



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Settore Servizi Tecnici Pianificazione e Gestione del Territorio Entrate Tributarie  
Servizio Urbanistica

## VARIANTE AL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Estremi degli atti amministrativi:

Adozione Delib. C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Approvazione Delib. C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Pubblicazione B.U.R.T. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

### RELAZIONE GENERALE



Dirigente Dott. Antonio Pileggi

Progettista Dott. Arch. Antonio Magrini

Responsabile del procedimento Geom. Maria Rosa Laiatici

## **INDICE**

Relazione Generale	pag. 3
Dati Dimensionali	pag. 6
Quadro Economico	pag. 7
Estratto norme del R.U.	pag. 8

## RELAZIONE GENERALE

### **1. STATO DI ATTUAZIONE**

L'area interessata dal Piano per Insediamenti Produttivi si estende nella zona a sud-ovest del capoluogo fra Via F.lli Cairoli, Via Pratovecchio, Via del Terzo, fosso Candalla, Rio Orzalese, Via del Catano, Via della Costituzione, Via del Risorgimento.

Il Piano è stato attuato su una area a destinazione produttiva prevista dagli strumenti di pianificazione, ed ha una estensione di circa 22.000 mq. . Al riguardo si evidenzia che la superficie diverge di circa 2.300 rispetto al pip vigente in quanto è stata conteggiata all'area occupata dal Fosso Candalla, per un più esatto calcolo dell'area in quanto avvenuto con programmi gis e per alcune modifiche riduttive effettuate.-

Nato per dare risposte alle esigenze del settore calzaturiero, a causa della crisi attraversata da tale settore, i tempi di attuazione si sono dilazionati in due fasi, la prima fase è intercorsa nel decennio il 1981-1991, infatti il I° Piano Insediamenti Produttivi, entrato definitivamente in vigore nel 1981, ha visto la realizzazione delle aree produttive delimitate dagli assi viari: via F.lli Cairoli, via Maestri del Lavoro, via del Catano e prolungamento di via Risorgimento, il tutto per la realizzazione di 20 lotti a funzione prevalentemente produttiva e 9 lotti a funzione prevalentemente artigianale, con intervento su un area di oltre 60.000 mq. , oltre alla realizzazione nella parte posta più a sud le attrezzature pubbliche della mensa e del magazzino comunale, realizzazioni accompagnate dalla esecuzione delle strade di via Maestri del lavoro (fino all'intersezione con via del del Catano, prolungamento di via Risorgimento (dall'intersezione con via della Costituzione fino a via Maestri del lavoro) oltre alle strade di penetrazione ( via Bottai, via Billi e via Ricci) il tutto accompagnato con la realizzazione dallo spazio parcheggio posto lungo la parte nord di via Maestri del Lavoro.

La seconda fase, è quella che parte dalla approvazione del Pip vigente (marzo 1997) e che a visto la pressoché totale realizzazione del piano insediamenti produttivi collocato fra via del Catano e via del Terzo.

Tale realizzazione ha portato alla urbanizzazione ed assegnazione dei 28 lotti produttivi previsti dal PIP , per una superficie fondiaria di circa 40.000 mq. ed una superficie coperta di 20.000 mq. , accompagnata dalla realizzazione di assi viari di rilevanza comunale, come il prolungamento di via dei Maestri del Lavoro fino all'intersezione con via del terzo , (asse viario che troverà il diretto congiungimento con la variante alla S.R. 436) , la realizzazione delle strade di servizio ai lotti produttivi (prolungamento di via Emilia, via Toscana, via Liguria, via Abruzzi e parte di via Lazio) la realizzazione di spazi parcheggi per una superficie di circa 8.000 mq. e' stata realizzata la struttura del Centro di Eccellenza e il Centro per l'impiego, lotto collocato in fregio a via della Costituzione, nonché la cessione dell'area ove vi era prevista la collocazione di un impianto di carburanti, poi definitivamente assegnato per la realizzazione di un impianto di lavaggio (auto e mezzi pesanti).

