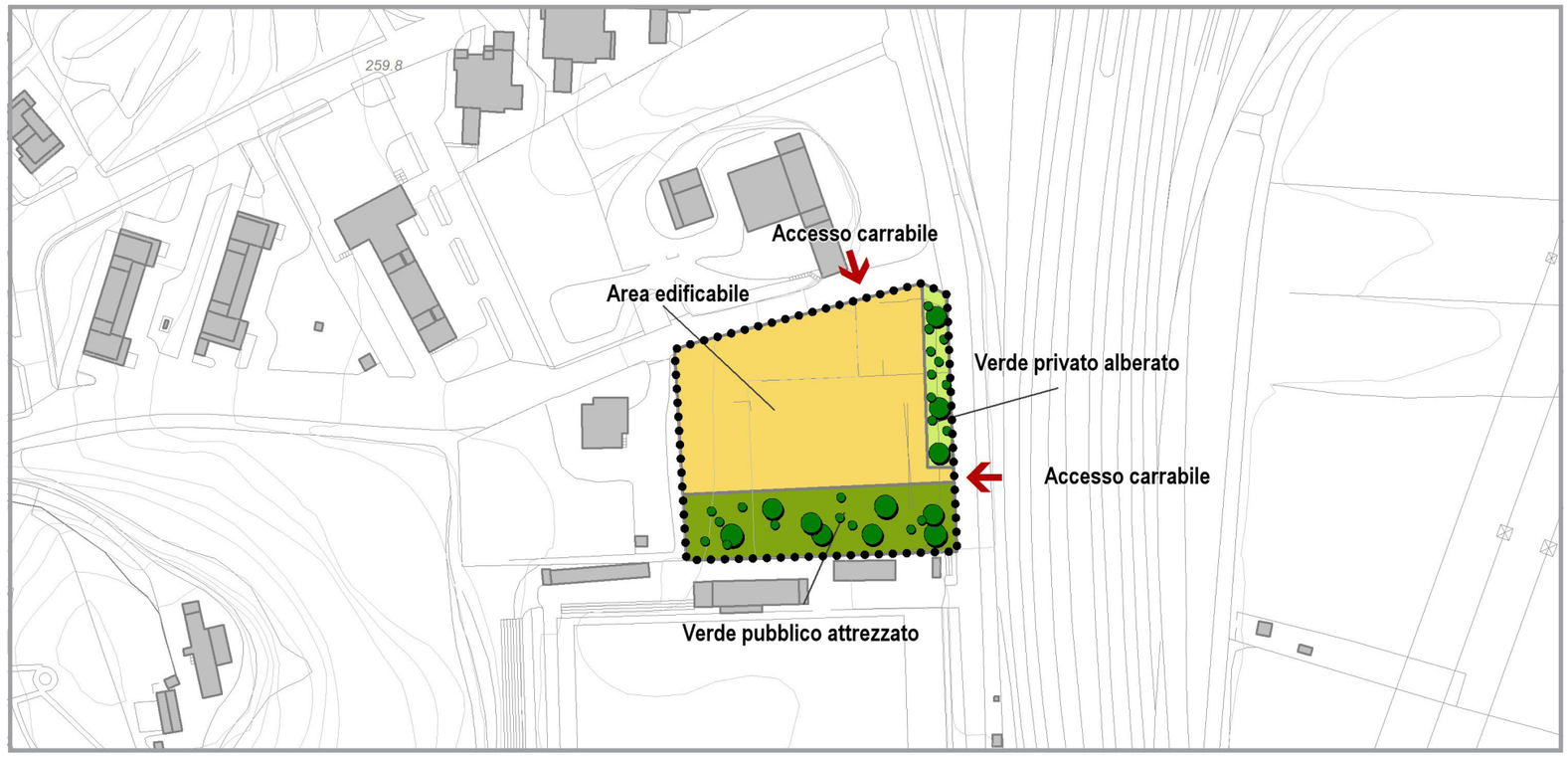
Numero massimo piani: 4

Destinazioni d'uso ammesse:
residenza; direzionale e di servizio; servizi pubblici.

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-039
Destinazione di progetto	Residenziale - direzionale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	3 055
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	1 490

Abitanti teorici	122
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	550
Aree di interesse collettivo mq	244
Verde gioco sport mq	1 973
Parcheggi mq	1 350



LEGENDA

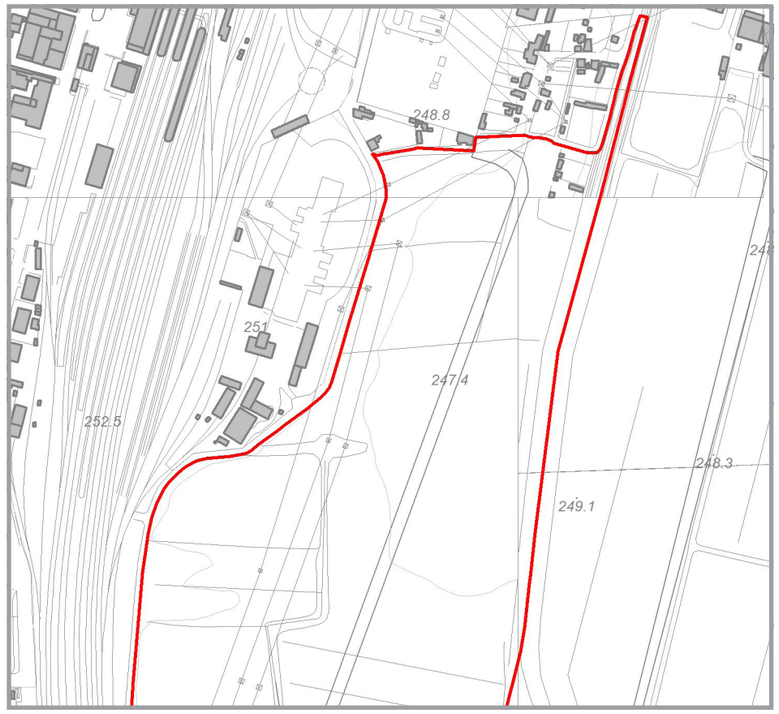
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato

49

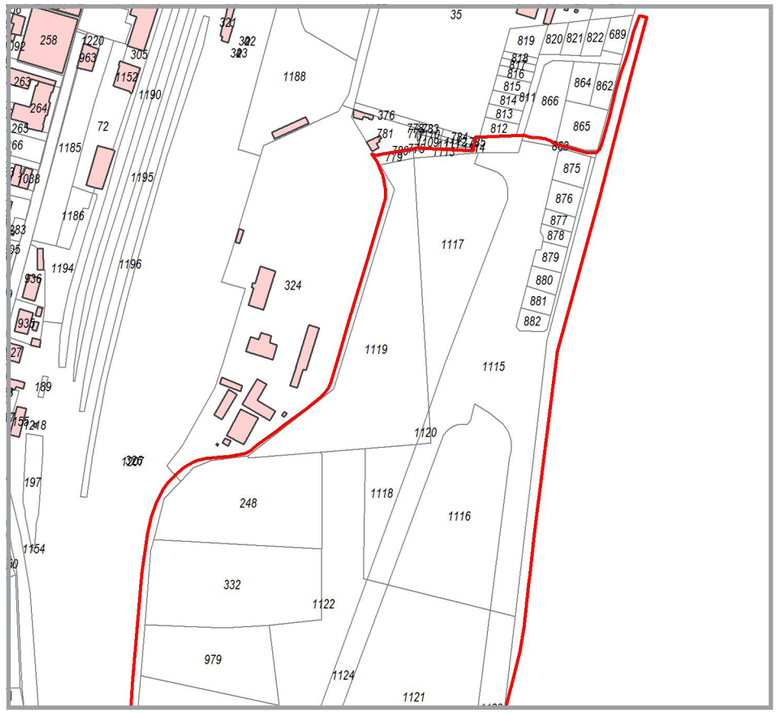
AT-PA-049

CENTRO INTERMODALE NORD

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Le Biffe
UTOE di riferimento	7 - Asse produttivo Colmato-ne-Le Biffe
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	57; 56

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	207 022
Volume esistente (fonte ctr) mc	16 116
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	2 053
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.08
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.01

I dati dimensionali sono riferiti alla somma delle schede AT-PA-049 nord e sud

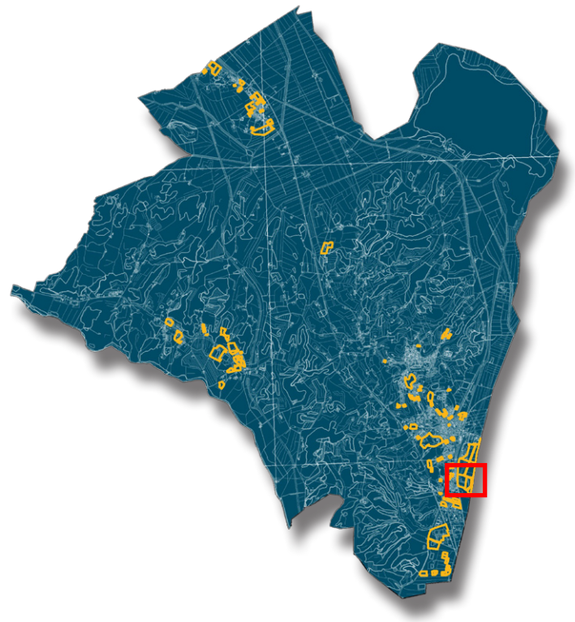
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)



49

AT-PA-049

CENTRO INTERMODALE NORD

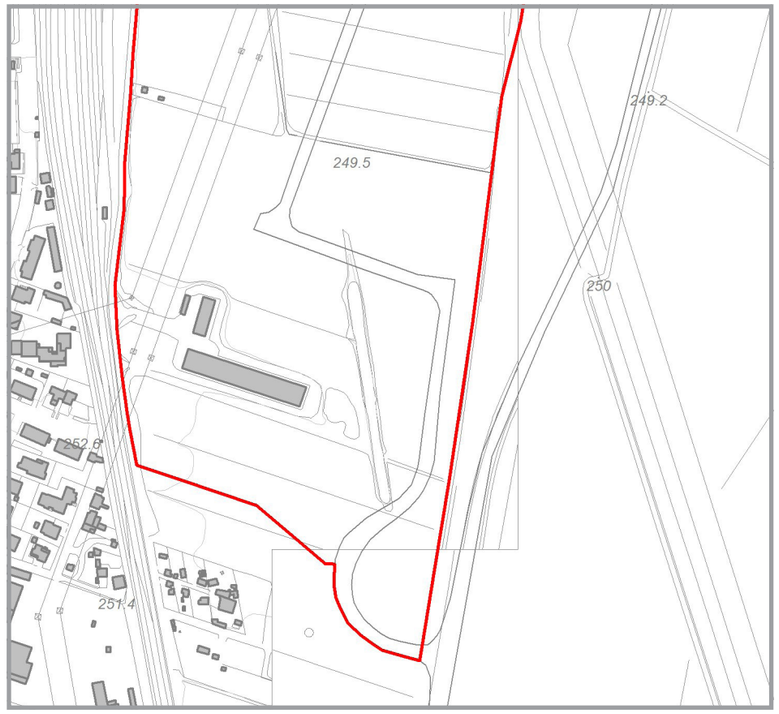
Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-049
Destinazione di progetto	Industriale artigianale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	0
SUL a destinazione produttiva mq	16 000
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	0
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	0
Aree di interesse collettivo mq	0
Verde gioco sport mq	20 000
Parcheggi mq	18 000

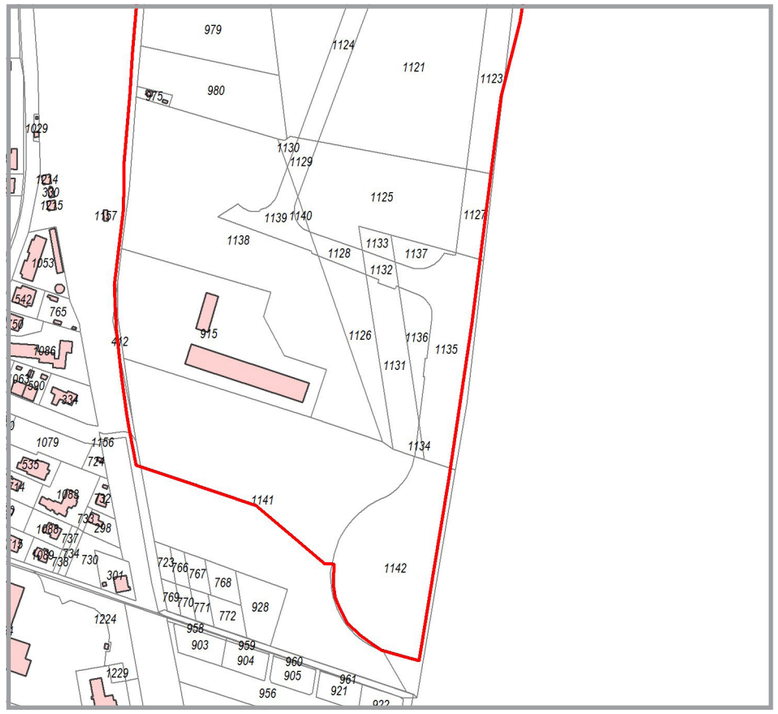
I dati dimensionali sono riferiti alla somma delle schede AT-PA-049 nord e sud

LEGENDA

CTR 2k



CATASTO



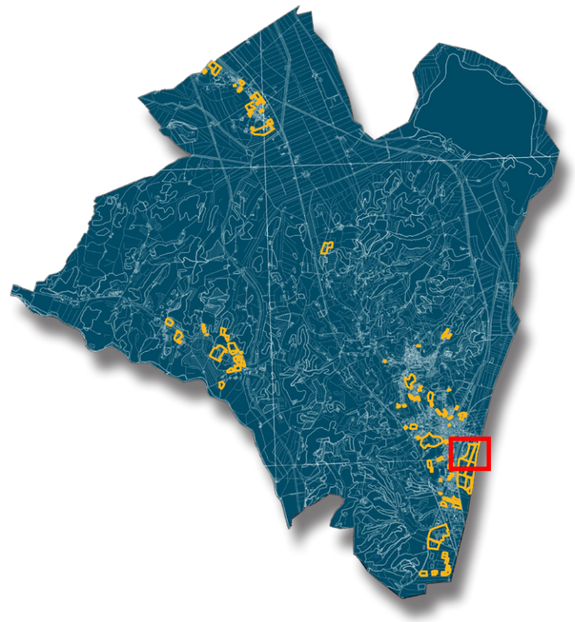
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



49

AT-PA-049

CENTRO INTERMODALE SUD

Dati da Piano Strutturale

Località	Le Biffe
UTOE di riferimento	7 - Asse produttivo Colmato-ne-Le Biffe
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	57; 56

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	207 022
Volume esistente (fonte ctr) mc	16 116
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	2 053
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.08
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.01

I dati dimensionali sono riferiti alla somma delle schede AT-PA-049 nord e sud

PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)



49

AT-PA-049

CENTRO INTERMODALE SUD

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-049
Destinazione di progetto	Industriale artigianale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	0
SUL a destinazione produttiva mq	16 000
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	0
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	0
Aree di interesse collettivo mq	0
Verde gioco sport mq	20 000
Parcheggi mq	18 000

I dati dimensionali sono riferiti alla somma delle schede AT-PA-049 nord e sud

LEGENDA

INIDCAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Il progetto è relativo alla sistemazione dell'area del centro logistico in località le Biffe. L'area dispone già di alcune opere di urbanizzazione finanziate dal Ministero delle Attività Produttive e completate nel 2008, costituite principalmente dalla nuova strada di lottizzazione che attraversa l'intera area. Deve ancora essere completato il collegamento delle opere di adduzione all'acquedotto pubblico e definito il sistema di recapito delle acque meteoriche e delle fognature.
Il relativo Piano Particolareggiato è decaduto a giugno del 2013.
Il presente intervento prevede l'individuazione di 6 macrolotti a destinazione produttiva, strutturati in relazione alla nuova strada di lottizzazione. Ogni macrolotto dovrà essere dotato di quote adeguate di parcheggi pubblici e di verde di uso pubblico attrezzato, da realizzarsi anche in forma autonoma per ogni singolo lotto d'intervento. Gli edifici dovranno disporsi con il loro asse longitudinale parallelo agli assi di riferimento riportati nello schema grafico.
Lungo tutta la strada di recente realizzazione dovranno essere previsti su entrambi i lati dei filari alberati costituiti da alberi ad alto fusto, da impiantarsi a carico dei singoli lotti di intervento.
I primi quattro macro lotti sono caratterizzato dalla presenza di ampie aree di parcheggio pubblico servite da una nuova viabilità secondaria posta perpendicolarmente alla nuova strada di lottizzazione. Tali aree di parcheggio, ferma restando lo schema previsto, potranno essere traslate anche in posizione diversa da quella riportata nel presente progetto norma.
Le aree a verde pubblico sono ubicate in corrispondenza del perimetro dell'area di intervento ed in tale aree dovrà essere impiantata una barriera vegetazionale composta da alberi ad alto fusto in corrispondenza del confine esterno di ogni singolo lotto.
L'attuazione dei due macrolotti posti nella zona sud è condizionata alla cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione dell'area individuata dal Piano Strutturale come facente parte degli interventi di mitigazione del rischio idraulico. L'area in oggetto, normalmente allagabile, fa parte di un progetto più ampio che prevede il prolungamento di un nuovo collettore e la realizzazione di un nuovo tombino ferroviario.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale dovrà strutturare l'intervento nei sei lotti individuati, attuabili in forma autonoma anche in relazione alle opere di urbanizzazione aggiuntive quali parcheggi ed aree a verde pubblico. La convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione di tali aree, anche in forma distinta e separata in relazione ai diversi tempi di attuazione degli interventi, oppure le modalità per il loro assoggettamento ad uso pubblico. Dovrà inoltre definire le modalità per la cessione gratuita delle due aree riferite ai lotti e) ed f). L'intervento è condizionato all'adeguamento e messa a norma di via della Chiannetta per il transito a doppio senso dei veicoli pesanti.
Il progetto relativo alla lottizzazione produttiva oggetto del presente progetto norma dovrà comunque garantire il rispetto di quanto sottoscritto con il protocollo di intesa per lo sviluppo del centro logistico a Chiusi del 10.12.2013.

L'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinata alla risoluzione delle obbligazioni di cui agli impegni conseguenti e sottoscritti in data 27.11.1993, in relazione alla richiesta di finanziamento al Ministero delle Attività Produttive di interventi infrastrutturali inclusi in patti territoriali.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 207.025 mq.

Superficie Utile Lorda max:
industriale- artigianale SUL max: 16.000 mq.

Superfici a standard richiesti:
Parcheggi di uso pubblico: 1250 mq.
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 8.000 mq.

Numero massimo piani: 1

Destinazioni d'uso ammesse: industriale- artigianale

Dati quantitativi per singolo lotto:

LOTTO A
Superficie territoriale: 32.120 mq.

industriale- artigianale SUL max: 2.482mq.
Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 20 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.200 mq.

LOTTO B
Superficie territoriale: 46.058 mq.

industriale- artigianale SUL max: 3.560 mq.
Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 20 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.800 mq.

LOTTO C
Superficie territoriale: 27.917 mq.

industriale- artigianale SUL max: 2.156 mq.
Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 20 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.000 mq.

LOTTO D
Superficie territoriale: 47.120 mq.

industriale- artigianale SUL max: 3.642 mq.
Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 20 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.800 mq.

LOTTO E
Superficie territoriale: 19.849 mq.

industriale- artigianale SUL max: 1.535 mq.
Parcheggi di uso pubblico: 100 mq. (almeno 8 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 750 mq.

LOTTO F
Superficie territoriale: 33.961 mq.

industriale- artigianale SUL max: 2.625 mq. (incluso gli edifici già realizzati)
Parcheggi di uso pubblico: 150 mq. (almeno 12 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.300 mq.





