



Comune di Montale

Provincia di Pistoia

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Relazione del Responsabile del procedimento

(ai sensi degli articoli 18 e 33 della L.R. n° 65/2014)

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL) relativo alle aree ATS.1 comparti a) e b)

PROPRIETA'

Saccardi Carla Maria e Saccardi Lia Paola

PROPONENTE

SIMONE LA GRECA COSTRUZIONI s.r.l.

PROGETTISTI

STUDIO 109 ARCHITETTURA & DESIGN
degli architetti Alessio Gai e Michele Fiesoli

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dei geometri Mirko e Glauko Meoni

STUDI GEOLOGICI

Dott. Geol. Giancarlo Beggiato

STUDI IDRAULICI

Ing. Barcaioli Giacomo

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Simona Fioretti

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE**

Geom. Umberto Bracciali

Introduzione

La vigente strumentazione urbanistica generale del Comune di Montale è costituita dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo; il Comune di Montale è infatti dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 13.04.2006, che è stato oggetto di Variante Generale ai sensi della L.R. n. 1/2005, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04.04.2014, divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 21 del 28.05.2014 parte II;
- Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2019, che è stato oggetto di Variante di manutenzione e per modifiche puntuali approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30 giugno 2021 divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 30 del 28.07.2021 parte II;
- Variante Generale al Piano Strutturale ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 30.11.2022, che diverrà efficace decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., a seguito della positiva conclusione da parte della Conferenza Paesaggistica del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Premesse

La presente relazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 33 comma 2 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65; tenuto anche conto del combinato disposto degli articoli 18 e 33 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate essenzialmente a:

- accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- verificare che il Piano attuativo proposto si formi in coerenza con il piano strutturale e in conformità al Piano Operativo.

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, avente valore di Piano di Lottizzazione convenzionato, la cui proposta è stata trasmessa in data 01.07.2022 ed acquisita con prot. n. 9982 (registrata come Pratica Edilizia 20/2022), ed integrata più volte fino alla completezza documentale.

Il Piano attuativo è finalizzato all'attuazione dell'area, all'interno dell'UTOE 2 Capoluogo, individuata dal vigente Piano Operativo Comunale, come "area di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani" denominata "ATS.1 comparti a) e b) – Montale. Via Pellico - Via Ginanni", assoggettata a piano attuativo di iniziativa privata (PdL) esteso ai 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.

La previsione è disciplinata da specifica Scheda Norma contenuta nell'appendice 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo; tale Scheda Norma stabilisce come obiettivo per l'intervento, articolato in due comparti disgiunti, un ordinato assetto urbanistico dei "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", da attuare nel rispetto dei seguenti Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max m	IC	Vp mq	Pp mq
ATS.1a	mq 6531	1900	m 7,50	40%SF	359	363
ATS.1b	1924				812	193

Nel comparto b) è prevista la demolizione di un fabbricato esistente in stato di abbandono, la realizzazione di un parcheggio lungo via Pellico e la cessione al Comune dell'area del comparto b) a destinazione pubblica (viabilità di progetto, Vp e Pp); è prevista anche la 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.

Tutta la potenzialità edificatoria è concentrata nel comparto a), che dovrà anche prevedere l'ampliamento delle adiacenti via Ginanni e porzione di via Nesti, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di una piccola piazza su via Ginanni.

Nonostante siano ammesse varie destinazioni d'uso, il piano attuativo prevede esclusivamente destinazione residenziale.

E' inquadrabile come un intervento di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, finalizzato al riordino della struttura urbana, alla sua riqualificazione interna ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale; 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; si accede a questa viabilità da via Nesti e quindi ai vari alloggi: i collegamenti pedonali proseguono a perimetrare l'insediamento.

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistico edilizia dove non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

L'istanza è stata pertanto ritenuta idonea per essere sottoposta agli organi competenti per le successive verifiche.

