



# COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.5 “Pianificazione territoriale e Ambiente”

---

**OGGETTO:** Piano attuativo per la realizzazione di ampliamenti a servizio della struttura ricettiva Hotel Ristorante Margherita posta in Montepiano. Pratica C/4690 prot.4750 del 9.06.2022. Adozione.

---

## RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art.18 L.r. n.65/2014

### 1. Descrizione del Piano Attuativo

Con nota prot. n. 4750 del 9 giugno 2022, è pervenuta al Comune di Vernio, la proposta di Piano attuativo per la realizzazione di ampliamenti a servizio della struttura ricettiva Hotel Ristorante Margherita posta in Montepiano, via dell'Appennino 17/19 (P.E. C/4690). Tale documentazione è poi integrata con nota prot. 6982 del 30.08.2022.

Il Piano attuativo risulta necessario per far fronte alle necessità di miglioramento dell'offerta turistica dell'Hotel Margherita, l'ultima struttura ricettiva a continuare la sua attività a Montepiano, frazione del Comune di Vernio un tempo ambita meta per vacanze e soggiorni estivi.

Il piano attuativo in oggetto, così come si evince dalla documentazione agli atti, si prefigge lo scopo di utilizzare l'area posta dietro l'edificio dell'hotel, intorno alla nuova piscina realizzata con P.d.C. n.3441 del 23.02.2022, andando a realizzare volumi atti ad ospitare le funzioni di spogliatoio e bar, oltre a locali di deposito e volumi tecnici.

Dagli elaborati tecnici e dalla norme tecniche allegate alla proposta di Piano attuativo si rileva che la superficie coperta di progetto è di mq 176, che si aggiunge agli attuali mq 855; la superficie edificabile di progetto è di mq 201 che si aggiungono ai mq 1.984 esistenti; il volume in ampliamento di progetto è di mc 620, che si aggiunge all'attuale volume pari a mc 6.075.

### 2. Attuale destinazione urbanistica e discipline previste per l'area interessata dal Piano attuativo

#### **2.1. Il Piano Strutturale**

Il vigente Piano Strutturale del Comune di Vernio è approvato con del. C.c. n.15 del 19.04.2011.

Tale Piano identifica l'UTOE 3 "La Conca di Montepiano" di una superficie di Km<sup>2</sup> 24,97. All'epoca della redazione del Piano Strutturale questa UTOE contava circa 820 abitanti e nel dimensionamento del Piano di cui al Titolo VIII delle Norme, sono previsti, come evidenziato nella tabella di cui all'art.57 delle Norme stesse, mq 5.328 di *nuove superfici residenziali e commerciali di vicinato*. In realtà tale prospettiva di incremento non si è avverata. Per Montepiano il Regolamento Urbanistico prevede cinque interventi convezionati a destinazione residenziale che sembrano destinati a non vedere l'attuazione. Si deve però anche sottolineare come, in controtendenza con la media dei centri abitati dell'Appennino tosco-emiliano,



## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.5 “Pianificazione territoriale e Ambiente”

Montepiano non registra una diminuzione della popolazione e il numero dei residenti negli ultimi dieci anni sembra essersi stabilizzato.

La frazione di Montepiano ha una vocazione residenziale e turistica, riconosciutagli anche dall'ultima pianificazione, che negli anni Sessanta del Novecento ha visto la realizzazione del cosiddetto Villaggio Galletti, una serie di villette per “residenze fine settimana” nei pressi dello specchio d'acqua artificiale noto come Lago Fiorenzo, ma ha visto anche il progressivo chiudersi delle numerose strutture ricettive che erano presenti presso il centro abitato. L'Hotel Margherita attualmente è l'ultima struttura che ricorda i tempi in cui vi era un'importante offerta di ricettività alberghiera. Per gli atti della pianificazione territoriale che riguardano il territorio di Vernio, risulta opportuno e strategico favorire un nuovo sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva, anche, e soprattutto, attraverso la qualificazione del contesto esistente.

### **2.2. Il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 16.09.2014 (avviso pubblicato sul BURT n.42 del 22.10.2014) ed aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 e n.7 del 05.02.2015 e successive varianti puntuali.

Il Piano attuativo proposto ricade all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art.4 della L.R.65/2014, in zona con tessuto urbano classificato come AS – *Assetto Storico*, con destinazione d'uso esistente e prevista *Tr - terziario ricettivo*.

L'art.87 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU, andando a normare l'attività edilizia all'interno delle aree destinate ad attività commerciali ed in particolare, al comma 5, di quelle a destinazione turistico – ricettive, ammette “interventi di riorganizzazione e ampliamento degli edifici e dei servizi presenti”, specificando che “tali interventi devono essere proposti attraverso progetti unitari, assoggettati a Piano Attuativo”.

