



## COMUNE DI MONTALE



### PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO ATS1 a-b

Progetto per la realizzazione di nuovo  
insediamento residenziale  
in Via Ginanni, Montale (PT)

Proprietà:

Sig.ra Saccardi Carla Maria  
Sig.ra Saccardi Lia Paola

Attuatore:

Simone La Greca Costruzioni s.r.l.

Progetto architettonico:

Arch. Michele Fiesoli  
Arch. Alessio Gai

**STUDIO109**  
architettura & design

Studio Tecnico Associato  
dei Geometri Mirko e Glauco Meoni



Fase:

PIANO ATTUATIVO

Variante:

n° ..... del .....

Elaborato:

# R\_Rel

Oggetto: Relazione generale e tecnica

Scala:

Data: **Giugno 2022**

## Indice generale

1 Premessa.....	2
2 Inquadramento area di intervento, obiettivi della pianificazione ed indicazione della proprietà.....	2
3 Disciplina urbanistica.....	5
4 Il progetto di trasformazione.....	7
5 Opere di Urbanizzazione.....	8
6 Verifiche urbanistiche.....	11

## **1 Premessa**

Il presente Piano Attuativo riguarda due comparti collegati posti in località Dore nel capoluogo del Comune di Montale; nello specifico si tratta dell'intervento denominato ATS1 ovvero aree di trasformazione per *interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani*.

Il piano è articolato in due comparti a) e b) rispettivamente collocati:

- comparto a) tra le vie Ginanni ed Enzo Nesti per il quale dal piano è prevista la trasformazione anche ai fini edificatori oltre alla realizzazione di opere di interesse pubblico
- comparto b) lungo via Silvio Pellico per il quale è prevista la demolizione di un vecchio e pericolante edificio rurale e la realizzazione di opere di interesse pubblico senza nuove edificazioni ai fini privati
- tra gli elementi vincolanti alla realizzazione del piano è prevista anche la cessione dell'area utile alla realizzazione del IV braccio della rotatoria esistente lungo via Enrico Berlinguer

## **2 Inquadramento area di intervento, obiettivi della pianificazione ed indicazione della proprietà**

L'area di intervento è situata lungo il margine sud/ovest del capoluogo di Montale, in località Dore, nella fattispecie lungo antiche strade poderali che costituivano collegamenti tra i borghi ed i nuclei di case esistenti ed una in particolare, l'attuale via E. Nesti, si diramava verso la campagna di Santomato e quindi verso Pistoia.



L'area oggetto degli interventi è pressoché pianeggiante (pendenza 1-2 %) e presenta una inclinazione del piano di campagna verso il torrente Settola posto a valle del sito; sono ancora visibili e funzionanti i fossi e le fossette poderali tipiche dei campi coltivati.

Le trasformazioni recenti hanno visto la progressiva edificazione del capoluogo e nei primi anni '90 è apparso un importante margine al limite urbano, ovvero la viabilità di collegamento sovracomunale costituita da via Berlinguer: come riportato nei documenti del Piano Operativo Comunale si tratta di *tessuti sfrangiati* ed in parte *degradati* poiché nel tempo hanno visto la trasformazione di alcune strade in tratti senza sfondo (ad esempio via Pellico) e che comunque si trovano al *marginale dell'insediamento*.

Gli obiettivi della pianificazione sono quelli di dare un assetto più ordinato dal punto di visto urbanistico e completare ove possibile i collegamenti sia carrabili che ciclo-pedonali mancanti o estendere quelli eventualmente esistenti, dotandoli di spazi a parcheggi e verde pubblico a fronte di una previsione edificatoria anche compensativa e comprensiva dell'atterraggio del volume esistente da demolire nel comparto b).

La proprietà delle aree e del fabbricato risulta la seguente:

- Catasto terreni, Foglio di Mappa n. 29, particelle n. 217, 230, 1272, 1274, 1279, 1280, 1281.