Completezza formale degli elaborati a corredo della proposta

Relativamente alla documentazione depositata, e successivamente integrata/sostituita in seguito al parere espresso dalla Commissione edilizia, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie ulteriori integrazioni documentali o approfondimenti. Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti dei piani attuativi stabiliti all'art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate (non prevista);

- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 (non necessario);
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Il piano attuativo è inoltre corredato dalla normativa tecnica di attuazione.

Verificati i presupposti di coerenza con il Piano Operativo vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultato pertanto procedibile.

Processo valutativo strategico-ambientale

Il Piano Operativo del Comune di Montale (d'ora in poi POC) è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2019 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

Per i piani attuativi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, si rilevano diverse disposizioni specifiche in merito alle procedure di verifica di assoggettabilità, tendenti a sottrarre dette previsioni, dall'ambito dell'assoggettabilità a VAS.

Ne rappresentano una parte quelle introdotte dal legislatore nazionale nel d.lgs. 152/2006 (commi 3, 3-bis, 4 e 12, art. 6; comma 6, art. 12); l'art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 specifica che *"Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste."*

In applicazione della richiamata normativa in materia, il Piano in oggetto è da escludere dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni.

Opere di urbanizzazione

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazione, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta dal Servizio LL.PP e Patrimonio del Comune che ha espresso proprio specifico parere.

La fase di realizzazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi; tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, dovranno essere recepite nei progetti definitivi delle opere. Le norme tecniche di attuazione del Piano specificano le invarianti di progetto.

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di recupero risultano inferiori alla soglia comunitaria può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è

a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici. Pertanto il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio. Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

Pareri

Sulla presente proposta di piano attuativo sono stati espressi, con esito positivo, i seguenti pareri:

- parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta n. 4 del 27.10.2022 con il parere n. 14, con la richiesta che sia indicato un punto da utilizzare come caposaldo certo a cui riferire le quote di progetto;
- parere del responsabile del Servizio LL.PP., Patrimonio, Mobilità e Ambiente del Comune di Montale, di cui al prot. n.18093 del 25.11.2022, in riferimento alle opere di urbanizzazione previste;
- parere preliminare di E-distribuzione in merito all'allacciamento del nuovo insediamento alla rete di distribuzione elettrica, trasmesso in data 28.07.2022, acquisito con prot. n. 11448;
- parere di Alia Servizi Ambientali s.p.a., prot. 01-2022-57693 del 05.12.2022, trasmesso in data 06.12.2022, acquisito con prot. n. 18669, con il quale comunica che *"i contenitori dedicati alla raccolta dei rifiuti saranno consegnati in maniera singola alle unità abitative e che quindi non si ravvede la necessità di prevedere spazi per la collocazione degli stessi"*;
- attestazione di adeguatezza delle infrastrutture idriche e fognarie, con la prescrizione di installare un impianto di autoclave privato, rilasciata da Publiacqua s.p.a. in data 29.09.2022, prot. n. 56490, acquisita in data 30.09.2022 con prot. n. 14882, la quale ha sostituito ed annullato la precedente nota prot. 39262 del 07.07.2022, acquisita in pari data con prot. n. 10440.

Non è stato richiesto il parere a Centria Reti gas, in quanto gli edifici previsti non saranno allacciati alla rete del gas metano poiché utilizzeranno energia proveniente da fonti energetiche rinnovabili.

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

L'art 104 comma 3 della Legge Regionale n. 65/2014 prevede che *"In sede di formazione del piano operativo, dei piani attuativi nonché delle relative varianti sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione per gli aspetti di cui ai commi 1 e 2 e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste."*

In adempimento al citato disposto, in data 17.11.2022 sono stati trasmessi all'Ufficio Regionale del Genio Civile gli elaborati indicati dall'art. 6 del Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R-Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

L'Ufficio regionale del Genio Civile ha verificato la completezza formale della documentazione depositata e, con nota pervenuta in data 25.11.2022 con prot. n. 18083, ha comunicato la data di acquisizione della documentazione (21.11.2022) ed il numero di deposito (n. 34/22).