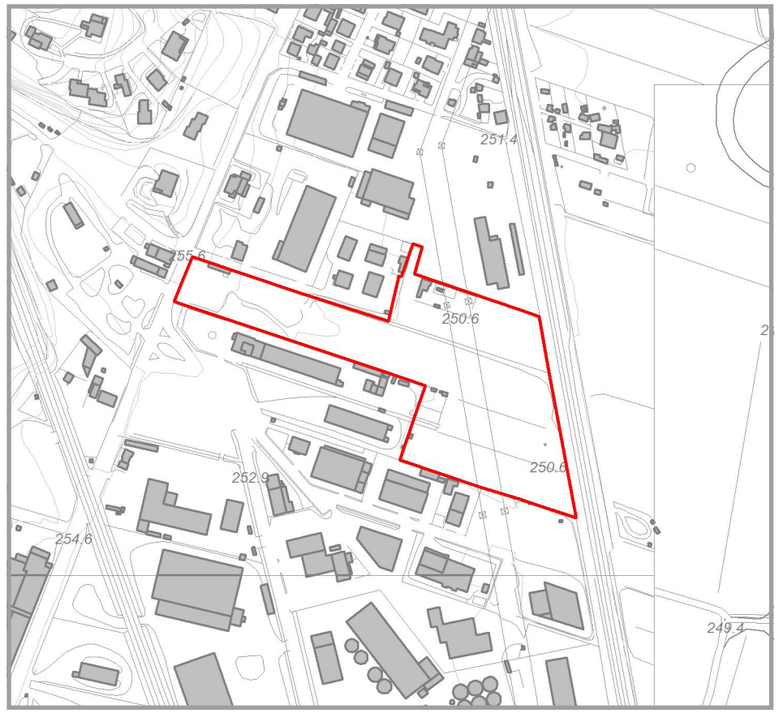


52

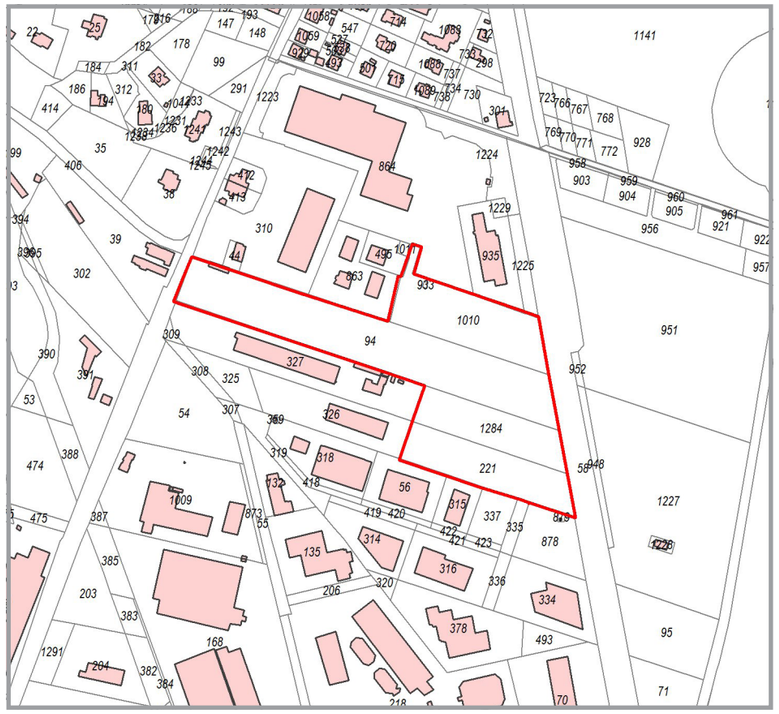
AT-PUC-052

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA "DELLE BIFFE"

CTR 2k



CATASTO



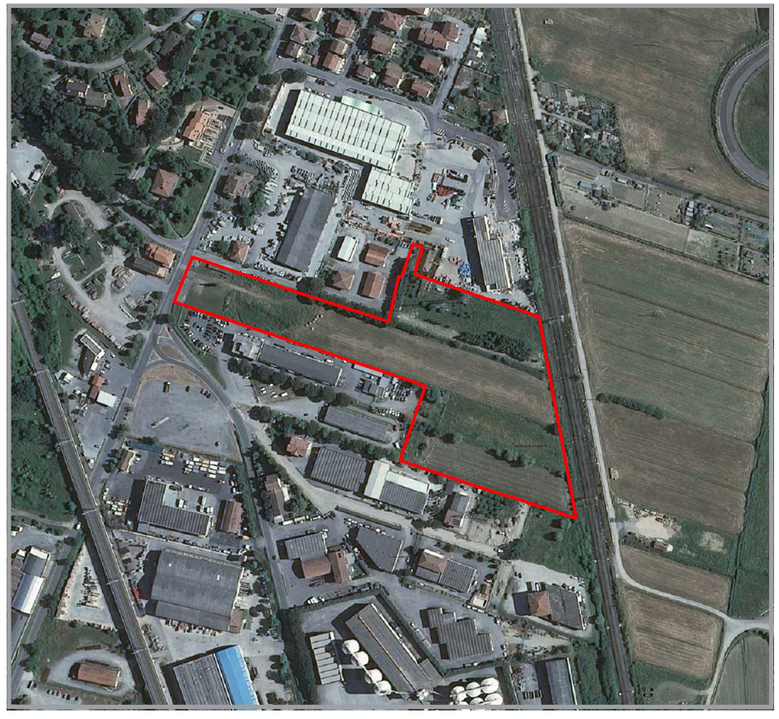
Dati da Piano Strutturale

Località	Asse produttivo Colmatone-Le Biffe
UTOE di riferimento	7 - Asse produttivo Colmatone-Le Biffe
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	37; 38

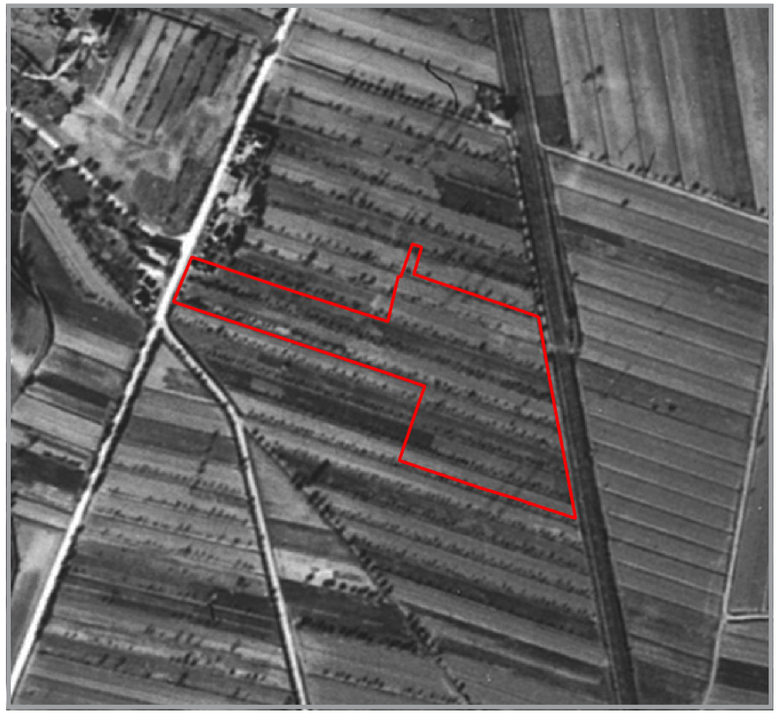
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	26 908
Volume esistente (fonte ctr) mc	432
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	197
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.02
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.01

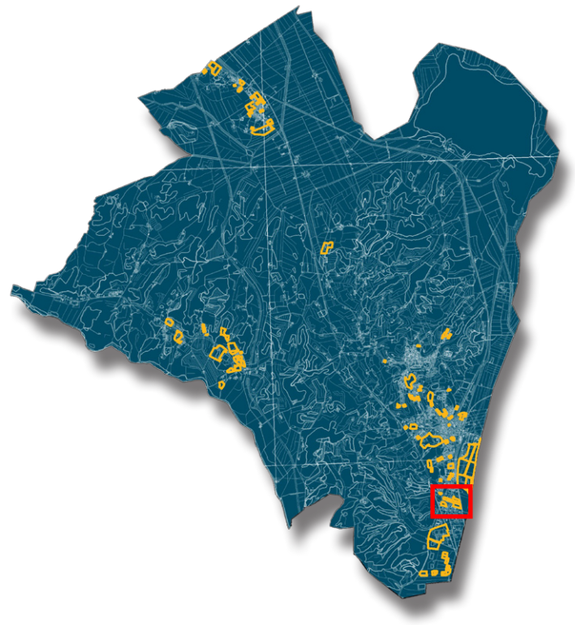
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



52

AT-PUC-052

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA "DELLE BIFFE"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo al completamento di tre lotti a destinazione produttiva in località Le Biffe.L'intervento è condizionato alla cessione gratuita dei terreni individuati nello schema grafico allegato come "aree da destinarsi all'intervento BSi di Tav. PI05-2 del PS" che prevede la strutturazione di una vasca volano a cielo aperto in tali aree, adiacente al rilevato ferroviario.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato con attuazione secondo tre lotti distinti, già individuati dal presente progetto norma.Laconvenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione di tali aree, anche in forma distinta e separata in relazione ai diversi temoi di attuazione degli interventi.
L'intervento è condizionato all'adeguamento e messa a norma di via delle Piagge per il transito a doppio senso dei veicoli pesanti valutando inoltre se possibile la realizzazione di una connessione con via Saffi, che consentirebbe di riorganizzare la geometria di circolazione su quest'ultima e la sua messa a norma.

Dati quantitativi generali:
Superficie territoriale:26.910 mq.
(comprensiva della superficie da cedere per opere idrauliche)
Superficie Utile Lorda max:
industriale- artigianale SUL max: 3.010 mq.
Superfici a standard richiesti:
Parcheggi di uso pubblico: 1.400 mq. (almeno 55 posti auto)
(la dotazione di standard è stata dimensionata solo sulla quota di superficie a destinazione industriale artigianale escludendo l'ambito destinato alla realizzazione di opere idrauliche)

Numero massimo piani: 1
Destinazioni d'uso ammesse: industriale- artigianale

Dati quantitativi per singolo lotto:

LOTTO 1
Superficie territoriale del lotto n.1: 5.630 mq.

industriale- artigianale SUL max: 620 mq.
Rapporto di copertura max.: 50%

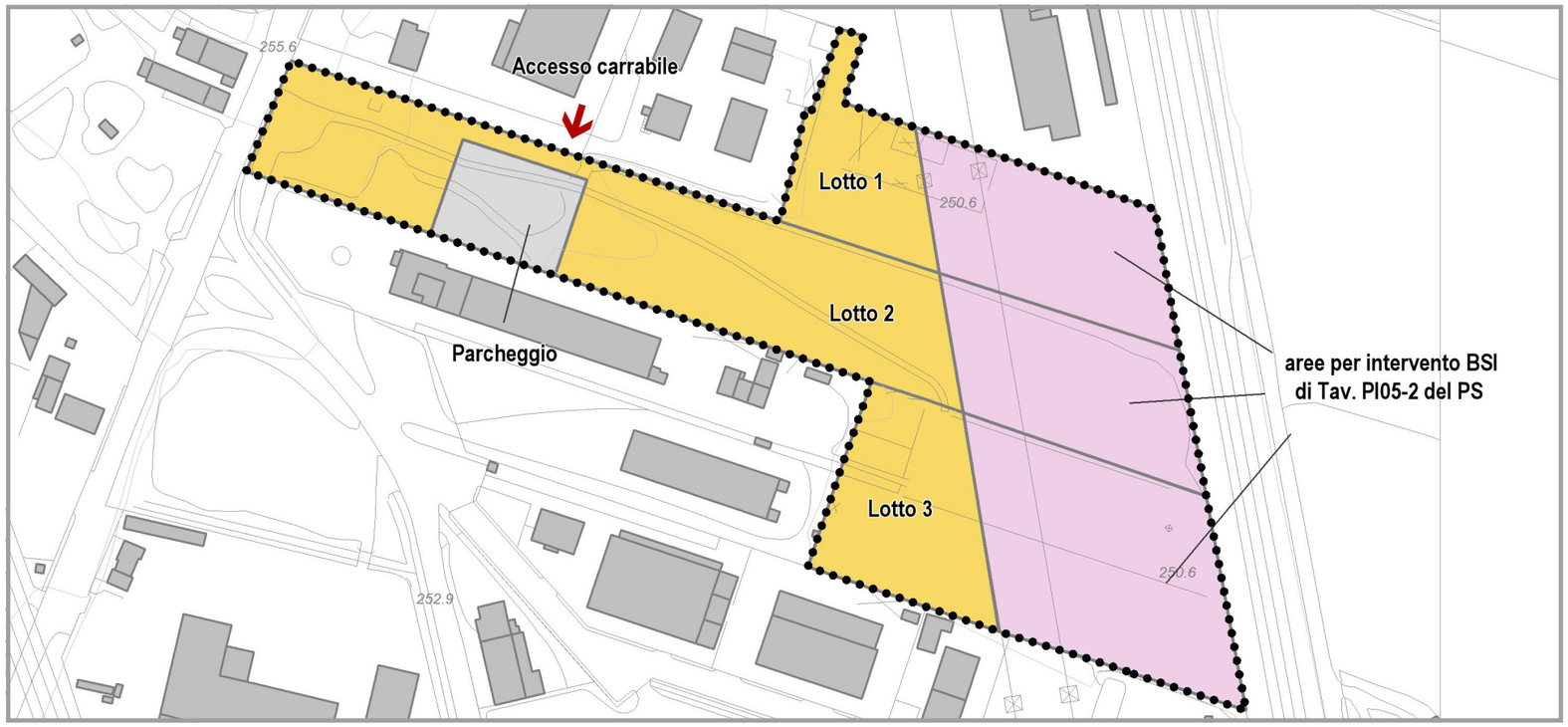
LOTTO 2
Superficie territoriale del lotto n.2: 12.318 mq.

industriale- artigianale SUL max: 1.280 mq.
Rapporto di copertura max.: 50%

Parcheggi di uso pubblico: min. 1.400 mq. (almeno 55 posti auto)

LOTTO 3
Superficie territoriale del lotto n.3: 8.467 mq.

industriale- artigianale SUL max: 1110 mq.
Rapporto di copertura max.: 50%



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-052
Destinazione di progetto	Industriale artigianale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	0
SUL a destinazione produttiva mq	3 010
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	0
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	0
Aree di interesse collettivo mq	0
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	1 400

LEGENDA

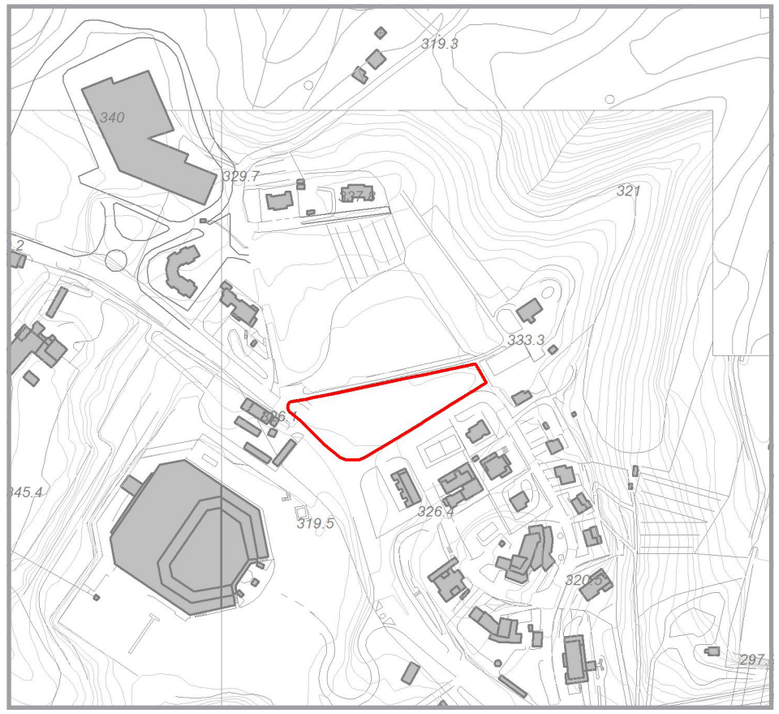
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Parcheggio
- Aree per intervento BSI di Tav. PI05-2 del PS

58

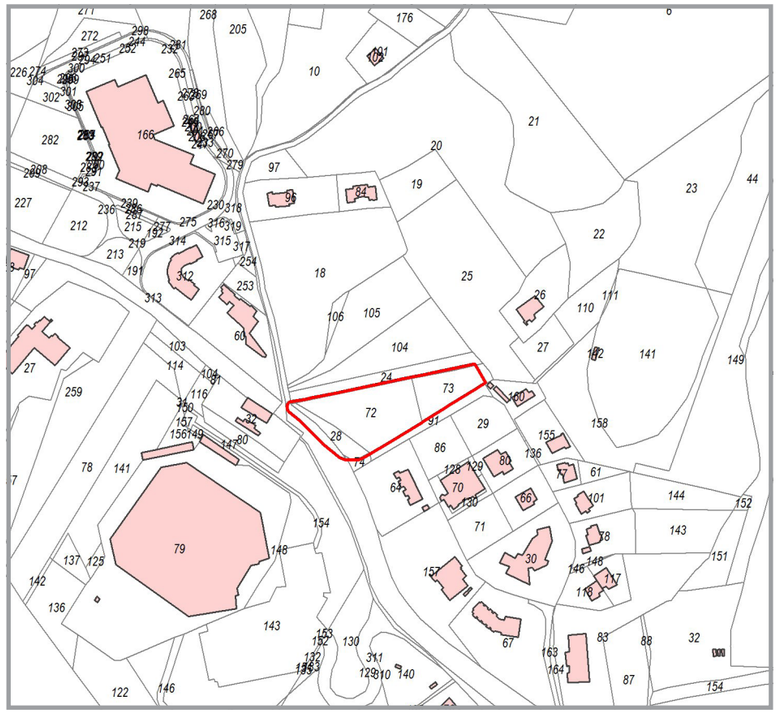
AT-PUC-058

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DEI TULIPANI"

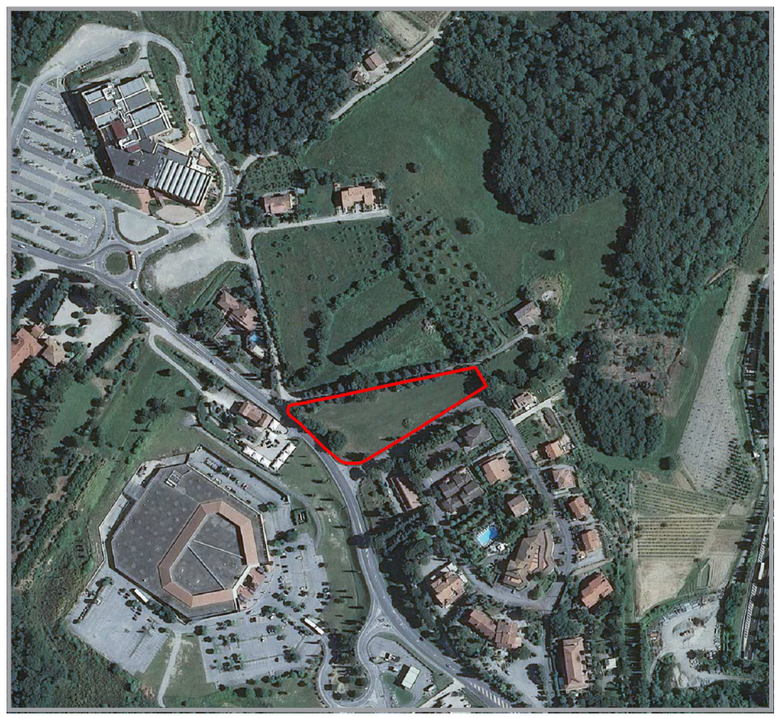
CTR 2k



CATASTO



ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



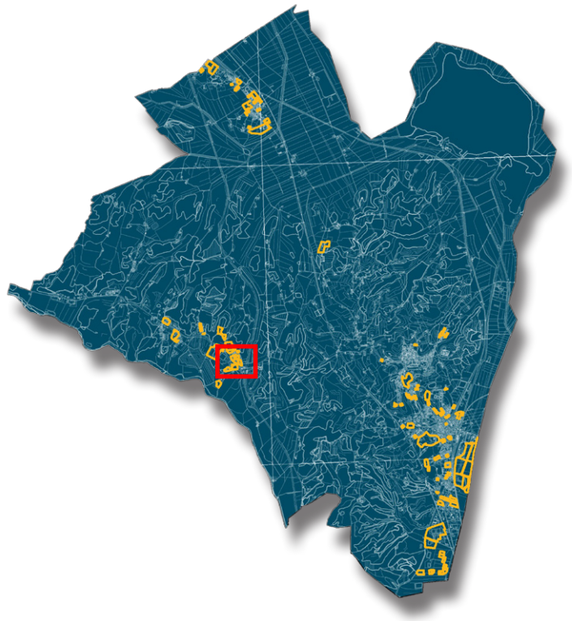
Dati da Piano Strutturale

Località	Querce al Pino
UTOE di riferimento	8 - Macciano-Querce al Pino
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	201

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	6 049
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

INQUADRAMENTO



58

AT-PUC-058

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DEI TULIPANI"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenziale in un'area prospiciente via dei tulipani in località Poggio al Pino.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo tre edifici unifamiliari o bifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di sei appartamenti.
Il progetto dovrà salvaguardare i filari alberati esistenti. Il parcheggio pubblico lungo via dei tulipani dovrà essere schermato nord con un filare di alberi ad alto fusto sempreverdi.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico e dell'area a verde attrezzato oppure le modalità per il loro assoggettamento ad uso pubblico e le modalità per la conservazione e manutenzione del verde privato e dei filari alberati esistent.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 6.050 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 650 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 1.045
Parcheggi di uso pubblico: 167 mq. (almeno 6 posti auto)

Numero massimo piani: 3

Tipo edilizio: casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-058
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	650
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	26
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	114
Aree di interesse collettivo mq	52
Verde gioco sport mq	1 045
Parcheggi mq	167

LEGENDA

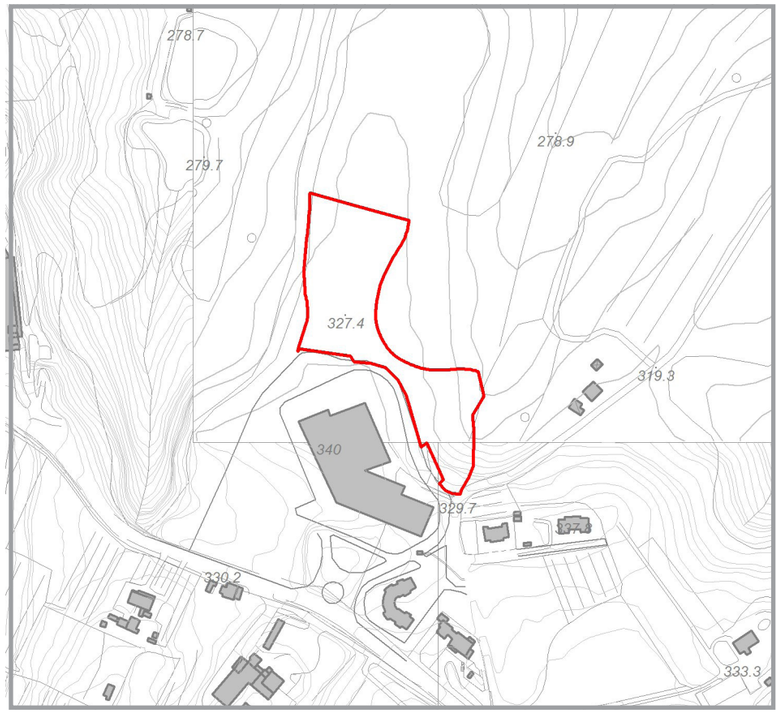
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Verde alberato di protezione
- Parcheggio

