



Variante puntuale al POC approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019  
Area di trasformazione ATS.5 - Fagnano - Via A. Gramsci

**COMUNE:** Montale (PT)

**UBICAZIONE:** Via Gramsci, Fagnano

**COMMITTENTE:** Meridiana Immobiliare



**PROGETTISTA:** STARC s.r.l. s.t.p.

**ST.ARC**  
architettura e urbanistica

**ELABORATO:** Relazione Tecnica di variante

**COD.**

-

**REV.**

005

2° integrazione

**DATA**

dic 2023

**SCALA**

-

**STARC s.r.l. s.t.p.**

via dei Barberi 108 - 58100 Grosseto

P.IVA 01664570536 - cod. SDI P62QHVV

0564 415151 - www.studiostarc.com

studio@studiostarc.com - stra@legalmail.it

# RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

## INDICE

1 - Premessa.....	2
2 - Elaborati.....	2
3 - Contenuti in variante.....	2
4 - Dati urbanistici.....	3
5 - Vincoli paesaggistici e ambientali.....	3
6 - Profili di coerenza con la disciplina del Piano Strutturale.....	3
7 - Cenni storico critici a supporto della proposta di demolizione dell'“ex mulino” ai sensi dell'art. 44 comma 6 delle NTA del PO.....	4

## **1 - Premessa**

La presente variante al Piano Operativo del Comune di Montale approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019 interessa puntualmente le sole previsioni della scheda ATS.5 – Fognano, Via A. Gramsci (UTOE 1) ed è finalizzata a coordinare le previsioni di piano con alcune necessità emerse in fase di redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata (PdR).

La variante non interessa il dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso previste dal vigente strumento, né la diminuzione degli standard, né previsioni esterne al perimetro urbanizzato, ed è per questo riconducibile alle varianti semplificate di cui all'art. 30 commi 1 e 2 della LR 65/2014.

L'area interessata dalla variante è quella definita dalla scheda ATS.5 e costituita da un'area parzialmente edificata collocata a Fognano, nel Comune di Montale, in Provincia di Pistoia, posta tra via A. Gramsci, il Torrente Agna ed il Torrente Agna delle Conche.

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

## **2 - Elaborati**

La proposta di variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica di Variante
- A.1\_Estratti NTA - STATO VIGENTE
- A.2\_Estratti NTA - STATO DI VARIANTE
- A.3\_Estratti NTA - STATO COORDINATO
- B.1\_Scheda norma ATS.5 - STATO VIGENTE
- B.2\_Scheda norma ATS.5 - STATO DI VARIANTE
- B.3\_Scheda norma ATS.5 - STATO COORDINATO
- C.1\_Estratto Tav. 2.1 PO - STATO VIGENTE
- C.2\_Estratto Tav. 2.1 PO - STATO DI VARIANTE

## **3 - Contenuti in variante**

La variante ha per oggetto puntuali modifiche alla distribuzione della Superficie Fondiaria, delle Dotazioni Territoriali e delle categorie di intervento ammesse.

In particolare:

- è modificata la distribuzione della superficie fondiaria così da collocare le quantità edificatorie ammissibili secondo modalità compatibili con il tessuto urbanistico contermini. Tale modifica consente la mitigazione delle altezze degli edifici e l'utilizzo di tipologie basso-intensive analoghe a quelle dell'intorno;
- è modificato conseguentemente lo schema della viabilità interna al comparto e la distribuzione delle aree di parcheggio;
- è modificata l'altezza massima ammissibile da mt 8,00 a mt 9,50 al fine di garantire una più efficiente distribuzione dei volumi all'interno del lotto;
- è ridefinito il tracciato della pista ciclabile in modo da renderlo integrato ed organico alle dotazioni verdi;
- sono modificati gli interventi ammissibili sull'edificio "ex mulino" in considerazione dei caratteri storico costruttivi meglio descritti al punto 7 della presente relazione. La categoria d'intervento è modificata ammettendo la sostituzione edilizia;
- sono operate puntuali rettifiche al perimetro del comparto al fine di risolvere errori meramente cartografici nella perimetrazione del Carbonizzo. Tali rettifiche hanno interessato in particolare modo la parte prossima agli edifici posti su Via Gramsci ma non ricompresi nel Piano di Recupero e un piccolo manufatto tecnologico nella parte meridionale dell'area.

#### 4 - Dati urbanistici

Rimangono invariati i principali parametri urbanistici vigenti con riferimento alla scheda ATS.5. La Superficie Territoriale è modificata in seguito alle puntuali rettifiche del perimetro e complessivamente ridotta di circa 20,00 mq.