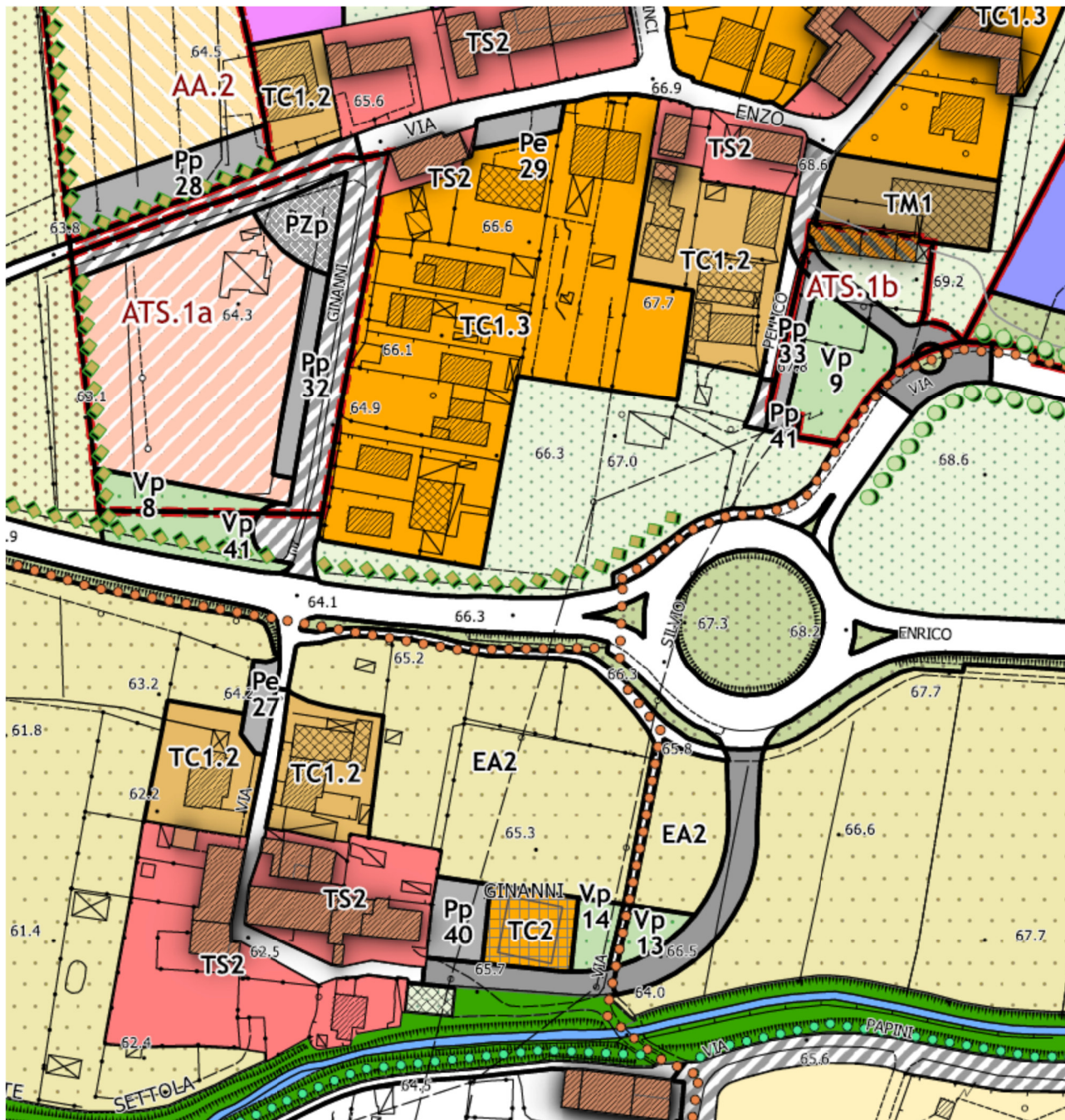
- Catasto fabbricati, Foglio di Mappa n. 29, particella n. 230.

Per una migliore comprensione si riporta anche l'estratto grafico della proprietà.



### 3 Disciplina urbanistica

Il vigente Piano Operativo Comunale disciplina l'area di trasformazione all'articolo 104 ed in generale nel Titolo VI delle vigenti NTA, definendo in apposita scheda all'Appendice i parametri edilizi ed urbanistici oltre ad obblighi ed obiettivi specifici del o dei comparti.



Estratto tavola 2.2 Territorio urbanizzato Capoluogo

Si tratta degli interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti che hanno obiettivi di *ricucitura e completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti connessi e finalizzati al riordino della struttura urbana, alla sua riqualificazione interna ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale*. In particolare le aree contraddistinte dalla sigla ATS possono avere destinazione sia residenziale che produttiva ed in esse gli interventi sono finalizzati al potenziamento e riqualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Le aree ATS sono individuate come aree di *decollo ed atterraggio* per il trasferimento di volumi edificatori: all'interno della ATS1 è infatti prevista la demolizione di un edificio rurale pericolante ed il trasferimento del volume è compreso nella SE attribuita dal comparto b) al comparto a).