62

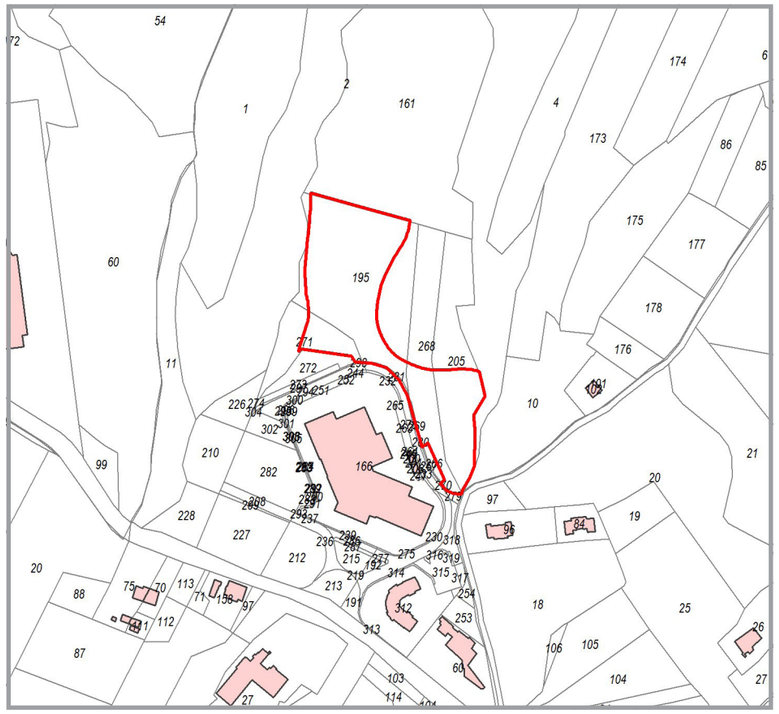
AT-PUC-062

COMPLETAMENTO AREA MULTISALA

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Querce al Pino
UTOE di riferimento	8 - Macciano-Querce al Pino
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	204

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	13 079
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

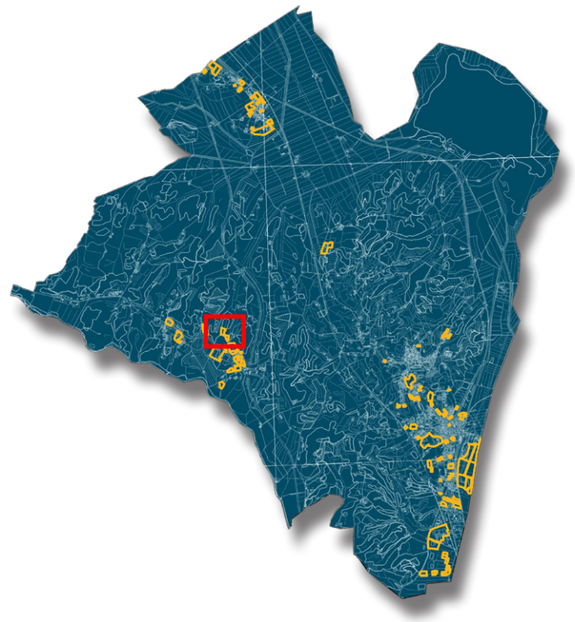
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



62

AT-PUC-062

COMPLETAMENTO AREA MULTISALA

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alcompletamento del lotto “multisala” e prevede la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione direzionale e di servizio.
L’intervento prevede la realizzazione di un ampio parcheggio sul lato ovest del lotto a completare il sistema di sosta già presente nell’area, mentre sul fronte opposto, ad est, dovrà essere mantenuta e salvaguardato l’attuale sistema vegetazionale.
Il progetto potrà prevedere la realizzazione di unedificioad uso direzionale e di servizio per complessivi 3.000 mq di SUL disposta su di un massimo di due piani.
Dovranno essere salvaguardate, nei limiti del possibile, tutte le alberature di alto fusto esistenti.
L’accesso carrabile all’area dovrà avvenire da via dell’orchidea e non prevedere accessi diretti sulla Statale 478.
L’intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell’area da adibire a parcheggio pubblico oppure le modalità di assoggettamento ad uso pubblico delle stesse aree.

Dati quantitativi generali:

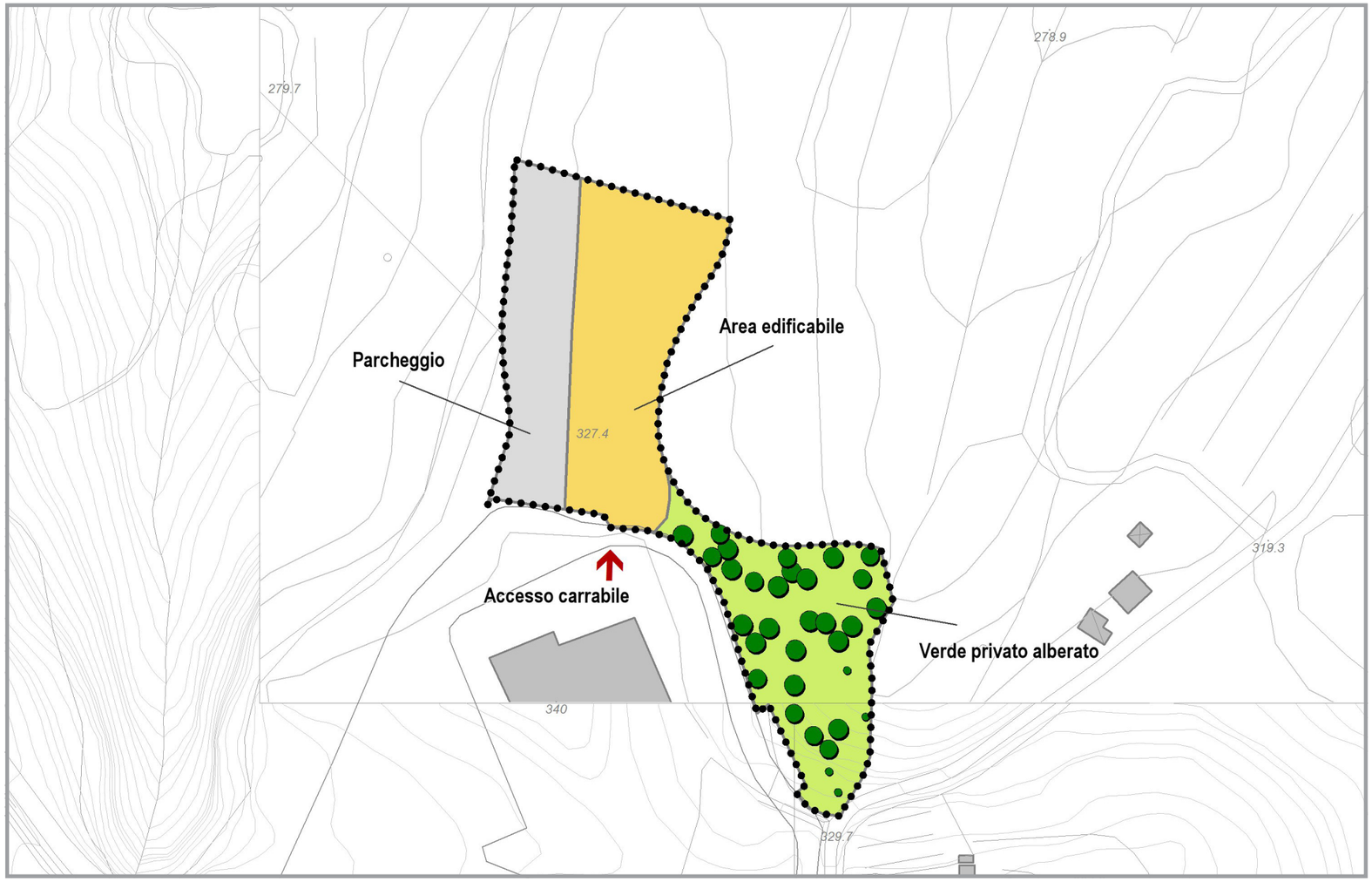
Superficie territoriale:13.079 mq.

Superficie Utile Lorda max:
direzionale e di servizio SUL max: 3.000 mq.

Superfici a standard richiesti:
Parcheggi: 3.200 mq. (almeno 136 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Destinazioni d’uso ammesse:direzionale e di servizio



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-062
Destinazione di progetto	Direzionale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	0
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	3 000
Abitanti teorici	0
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	0
Aree di interesse collettivo mq	0
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	3 200

LEGENDA

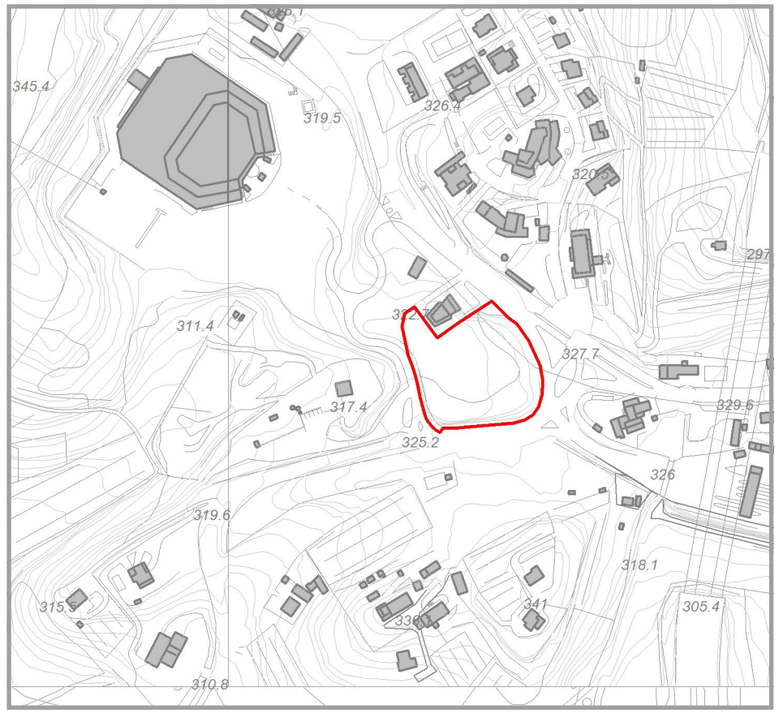
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parcheggio

63

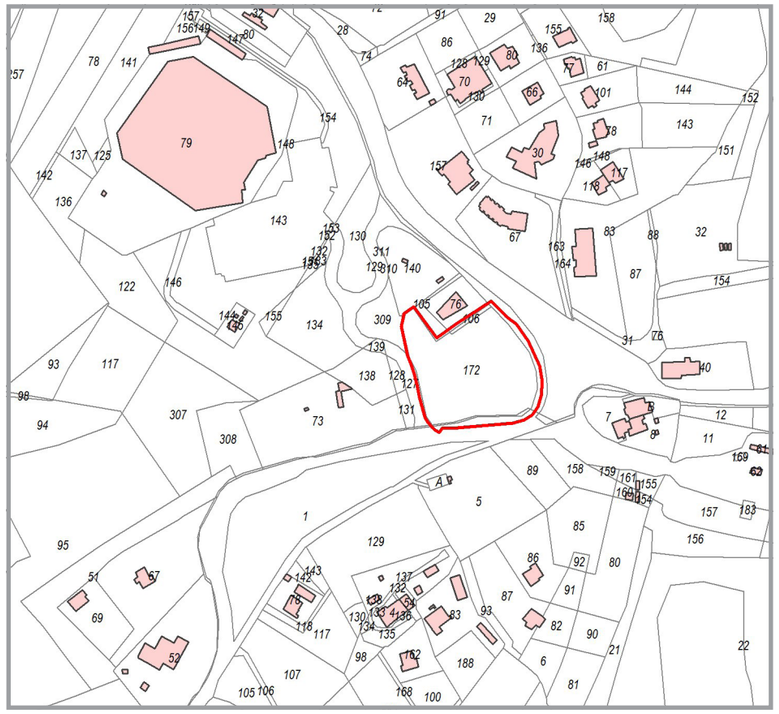
AT-PUC-063

CENTRO DIREZIONALE PARODI

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Querce al Pino
UTOE di riferimento	8 - Macciano-Querce al Pino
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	211

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	8 608
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

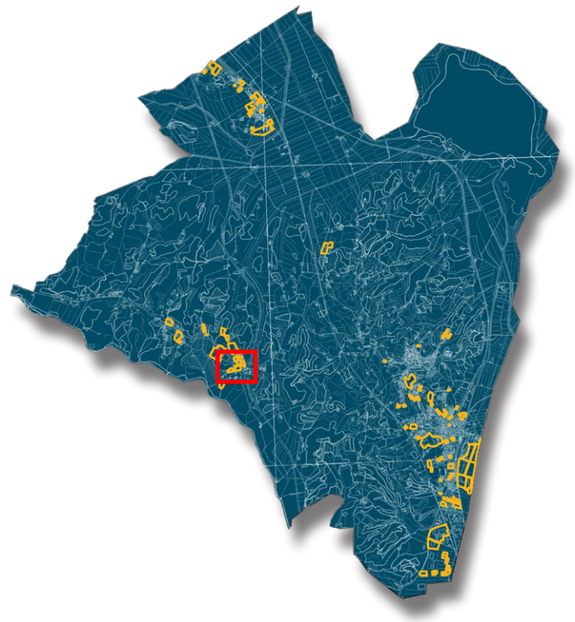
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



63

AT-PUC-063

CENTRO DIREZIONALE PARODI

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di un centro direzionale in località Poggio al Pino, nei pressi del casello autostradale.
L'intervento è condizionato alla tutela e conservazione delle masse arboree esistenti all'interno del lotto costituite in prevalenza da alberi di alto fusto.
L'accesso carrabile all'area dovrà avvenire da via dell'orchidea, nel punto indicato nello schema grafico allegato. L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico oppure le modalità di assoggettamento ad uso pubblico delle stesse aree.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 8.608 mq.

Superficie Utile Lorda max:
direzionale e di servizio SUL max: 930 mq.

Superfici a standard richiesti:
Parcheggi: 750 mq. (almeno 30 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e di servizio



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-063
Destinazione di progetto	Direzionale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	0
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	930
Abitanti teorici	0
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	0
Aree di interesse collettivo mq	0
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	750

LEGENDA

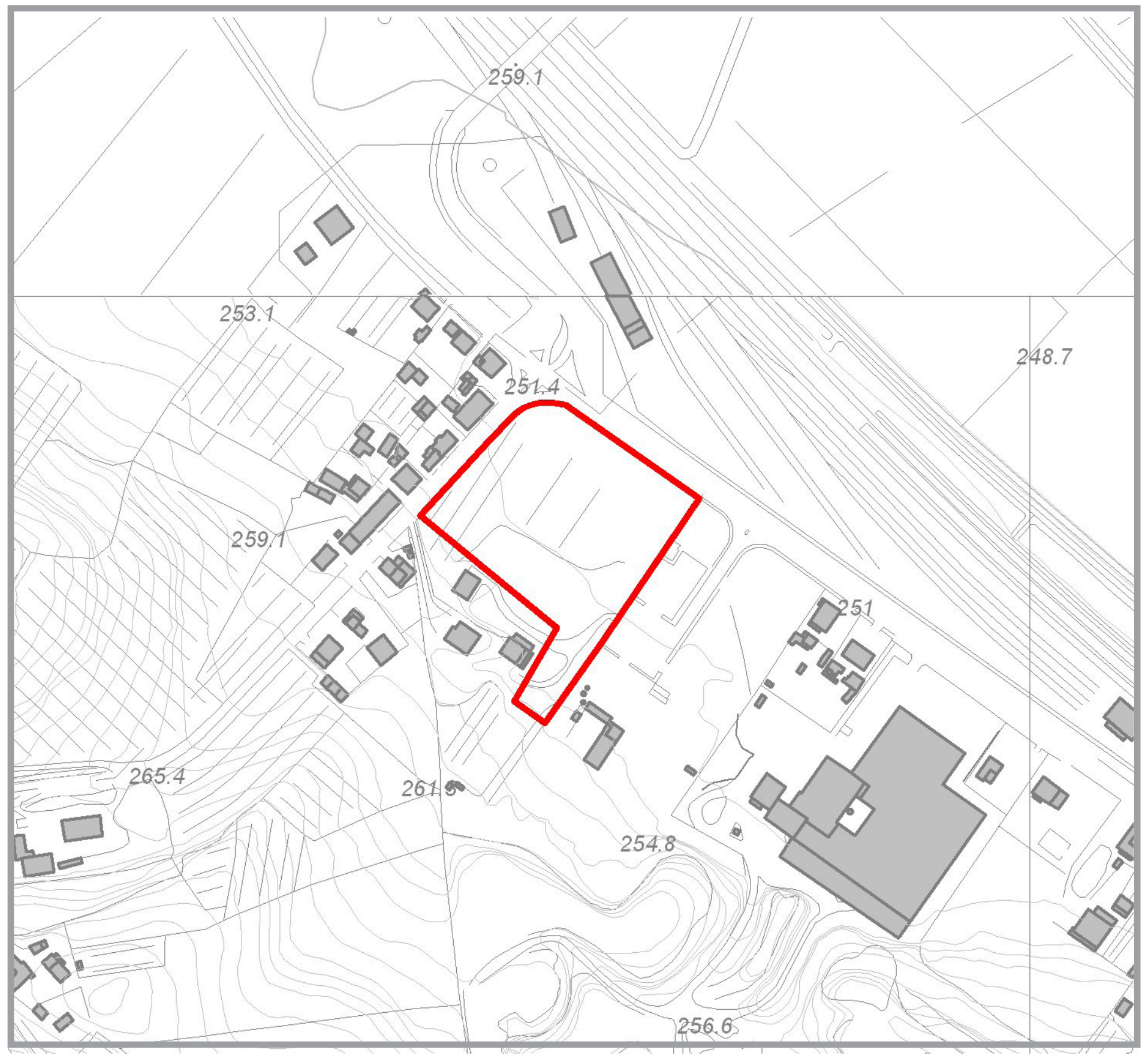
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato

77

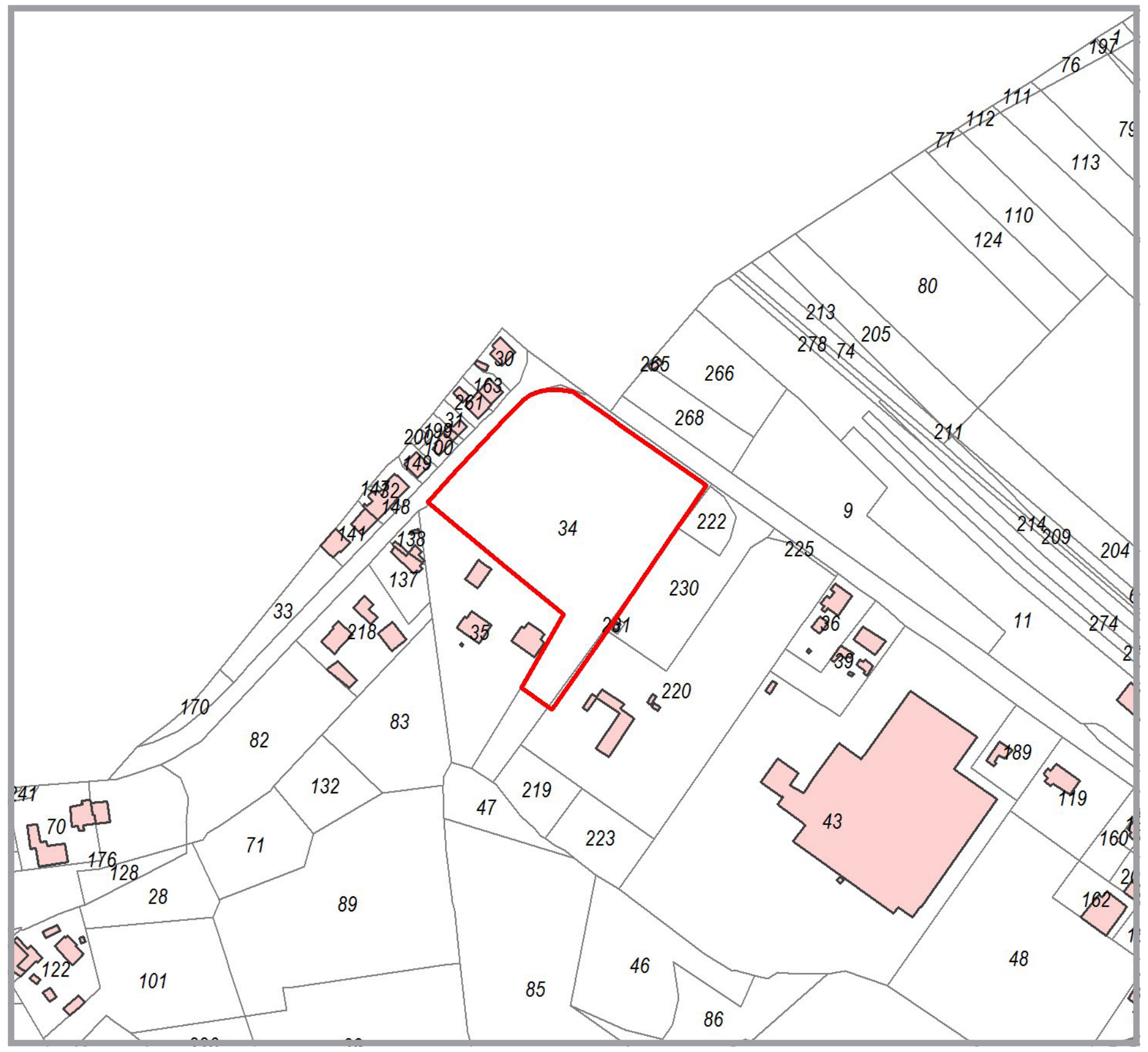
AT-PUC-077

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “CASE NUOVE”

