

**COMUNE DI MONTALE**  
**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO**  
**ATTUATIVO ATS. 4a – 4b**  
**via Goldoni, via Tobagi**  
**PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI**  
**URBANIZZAZIONE E L'EDIFICAZIONE DI N. 2**  
**EDIFICI PRODUTTIVI**

**Ubicazione: via Carlo Goldoni, via Walter Tobagi**

**Richiedente: Endiasfalti s.p.a.**

**Progettisti**

**Studio Associato Archistudio**

**Arch. Mannelli Andrea – Geom. Ciatti Lorenzo – Geom. Baroncelli Alessio**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PREMESSA**

Il Piano Attuativo individua e definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la relativa localizzazione, le relative operazioni tecniche-edilizie e le modalità ed ogni altro intervento ed elemento utile per consentire il conseguimento degli obiettivi specifici e l'attuazione delle previsioni della Scheda normativa “ATS.4 comparti a) e b) - Stazione. Via C. Goldoni e Via W. Tobagi (UTOE 3)” allegata alla “Appendice I” delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo del Comune di Montale.

**ARTICOLO 1**

## **RICHIAMO DI LEGGI E FINALITA' DEL PIANO**

1. Il presente Piano Attuativo è redatto ai sensi delle norme statali, regionali e comunali vigenti in materia, con richiamo particolare a: Legge 1150 del 1942, D.M. 1444 del 1968; D.P.R. 380 del 2001; la Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e, in particolare, la sezione I, del capo II del titolo V; le Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo del Comune di Montale e, in particolare, gli artt. 104 e 107, e la scheda normativa “*ATS.4 comparti a) e b) - Stazione. Via C. Goldoni e Via W. Tobagi (UTOE 3)*”; il Piano Strutturale del Comune di Montale.
2. Le presenti norme tecniche di attuazione (di seguito “*NTA*”) disciplinano l'attività edilizia dell'intero Piano Attuativo e, unitamente alla “*Relazione Tecnica*” ed ai “*Grafici di Progetto*”, danno disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, per la sua attuazione.
3. Oltre a quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale, la realizzazione degli interventi edilizi della predetta Scheda Normativa ATS.4 sarà regolata dalle presenti NTA.
4. Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme, si applicano le Norme Tecniche del Piano Operativo e del Piano Strutturale comunale, nonché le norme regionali e nazionali vigenti in materia.

## **ARTICOLO 2**

### **ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO**

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Bozza di Convenzione;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Stralcio del Piano Operativo Comunale;
- Documentazione Fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica di Fattibilità;
- Relazione Tecnico Idraulica;

- i seguenti elaborati / tavole progettuali:

TAV. 1 – Comparto 4a - Stato di progetto – Opere di urbanizzazione;

TAV. 2 – Comparto 4a - Stato di progetto – Barriere architettoniche e segnaletica;

TAV. 3 – Comparto 4b - Stato di progetto – Planimetria e conteggi urbanistici;

TAV. 4 – Comparto 4b - Stato di progetto – Sezioni e mitigazione rischio idraulico;

TAV. 5 – Comparto 4b - Stato attuale – Piano quotato;

TAV. 6 – Comparto 4b - Stato attuale – Profili;

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

- Nulla osta degli enti o società interessate circa il dimensionamento delle reti.

### **ARTICOLO 3**

#### **USI, SISTEMAZIONI E MATERIALI DELLO SPAZIO APERTO**

1. Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nelle tavole del Piano Attuativo e comprendono usi per l'utenza carrabile, quali viabilità interna, parcheggio, corsia di manovra.

2. Vengono di seguito definite le relative specifiche tecniche, da osservarsi nella esecuzione degli interventi del Piano Attuativo:

a) la superficie degli spazi aperti può essere pavimentata, asfaltata, permeabile o semipermeabile laddove prescritto nel pertinente elaborato, a prato;

b) le aree a parcheggio privato e spazio di manovra potranno essere impermeabili.

### **ARTICOLO 4**

#### **DESTINAZIONI D'USO E REGOLE INSEDIATIVE**

1. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale, industriale e artigianato di servizio alla residenza;

- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande;

- direzionale e di servizio;

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

2. Nel Comparto 4a, saranno realizzate opere di urbanizzazione consistenti in parcheggio pubblico e verde pubblico, in conformità alla TAV. 1 di cui al superiore articolo 2.

3. Nel Comparto 4b, saranno realizzati n. 2 fabbricati, in conformità alle TAVV. 3, 5 e 6 di cui al superiore articolo 2.