Il Regolamento Urbanistico consente pertanto, alle strutture ricettive che devono ampliare o migliorare la propria attività, una operatività non condizionata da parametri urbanistici predefiniti attraverso interventi unitari di dettaglio, da presentarsi una tantum con l'approvazione di un apposito Piano Attuativo.

I Piani attuativi proposti ai sensi dell'art.87 delle NTA del RU, non comportano variante al Regolamento urbanistico.

### **2.3. Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico**

L'area oggetto di intervento, interna al territorio urbanizzato, non è soggetta a vincoli paesaggistici, né per disposizioni ministeriali ai sensi dell'art.141 del D.Lgs.42/2004, né per disposizioni derivanti dalla legge ai sensi dell'art.142 dello stesso decreto legislativo.

Il PIT della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 ed avente valenza di Piano Paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004, individua obiettivi, direttive e discipline d'uso nelle specifiche schede di Ambito di Paesaggio, in particolare la scheda che interessa il territorio del Comune di Vernio è la n.06 “*Firenze – Prato – Pistoia*”. Il PIT, analizzando i caratteri idro-geo-morfologici dei vari paesaggi presenti in Toscana, individua i vari sistemi morfogenetici. Montepiano, a differenza della maggior parte del territorio di Vernio che è individuato all'interno del sistema morfogenetico di dorsale, è classificato come piana fondovalle, caratterizzato da depositi alluvionali vari. La pianura di Montepiano si rileva pertanto, per la sue caratteristiche morfo-



## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.5 “Pianificazione territoriale e Ambiente”

giche, un particolare nodo all'interno del “morfotipo insediativo a pettine delle valli appenniniche” individuato dal PIT, ed in particolare del sistema a spina della valle del Bisenzio (morfotipo 6.3) che partendo dalla città di Prato risale la valle del fiume Bisenzio e del torrente Fiumenta per poi scollinare sul bacino imbrifero del fiume Reno. Nel “nodo Montepiano”, anche se la traiettoria principale della viabilità e dell'urbanizzazione resta quella in direzione nord, verso Bologna, la conformazione di pianura a mandorla posta in direzione ovest – est lungo il corso del torrente Setta, favorisce lo sviluppo urbanistico in questa direzione, verso i nuclei storici della Badia a ovest e di Risubbiani ad est in direzione del Mugello. In particolare la direzione verso la Badia, proprio per la conformazione pianeggiante del terreno, intorno agli assi di via della Badia e via della Repubblica, ha visto negli anni uno sviluppo urbanistico coerente che caratterizza l'area di edifici residenziali anche di un certo pregio storico, come le ville ottocentesche la Delfiniana o la Colonia, piccole strutture ricettive, villette più recenti.

Il piano attuativo in oggetto, posizionato nel tessuto urbano storico, nell'area posto dietro l'Hotel Margherita che si affaccia su via dell'Appennino (SR 352) si colloca proprio sull'asse Prato – Bologna in corrispondenza con la dorsale di sviluppo trasversale. Il progetto di Piano attuativo pertanto si trova in area strategica da un punto di vista turistico – ricettivo e perfettamente coerente, sia come scala che come tipologia, con i principi di sviluppo urbano ed insediativo analizzati dal PIT-PPR; proponendo volumi a servizio di un preesistente edificio a carattere alberghiero, risulta essere quasi un naturale sviluppo dell'utilizzo del territorio nel rispetto degli aspetti ambientali e paesaggistici. Per quanto sopra esposto possiamo affermare che, coerentemente con gli indirizzi del PIT – PPR per il sistema di pianura e fondovalle, siamo di fronte ad una proposta progettuale sostenibile da un punto di vista insediativo e paesaggistico, che senz'altro non comporta uno stravolgimento o un degrado della situazione attuale. Sono inoltre tutelati i varchi ed i corridoi di collegamento ecologico esistente.

In sintesi, nel rispetto degli obiettivi e la disciplina d'uso del PIT – PPR, rileviamo come la nuova volumetria per l'ampliamento della struttura ricettiva abbia una scala coerente con la maglia territoriale ed il tessuto insediativo consolidato, non comporta una saldatura di aree urbanizzate, non altera le esistenti relazioni tra i centri urbani con sistemi vallivi e rilievi montani collinari.

### **5. Verifiche, adempimenti di legge ed endoprocedimenti**

#### ***5.1. Iter di approvazione del Piano attuativo ai sensi della L.R.n.65/2014***

Per quanto espresso nel paragrafo precedente, il Piano Attuativo risulta conforme al Regolamento Urbanistico e non costituisce variante urbanistica, non modifica la Valutazione Ambientale Strategica effettuata in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico secondo il Rapporto Ambientale approvato con Del. C.c. n. 30 del 16 settembre 2014.