La scheda che riguarda l'area oggetto del Piano Attuativo è la *ATS1 comparti a) e b)* che di seguito viene riportata integralmente per comodità e chiarezza di lettura:

**ATS.1 comparti a) e b) - Montale. Via Pellico - Via Ginanni (UTOE 2)**

Parametri urbanistici ed edilizi:

	<b>ST mq</b>	<b>SE mq</b>	<b>h max mt</b>	<b>IC</b>	<b>Vp Verde mq</b>	<b>Pp Parcheggio mq</b>
ATS.1a	6531	1900	7,50	40% SF	359	363
ATS.1b	1924				812	193

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è dare un ordinato assetto urbanistico ai tessuti sfrangiati e degradati posti in loc. Dore, fra via Nesti, via Ginanni e via Pellico, collegandoli ai nuovi interventi edilizi su via Vittime delle Foibe, dotandoli di adeguati spazi a parcheggi ed a verde pubblici ed a piazze e ridefinendo il margine ovest dell'insediamento con una limitata previsione edificatoria, di natura compensativa, connessa alla previsione dell'area di atterraggio AA2.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- turistico-ricettiva
- direzionale
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

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

- Demolizione del fabbricato esistente nel comparto b) e concentrazione del corrispondente volume nel comparto a): la SE complessiva di 1900 mq è comprensiva della SE esistente da

demolire e ricostruire.

- Cessione al Comune dell'area del comparto b) a destinazione pubblica (viabilità di progetto, Vp e Pp) previa realizzazione del parcheggio su via Pellico.
  - Cessione dell'area necessaria per la realizzazione del quarto braccio della rotatoria su via Berlinguer, finalizzato a dare un nuovo accesso viario al nucleo di Ginanni.
  - Ampliamento di via Ginanni e del prolungamento verso ovest di via Nesti.
  - Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico e di una piccola piazza su via Ginanni.
- In sede di redazione del piano attuativo sono comunque ammesse modeste modifiche nella localizzazione della piazza e del parcheggio se funzionali ad un miglior assetto dell'area.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali con piantumazione dei fronti lungo via Berlinguer e verso il territorio ineditato.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata esteso ai due comparti (PdL).

Sull'area non sono presenti vincoli sovraordinati e relativamente agli aspetti idraulici si rimanda agli elaborati specifici.

Dal punto di vista grafico si rimanda in particolare alla tavola A1.

#### **4 Il progetto di trasformazione**

Il Piano Attuativo ed i soggetti attuatori proponenti prevedono di realizzare gli obiettivi della trasformazione, compresi gli oneri connessi a carico dell'intervento, realizzando le potenzialità edificatorie a fini residenziali in considerazione del contesto limitrofo e della posizione particolare del sito.

Le condizioni al contorno indicano infatti come la più appropriata la destinazione residenziale dei nuovi edifici e, viste le quantità misurate, si è optato per la previsione di un insediamento molto semplice, ordinato secondo le direttrici fondiarie esistenti ed articolato in due blocchi di edifici a schiera, a due piani fuori terra e senza piani interrati.

Tale giacitura risulta favorevole anche dal punto di vista dei con visivi verso le colline a Nord, nella disposizione in relazione alla naturale pendenza del piano di campagna e consente di dotare ampi spazi di verde pertinenziale alle unità (soprattutto verso Ovest) utili per un inserimento nel paesaggio più morbido e filtrato dalle sistemazioni a verde.



In totale sono previste 14 unità identiche nelle dimensioni e divise in due volumi da 6 ed 8 unità binate e quindi uguali a coppie, tutte con spazi esterni su entrambi i fronti e con autorimessa collegata all'abitazione; gli altri posti auto pertinenziali sono attestati sulla via Nesti.

La distribuzione verso le unità avviene attraverso una strada interna carrabile e pedonale che è risultata la soluzione più semplice e meno impattante dal punto di vista del consumo di suolo e della sua impermeabilizzazione; si accede a questa viabilità da via Nesti e quindi ai vari alloggi: i collegamenti pedonali proseguono a perimetrare l'insediamento.

Il progetto prevede l'ampliamento di entrambe le strade pubbliche esistenti ed in particolare lungo la via Ginanni è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine (Pp32) al quale è stato affiancato un percorso ciclo-pedonale che conetterà la piazzetta a Nord con la viabilità ed i percorsi di via Berlinguer e l'abitato dei Ginanni a Sud.