CTR 2k



CATASTO



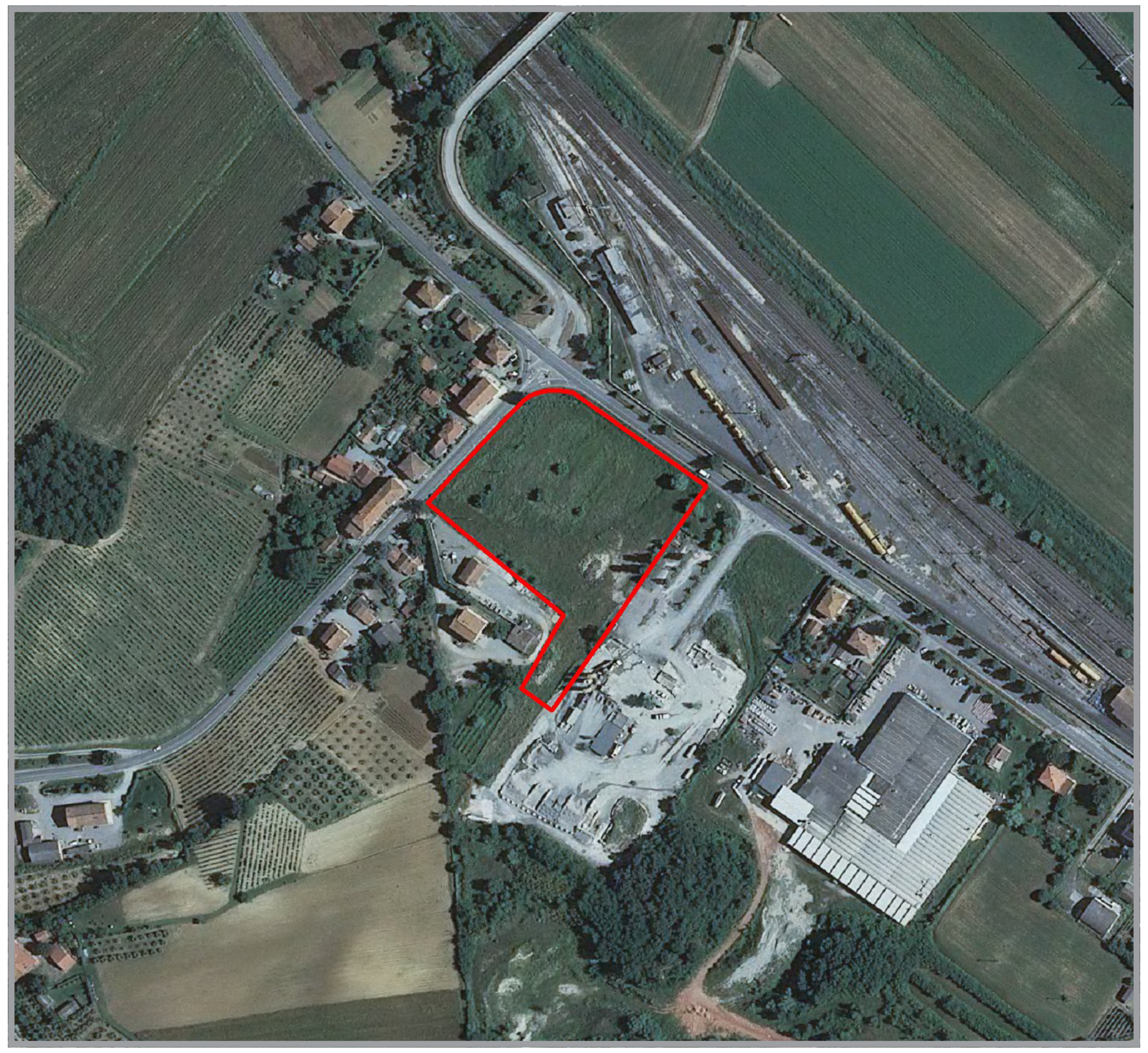
Dati da Piano Strutturale

Località		Montallese
UTOE di riferimento		9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale		191

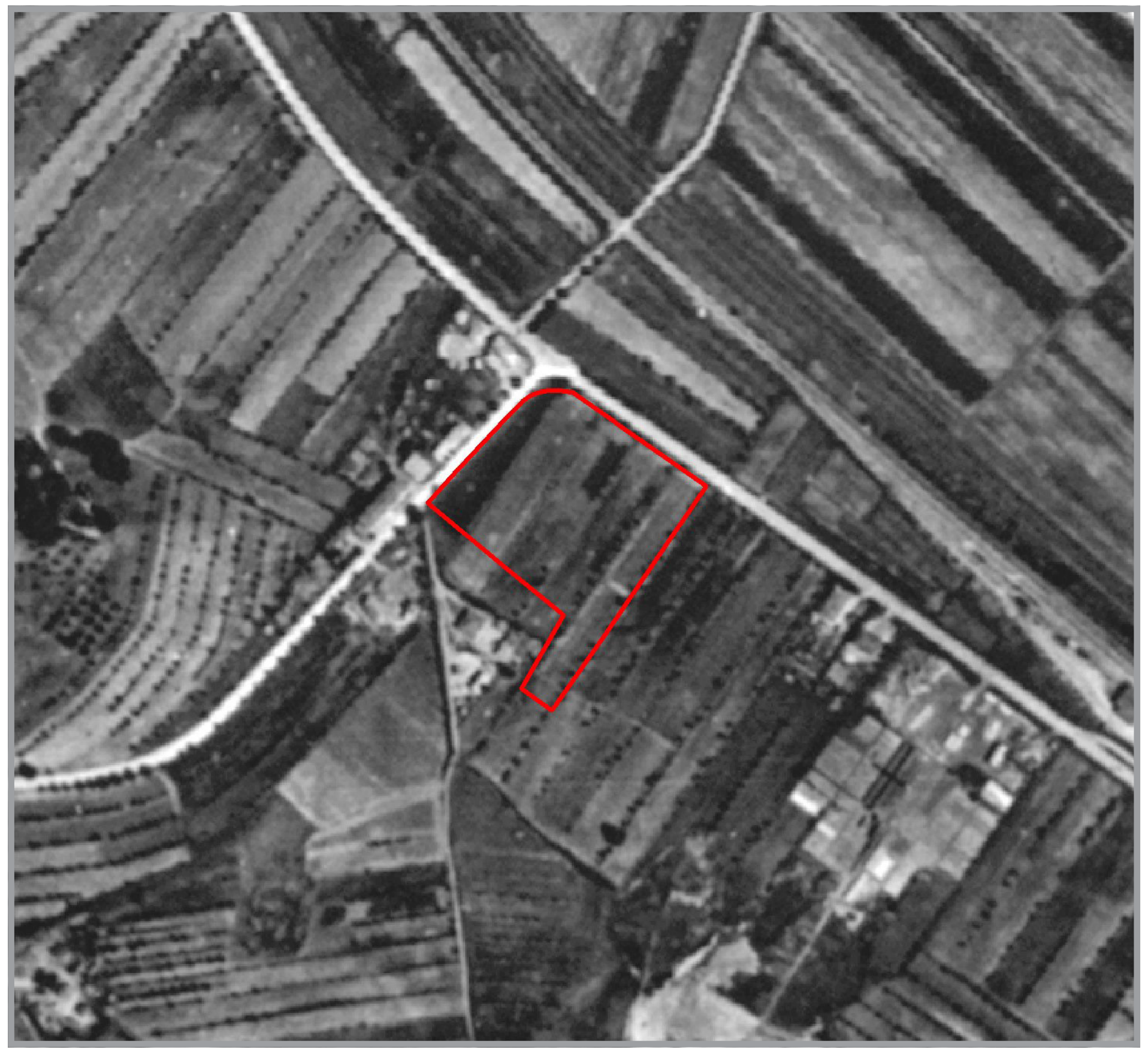
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq		12 515
Volume esistente (fonte ctr) mc		0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq		0
Indice di edificabilità esistente mc/mq		0
Rapporto di copertura esistente mq/mq		0

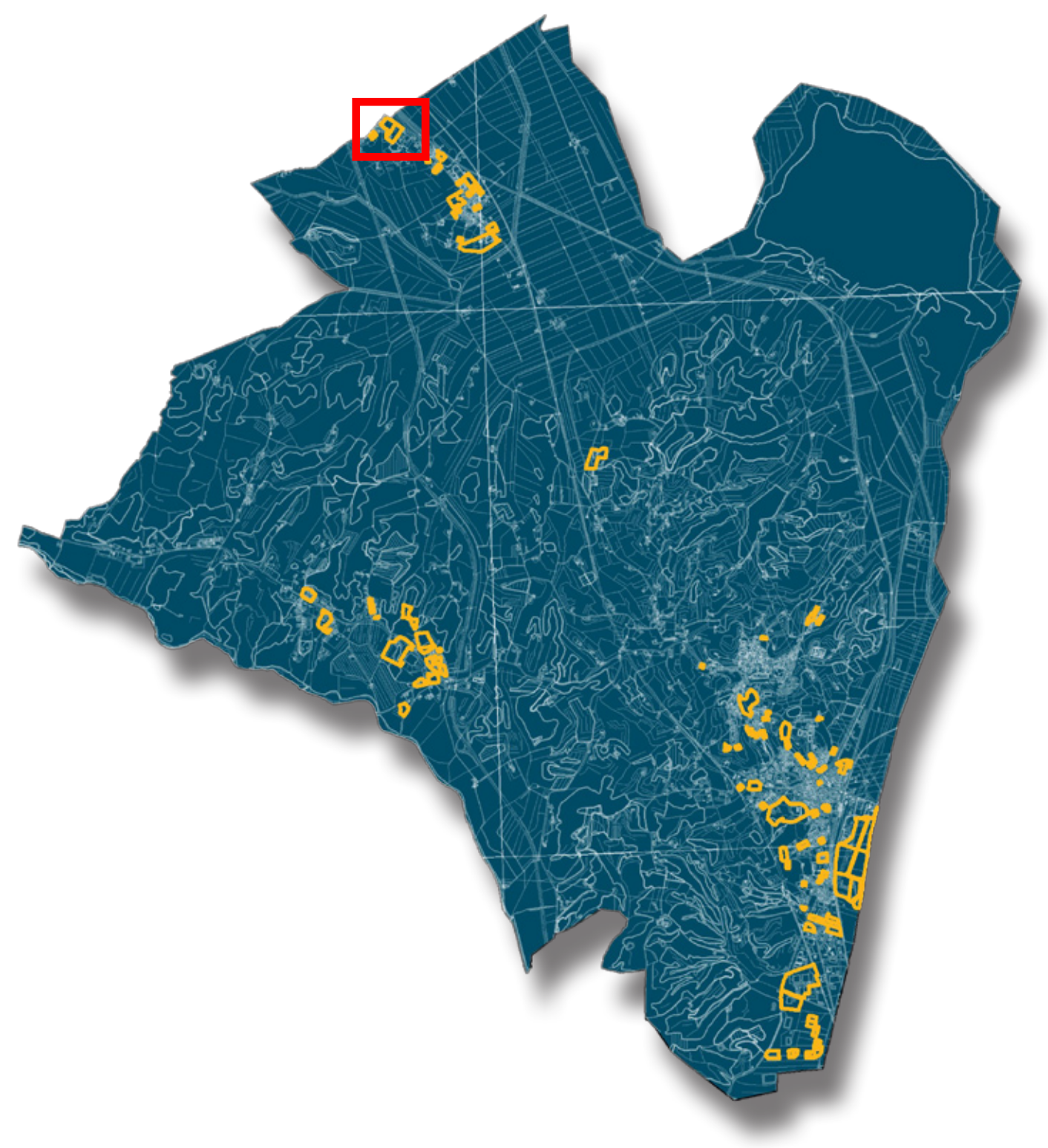
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



77

AT-PUC-077

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "CASE NUOVE"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenzialein località Case Nuove a Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo quattro edifici bifamiliari o unifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di otto appartamenti. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un'ampia fascia alberata (barriera vegetazionale) per uno spessore di almeno 12 metri costituita da alberi ad alto fusto, sul confine sud-est, a protezione della confinante area industriale.
L'accesso all'area dovrà essere previsto nel punto indicato nello schema grafico e verrà realizzata una viabilità carrabile interna che, oltre a consentire l'accesso ai lotti collegherà i due piccoli parcheggi pubblici.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico e del verde pubblico attrezzato oppure le modalità per l'assoggettamento di quest'ultimo ad uso pubblico; dovrà inoltre fissare le modalità di realizzazione e manutenzione della barriera vegetazionale di protezione.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale:12.516 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 730 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 624
Parcheggi di uso pubblico: 271 mq. (almeno 10 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-077
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT-Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	730
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	29
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	131
Aree di interesse collettivo mq	58
Verde gioco sport mq	624
Parcheggi mq	271

LEGENDA

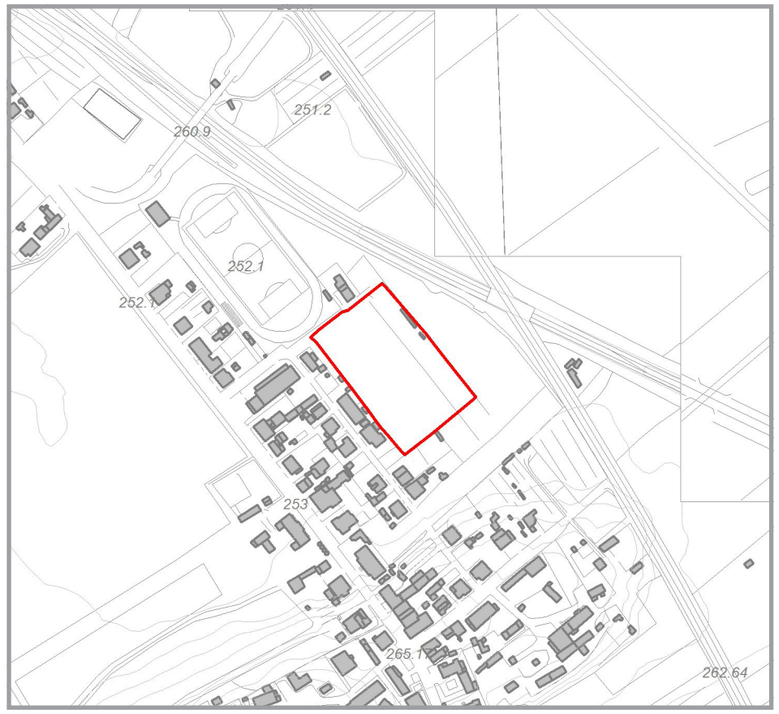
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio
- Nuova viabilità di accesso

78

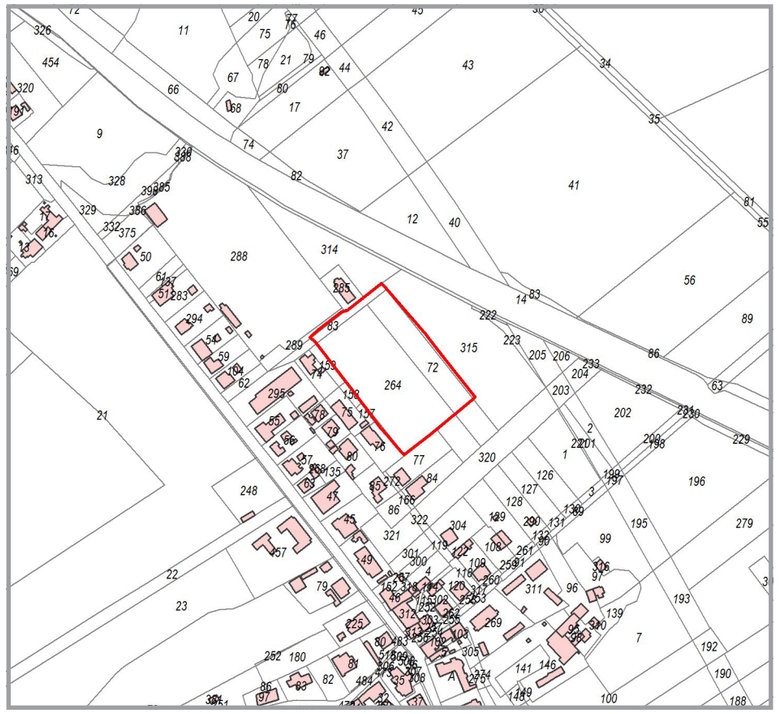
AT-PUC-078

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "P. ARETINO"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	181

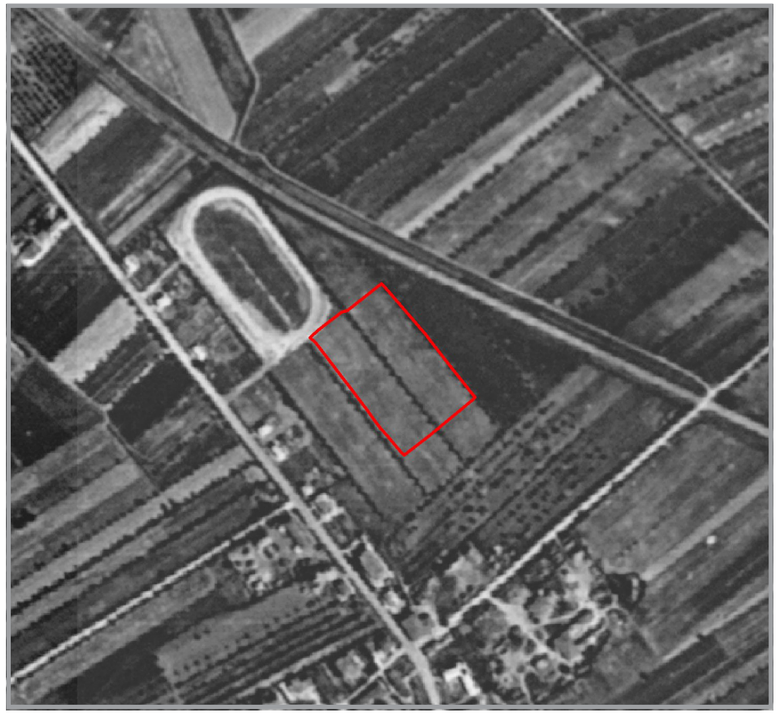
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	9 078
Volume esistente (fonte ctr) mc	138
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	55
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.02
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.01

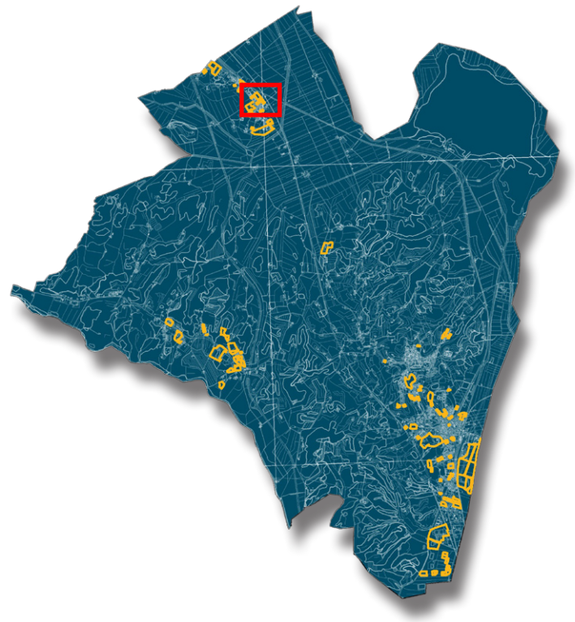
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



78

AT-PUC-078

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "P. ARETINO"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenziale nella zona di via P. Aretino a Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo quattro edifici bifamiliari o unifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di otto appartamenti.
L'intervento è condizionato alla cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico (la sistemazione dell'area a parcheggio sarà a carico del Comune) ed alla realizzazione del verde pubblico attrezzato. Tra l'area a parcheggio e l'area edificabile dovrà essere impiantato un filare di alberi ad alto fusto.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico (con realizzazione a cura del Comune) e del verde pubblico attrezzato oppure le modalità per l'assoggettamento di quest'ultimo ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 9.079 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 630 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 359
Parcheggi di uso pubblico: 3.265 mq. (almeno 130 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-078
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	630
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	25
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	113
Aree di interesse collettivo mq	50
Verde gioco sport mq	359
Parcheggi mq	3 265

LEGENDA

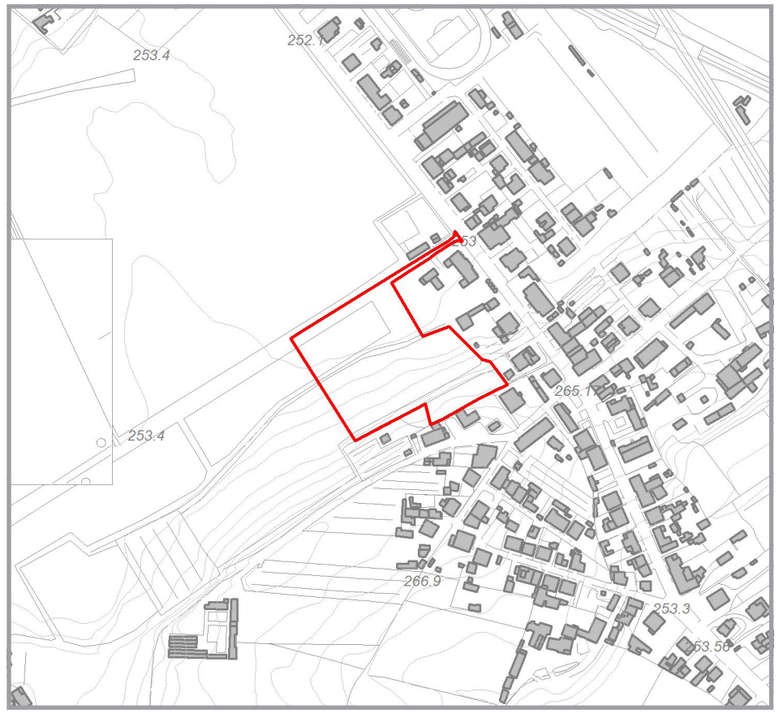
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio
- Nuova viabilità di accesso

