

# COMUNE DI MONTALE

Variante al Piano Operativo

**Estratti del DOC 2 Norme Tecniche di Attuazione –  
stato sovrapposto**

PROPONENTE

Gruppo Grassi srl

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Simona Fioretti

VARIANTE URBANISTICA E VAS

arch. Andrea Giraldi

[giraldi.andrea@gmail.com](mailto:giraldi.andrea@gmail.com)

INDAGINI GEOLOGICHE

geol. Elisa Lazzi

INDAGINI IDRAULICHE

ing. Simone Galardini

**VAR.02**

## Modifiche normative al Piano Operativo

Di seguito si riportano in sovrapposto (blu aggiunto, rosso cancellato) le modifiche normative introdotte dalla presente Variante rispetto al PO vigente:

- artt 98 e. 105 bis oltre alle Appendici 1 e 2 del DOC 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Tabella DOC 4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi

### ESTRATTI NTA DEL PIANO OPERATIVO

#### Art. 98 – Classificazione degli interventi di trasformazione urbana

##### 1. Sono interventi di trasformazione urbana:

- gli interventi convenzionati di completamento edilizio (AC)
- gli interventi di completamento dei tessuti urbani (CT)
- gli interventi di riqualificazione urbana (AR),
- i progetti di centralità (PC) finalizzati alla riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree centrali del capoluogo e delle principali frazioni del Comune,
- gli interventi di rigenerazione urbana, ed in particolare gli interventi di riqualificazione delle aree centrali degradate, di riorganizzazione funzionale delle aree dismesse, di densificazione delle aree urbane disarticolate e/o sottoutilizzate,
- gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani, in genere connessi e finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana ed assoggettati a piano attuativo (AT)
- gli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani finalizzati a favorire il trasferimento di volumi in apposite di atterraggio (AA)

- gli interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato assoggettati a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 (COP), diversi da quelli relativi a insediamenti esistenti di cui all'art. 95 delle presenti norme.

(...omissis...)

#### Art. 105 bis - Interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato assoggettati a conferenza di copianificazione (COP)

1. Sono le aree definite a seguito della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, contraddistinte dalla sigla COP seguita dal codice alfanumerico utilizzato nei verbali della stessa Conferenza di copianificazione. Le decisioni della Conferenza e gli indirizzi contenuti nel verbale di conclusione della stessa sono recepiti nelle apposite schede dell'Appendice 1.

2. Le Aree di copianificazione COP sono numerate ed individuate nelle tavole del PO con il perimetro e l'indicazione di massima dell'assetto interno della viabilità principale, dei parcheggi pubblici e dell'area di trasformazione che comprende le aree edificabili (SF) e le aree destinate ad ulteriori standard pubblici.

3. Sulle aree COP gli interventi sono attuati nelle modalità indicate nelle apposite schede dell'Appendice 1. In caso di piano attuativo questo dovrà definire nel dettaglio l'assetto interno delle aree sulla base dei dimensionamenti, dei parametri, delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici e delle specifiche condizioni indicati per ciascuna area nell'Appendice 1, nonché sulla base delle seguenti condizioni:

- non deve essere ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici,
- le quantità di spazi pubblici per standard rappresentati sulle tavole del PO e, se superiore, indicate nelle schede dell'Appendice 1 costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo,
- devono essere rispettati gli elementi e le condizioni vincolanti indicati nelle schede dell'Appendice 1.

4. Le destinazioni d'uso, le capacità edificatorie e i parametri urbanistici di ciascuna area sono indicati nelle schede dell'Appendice 1.

5. Le aree a verde pubblico individuate nelle tavole del PO e/o negli strumenti attuativi e di

progetto possono essere destinate ad opere di regimazione o compensazione idraulica. In tal caso il Comune può stabilire in sede di convenzione che la loro cura e manutenzione sarà a carico dei soggetti attuatori del piano attuativo o loro aventi causa.

6. Fino all'approvazione dello strumento attuativo o al rilascio del permesso di costruire convenzionato su eventuali edifici presenti nell'area sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R2.

7. Nelle aree per le quali è prescritta, nelle schede dell'Appendice 1, la destinazione di una quota di edificabilità ad edilizia sociale è consentito non realizzare integralmente o parzialmente detta quota alle condizioni stabilite all'art. 143.

(...omissis...)

#### APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Interventi nelle zone ACR- CTR, CTP, CTT- AR – PC – ATR, ATP, ATS – AA- COP

Per ogni intervento di trasformazione, in un'apposita scheda o tabella, sono di norma indicati: la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, le modalità di attuazione. Per gli interventi di completamento edilizio ACR le indicazioni sono semplificate. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi (aree ATR, ATP, ATS, AA) e per il CTT.2-TP4 sono indicati anche gli specifici obiettivi. Per i progetti di centralità PC sono indicati solo gli obiettivi da perseguire, gli indirizzi progettuali ed eventuali condizioni da rispettare ad eccezione del PC3 Montale - via Martin L. King che ha i caratteri ed i contenuti degli interventi assoggettati a piano attuativo.

Nella descrizione dei luoghi e della proposta degli interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato, assoggettati a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 è richiamato il parere espresso dalla conferenza di copianificazione e sono trascritte le eventuali "raccomandazioni" espresse dalla conferenza nella parte conclusiva del relativo verbale.

(...omissis...)

## COP.B1 - Nuovo insediamento produttivo in via Croce Rossa a Stazione (UTOE 3)

### Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	Pp Parcheggio mq
COP.B1	31640	8000	11,00	50% SF	1200

### Obiettivi specifici

La previsione di trasformazione riguarda un nuovo insediamento produttivo, da realizzare nella frazione di Stazione, su una porzione di terreno compreso tra via Garibaldi e via Croce Rossa, in continuità con un'area produttiva esistente. Detta previsione comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico e della cassa di espansione oggetto della Variante al PO approvata con DCC n. 55 del 30.06.2021. La previsione dell'insediamento produttivo è stata oggetto di parere favorevole della Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale di cui all'art.25 della LR 65/2014, con verbale in data 28.06.2021 e in data 02.09.2021, e del parere favorevole della Conferenza di Copianificazione del Piano Operativo di cui all'art.25 della LR 65/2014, con verbale in data 08/06/2023.

### Destinazioni d'uso ammesse:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE massima di mq 200.

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

- adozione di misure necessarie per garantire un corretto inserimento dell'insediamento nel contesto paesaggistico ambientale, quali:
  - definire uno studio di inserimento paesaggistico della cassa di laminazione localizzata su Via Garibaldi, del parcheggio pubblico e delle aree di pertinenza dello stabilimento, sulla base di un organico progetto di integrazione con il contesto rurale e di qualificazione dei margini dell'insediamento, utilizzando specie arboree a carattere allergenico basso o nullo e con potere di assorbimento di inquinanti atmosferici elevato, in base alle linee guida del Piano Regionale Qualità dell'Aria. Tale studio deve dimostrare che l'intervento non ha carattere di espansione diffusa e ramificata ma di un miglioramento rispetto all'attuale fronte tra insediamento produttivo e territorio rurale.
  - effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche e redigere un modello geologico sismico di dettaglio finalizzato a definire gli spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti
  - fare riferimento ai criteri minimi urbanistico-edilizi e infrastrutturali applicabili alle aree nuove da realizzare come Aree produttive ecologicamente attrezzate APEA, di cui all'ALLEGATO A (approvato con Delibera di G.R. del 28 dicembre 2009, n. 1245) alle Linee Guida APEA di Regione Toscana intitolate "L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio. Volume 2. Guida alle soluzioni che soddisfano i criteri prestazionali APEA"
  - adottare misure di tutela dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee, quali sistemi di filtrazione e riutilizzo delle acque piovane a uso irriguo, e desoleatori per il trattamento delle acque meteoriche nelle aree di sosta intensiva e di lavorazione che lo richiedono