Sempre sul lato Nord è prevista la realizzazione di una cabina di trasformazione Enel a servizio del comparto.

A completamento degli interventi è prevista la realizzazione nel comparto b) di un parcheggio pubblico (Pp33) ad integrazione delle scarse dotazioni esistenti nella zona di Dore. La cessione del terreno per la realizzazione della viabilità di collegamento è propedeutica alla estensione della viabilità esistente in connessione con via Vittime delle Foibe e ad un migliore collegamento con la via Berlinguer rispetto all'esistente incrocio a raso di via Ginanni.

Dal punto di vista grafico si rimanda in particolare alle tavole A2, A3 , A5

## **5 Opere di Urbanizzazione**

Come riportato poco sopra, il progetto prevede, in attuazione di alcuni elementi vincolanti alla realizzazione degli interventi e comunque a servizio del futuro insediamento e di quelli esistenti, le necessarie opere di urbanizzazione che di seguito vengono descritte a seconda della tipologia.

È importante precisare che tali soluzioni sono state preventivamente sottoposte all'attenzione degli uffici comunali preposti e con questi condivise.

#### Rete viabilità, parcheggi e verde

Nel comparto a) sono previsti gli ampliamenti della sede stradale delle vie Nesti e Ginanni al fine di ottenere carreggiate da 6 mt di larghezza oltre marciapiedi di nuova realizzazione; in particolare lungo la via Ginanni è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico (Pp32) con alberature intercalate e la previsione di due posti per diversamente abili. Affiancato a questo corre un tratto di marciapiede ciclo – pedonale di larghezza complessiva 4,00 mt (2,50+1,50) che parte dalla piazzetta pubblica ad estendere la rete delle dotazioni fino alla via Berlinguer.

La piazzetta è individuata in corrispondenza della intersezione tra le due vie ed è immaginata come uno spazio aperto, in parte a verde ed in parte pavimentato, arricchito con una seduta ed ombreggiato da alcuni alberi (aceri campestri).

Partendo dalla piazzetta si estende per tutto il fronte Nord, lungo via Nesti, il marciapiede pedonale di larghezza 1,50 mt al termine del quale è prevista la piazzola per la raccolta differenziata del Vetro. È prevista inoltre la cessione del verde pubblico Vp8 quale fascia di rispetto di via Berlinguer.

Nel comparto b) a seguito della demolizione del fabbricato si apre la possibilità per il collegamento viario di previsione tra via S. Pellico e via Vittime delle Foibe; in fregio alla via Pellico è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico (Pp33) che in sede di piano attuativo ed in accordo con gli uffici comunali preposti, è stato dotato di una fascia manovra non prevista nello strumento urbanistico, ma necessaria ai fini della sua corretta e reale fruibilità: ne è stata quindi aumentata la larghezza da 5,00 a 8,00 mt e perimetralmente è previsto un marciapiede pedonale di servizio largo 1,50 mt, il tutto riducendo, anche se in maniera non significativa, la superficie dell'area verde Vp9.

#### Rete elettrica

pur essendo entrambi inseriti in aree urbanizzate per il comparto a) si rende necessaria la realizzazione di una cabina di trasformazione indicata da Enel Distribuzione in ragione della estensione della rete e delle forniture e per il fabbisogno stimato di progetto. Inoltre risulta necessaria vista la dotazione di

impianti fotovoltaici a servizio delle unità. Il volume tecnico è previsto lungo la via Nesti per motivi di distanze dai fabbricati e dalle strade e per arrecare minor disturbo possibile alla rete ciclo - pedonale su via Ginanni;

#### Rete gas metano

Il progetto non prevede forniture di energia sotto forma di gas pertanto non è prevista l'estensione della rete limitrofa.

#### Rete telefonia/dati

La zona è dotata di infrastruttura Telecom, è stata inoltrata apposita richiesta per l'estensione della rete a servizio dell'area.

#### Rete illuminazione pubblica

A seguito di sopralluogo e di soluzione concordata con L'Ufficio Tecnico e *Servizi Elettrici e Tecnologici Consiag Servizi Comuni Srl*, sono previsti:

nel comparto a) l'estensione della rete partendo da quella esistente con due tipologie di pali: nr. 2 pali stradali h 8,00 mt a prosecuzione della linea esistente lungo la via Nesti e nr. 8 lampioni di arredo in aggiunta alla linea lungo via Ginanni con pali di altezza 4/4,5 mt a servizio del parcheggio pubblico, della linea ciclo – pedonale e della piazzetta, secondo le necessità illuminotecniche (vedi relazione di verifica apposita) e seguendo le tipologie di corpi illuminanti a led ricevute.