Successivamente alla variante al Piano Insediamenti Produttivi del 2008 che apportava alcuni adeguamenti in ordine alle previsioni discordanti fra lo stesso PIP vigente e l'intervenuto Regolamento Urbanistico, eliminava la strada di collegamento del parcheggio prospiciente le poste, con la strada di penetrazione posta dietro all'erigendo fabbricato del CEQ e trasformava l'area destinata a impianto di carburanti in area per impianto tecnico

(autolavaggio), il Piano Insediamenti Produttivi sta per giungere a completamento, infatti sono stati assegnati i lotti a destinazione commerciale-direzionale dislocati uno fra via della Costituzione e via Risorgimento e l'altro lungo via Abruzzo (di fronte alla mensa), mentre è ancora da definire l'assegnazione del lotto a funzione commerciale previsto tra il centro sociale e via della Costituzione.

In ordine alle urbanizzazioni risultano attuati i due parcheggi (uno lungo via Toscana e uno sul prolungamento di via C. Salutati)

E' stata realizzata la viabilità di collegamento tra via Coluccio Salutati e via Lama, è stato completato la sistemazione a verde pubblico.

- Funzioni presenti

Come ricordato il Piano Insediamenti produttivi, nato per rispondere alle esigenze del settore calzaturiero, si è dovuto, nel tempo, rapportare al processo di contrazione avuto dal settore, aprendo le possibilità insediative anche ad altri soggetti (commerciali, servizio, ecc.) . Tuttavia ad oggi permane la prevalenza di soggetti produttivi insediati nella zona, infatti rispetto al complesso di 42 soggetti assegnatari, si hanno le seguenti ripartizioni, aggregate per funzioni principali:

produttivo	17
artigianale	14
commerciale	4
deposito o magazzino	4
misto artigianale/commerciale	1
misto commerciale/magazzino	1
ricreativo	2
misto commerciale /direzionale	1

da tale verifica si evince che le funzioni produttive/artigianali rappresentano a tutt'oggi oltre il 90% del totale insediato;

Anche in termini di superfici assegnate, su un totale di 108.000 mq. l'aggregazione per funzioni ha confermato la prevalenza delle attività produttive/artigianali, infatti:

produttivo	51.000 mq
artigianale	22.000 mq
commerciale	11.800 mq
deposito o magazzino	7.600 mq
misto artigianale/commerciale	1.000 mq
misto commerciale/magazzino	3.000 mq
ricreativo	8.000 mq
misto commerciale /direzionale	3.400 mq

## 2. IL PROGETTO:

La variante al Piano Insediamenti produttivi, ancorché cedute pressoché tutte le aree, ad eccezione del lotto a destinazione commerciale interposto fra l'area del centro sociale e via della Costituzione, si rende necessaria al fine di effettuare alcuni adeguamenti in ordine alle previsioni discordanti fra lo stesso PIP vigente e l'intervenuto Regolamento Urbanistico. Nella tav. 7, si è effettuato un sovrapposto fra le aree così come previsto dal PIP vigente e lo zoning del piano così come proposto nella variante.

Altra modifica introdotta con la presente variante è la eliminazione della previsione dell'area destinata a commerciale e la sua trasformazione in area da destinare a parcheggio pubblico.

Con la variante al Piano Insediamenti Produttivi del 2008 si sono introdotte alcune modifiche alle N.T.A., sono state introdotte specifiche disposizioni per il cambio di destinazione d'uso da artigianale/produttivo a commerciale, creando una netta distinzione delle due aree realizzate in epoca diverse: area posta a nord di via del Catano ed area a sud di via del Catano.