Il procedimento per l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo, non comportando variazione agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, non prevede, ai sensi dell'art.16 comma 2 della L.R.65/2014, l'avvio del procedimento di cui all'art.17, ma è interamente disciplinato dall'Art.111 della medesima L.R.n.65/2014, il quale prevede:

- adozione da parte del Consiglio;



## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.5 “Pianificazione territoriale e Ambiente”

- trasmissione alla provincia e pubblicazione di avviso di adozione sul BURT;
- trenta giorni dalla pubblicazione di accesso agli atti e alla documentazione ai fini di osservazioni;
- approvazione da parte del Consiglio con determinazioni su tutte le osservazioni;
- invio a Provincia;
- efficacia dal giorno di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione.

### **5.2. Procedimento ai fini del vincolo cimiteriale**

L'area interessata dal Piano Attuativo è parzialmente soggetta a vincolo cimiteriale, in quanto ricadente nel raggio di 200 m. dal muro di confine del cimitero di Montepiano, e che pertanto è necessario richiedere il parere all'Azienda USL ai fini dell'art.65 delle NTA del RU, secondo il quale il Consiglio Comunale, “previo parere della ASL e tenendo conto degli elementi ambientali di pregio”, può consentire ampliamenti degli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici per dare l'attuazione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico.

Con PEC prot.n.7098 del 02.09.2022 è stato effettuato l'invio della documentazione necessaria all'Azienda USL competente per il territorio di Prato, ai fini dell'ottenimento del parere igienico – sanitario sull'impatto del Piano attuativo sul vincolo cimiteriale esistente.

La proposta di adozione del Piano attuativo in oggetto, inoltrata al Consiglio comunale, dà atto che il parere dell'Azienda USL dovrà essere valutato prima dell'approvazione definitiva del Piano attuativo.

### **5.3. Indagini geologiche ai sensi del DPGR 5/R/2020**

Prima dell'adozione del Piano attuativo, ai sensi del DPGR 5/R/2020, è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche di cui all'art.5 del regolamento stesso presso la struttura regionale competente (deposito al Genio Civile n.27/22 del giorno 08/09/2022).

### **5.4. Pericolosità alluvioni. L.R. 41/2018.**

L'art.10 della L.R.41/2018 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010 n.49” impone delle limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti. L'art. 2 della medesima legge regionale definisce “aree a pericolosità per alluvioni” frequenti o poco frequenti, quelle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come “aree a pericolosità per alluvioni”.

L'area interessata dal progetto del piano attuativo si trova in destra idraulica del Torrente Setta. Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Reno, approvato con delibera di Giunta della regione Emilia Romagna n. 857 del 17 giugno 2014, individua il fiume Setta come “asse del reticolo idraulico principale non zonizzato”, rimandando all'art.15 delle norme di attuazione.

Non si rilevano nell'area di interesse zone di *Pericolosità idraulica molto elevata* (aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore ai 30 anni) e zone di *Pericolosità idraulica elevata* (aree interessate da allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni). Tali zone di pericolosità si ritrovano soprattutto in riva sinistra del torrente, mentre l'intervento si colloca in destra idraulica. Non si rileva pertanto la necessità di richiedere ulteriori nulla osta all'Autorità di Bacino del fiume PO o di andare a realiz-



## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.5 “Pianificazione territoriale e Ambiente”

zare opere di difesa idraulica propedeutiche alla realizzazione del progetto.

### **5.5. Valutazione Ambientale Strategica**

il Piano Attuativo risulta conforme al Regolamento Urbanistico e non costituisce variante urbanistica, non modifica la Valutazione Ambientale Strategica effettuata in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico secondo il Rapporto Ambientale approvato con Del. C.c. n. 30 del 16 settembre 2014.

### **5.6. Istituto della Partecipazione**

Ai fini della informazione e partecipazione dei cittadini al processo di approvazione della variante in oggetto si prevede, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della L.R.65/2014, forme e modalità in ragione dell'entità della variante. Le forme di partecipazione più generali, rivolte a chiunque, consisteranno in pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Vernio di avviso dell'avvenuta adozione / approvazione della variante al RU. Per i dettagli si rimanda al Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, redatto ai sensi dell'Art.38 della L.R. 65/2014 e del Regolamento approvato con DPGR 4R/2017.

### **6. Pareri espressi**

La Commissione consiliare Urbanistica ha espresso parere favorevole all'unanimità nella seduta del 27/06/2022.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Gianmarco Pandolfini