79

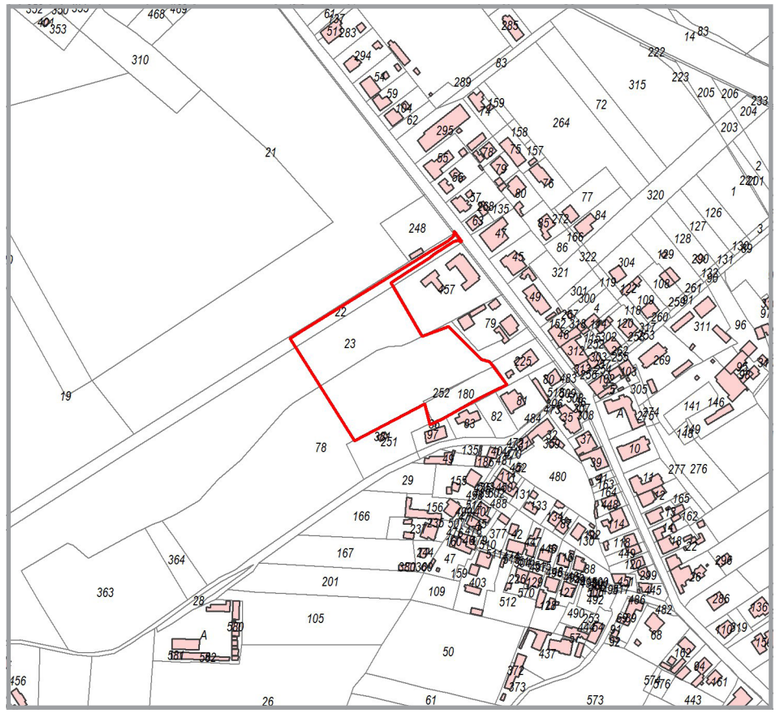
AT-PUC-079

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SAN POLO"

CTR 2k



CATASTO



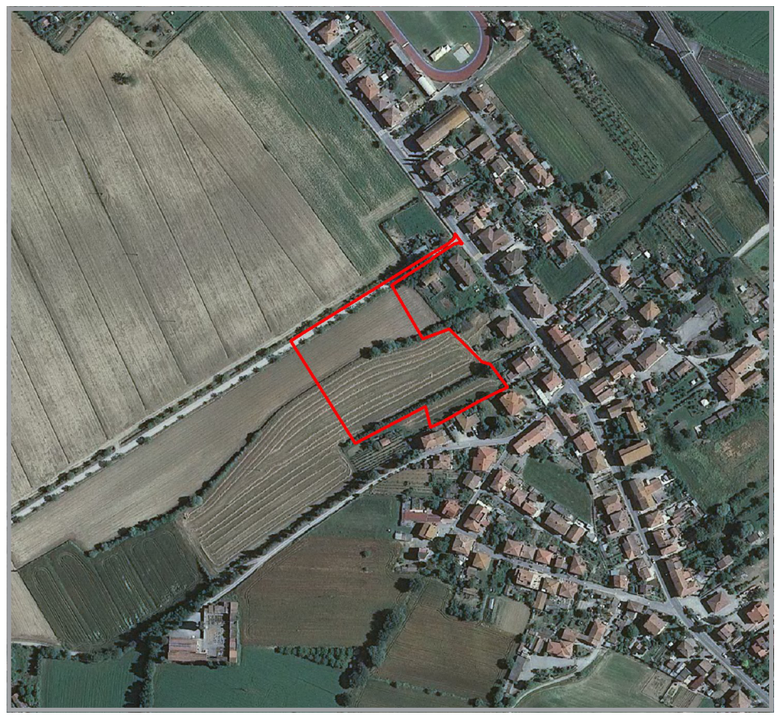
Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

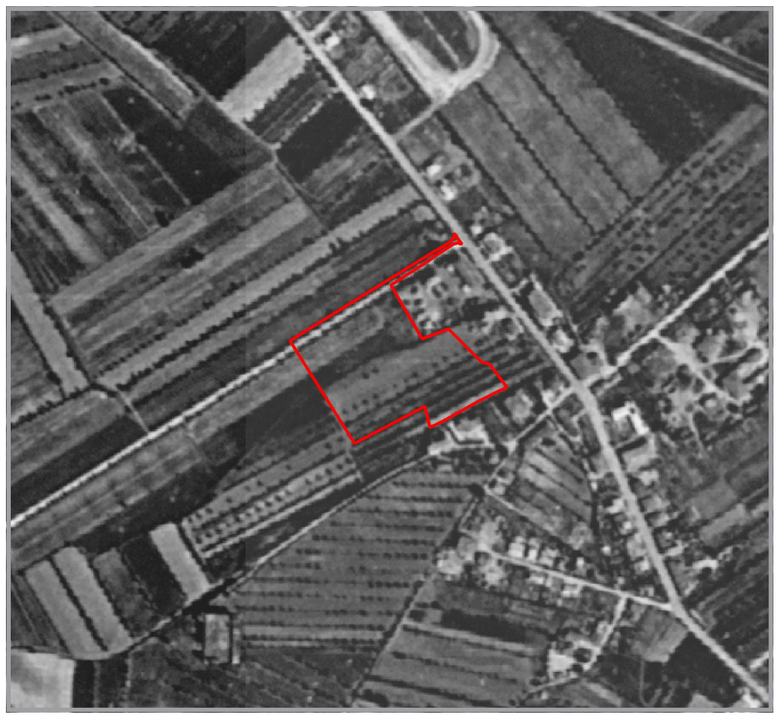
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	12 194
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

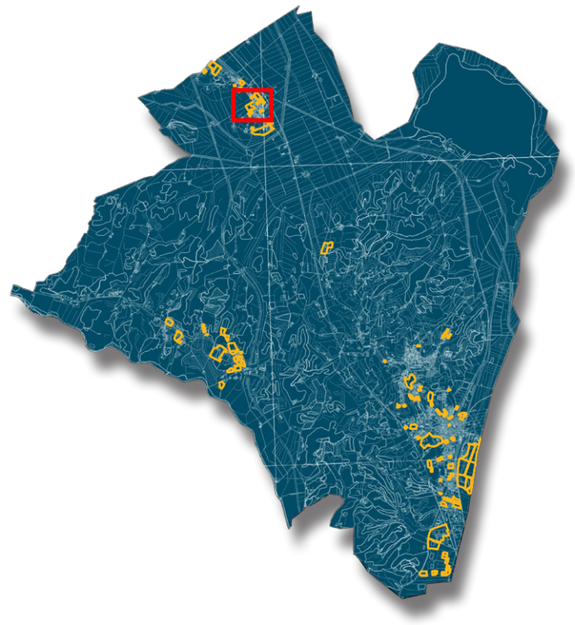
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



79

AT-PUC-079

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SAN POLO"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

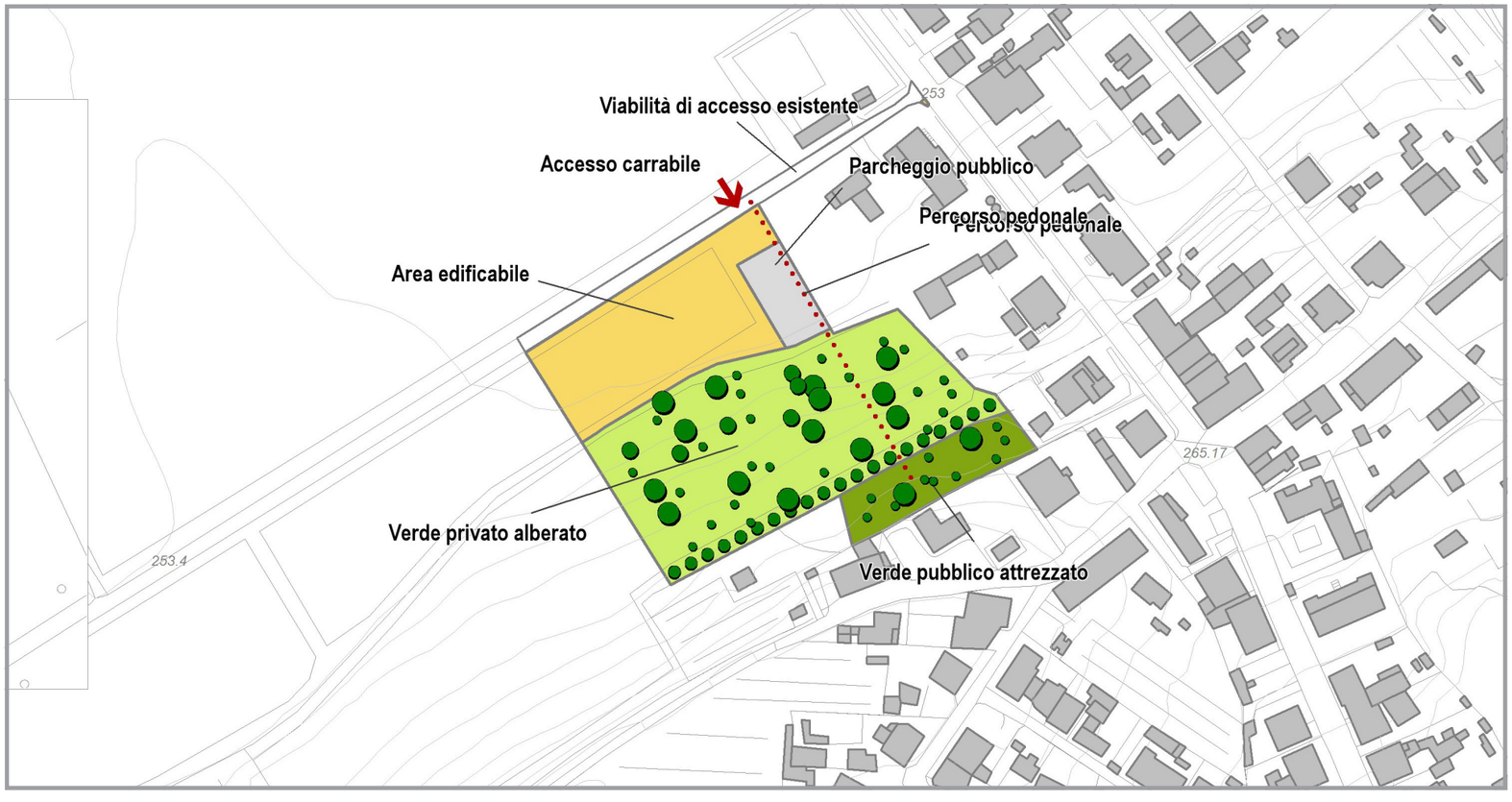
Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenziale accessibile da una traversa della SP326 a Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo quattro edifici bifamiliari o unifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di otto appartamenti.
L'accesso all'area avverrà dalla attuale strada bianca che dovrà essere salvaguardata sia con il mantenimento del suo tracciato che delle alberature di margine. La sistemazione del manto stradale potrà essere effettuata solo con l'eventuale ausilio di terre stabilizzate o di pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti al contesto.
L'area a verde privato dovrà mantenere il più possibile l'attuale carattere naturale e rurale. Dovrà inoltre essere mantenuta e tutelata la vegetazione lineare esistente tra l'area a verde privato e quella a verde pubblico attrezzato, così come segnalata nello schema grafico allegato. E' prevista la realizzazione a carico dei lottizzanti di un percorso pedonale in terra battuta che collega la strada di accesso con il verde pubblico.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area del parcheggio pubblico (realizzazione a carico della Pubblica Amministrazione) e del verde pubblico attrezzato oppure le modalità per l'assoggettamento di quest'ultimo ad uso pubblico, nonché le modalità di realizzazione del percorso pedonale e di conservazione e tutela della vegetazione esistente sopra e nello schema grafico segnalata.
Fatto salvo quanto sopra indicato in merito alle modalità di sistemazione dell'attuale strada bianca, l'intervento è condizionato al suo adeguamento e messa a norma. Potrà essere inoltre valutato in sede di progetto unitario di intervento la possibilità di raccordare l'area di intervento a via S. Orsola per consentirne una riorganizzazione della geometria di circolazione e la messa a norma.

Dati quantitativi generali:
Superficie territoriale: 12.207 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 660 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 1.148
Parcheggidi uso pubblico: 379 mq. (almeno 15posti auto)

Numero massimo piani: 2
Tipo edilizio:casa isolata su lotto
Destinazioni d'uso ammesse: residenza



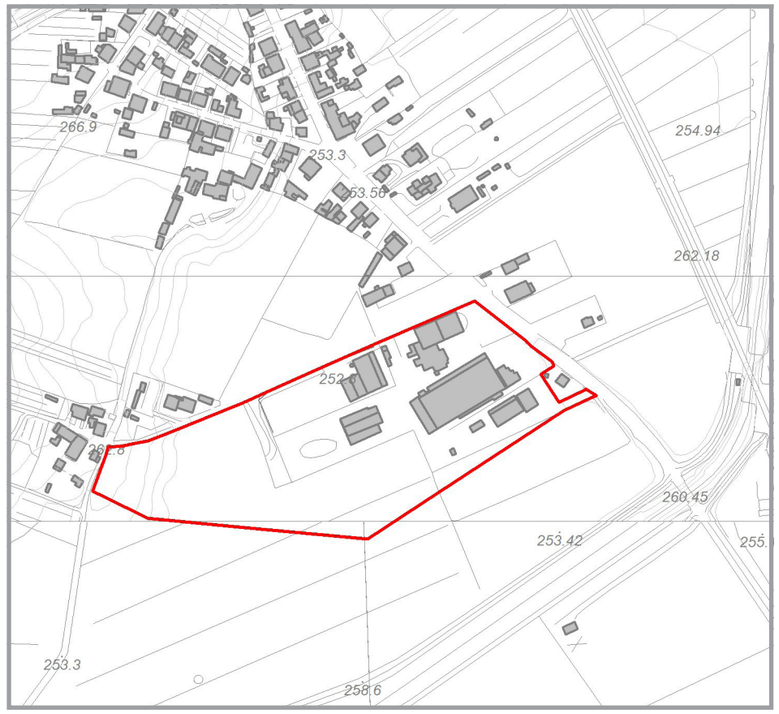
Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-079
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	660
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	26
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	119
Aree di interesse collettivo mq	53
Verde gioco sport mq	1 148
Parcheggi mq	550

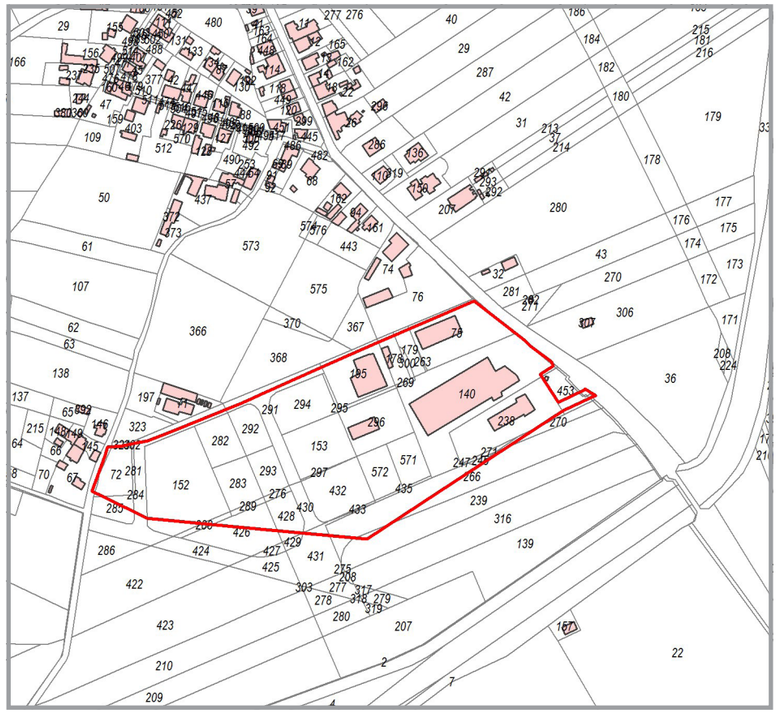
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio
- Percorso pedonale

CTR 2k



CATASTO



80

AT-PA-080

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO COMMERCIALE "DELLE CASELLE"

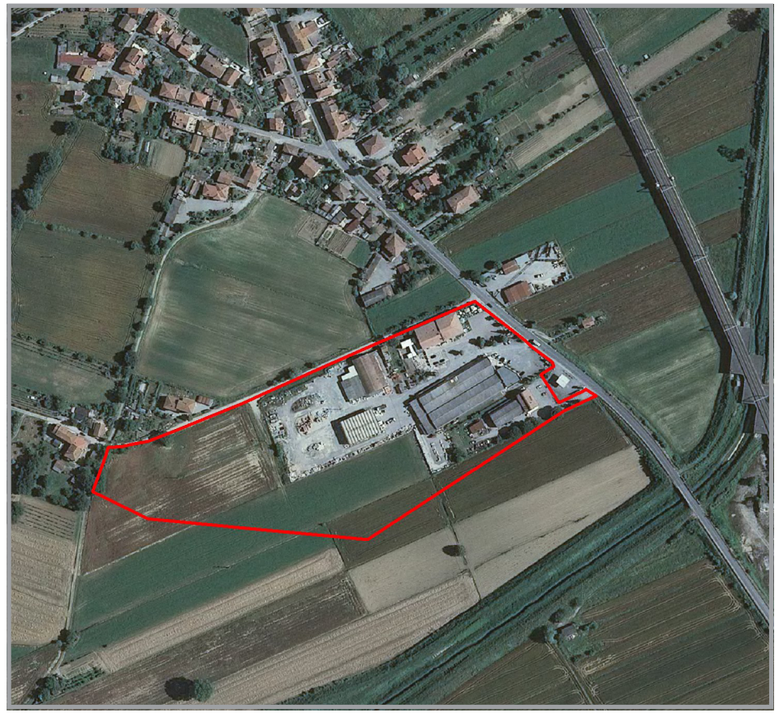
Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	165

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	40 150
Volume esistente (fonte ctr) mc	29 777
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	5 336
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.74
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.13

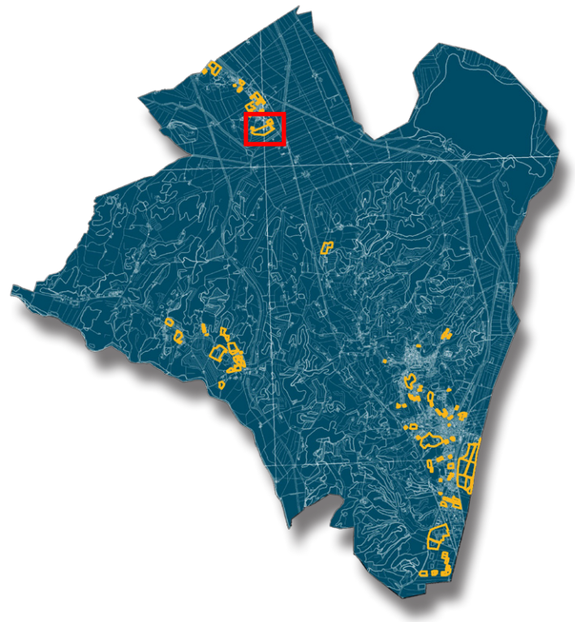
ORTOFOTO 2010



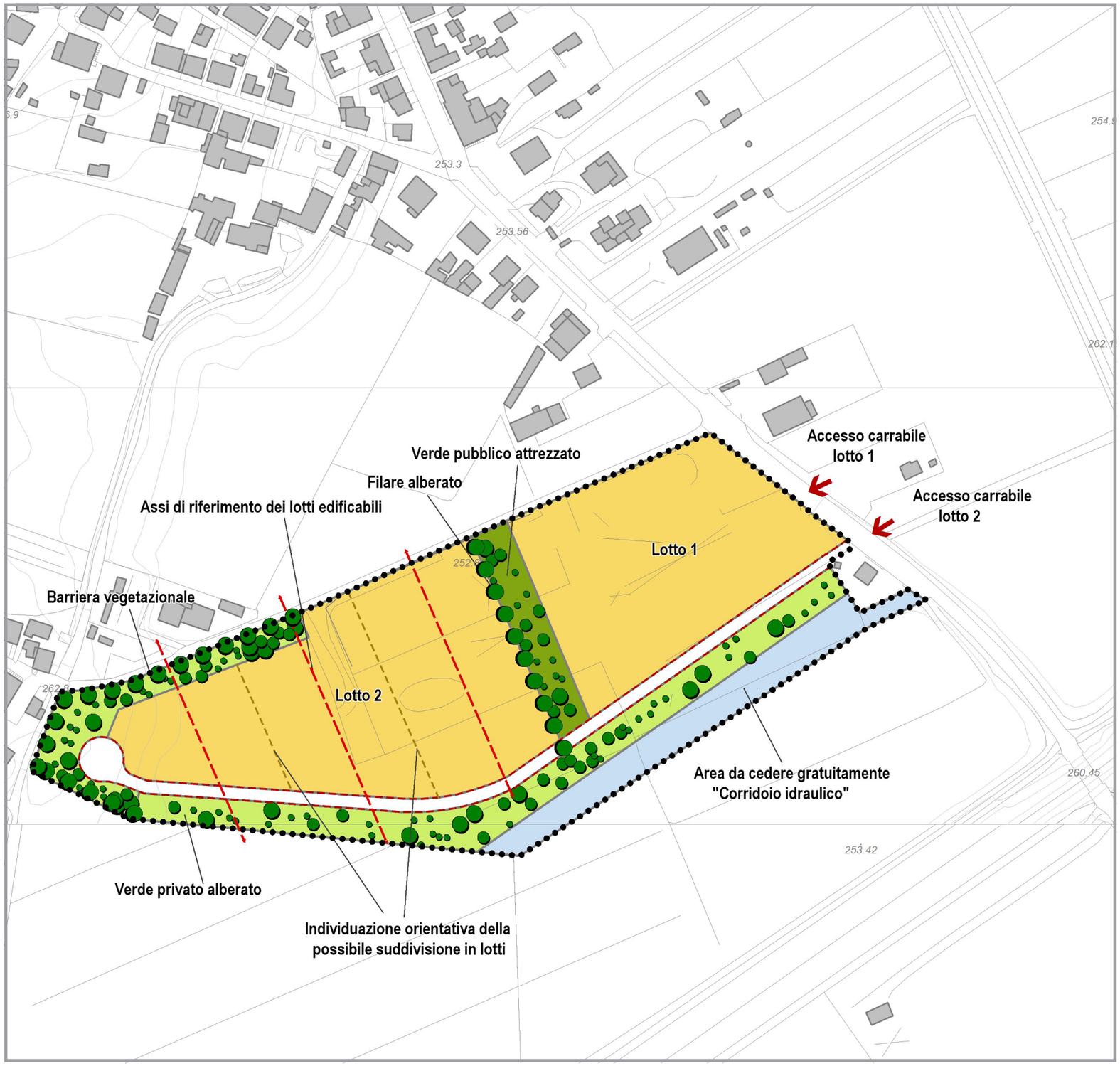
ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)