Gli ulteriori parametri definiti dal DPGR 39/R del 2018 risultano modificati come di seguito:

Parametri urbanistici ed edilizi		
	Vigente	Variante
Superficie territoriale (ST)	21120 mq	21100,85 mq
Superficie Edificabile (SE)	2000 mq	2000 mq
h max	8,00 mt	9,50 mt
Rapporto di copertura (RC)	50% SF	50% SF
Verde (Vp)	7687 mq	7687 mq
Parcheggio (Pp)	1041 mq	1041 mq

Come già previsto nel testo vigente, la scheda ATS.5 si attua attraverso Piano di Recupero che prevede interventi di nuova costruzione (2000 mq), interventi di sostituzione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, decollo di superficie edificabile in altro comparto.

#### 5 - Vincoli paesaggistici e ambientali

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

La perimetrazione del vincolo è stata confermata dal Piano Strutturale Comunale adottato con DCC n. 95 del 03/11/2021 deperimetrando le aree di cui all'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/2004 ed escludendo le aree indicate dal PIT come tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004 in quanto *"sono localizzate a fondovalle, non sono coperte da boschi e non rispettano quindi le caratteristiche di classificazione della legge forestale regionale LR39/2000"* (Doc.3 – Ricognizione beni paesaggistici).

Attualmente è interessata da elevati livelli di pericolosità idraulica PGRA (P2 e P3) che a seguito degli interventi di messa in sicurezza idraulica, propedeutici all'attuazione del piano attuativo, saranno riportati a pericolosità ridotte.

Ai sensi dell'art. 128 comma 2 delle NTA del PO, nelle fasce di rispetto di 10m dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le disposizioni di tutela di cui al RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale (LR 41/2018).

L'area è altresì interessata da procedimento di bonifica con iter attivo (ARPAT) come riportato nel Rapporto Ambientale, allegato VAS\_1 del PS.

#### 6 - Profili di coerenza con la disciplina del Piano Strutturale

La variante non modifica significativamente gli elementi di coerenza con la disciplina del Piano Strutturale - approvato con DCC n. 86 del 30/11/2022 - così come definita all'art.38 della Disciplina del Piano. In particolare non sono modificate le dimensioni

massime ammissibili e le quantità di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche di cui alle Appendici 1 e 2.

Sono confermati e attuati gli obiettivi prioritari posti al comma 4 dello stesso art.38 e gli indirizzi al Piano Operativo di cui al comma 6. Rispetto a quest'ultimo è in particolare riqualficato l'ambito fluviale del Torrente Agna e gli interventi di recupero e riordino edilizio degli aggregati edilizi e degli immobili produttivi posti in prossimità dell'Agna delle Conche.

#### **7 - Cenni storico critici a supporto della proposta di demolizione dell'“ex mulino” ai sensi dell'art. 44 comma 6 delle NTA del PO**

L'edificio dell'“ex mulino”, censito al Foglio 26, particelle 223 e 217 del Catasto del Comune di Montale, è identificato ai sensi dell'art. 44 delle NTA del Piano Operativo comunale come *Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954*.

L'edificio attuale presenta un impianto riconducibile alla prima metà dell'Ottocento con importanti modificazioni edilizie avvenute successivamente a seguito di esigenze produttivo-funzionali. L'immobile presenta una tipologia costruttiva in muratura portante di pietrame, con significative percentuali di materiali di risulta e di elementi in laterizio di recupero.

Gli elementi di finitura ad oggi riscontrabili sono unicamente riconducibili agli architravi e alle spallette di alcune aperture, realizzate in pietra arenaria compatta. Non sono presenti elementi decorativi. Con probabilità l'immobile produttivo era in origine intonacato e tinteggiato.

Le modifiche successive hanno in particolar modo interessato la parte tergale e laterale per la realizzazione di punti di presa d'acqua dalla condotta parallela al Torrente Agna delle Conche. L'ampliamento del complesso produttivo, l'implementazione di nuovi processi produttivi e la realizzazione dei nuovi fabbricati ha portato alla progressiva dismissione del manufatto con il conseguente rapido deterioramento delle coperture, degli orizzontamenti interni e, da ultimo, delle murature strutturali perimetrali.

L'edificio presenta oggi significativi e irreversibili fenomeni di dissesto statico che ne compromettono irrimediabilmente l'utilizzo. L'analisi di dettaglio ha evidenziato come l'edificio non presenti significativi caratteri architettonici – essendo riconducibile alle più diffuse tipologie dell'edilizia minuta – né caratteri storico testimoniali che caratterizzano invece la villa e il corpo principale dell'adiacente fabbrica.

Per tali ragioni, tenuto conto anche delle difficoltà di consolidamento strutturale è proposta l'ammissibilità su tale edificio degli interventi fino alla sostituzione edilizia.

Grosseto, lì 11/12/2023

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