



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 relativo alle aree ATS.4 comparti a) e b)

siti in Montale, Frazione Stazione, in Via Goldoni e Via Tobagi

PROPONENTE
ENDIASFALTI s.p.a.

PROGETTISTA
Geom. Lorenzo Ciatti

STUDI GEOLOGICI-IDRAULICI
Dott. Geol. Leonardo Salvi

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 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, divenuta efficace a seguito di 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, presentata dal legale rappresentante di ENDIASFALTI s.p.a., con sede ad Agliana (PT), in data 11.04.2023 acquisita con prot. n. 5830, (registrata come Pratica Edilizia 2023/005), ed integrata più volte fino alla completezza documentale.

Il fondamentale obiettivo dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, a) e b), è creare le condizioni per risolvere la situazione di grave degrado urbanistico ed ambientale che interessa l'area dell'ex cementificio posta nel centro di Stazione in prossimità della linea ferroviaria (comparto a).

I precedenti strumenti urbanistici avevano affrontato il problema prevedendo significativi interventi di trasformazione urbanistica dell'area, ma tali previsioni sono state vanificate dalle condizioni di pericolosità idraulica dell'area, rilevate dai successivi studi idrologici ed idraulici.

L'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area (comparto a) per destinarla a verde ed a parcheggi a servizio della frazione (con opere a carico del proponente) è compensata dalla cessione dell'area di proprietà comunale indicata come comparto b), posta nella zona industriale all'intersezione fra via G. Rossa e via Tobagi, avente potenzialità edificatoria a destinazione produttiva, secondo i parametri indicati nella relativa scheda norma contenuta nell'appendice 1 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo e riportati di seguito

| | ST mq | SE mq | h max m | IC | Vp mq | Pp mq |
|--------|--------------|--------------|----------------|-----------|--------------|--------------|
| ATS.4a | 11140 | | | | 10019 | 842 |
| ATS.4b | 6946 | 3500 | 8,50 | 40% SF | | |

Il Piano Attuativo prevede, nel comparto a), oltre alla sistemazione a verde pubblico, in parte attrezzato, la realizzazione di due parcheggi pubblici localizzati lungo i due tratti di viabilità – Via Vespucci e Via Goldoni – che costeggiano il comparto rispettivamente a nord e ad ovest dello stesso; la quantità di tali parcheggi è notevolmente maggiore di quella prevista dalla scheda norma (842 mq) in quanto è stato

concordato tra il proponente e l'Amministrazione comunale che saranno ubicate nel Comparto a) anche le aree necessarie per soddisfare lo standard di parcheggi pubblici connesso agli interventi edilizi da realizzare sul Comparto b), in considerazione della maggiore necessità, in questa zona, di aree di sosta a servizio della stazione ferroviaria e dei residenti. Conseguentemente, ai fini della verifica dell'indice di copertura, la superficie fondiaria del Comparto b) sarà calcolata sottraendo alla stessa tali aree a standard di parcheggi da realizzarsi nel Comparto a) ed il proponente provvederà a monetizzare la relativa superficie, in quanto quella occupata è già oggetto di cessione a titolo di corrispettivo dell'area del comparto b).

Nel comparto b) si concentra la potenzialità edificatoria del Piano attuativo; su tale area è prevista la realizzazione di due edifici a destinazione produttiva, posti rispettivamente lungo Via Tobagi ed in angolo tra Via Tobagi e Via G. Rossa, e la sistemazione delle superfici residue con la previsione di viabilità interna, parcheggi privati ed aree a verde, con la piantumazione di una siepe lungo il fronte stradale.

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, salvo gli accordi sopra specificati.

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 di urbanizzazione primaria (non sono previste opere di urbanizzazione secondaria);
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze (relativamente al comparto b);
- 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; per quanto indicato in premessa, lo schema di convenzione disciplina anche le condizioni e le modalità per la cessione alla Società proponente degli immobili di proprietà del Comune, inclusi nel predetto comparto b).

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 la Variante di manutenzione e per modifiche puntuali approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30 giugno 2021, in considerazione della natura e rilevanza delle modifiche che apportava, è stata effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS, che si è conclusa con il provvedimento di esclusione.

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 pubbliche/di interesse pubblico

Per quanto attiene al progetto delle opere di interesse pubblico, 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 realizzazione e la cessione delle opere previste nel comparto a) e la cessione della relativa area rappresentano condizione preliminare per la richiesta dei titoli abilitativi (Permesso di costruire) per la realizzazione degli interventi previsti nel comparto b).