80

AT-PA-080

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO COMMERCIALE "DELLE CASELLE"

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-080
Destinazione di progetto	Industriale artigianale - commerciale - direzionale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	0
SUL a destinazione produttiva mq	4 455
SUL a destinazione commerciale mq	1 500
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	1 425
Abitanti teorici	0
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	0
Aree di interesse collettivo mq	0
Verde gioco sport mq	1 718
Parcheggi mq	2 370

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Area da cedere gratuitamente "Corridoio idraulico"

AT-PA-080

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO COMMERCIALE "DELLE CASELLE"

INIDCAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Il progetto è relativo alla nuova configurazione di una lottizzazione (Ceipo) a destinazione produttiva in località Montallese sud, residuo del Piano Regolatore.L'intervento è condizionato alla cessione gratuita all'amministrazione pubblica dell'area corrispondente al "corridoio idraulico" così come individuato nello schema grafico allegato.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale dovrà prevedere due lotti distinti, così come individuati dal presente progetto norma, il primo a destinazione mista commerciale–direzionale e di servizio, il secondo a destinazione produttiva.L'accesso al primo lotto avverrà direttamente dalla Strada Provinciale 326, in posizione di poco traslata rispetto all'attuale accesso; l'accesso al secondo lotto avverrà sempre dalla Strada Provinciale 326, nei pressi del distributore di carburante esistente, sfruttando la strada di lottizzazione di nuova realizzazione indicata nello schema grafico. Tra quest'ultima ed il corridoio ecologico dovrà essere sistemata un'area a verde privato alberato lungo tutto il tracciato stradale. Sul lato ovest del secondo lotto dovrà essere impiantata una barriera vegetazionale costituita da alberature ad alto fusto sempreverdi, così come su una parte del confine nord in corrispondenza dell'insediamento residenziale esistente, a protezione di quest'ultimo.
Nello schema grafico è riportata un'ipotesi di massima della possibile suddivisione del secondo lotto in più sub-lotti singoli di intervento. Gli edifici a destinazione produttiva dovranno essere disposti secondo gli assi di riferimento indicati nello schema grafico. Sul confine tra il primo e secondo lotto, in corrispondenza del margine dell'area a verde pubblico attrezzato, sarà impiantato un filare di alberi di alto fusto sempreverdi.
Laconvenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione sia dell'area corrispondente al corridoio ecologico, sia delle opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi) oppure le modalità per l'assoggettamento ad uso pubblico di queste ultime due: inoltre dovrà definire le modalità per la conservazione e manutenzione del verde privato, dei filari alberati e della barriera vegetazionale.
L'intervento è condizionato all'adeguamento e messa a norma di via delle Caselle.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 40.150 mq.

Superficie Utile Lorda max:
industriale- artigianale SUL max: 4.455 mq.
Commerciale SUL max: 1.500 mq.
direzionale e di servizio SUL max: 1.425 mq.

Superfici a standard richiesti:

in relazione agli interventi a destinazione **industriale artigianale:**
Parcheggi pubblici: 1.200 mq. (almeno 48 posti auto)

in relazione agli interventi a destinazione **commerciale**:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 1.718
Parcheggi pubblici: 600 mq. (almeno 30 posti auto)

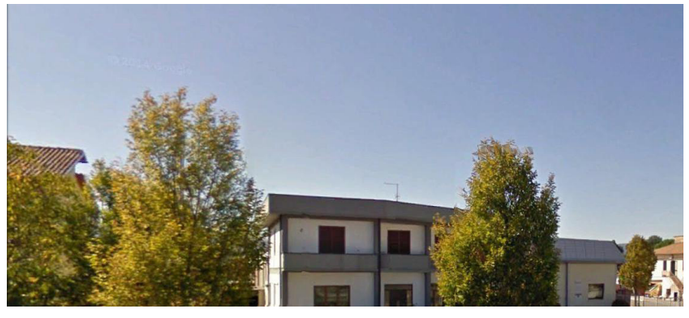
in relazione agli interventi a destinazione **direzionale e di servizio:**
Parcheggi di uso pubblico: 570 mq. (almeno 25 posti auto)

Numero massimo piani: 1 per gli edifici a destinazione commerciale e produttiva; 2 per quelli ad uso direzionale e di servizio

Destinazioni d'uso ammesse: industriale- artigianale; direzionale e di servizio; commerciale





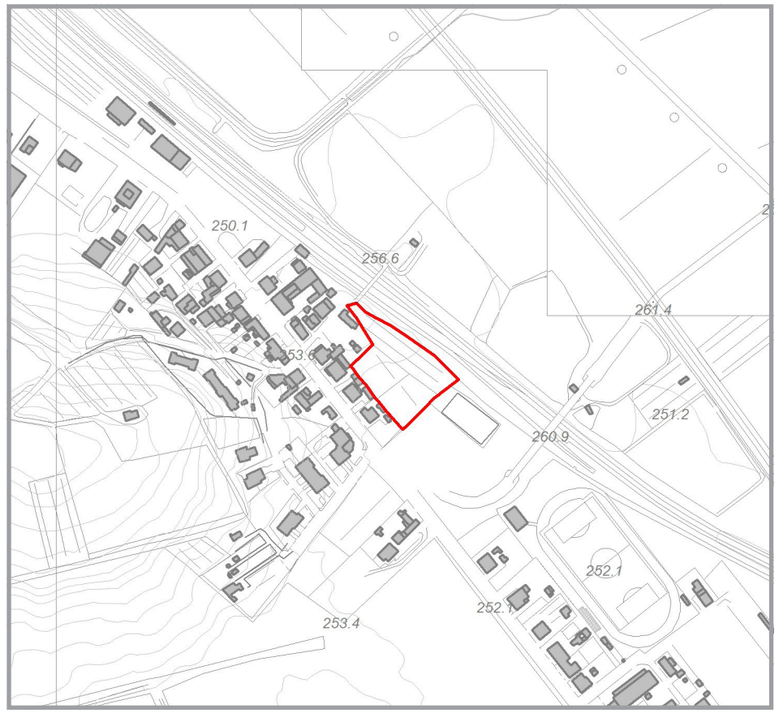


81

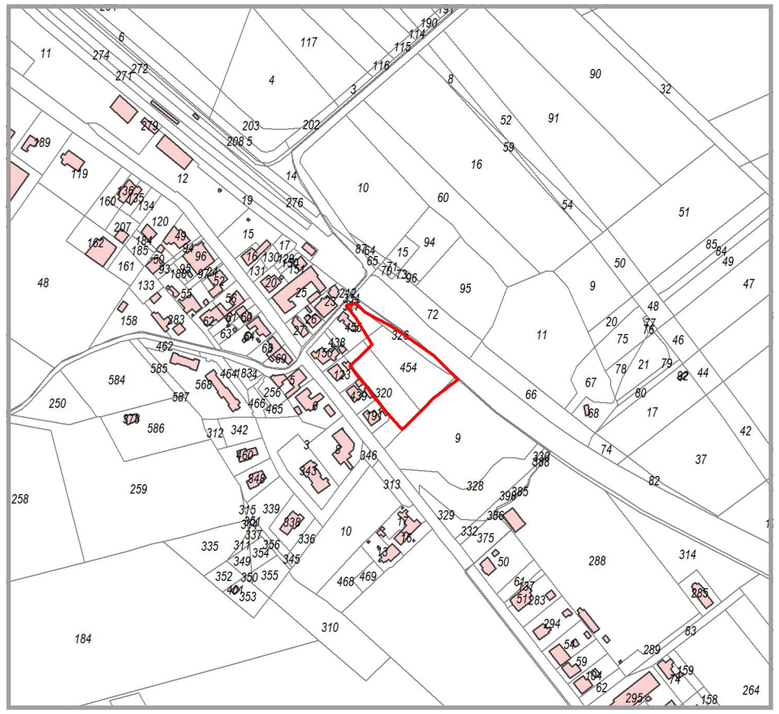
AT-PUC-081

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "PONTE NERO"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

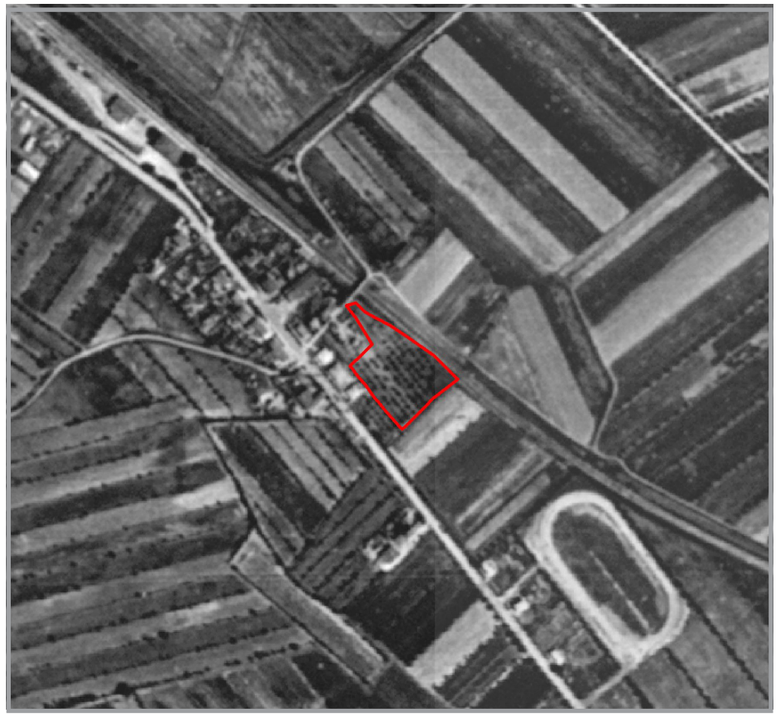
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	4 197
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

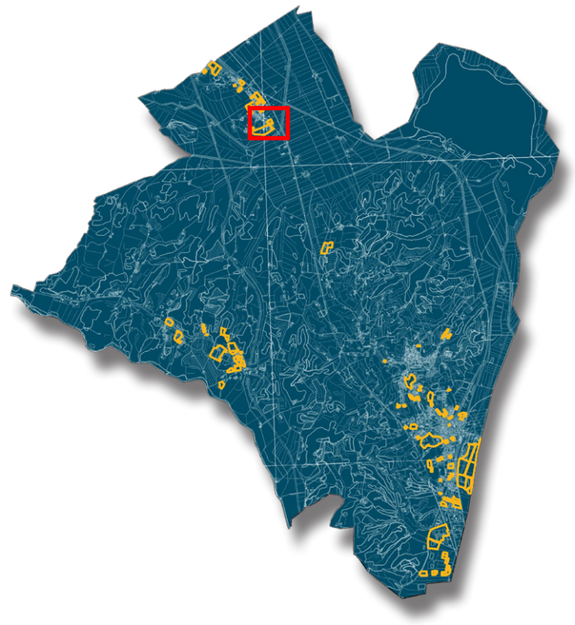
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



81

AT-PUC-081

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "PONTE NERO"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenziale accessibile da via di Ponte Neroa Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo tre edifici bifamiliari o trifamiliaridel tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di nove appartamenti. Il progetto degli spazi aperti dovrà prevedere il mantenimento ed eventuale rafforzamento della barriera vegetazionale esistente al confine con la ferrovia.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione delparcheggio e del verde pubblico attrezzato oppure le modalità per il loro assoggettamento ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 4.198 mq.

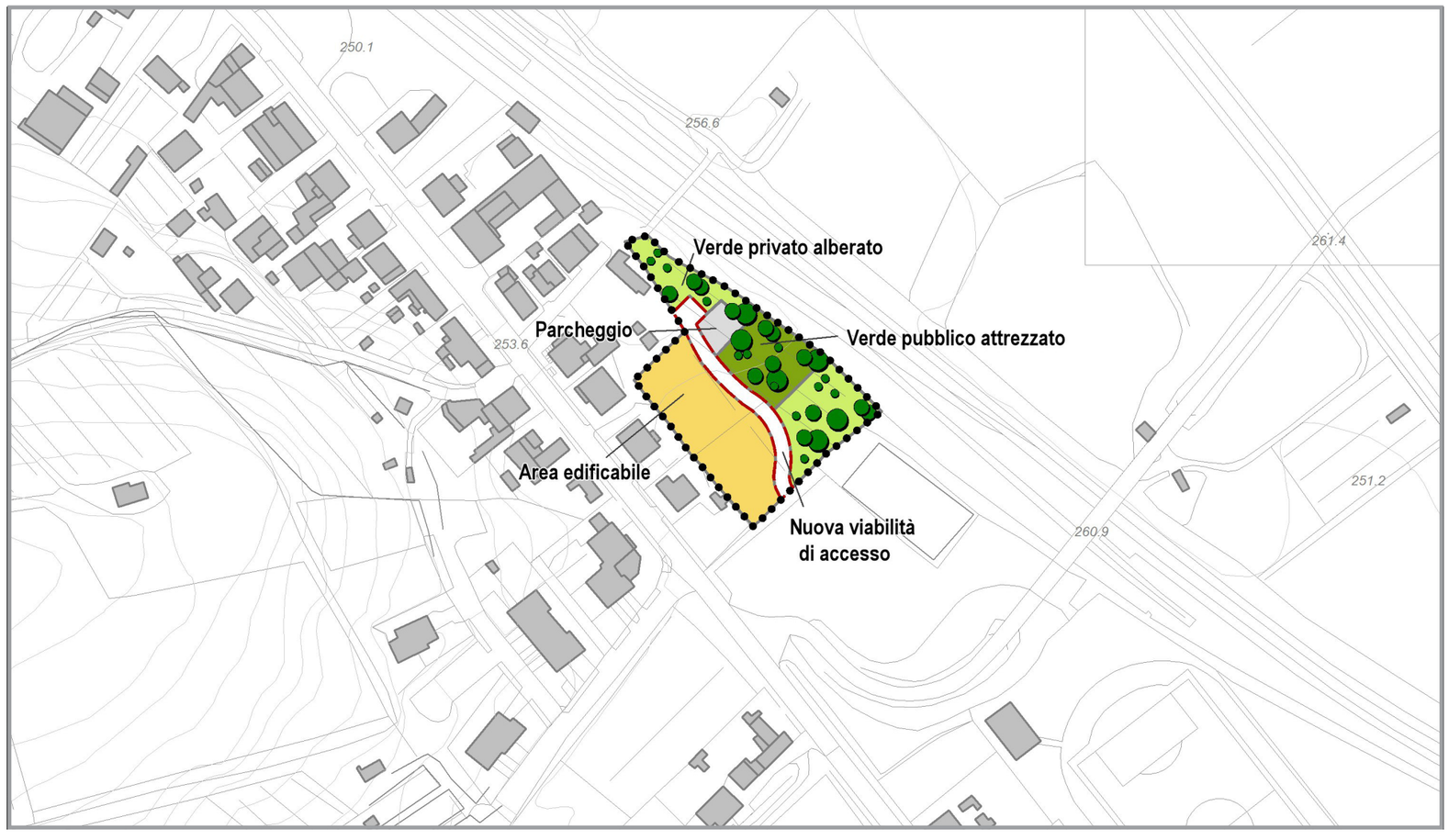
Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 730 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 715
Parchegg idi uso pubblico: 178 mq. (almeno 6posti auto)

Numero massimo piani: 3

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-081
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	730
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	29
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	131
Aree di interesse collettivo mq	58
Verde gioco sport mq	715
Parcheggi mq	178

LEGENDA

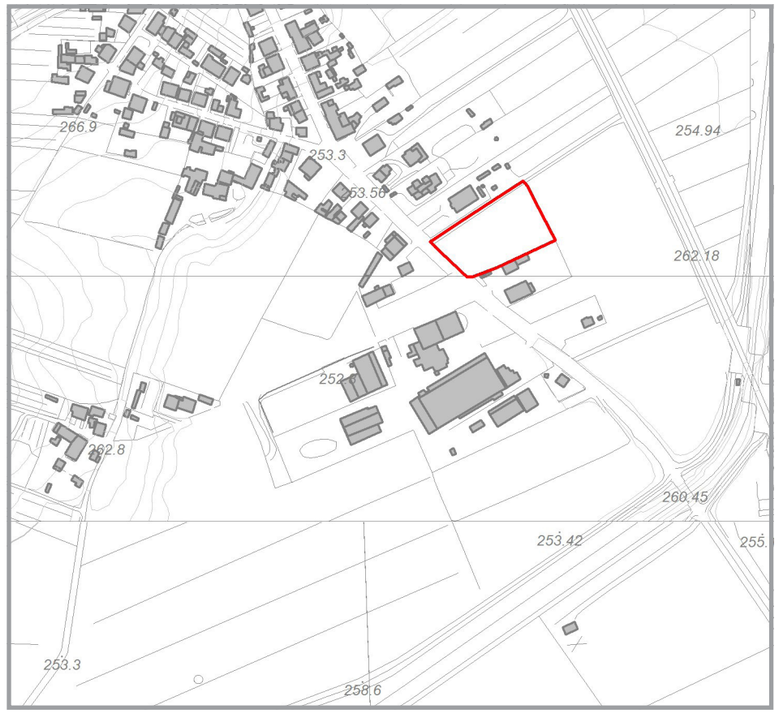
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio
- Nuova viabilità di accesso

82

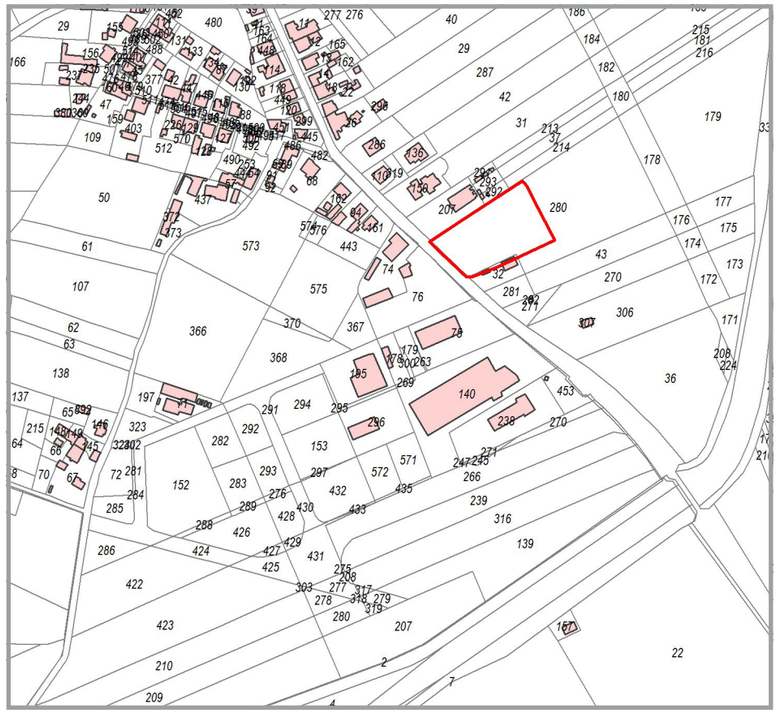
AT-PUC-082

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DELLE CASELLE 1"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

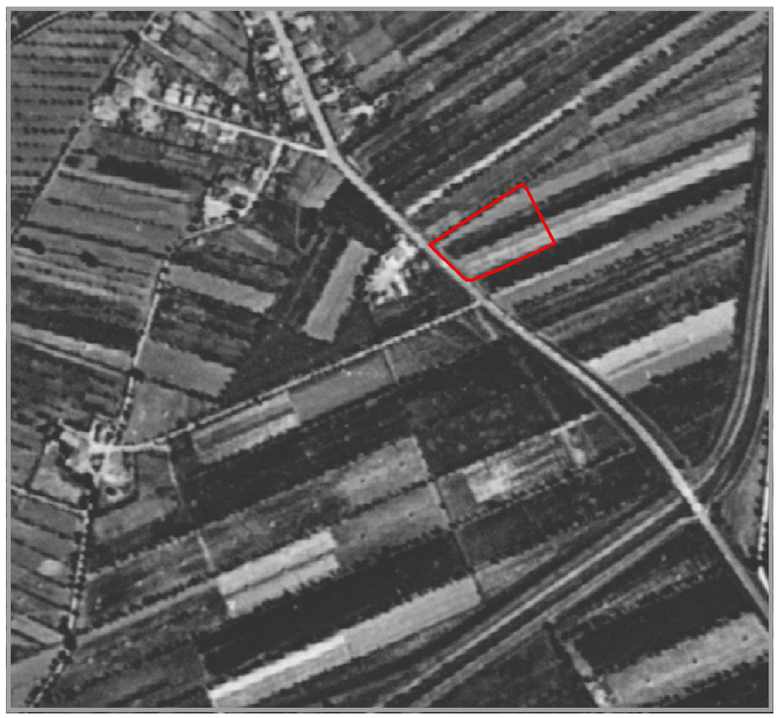
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	4 097
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

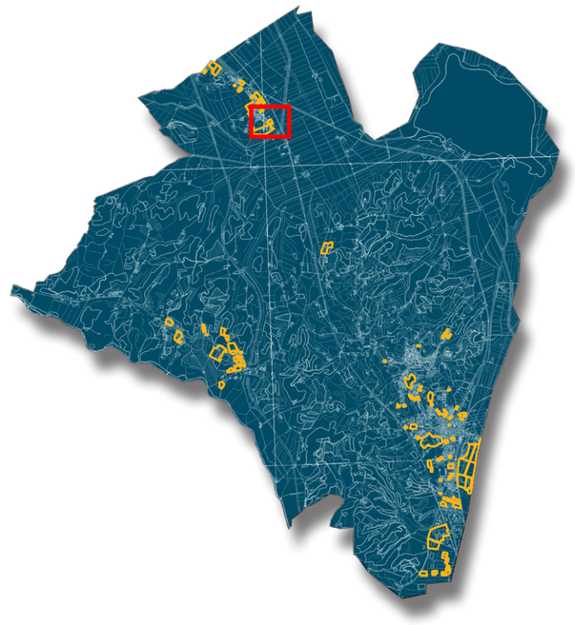
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



82

AT-PUC-082

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DELLE CASELLE 1"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenziale nella zona sud di Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo due edifici unifamiliari o bifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di quattro appartamenti.
Le nuove costruzioni dovranno orientare i propri assi principali secondo quelli di riferimento individuati nello schema grafico allegato.
Sul lato ovest dell'area dovrà essere impiantato un filare di alberi ad alto fusto.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato lacui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 4.098 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 480 mq.