- conservare il reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati, se esistenti, nell'intervento di sistemazione delle aree verdi e della cassa di laminazione; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete
- la fattibilità dell'allaccio e le interferenze con i servizi a rete dovranno essere verificati con gli enti gestori definendo le eventuali misure a carico del soggetto attuatore necessarie a rendere fattibile l'intervento
- prevedere nel parcheggio pubblico e nei parcheggi pertinenziali colonne di ricarica per veicoli elettrici e aree per la sosta coperta di biciclette con ricarica per e-bike
- utilizzare materiali riciclati per l'arredo urbano delle aree pubbliche
- adottare in fase attuativa misure di riduzione e razionalizzazione del consumo idrico, quali la previsione di scarichi di water a doppia pulsantiera; la separazione della rete di innaffiamento del verde pubblico rispetto a quella idro potabile con raccolta delle acque piovane e separazione degli scarichi tra acque meteoriche e reflue
- adottare in fase di cantiere le opportune misure per contenere gli impatti di traffico sulla viabilità minore e sui recettori sensibili, e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per ridurre al minimo gli impatti acustici, le emissioni in atmosfera, le interferenze con corpi idrici, per la gestione di terre e rocce da scavo, rifiuti e materiali depositati, e per l'accurato ripristino dello stato dei luoghi post-cantiere
- concordare con la Soprintendenza la supervisione archeologica ai sensi dell'art.25 del Dlgs 50/2015, al cui esito è subordinata l'autorizzazione alla realizzazione dell'opera pubblica, e da cui possono derivare varianti anche sostanziali all'opera
- le costruzioni dovranno rispettare le distanze indicate dall'ente gestore rispetto alla condotta di metanodotto SNAM. In caso di attraversamento di via Garibaldi con opere idrauliche, in fase di permesso di costruire dovranno essere concordati con SNAM la modalità operativa e i vincoli progettuali.
- il permesso di costruire dovrà essere accompagnato da una relazione che approfondisca:
  - un'analisi preliminare del sito di costruzione, studiandone l'esposizione solare, i venti dominanti, il tessuto urbano limitrofo e così via, al fine di individuare le migliori strategie per il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati;
  - i criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, incentivando la realizzazione di impianti centralizzati, dotati di tutti i dispositivi sufficienti a garantire la contabilizzazione individuale dei consumi e la personalizzazione del microclima;
  - la possibilità e l'opportunità di adottare sistemi di cogenerazione elettrica e termica, sistemi di recupero del calore da processi produttivi, sistemi di cessione degli scarti termici degli impianti produttivi verso i fabbisogni civili
  - la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica tale da coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità a realizzare tale compensazione per motivi di spazio disponibile i Comuni possono prevedere la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi.
  - l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Al fine di raggiungere i minimi suddetti è ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici.
  - la prescrittiva presenza di un impianto fotovoltaico che copra almeno il 50% del fabbisogno dell'edificio produttivo. E' ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti

di impianti collettivi o pubblici.

Condizioni particolari

L'intervento deve sottostare alle seguenti condizioni:

- che prima del rilascio del permesso di costruire dell'insediamento produttivo sia rilasciato il permesso di costruire dei parcheggi pubblici e della cassa di laminazione su via Garibaldi,
- che prima del rilascio dell'agibilità dell'insediamento produttivo siano regolarmente eseguite le opere pubbliche e gli standard previsti dal PO sulla base dei parametri urbanistici indicati nella precedente tabella fermo restando la quota minima di parcheggi pubblici indicata all'art.19,
- che gli interventi di edificazione siano dimensionati in conformità ai parametri fissati per il comparto nella precedente tabella.

Modalità di attuazione:

Permesso di costruire convenzionato.

## ESTRATTO NTA APPENDICE 2: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

Nella presente appendice sono riportati i dimensionamenti insediativi del Piano Operativo,

(...omissis...)

Ai fini dell'applicazione e della verifica del dimensionamento si precisa che sono ammesse modeste variazioni dei valori fra le destinazioni e le UTOE nei limiti indicati dall'art.59 della Disciplina del PS Si precisa inoltre che per le verifiche valgono le tabelle di sintesi di ciascun UTOE.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di SE oggetto di modifica incrementa il dimensionamento della funzione soppressa e riduce, in misura equivalente, quello della funzione introdotta nella tabella del dimensionamento dell'UTOE interessata.

La previsione esterna al territorio urbanizzato COP.B1 viene inserita tramite Variante al PO anticipatrice della variante di adeguamento al nuovo PS.

(..omissis..)

DESTINAZIONE PRODUTTIVA OGGETTO DI COPIANIFICAZIONE							
TIPOLOGIA D'INTERVENTO		UTOE 1		UTOE 2		UTOE 3	TOTALE
INTERVENTI DI TRASFORMAZION E ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO ASSOGGETTATI A CONFERENZA DI COPIANIFICAZION E	COP.1					8000	8
						8000	
TOTALE						8000	8000

(..omissis..)

Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali - UTOE3				
Sintesi				
tab. All. 2B DGR 682/2017				
Codice ISTAT 047010		Superficie territoriale: 3,78 kmq		
Abitanti: 2.089		Abitanti previsti: 2.485		
Codici UTOE: <u>COD_ENT</u> 047010UTOE003		SIGLA_ENT: UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato	
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; <u>Reg. tit. V art. 5, c. 4</u> ) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione ( <u>Reg. Titolo V art. 5 c. 4</u> ) mq SE	
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
			Riuso art. 64 c. 8	Nuova edificazione art. 25 c. 2
Residenziale	11050	2800	-----	-----
Industriale artigianale	43100	0	0 8000	1000
Commercio al dettaglio	6900	0		500
Turistico - ricettiva	1200	0		
Direzionale e di servizio	3000	0		500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0		
TOTALI	65250	2800	0 8000	2000
TOTALE (NE + R)		68050	0 8000	70050 78050

**Comune di Montale - Piano operativo - Previsioni quinquennali**
**Sintesi**

tab. All. 2B DGR 682/2017

Codice ISTAT 047010		Superficie territoriale: 32,04 kmq			
Abitanti: 10.777		Abitanti previsti: 12.079			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27; 64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	33150	12400	-----		-----
Industriale artigianale	48600	2000	0 8000		6200
Commercio al dettaglio	13152	2350			1700
Turistico - ricettiva	3200	1400			1500
Direzionale e di servizio	7800	1800		3000	1700
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
<b>TOTALI</b>	<b>105902</b>	<b>19950</b>	<b>0 8000</b>	<b>3000</b>	<b>11100</b>
<b>TOTALE (NE + R)</b>		<b>125852</b>		<b>3000 11000</b>	<b>139952 147952</b>

APPENDICE 3: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(..omissis..)

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - Pp

(..omissis..)

n.	comparto	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
71	<del>CTI.1</del>	0	0	1289
72	<del>CTI.2</del>	0	0	1462
73	TP2	0	0	859
74		0	0	379
75		0	0	752
76		0	0	446
77		0	0	915
78		0	0	93
79		0	0	7040
80		0	0	1238
81		0	0	269
82		0	0	554
83		0	0	744
84	<del>ATP.1a</del>	0	0	360
85	<del>ATP.1a</del>	0	0	375
86	<del>ATR.1</del>	0	0	822
87	<del>ATR.1</del>	0	0	756
88	<del>ATR.1</del>	0	0	413
89	<del>ATS.4a</del>	0	0	238
90	<del>ATS.4a</del>	0	0	605
91	<del>ACR.5</del>	50	0	0
92	<del>ACR.4</del>	50	0	0
93	PC.3	0	626	0
94	0	0	0	1379
95	<del>CTI.2</del>	0	0	1551
96	<del>CTI.2</del>	0	0	3264
97		0	0	1562
98	<del>COP.B1</del>			1200
Non cartografato	<del>ATS.3</del>	0	0	320
<b>TOTALE Pp mq</b>		<b>7210</b>	<b>36699</b>	<b>29706_30906</b>

(..omissis..)

## DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
<b>UTOE1</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	3697	13868	17565
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	17385	0	17385
AREE PER VERDE PUBBLICO	6020	9233	15253
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	8410	7210	15620
<b>UTOE2</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	17108	6574	23682
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	36372	5657	42029
AREE PER VERDE PUBBLICO	103800	78692	182492
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	39615	36699	76314
<b>UTOE3</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	14958	3566	18524
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	12416	5757	18173
AREE PER VERDE PUBBLICO	6973	35359	42332
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	21980	<del>29706</del> 30906	51686 52886
<b>TOTALE COMUNE</b>			
AREE PER ISTRUZIONE	35763	24008	59771
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	66173	11414	77587
AREE PER VERDE PUBBLICO	116793	123284	240077
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	70005	73615 74815	143620 144820

(..omissis..)

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE PO	Abitanti previsti	Fabbisogno mq/ab.	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4	mq
UTOE 1	8410	7210	15620	2404	9616	6004
UTOE 2	39615	36699	76314	7190	28760	47554
UTOE 3	21980	<del>29706</del> 30906	51686 52886	2485	9940	41746 42946
<b>TOTALE</b>	70005	73615 74815	143620 144820	12079	48316	95304 96504