Adempimenti per l'adozione

Secondo i disposti della L.R. n. 65/2015, trattandosi di piano attuativo conforme al vigente POC, il procedimento per la sua approvazione è quello stabilito dell'art. Art. 111 "Approvazione dei piani

attuativi “ della citata legge, dando comunque atto della vigenza e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Questa Relazione e la certificazione in essa contenuta, nonché il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del presente atto di governo del territorio, sono parte integrante della proposta di Piano attuativo e viene allegata alla deliberazione di adozione.

Dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, il piano attuativo sarà trasmesso alla Provincia di Pistoia e depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT; sarà reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune, ed in libera visione presso questo Servizio, affinché chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, entro tale termine.

Decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione del Piano Attuativo, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate; qualora non siano pervenute osservazioni, il Piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Valutazione di coerenza

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo e le previsioni del Piano Strutturale, in termini di coerenza, e del Piano Operativo in termini di conformità.

La verifica di coerenza è stata effettuata in relazione a:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 13.04.2006, che è stato oggetto di Variante Generale ai sensi della L.R. n. 1/2005, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04.04.2014, divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 21 del 28.05.2014 parte II;
- Variante Generale al Piano Strutturale ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 30.11.2022, che diverrà efficace decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., a seguito della positiva conclusione da parte della Conferenza Paesaggistica del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Rispetto a tali strumenti, non sono emersi profili di incoerenza.

La verifica di conformità è stata effettuata in riferimento a:

- Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2019, che è stato oggetto di Variante di manutenzione e per modifiche puntuali approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30 giugno 2021 divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 30 del 28.07.2021 parte II;
- Scheda Norma contenuta nell'appendice 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo, denominata “ATS.1 comparti a) e b) – Montale. Via Pellico - Via Ginanni”.

La proposta di Piano attuativo è pienamente conforme alle previsioni e prescrizioni ivi contenute.

Considerato che il Piano attuativo non ricade in alcuno degli ambiti di tutela dei Beni paesaggistici, non risulta necessaria la verifica di conformità agli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

Conclusioni

Sulla scorta di quanto sopra illustrato, la sottoscritta Arch. Simona Fioretti, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Montale, in qualità di Responsabile del Procedimento in relazione alla proposta di Piano attuativo di iniziativa privata (PdL) relativo alle aree ATS.1 comparti a) e b) , da approvarsi ai sensi dell'art. 111 della L.R. 10 novembre 2014, n.65,

ACCERTA E CERTIFICA

la coerenza del piano attuativo con il Piano Strutturale e la conformità al Piano Operativo e che sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalla legge.

Montale, 14 dicembre 2022

La Responsabile del procedimento

Arch. Simona Fioretti

F.to digitalmente

APPENDICE :

Programma delle attività di informazione e di partecipazione

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione per il Piano attuativo di che trattasi è il sottoscritto Geom. Umberto Bracciali, nominato con decreto del Sindaco n. 8 del 13.12.2022.

In ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti, tenuto conto dei livelli prestazionali indicati dal regolamento di cui al comma 2 dell'art. 16 del Regolamento 4/R/2017 e dalle linee guida approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 1112 del 16.10.2017, l'informazione e la partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati saranno organizzate sulla base del seguente percorso partecipativo:

- creazione della pagina web del garante nella quale indicare e inserire l'indirizzo di posta elettronica del garante, il programma delle attività di informazione e partecipazione, con sintesi dei contenuti propri del Piano attuativo quale documento di introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso;
- costante aggiornamento delle attività in itinere, con possibilità di partecipazione digitale;
- un incontro pubblico da svolgersi successivamente all'adozione dell'atto, adeguatamente e tempestivamente pubblicizzato.

Montale, 14 dicembre 2022

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Geom. Umberto Bracciali

F.to digitalmente