Superfici a standard richiesti:
Parcheggidi uso pubblico: 212 mq. (almeno 9 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



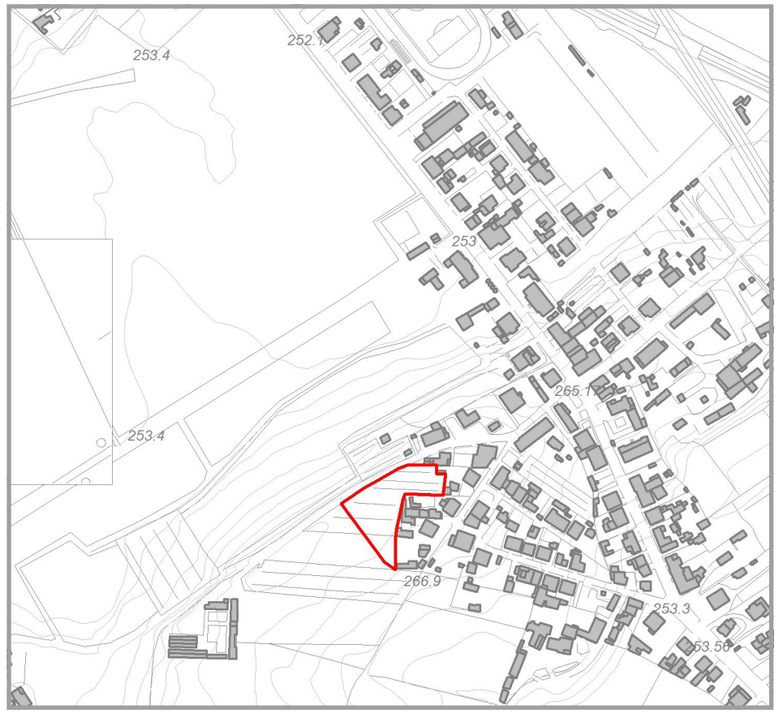
Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-082
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuova urbanizzazione
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	480
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	19
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	86
Aree di interesse collettivo mq	38
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	212

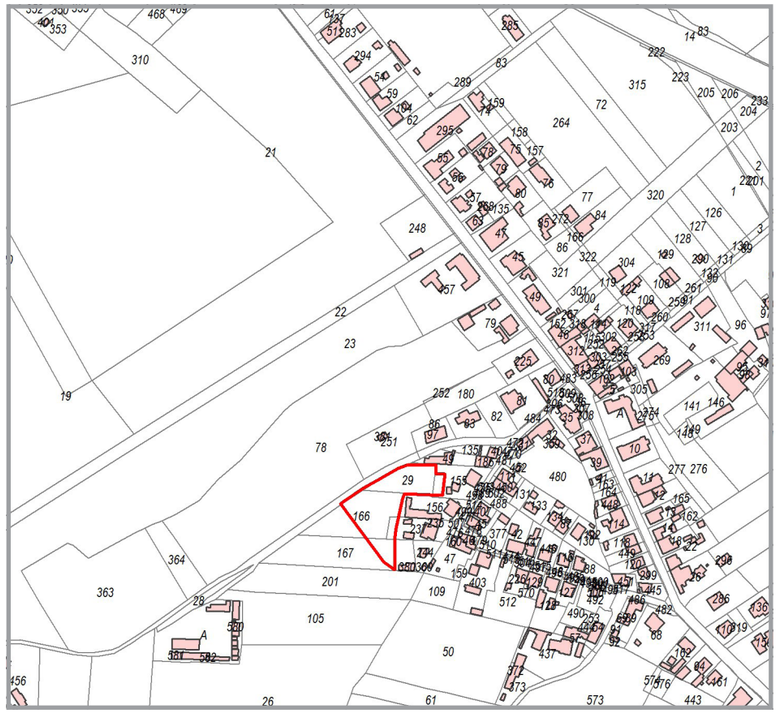
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parcheggio

CTR 2k



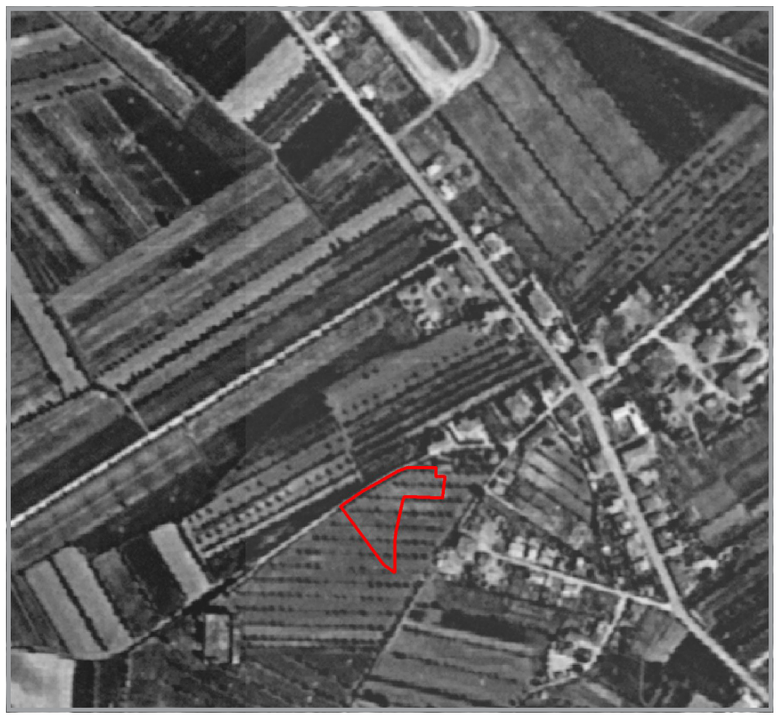
CATASTO



ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



91

AT-PUC-091

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SANT'ORSOLA"

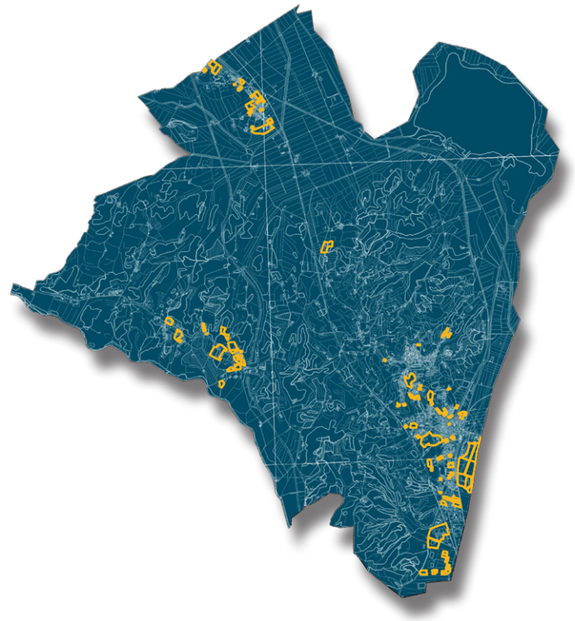
Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	2 924
Volume esistente (fonte ctr) mc	0
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	0
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0

INQUADRAMENTO



91

AT-PUC-091

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SANT'ORSOLA"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenzialeaccessibile da via Sant'Orsola a Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo due edifici bifamiliari o unifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di quattro appartamenti.L'accesso all'area avverrà da via Sant'Orsola.
L'area a verde privato dovrà mantenere il più possibile l'attuale carattere naturale e rurale.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 2.924 mq.

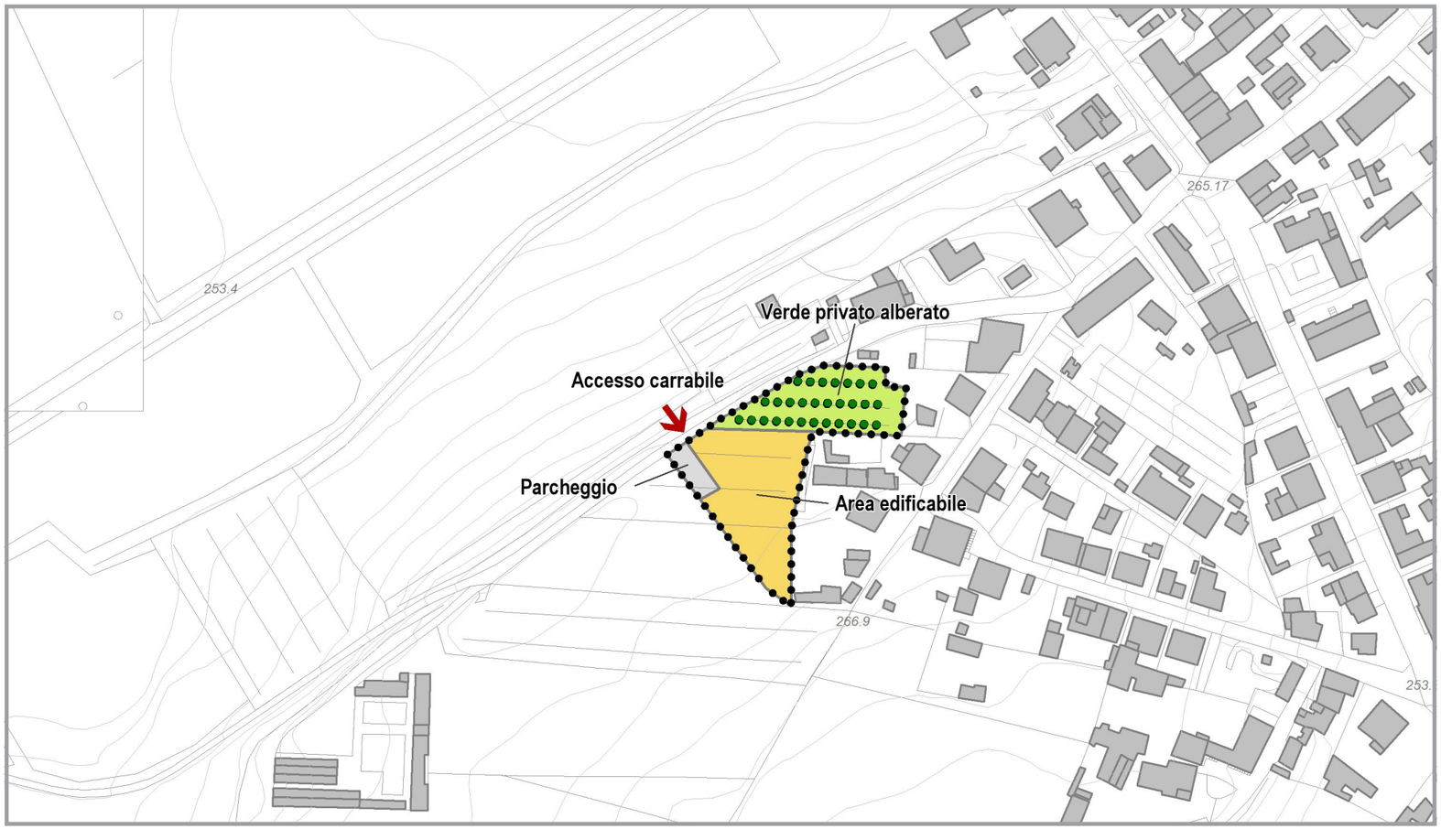
Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 360 mq.

Superfici a standard richiesti:
Parcheggi di uso pubblico: 164 mq. (almeno 6 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-091
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Nuovo impegno di suolo
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	360
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	14
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	65
Aree di interesse collettivo mq	29
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	164

LEGENDA

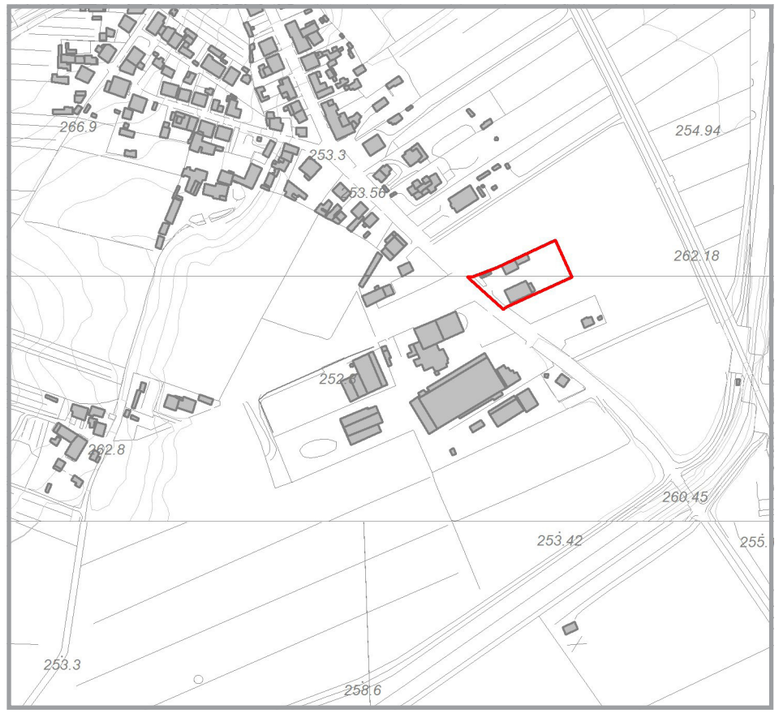
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parcheggio

92

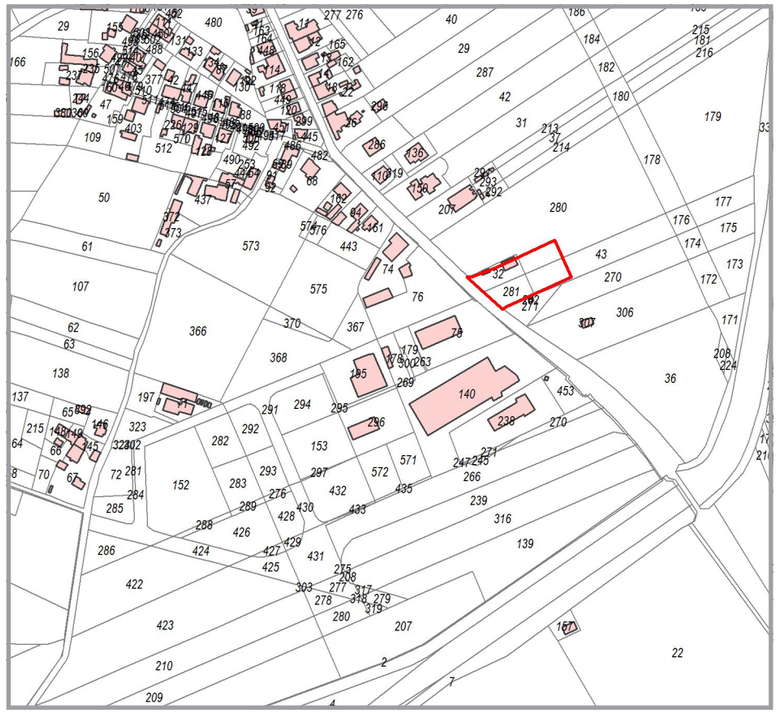
AT-PUC-092

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DELLE CASELLE 2"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Montallese
UTOE di riferimento	9 - Montallese
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

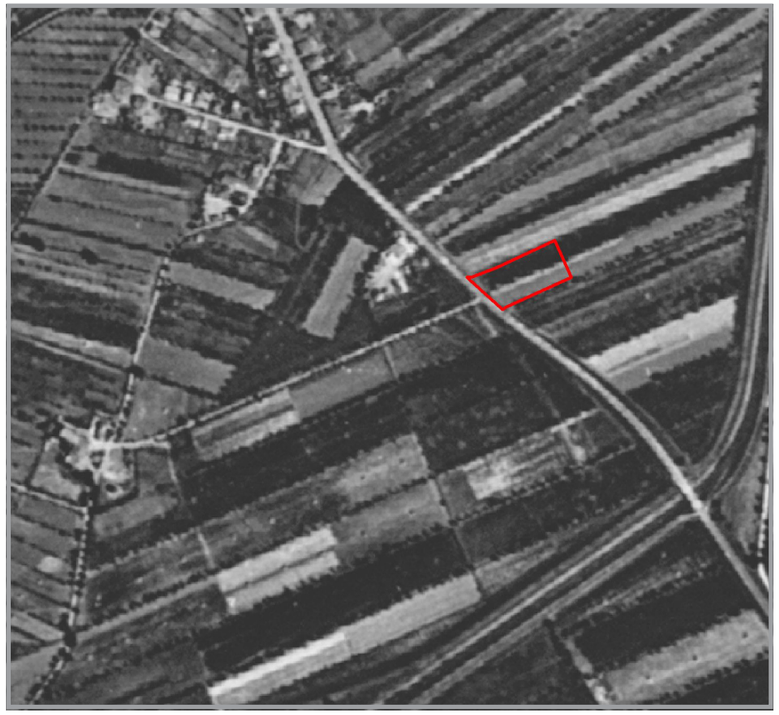
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	2 280
Volume esistente (fonte ctr) mc	1 707
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	420
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.75
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.18

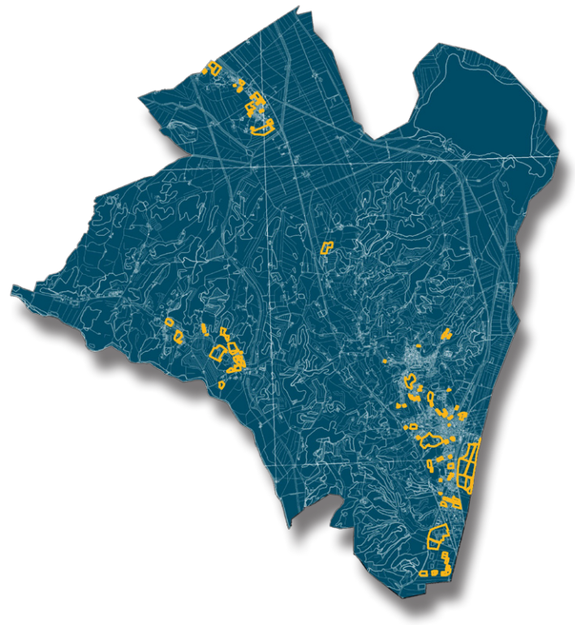
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



92

AT-PUC-092

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DELLE CASELLE 2"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla realizzazione di una nuova piccola lottizzazione residenziale nella zona sud di Montallese.
L'intervento prevede la realizzazione di massimo due edifici unifamiliari o bifamiliari del tipo isolato su lotto, per un massimo quindi di quattro appartamenti. Le nuove costruzioni dovranno orientare i propri assi principali secondo quelli di riferimento individuati nello schema grafico allegato.
Il progetto è condizionato alla completa demolizione delle volumetrie esistenti. Nel disegno degli spazi aperti si dovranno salvaguardare le alberature di alto fusto esistenti.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale:2.280 mq.

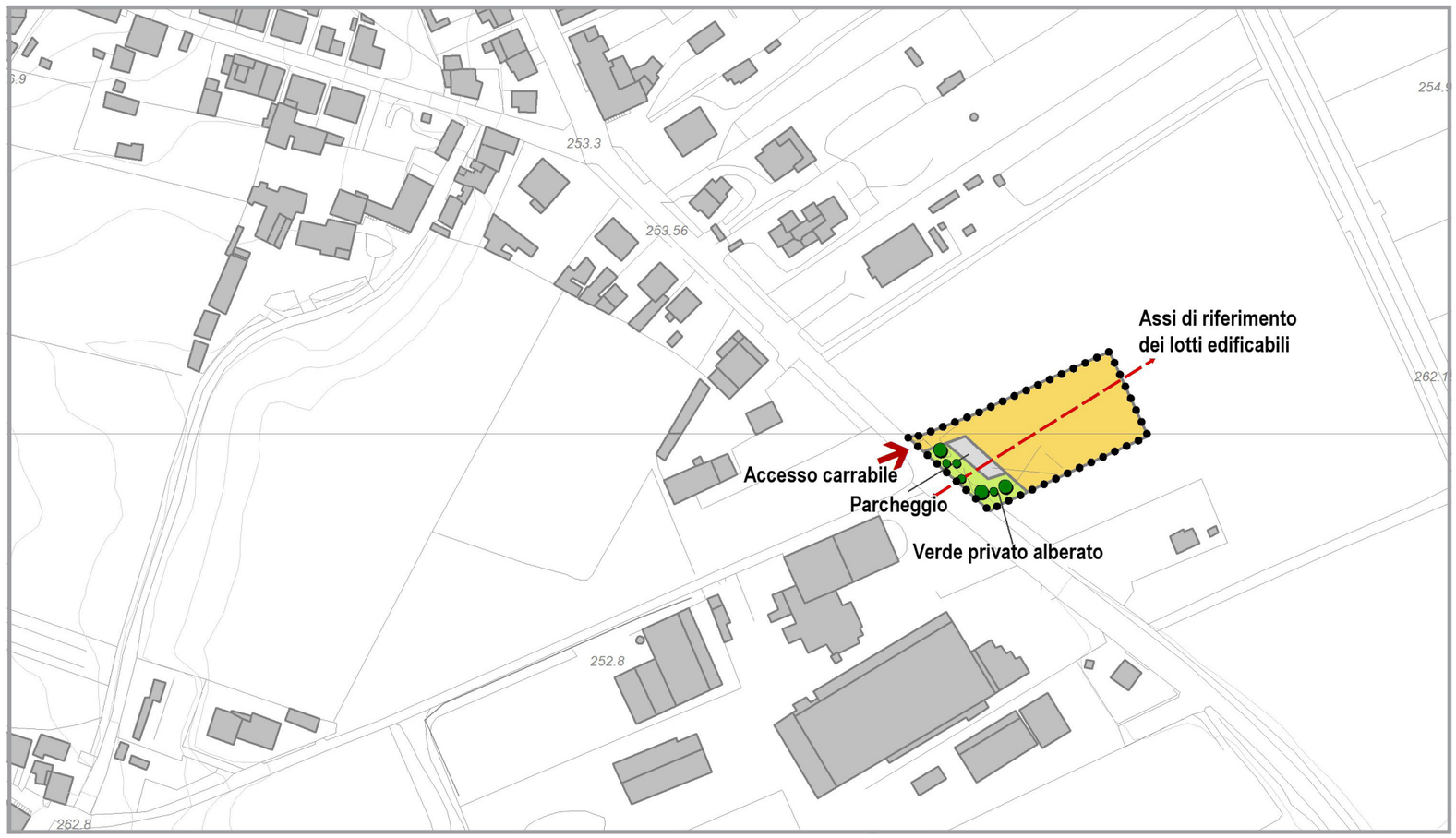
Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 400 mq.