4. I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nelle tabelle seguenti, che definiscono:

- a) la Superficie Fondiaria (SF);
- b) la Superficie Coperta (SC) dei fabbricati realizzabili;
- c) la Superficie Edificabile (SE) dei fabbricati realizzabili;
- d) la minima Superficie Permeabile (SP) da realizzare;
- e) le superfici a Parcheggio Privato e a Parcheggio Pubblico (PP) da realizzare;
- f) la massima Altezza (H. max) dei fabbricati.

	ST mq (escluso 2,47 %)	PP	VP	Fosso Della Badia
Comparto 4°	10.865	1.841,00	8.745,00	279,00

	SF mq	SC mq	SE mq	SP mq	P. Privato Mq	H. max m
Comparto 4b	6.221,74	2.484,42	2.468,42	1.585,00	2.522,58	8,50

5. Nella superficie di Parcheggio Pubblico da realizzare nel Comparto 4A, è da intendersi ricompresa la dotazione di parcheggi *ex art.* 19 delle NTA del Piano Operativo, pari a 15 metri quadri ogni 100 metri quadri della Superficie Edilizia degli interventi da eseguire sul Comparto B.

6. I fabbricati potranno avere le destinazioni previste nella scheda del POC, con precisa esclusione di qualsiasi altro uso diverso.

7. Nell'edificazione devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- non inferiore a ml 5,00 dai confini, salvo che si tratti di confini di strade / viabilità pubbliche *ex art. 879 c.c.*;
- non inferiore a ml 7,50 dalla sede stradale della pubblica viabilità;
- non inferiore a ml 10,00 tra fabbricati.

## **ARTICOLO 5**

### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. L'intervento si attua attraverso la presentazione di una S.C.I.A. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto 4a, ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001.
2. L'edificazione dei fabbricati nel Comparto 4b si attuerà attraverso la richiesta di un unico Permesso di Costruire, che potrà essere richiesto solo dopo la cessione al Comune degli immobili di cui al Comparto 4a, completamente urbanizzati, come da elaborati grafici di cui al superiore articolo 2.
3. Nelle more del ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati di cui al precedente comma 2, è consentito ad Endiasfalti, occorrendo previa presentazione di apposito titolo, occupare temporaneamente le aree del Comparto 4b mediante deposito di materiali o merci funzionali alla propria attività di impresa, nonché apporre eventuali manufatti provvisori per la loro copertura/protezione.

## **ARTICOLO 6**

### **INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA VARIANTE**

#### **AL PIANO ATTUATIVO**

1. Dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione in variante al Piano Attuativo i seguenti interventi:
  - modifica distributiva sostanziale relativamente a parcheggi e verde pubblico nel Comparto 4a.
2. Non saranno invece oggetto di preventiva autorizzazione in variante al Piano Attuativo i seguenti interventi nel Comparto 4b:

- modifiche alla sagoma ed ai prospetti;
- modifica del piano d'imposta dei fabbricati, nel rispetto dell'altezza massima prevista dalle NTA del Piano Operativo comunale;
- modifiche a sottoservizi ed impianti relativi alle opere di urbanizzazione.

## **ARTICOLO 7**

### **DISPOSIZIONI PER LA FASE DI CANTIERE**

1. Nell'esecuzione degli interventi previsti dal presente Piano Attuativo devono essere osservate le seguenti misure mitigatrici della cantierizzazione:

- a) adottare sistemi di intercettazione delle acque di dilavamento dei piazzali e delle aree di stoccaggio, con successiva sedimentazione/chiarificazione, al fine di non alterare la qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) adottare lavar ruote e sistemi di lavaggio della strada, per ridurre il sollevamento delle polveri, legato alle fasi di movimentazione terra e alla circolazione dei mezzi all'interno di cantiere;
- c) rispettare il livello delle emissioni sonore così come definite e valutate dalle specifiche normative in materia, al fine di ridurre l'alterazione del clima acustico, dovuta all'utilizzo di singole macchine, come alle interferenze fra le lavorazioni;
- d) ridurre al massimo i tempi di intervento delle singole fasi.

## **ARTICOLO 8**

### **DISPOSIZIONI COMUNI**

1. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio degli edifici, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe di scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

2. Nei casi di cui al precedente comma 1, l'approvazione del Progetto comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al presente Piano Attuativo.
3. Le previsioni di cui ai commi precedenti si applicano anche per le differenze di superfici tra catastali/reali e quelle contemplate dal Piano Attuativo, per cui eventuali lievi difformità di superfici non comportano variante al presente Piano.