Nel comparto b) è prevista l'estensione della linea esistente con nr. 2 pali stradali h 8,00 mt a servizio del futuro parcheggio Pp33.

Per maggior dettaglio si rimanda al materiale specialistico allegato al piano attuativo.

#### Rete idrica

La zona è dotata di acquedotto pubblico, è stata inoltrata apposita richiesta per attestazione del sottoservizio a Publiacqua.

#### Rete smaltimenti reflui

La zona è dotata di fognatura pubblica, è stata inoltrata apposita richiesta per attestazione del sottoservizio a Publiacqua.

### Rete smaltimenti meteoriche

Si rimanda all'elaborato dedicato.

Dal punto di vista grafico si rimanda in particolare alle tavole A2, A3, A4, A5

## **6 Verifiche urbanistiche**

Sono state condotte seguendo le indicazioni della scheda ATS1 (sopra integralmente riportata) e le altre necessarie verifiche come da NTA del vigente Piano Operativo Comunale.

### Superficie edificabile e coperta

Totale superficie edificabile di progetto

$(814,00+1.085,00) = \mathbf{mq\ 1.899,00} < 1.900,00\ mq\ consentiti$

Totale superficie coperta di progetto

$(570,50+760,50) = \mathbf{mq\ 1.331,00} < 1.543,20\ mq\ consentiti\ (40\% \text{ di SF } 3.858,00\ mq)$

### Superficie permeabile del lotto

*Almeno il 25% della SF deve essere permeabile  $3.858,00\ mq \times 25\% = 964,50\ mq$*

Totale superficie permeabile di progetto

$100\% \text{ permeabilità } \underline{969,50\ mq} > 964,50\ \text{richiesti}$

### Parcheggi pertinenziali

É stata condotta la verifica secondo la situazione peggiorativa tra quelle previste dall'art 20 delle NTA del P.O.C. ovvero tra

- Volume edificato /10
- 35,00 mq destinati a parcheggio ogni 100,00 mq di SE
- un minimo di due posti auto per alloggio

$1.899,00 \times 2,70 = 5127,3 / 10 = 512,73\ mq / 25,00\ (a\ posto\ auto) = 20,50\ \text{posti auto}$

$1.899,00 / 100,00 \times 35,00 = 664,65\ mq / 25,00\ mq\ (a\ posto\ auto) = 26,58\ \text{posti auto}$

$2 \times 14\ \text{alloggi previsti} = \mathbf{28\ \text{posti auto da realizzare}}$  (vedi tavola A2)

### Parcheggi pubblici

comparto a): nello spazio risultante tra il limite della SF e l'allargamento della via Ginanni, nel quale è prevista la realizzazione del parcheggio pubblico, in accordo con le indicazioni ricevute dagli uffici comunali preposti, è stata prevista la realizzazione di un tratto di viabilità ciclo – pedonale che porta la superficie di progetto dedicata a queste due infrastrutture a 529,00 mq > *363 mq richiesti dalla scheda ATS1.a*

comparto b): il parcheggio di progetto è stato dotato di una fascia di manovra non prevista nello strumento urbanistico ma necessaria ai fini della sua corretta e reale fruibilità: ne è stata quindi aumentata la larghezza da 5,00 a 8,00 mt e perimetralmente è previsto un marciapiede pedonale di servizio largo 1,50 mt, la superficie totale risulta 316,00 mq > *193,00 mq richiesti dalla scheda ATS1.b*

### Verde Pubblico

comparto a): dalla configurazione attuale del progetto risulta una superficie a verde della area Vp8 di 360 mq (> *359 mq richiesti dalla scheda ATS1.a*); a tale superficie va aggiunta comunque la cessione (non prevista dalla scheda ma concordata in sede di elaborazione del piano) dell'area utile per la realizzazione dello spazio di manovra su via Ginanni (prima dell'innesto su via Berlinguer) ed il prolungamento fino alla Vp8 del percorso ciclo – pedonale, per un totale di circa 45 mq.

comparto b): nel rispetto complessivo delle sueprfici richieste dalla scheda, si evidenzia che la superficie a verde di progetto risulta 683,00 mq (< *812 mq richiesti dalla scheda ATS1.b*): tale differenza è dovuta alla maggior estensione del parcheggio Pp33.

Dal punto di vista grafico si rimanda in particolare alla tavola A2, A5