Superfici a standard richiesti:
Parcheggi di uso pubblico: 118 mq. (almeno 6 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:casa isolata su lotto

Destinazioni d'uso ammesse: residenza



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-092
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	400
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	16
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	72
Aree di interesse collettivo mq	32
Verde gioco sport mq	0
Parcheggi mq	118

LEGENDA

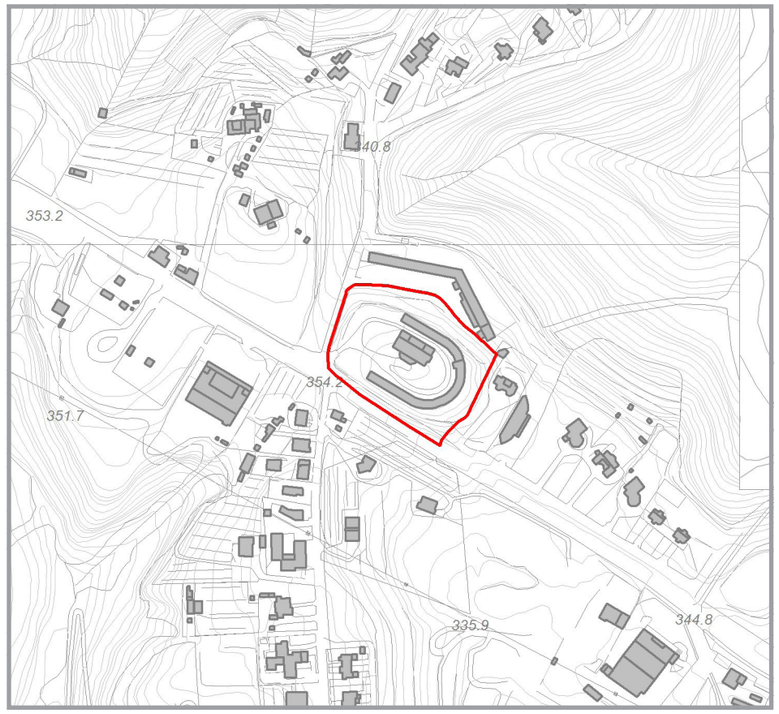
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parcheggio

94

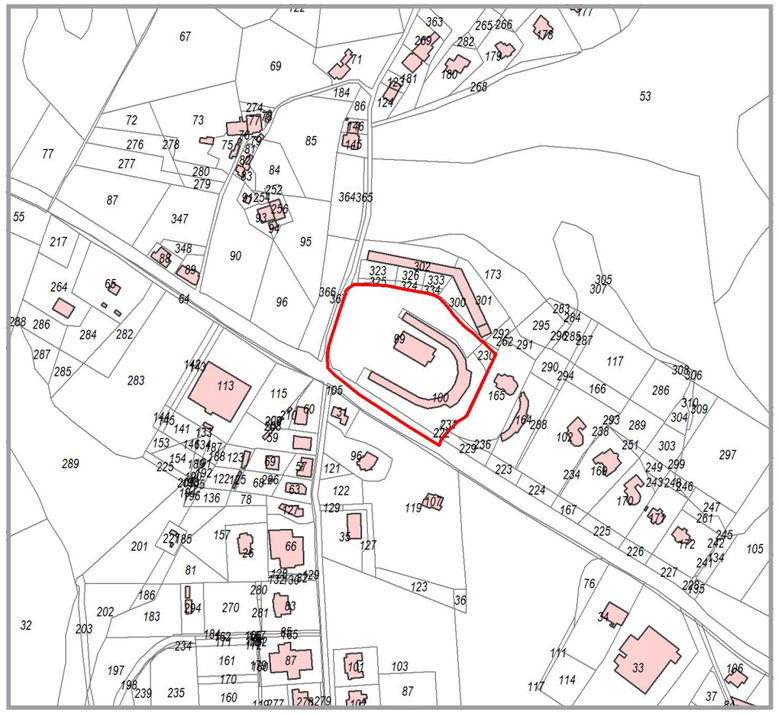
AT-PA-094

SOCIAL HOUSING "POGGIO OLIVO"

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Poggio Olivo
UTOE di riferimento	8 - Macciano-Querce al Pino
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	-

Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	11 508
Volume esistente (fonte ctr) mc	10 746
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	1 687
Indice di edificabilità esistente mc/mq	0.93
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.15

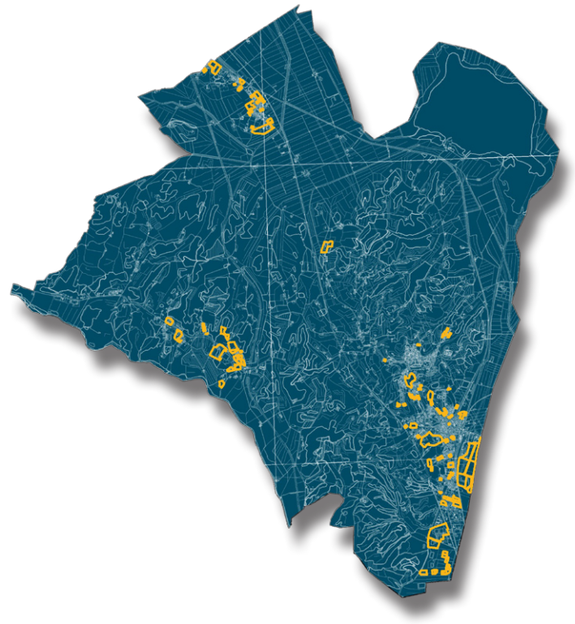
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



94

AT-PA-094

SOCIAL HOUSING "POGGIO OLIVO"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto è relativo alla riconversione di un'area in località poggio olivo attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede la demolizione dei volumi esistenti, residenziali e connessi.
L'intervento è organizzato in due distinti lotti. Il primo a destinazione turistico ricettiva (circa 35%), il secondo a destinazione residenziale per edilizia sociale, "social housing"(circa 65%).
Nel primo lotto potranno essere realizzati massimo due edifici di due piani per una Sul complessiva pari a 1.200 mq.
Il secondo lotto è strutturato secondo una viabilità interna che si innesta sul proseguimento dell'attuale controstrada esistente parallela alla Strada Provinciale 146 di Chianciano. Potranno essere previsti un massimo di quattro edifici di tipo plurifamiliare a blocco in linea di due piani. Sul lato est è prevista una fascia alberata così come individuata nello schema grafico allegato.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale potrà prevedere anche la possibilità di attuare i due lotti autonomamente.
I due lotti dovranno essere accessibili mediante gli ingressicarrabili indicati nello schema grafico.

Dati quantitativi generali:

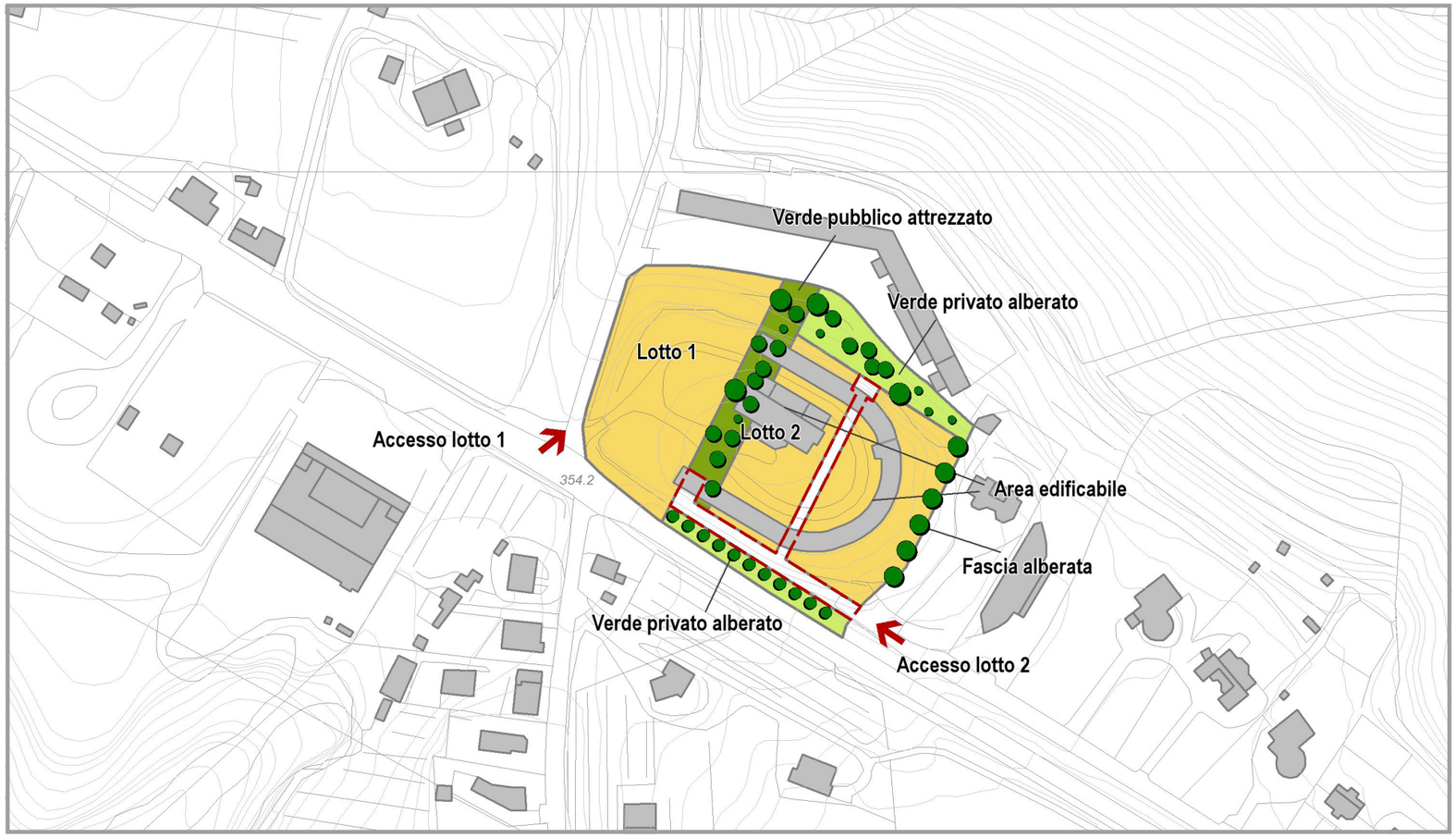
Superficie territoriale: 11.508 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale (social housing): 2.100 mq.
turistico ricettivo: 1.200 mq.

Superfici a standard richiesti:
in relazione agli interventi a destinazione residenziale:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.031 mq.
Parcheggi: 500 mq.(almeno 20 posti auto)
in relazione agli interventi a destinazione turistico ricettivo:
Parcheggi: 600 mq. (almeno 24 posti auto)

Numero piani: 2

Destinazioni d'uso ammesse: residenza; turistico ricettivo



Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PA-094
Destinazione di progetto	Turistico-residenziale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Attuativo
SUL a destinazione residenziale mq	2 100
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	1 200
SUL a destinazione direzionale mq	0
Abitanti teorici	84
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	378
Aree di interesse collettivo mq	168
Verde gioco sport mq	1 031
Parcheggi mq	1 100

LEGENDA

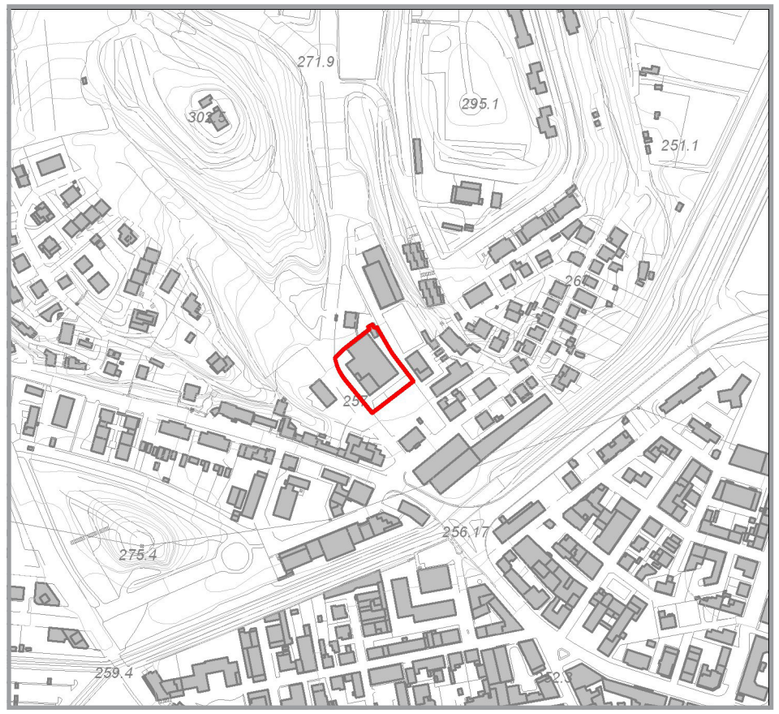
- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Accesso carrabile
- Area a verde privato alberato
- Parco urbano attrezzato
- Verde alberato di protezione

100

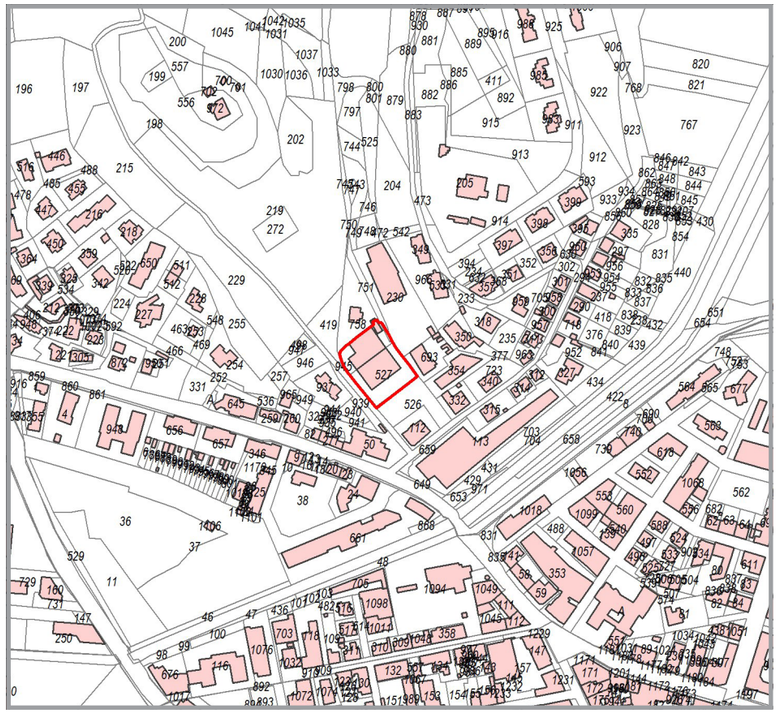
AT-PUC-100

RECUPERO AREA PRODUTTIVA VIA FIRENZE

CTR 2k



CATASTO



Dati da Piano Strutturale

Località	Chiusi Scalo
UTOE di riferimento	3 - Santa Caterina-Poggio Gallina
Riferimento scheda ID Piano Strutturale	75

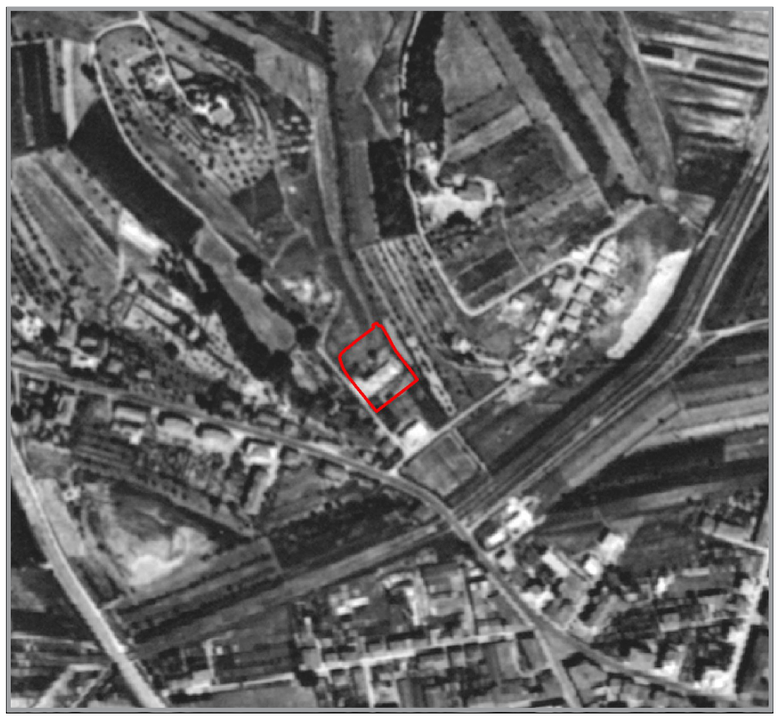
Dati Dimensionali

Superficie ambito di intervento mq	2 397
Volume esistente (fonte ctr) mc	6 090
Superficie coperta esistente (fonte ctr) mq	1 183
Indice di edificabilità esistente mc/mq	2.54
Rapporto di copertura esistente mq/mq	0.49

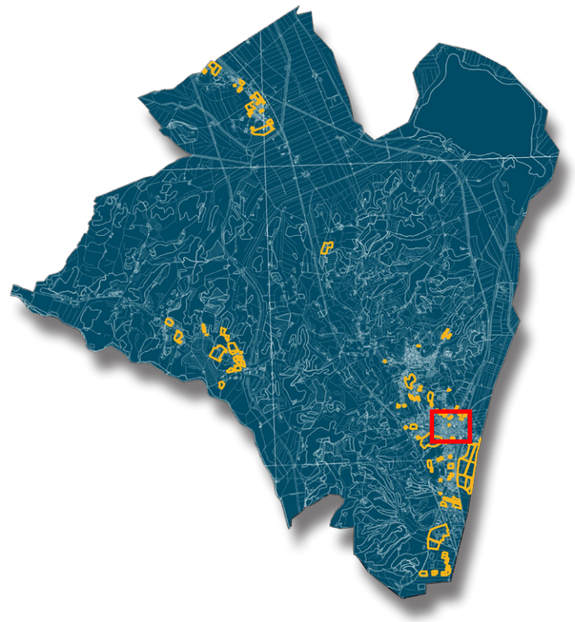
ORTOFOTO 2010



ORTOFOTO STORICA 1954



INQUADRAMENTO



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

Il progetto prevede un intervento di demolizione con ricostruzione di un volume attualmente utilizzato per attività produttivo-artigianale e da riconvertire in residenza.
L'intervento prevede la realizzazione di due blocco plurifamiliare di due piani nello stesso sedime dell'edificio preesistente che sarà interamente demolito. Tale operazione è finalizzata all'innalzamento della qualità architettonica, strutturale ed energetica del fabbricato.
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC).
La convenzione dovrà definire le modalità per la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico e dell'area a verde attrezzato oppure le modalità di assoggettamento ad uso pubblico delle stesse aree.

Dati quantitativi generali:

Superficie territoriale: 2.398 mq.

Superficie Utile Lorda max:
residenziale: 1.200 mq.

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 467 mq
Parcheggi di uso pubblico: 426 mq (almeno 17 posti auto)

Numero massimo piani: 2

Tipo edilizio:blocco plurifamiliare

Destinazioni d'uso ammesse: residenza ed esercizi di vicinato



100

AT-PUC-100

RECUPERO AREA PRODUTTIVA VIA FIRENZE

Dati Dimensionali

Identificativo scheda	AT-PUC-100
Destinazione di progetto	Residenziale
Tipo di dimensionamento	Recupero
Tipo di intervento	AT - Piano Unitario Convenzionato
SUL a destinazione residenziale mq	1 200
SUL a destinazione produttiva mq	0
SUL a destinazione commerciale mq	0
SUL a destinazione turistica mq	0
SUL a destinazione direzionale mq	0

Abitanti teorici	48
STANDARD AGGIUNTIVI	
Aree per istruzione mq	216
Aree di interesse collettivo mq	96
Verde gioco sport mq	467
Parcheggi mq	426

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Area a verde privato alberato
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio