



# Comune di Montale

Provincia di Pistoia

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

---

**ALLEGATO B**

## **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:

- 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, divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 2 del 11.01.2022, 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.

## Premesse

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 delibera di Consiglio comunale e saranno allegate all'atto di approvazione del Piano attuativo, ai sensi dell'art. 33 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 approvazione 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, nel quale è prevista la trasformazione a fini edificatori, oltre alla realizzazione di opere di interesse pubblico;
- comparto b) lungo via Silvio Pellico, nel quale è prevista la demolizione di un vecchio e pericolante edificio rurale e la realizzazione di opere di interesse pubblico senza nuove edificazioni a fini privati.

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

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.

La proposta è stata esaminata dalla Commissione edilizia comunale nella seduta n. 4 del 27.10.2022; con parere n. 14 la Commissione si è espressa favorevolmente, con la richiesta di indicare un caposaldo certo a cui riferire le quote di progetto.

### **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 risultata 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 (oltre quello della Commissione edilizia comunale precedentemente citato):

- 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), specificando che tali indagini sono soggette a controllo a campione.

La Regione Toscana, Genio Civile Valdarno Centrale, con nota acquisita in data 12.12.2022 con prot. n. 18889, ha comunicato che le indagini relative al presente Piano attuativo sono state sorteggiate, al fine del controllo a campione.

Successivamente l'Ing. Giacomo Barcaioli, che ha redatto la Relazione di fattibilità idraulica, ha rilevato nella stessa un mero errore materiale e pertanto l'ha nuovamente trasmessa; la relazione corretta è stata acquisita con prot. n. 996 del 18.01.2023, andando a sostituire quella acquisita in data 01.07.2022 con prot. n. 9982.

Con nota prot. n. 1067 del 19.01.2023, la versione corretta della Relazione di fattibilità idraulica è stata trasmessa alla Regione Toscana, Genio Civile Valdarno Centrale, con la richiesta di sostituirla a quella inviata con precedente nota prot. n. 17632 del 17.11.2022; con nota acquisita con prot. n.

1207 del 23.01.2023, la Regione Toscana, Genio Civile Valdarno Centrale, ha comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini di cui al deposito n. 34/22, relative al presente Piano attuativo.

### **Adempimenti per l'approvazione**

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.

Il piano attuativo è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 29.12.2022; tale atto con tutta la relativa documentazione è stato trasmesso alla Provincia di Pistoia con nota prot. n. 931 del 17.01.2023.

L'avviso dell'avvenuta adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 del 11.01.2023; da tale data la documentazione costituente il Piano attuativo è stata resa accessibile sul sito istituzionale del Comune, e depositata in libera visione presso il Servizio Urbanistica ed edilizia privata, a disposizione per chiunque volesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, entro il termine previsto di 30 giorni.

Entro tale termine non è pervenuta alcuna osservazione e pertanto la documentazione che si propone di approvare è la stessa che costituisce il piano adottato, con la sola esclusione della Relazione di fattibilità idraulica (per i motivi indicati sopra), che è sostituita con quella trasmessa in data 18.01.2023, prot. n. 996.

### **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 (vigente al momento della presentazione della proposta di Piano attuativo ed alla data della sua adozione);
- 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, divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 2 del 11.01.2022, parte II (vigente dal 11.02.2023, in sostituzione della variante generale del 2014).

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.

#### **Verifica di coerenza al PS e di conformità al POC**

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. n.65/2014, ha verificato che la definizione dell'assetto planivolumetrico complessivo del Piano tiene conto di una serie di verifiche progettuali a partire dai contenuti del vigente Piano Operativo; in riferimento ai profili di coerenza del Piano attuativo con gli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica, si specifica che i contenuti progettuali risultano rispondenti ai criteri contenuti nella relativa scheda-norma, ed alle finalità dichiarate dal Piano Operativo e dal Piano Strutturale, pertanto

#### **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, 18 febbraio 2023

**La Responsabile del procedimento**  
Arch. Simona Fioretti