In relazione al costo di realizzazione di dette opere, di importo notevolmente inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 comma 2-bis. del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, la loro realizzazione è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Codice dei contratti pubblici. La fase di realizzazione dovrà essere preceduta dal rilascio/presentazione 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.

Per la realizzazione degli interventi – opere pubbliche – da eseguirsi nel comparto a), in considerazione del grado di dettaglio della progettazione contenuta negli elaborati tecnico-progettuali facenti parte del Piano attuativo, è consentito il ricorso alla SCIA alternativa al Permesso di costruire, come previsto dall'art. 23, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001.

Pareri/autorizzazioni/nulla osta

- Sulla 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 12.10.2023 con il parere n. 15, con la prescrizione che il fabbricato ad ovest sia posto alla stessa distanza dalla strada prevista per il fabbricato a est (tale prescrizione è stata recepita negli elaborati di Piano);
 - attestazione di adeguatezza delle infrastrutture idriche e fognarie, rilasciata da Publiacqua s.p.a. in data 18.09.2023, prot. n. 52876, acquisita in pari data con prot. n. 13841, con l'indicazione che il sistema di trattamento dei reflui dovrà essere conforme al Regolamento del S.I.I.;
 - Autorizzazione ai fini idraulici ai sensi della L.R. 80/2015 e degli artt. 2 e 93 del R.D. 523/1904, rilasciata da Regione Toscana, settore Genio Civile Valdarno Centrale, con Decreto dirigenziale n. 17721 del 08.09.2022, relativamente alle opere previste nel comparto a);
 - pareri preliminari di E-distribuzione n. 1050139 del 26.09.2023, in merito all'allacciamento del nuovo insediamento alla rete di distribuzione elettrica, trasmesso in data 28.09.2023 ed acquisito con prot. n. 14403;
 - parere di Telecom prot. n. 2023-0149278, in relazione alle infrastrutture di telecomunicazione, anch'esso trasmesso in data 28.09.2023 ed acquisito con prot. n. 14403;
 - nulla osta della Provincia di Pistoia con atto n. 279 del 18.10.2023, relativo all'apertura di passo carrabile e realizzazione di opere nella fascia di rispetto stradale lungo Via Tobagi;
 - parere dalla Responsabile della Polizia Municipale in merito al piano attuativo in oggetto, di cui alla nota prot. n. 2403 del 12.02.2024, con prescrizioni (riportate nella proposta di delibera) da recepire nelle successive fasi di progettazione ed esecuzione delle opere di interesse pubblico;
 - parere della Responsabile del Servizio LL.PP., Patrimonio, Mobilità e Ambiente del Comune di Montale, di cui al prot. n. 2984 del 20.02.2024, in riferimento alle opere di urbanizzazione previste;
 - autorizzazione in deroga ai sensi del DPR 753/80 rilasciata da RFI relativamente alle opere previste nel comparto a), acquisita in data 21.02.2024 con prot. n. 2932.

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, con nota prot. n. 17154 del 21.11.2023 è stata inviata alla Regione Toscana, Genio Civile Valdarno Centrale, la documentazione per il deposito delle indagini di supporto al presente Piano attuativo ai sensi del DPGR 5/R/2020 (soggette a controllo a campione); tale documentazione è stata iscritta nel registro dei depositi in data 27.11.2023 con il numero 28/23, come comunicato dalla Regione stessa con nota acquisita in data 29.11.2023 con prot. n. 17584.

Per mero errore materiale, detta pratica non è stata inserita nel sorteggio del mese di Gennaio, ai fini del controllo a campione delle indagini; la stessa è stata inserita tra le pratiche sorteggiate a febbraio, ma non è stata estratta, come risulta da nota del Genio Civile Valdarno Centrale acquisita in data 11.02.2024 con prot. n. 2381.

Pertanto la pratica è stata archiviata.

Adempimenti per l'adozione

Secondo i disposti della L.R. n. 65/2014, 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 il termine suddetto.

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 pervenissero osservazioni, il Piano diverrà 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 alla 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, mentre la verifica di conformità è stata eseguita rispetto al Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2019, modificato con Variante di manutenzione e per modifiche puntuali approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30.06.2021, con particolare riferimento Scheda Norma contenuta nell'appendice 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo, relativa all'area ATS.4 comparti a) e b).

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, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR.

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 relativo alle aree ATS.4 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, 27 febbraio 2024

La Responsabile del procedimento

Arch. Simona Fioretti

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. 7 del 16.11.2023.

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, 27 febbraio 2024

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Geom. Umberto Bracciali