La norma precedente introduceva:

### zona a sud di via del Catano :

*Attività commerciali (esercizio di vicinato) potranno essere realizzate negli edifici, per una superficie totale utile di mq. 250 a condizione che: siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;*

*Attività commerciali di media struttura sono ammesse solo nel caso che siano trascorsi 20 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;”*

### zona a nord di via del Catano :

*Attività commerciali (esercizio di vicinato) o direzionali potranno essere realizzate negli edifici produttivi posti a nord di via del Catano, per una superficie totale utile di mq. 250 a condizione che: siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;*

*Attività commerciali di media struttura sono ammesse solo nel caso che siano trascorsi 20 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;*

*Sono escluse dalle disposizioni dei due precedenti commi, gli edifici nei quali alla data di adozione delle presenti norme le destinazioni d'uso sopraindicate siano già esistenti “*

Nella condizione di una maggiore flessibilità nell'ottica di rispondere alle modificate esigenze dell'assegnatario e comunque mantenendo fermo il rispetto dei motivi che hanno portato alla realizzazione del Piano Insediamenti Produttivi, si è proposto di poter effettuare il cambio d'uso a commerciale solamente per la zona a Nord di via del Catano con la seguente modulazione:

*“Attività commerciali (esercizio di vicinato) o direzionali potranno essere realizzate negli edifici produttivi posti a nord di via del Catano, se dichiarati agibili e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;*

*Attività commerciali di media struttura sono ammesse solo nel caso di agibilità dell'intero edificio, e nel pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;*

## **DATI DIMENSIONALI CON RAFFRONTO CON PIP VIGENTE**

voce	pip vigente	pip variante
area di piano	220.574,00	220.421,00
viabilità	47.167,00	49.156,00
Tot.	<b>17.454,00</b>	<b>171.265,00</b>

(\*nota 1)

verde pubblico ed attrezzato	34.213,00	36.600,00
parcheggio	14.349,00	13.548,00
Tot.	<b>48.562,00</b>	<b>50.148,00</b>

(\*nota 2)

### **Verifica densità fondiaria**

Insedimenti Produttivi	100.305,00	99.742,00
Insedimenti terziari	9.135,00	7.932,00
Attrezzature Pubbliche e servizi	14.032,00	12.058,00
impianto tecnico	1.373,00	1.271,00

(\*nota 1) la superficie differisce rispetto a quella del Pip vigente in quanto vi è una lieve diminuzione dell'area perimetrata, per la eliminazione della superficie ricadente nel corso d'acqua e in virtù del fatto che la cartografia è gestita da sistema Gis

(\*nota 2) In tale quota è considerato anche il verde di arredo stradale

## QUADRO ECONOMICO

### A) COSTO ACQUISIZIONE AREE e FABBRICATI

//

### B) COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### VIABILITÀ

//

#### PARCHEGGI

Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura) inclusa fognatura bianca

mq. 1000,00 X €/mq. 90,00 = **€ 90.000,00**

#### VERDE

Verde pubblico

mq. 598 X €/mq. 30,00 = **€ 17.940,00**

Verde di arredo stradale

mq. 348 X €/mq. 25,00 = **€ 8.700,00**

Opere di sistemazione idraulica,

//

Riepilogo

TOTALE COSTO ACQUISIZIONE AREE /FABBRICATI = € //

TOTALE COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE = € 116.640,00

**TOTALE = € 116.640,00**

**ESTRATTO DAL R.U.**  
**DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL R.U.**

**Art. 48 - Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)**

**1 - Caratteri e destinazioni d'uso**

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone.

**2 - Sottozone**

omiss....

**2.3.Zone per insediamenti produttivi con Piani attuativi approvati: D2.1**

1. Sono zone dove sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione insediamenti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazioni).
2. Le destinazioni d'uso, i parametri edilizi, le modalità di attuazione sono quelli fissati nel Piano attuativo approvato; per la lottizzazione industriale privata approvata sono ammesse oltre a quelle previste dal piano attuativo, destinazioni d'uso commerciale e direzionale. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui al titolo III capo 2 purché compatibili con gli indici e le prescrizioni dei Piani attuativi.