



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia  
Settore Front-Office  
U.O.C. Territorio e Sviluppo

Monsummano Terme, 31/05/2017

**OGGETTO: RU3 Cintoiese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” - progetto presentato dalla società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”, con contestuali varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico. - ADOZIONE**

RELAZIONE del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO  
ai sensi e per gli effetti dell'art.32 L.R. n. 65/2014

La sottoscritta Geom. Maria Rosa Laiatici, in qualità di Responsabile del Procedimento delle procedure di approvazione del Piano Attuativo **RU3 Cintoiese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” - progetto presentato dalla società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”, con contestuali varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico”**

## Premesso che

Il Comune di Monsummano Terme, è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, Strumenti di Pianificazione Territoriali per i quali con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 05/03/2015 è stata contestualmente approvata la variante generale.

## Dato atto che

- la variante al Piano Strutturale necessaria al fine di rettificare i refusi del Piano Strutturale per erronea trascrizione dell'osservazione parzialmente accolta;
- la variante al Regolamento Urbanistico per:
  - *una nuova perimetrazione dell'area RU3, che, pur non modificando nella sostanza l'entità dell'intervento urbanistico, permette di conciliare le esigenze progettuali del soggetto attuatore con la dotazione di servizi di cui al D.M. 1444/1968, nonché ridurre l'entità delle aree soggette ad esproprio mediante incremento della quota di terreni di proprietà della società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”*
  - *una specifica destinazione d'uso della grande struttura di vendita fra le funzioni ammesse (GSV)*
  - *modeste modifiche alla viabilità di progetto*
  - *modifiche alle appendici delle N.T.A. allegate al R.U..*

- un intervento che prevede la realizzazione di una nuova SUL per mq 10200 (comprensiva della SUL esistente inclusi gli edifici scolastici), gli edifici avranno un'altezza massima di 10,50 ml, il rapporto di copertura massimo insediabile sul lotto sarà pari al 75% della superficie fondiaria.  
Fra le funzioni insediabili nell'area è stata inserita la grande struttura di vendita (GSV) anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate.  
Sostanzialmente il progetto prevede il trasferimento dell'attività di vendita dal fabbricato esistente, per una superficie complessiva di circa mq 1500, ad un nuovo edificio (per circa 2500 mq) che verrà realizzato nell'area che attualmente ospita il campo sportivo.  
La realizzazione di una rotatoria, di una nuova viabilità di collegamento fra la Variante SR 436 del Fossetto e Via Romani Sereno, nuove aree per la sosta pubblica e privata, aree a verde e percorsi pedonali anche a servizio degli edifici scolastici, uffici postali, cimitero e farmacia.

### **Il piano Attuativo proposto risulta costituito:**

- Relazione generale.

#### Variante al P.S.

- Stato originario, modificato e sovrapposto, relativo all'art. 60 della disciplina del piano.

#### Variante al R.U.

- Variante al R.U. approvato con deliberazione C.C. n. 10/2015 (estratto di Tav. 2.5: attuale – modificato; scheda norma attuale – modificato – sovrapposto)
- Relazione tecnico – specialistica. Variazione alla viabilità di progetto: dimensionamento rotatoria
- Tavola Unica relativa alla modifica della rotatoria nella zona Poste. Verifica tecnica di rispetto della normativa
- Modulo n. 4 – Certificazione dell'esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'art. 5, comma 2, regolamento n. 53/R.

#### Piano attuativo

- Relazione illustrativa
- Nota illustrativa relativa agli aspetti di riqualificazione urbana, riprogettazione del margine urbano e degli spazi a verde
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Tav. 1 quinquies – Estratto catastale e di R.U. e piano particellare
- Tav. 2 quinquies – Piano quotato – quote di livello
- Tav. 3 quinquies – Planimetria con individuazione delle aree destinate all'edificazione ed alle opere di urbanizzazione – Tabella di verifica standard
- Tav. 4a quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – soggette a cessione al Comune di Monsummano Terme
- Tav. 4b quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – da mettere a disposizione da parte del Comune di Monsummano Terme
- Tav. 4c quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – comunali da cedersi al soggetto attuatore
- Tav. 5 quinquies – Progetto planivolumetrico
- Tav. 6 quinquies – Profili regolatori
- Tav. 7 quinquies – Il verde urbano ed il rapporto con le preesistenze – Simulazioni dell'intervento
- Tav. OOUU 01 – Progetto preliminare fognatura acque bianche
- Tav. OOUU 02 – Progetto preliminare viabilità
- Relazione illustrativa OOUU parte pubblica
- Computo metrico OOUU parte pubblica

- Relazione geologica
- Relazione di stima.
- Schema di convenzione /atto di permuta

### **Dà atto che**

la variante in questione :

- ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014;
- si configura come variante semplificata ai sensi dell'art.30 della legge regionale n.65/2014 il cui procedimento di adozione e approvazione è disciplinato dall'art.32 della stessa legge.
- prevedendo una specifica destinazione d'uso della grande struttura di vendita fra le funzioni ammesse (GSV), ai sensi dell'art. 26 L.R. 65/2014, è stata avviata la procedura della conferenza di copianificazione presso la struttura regionale; il progetto presentato dalla società “Immobiliare Giovanna S.r.l.” è stato trasmesso alla Regione Toscana ai fini dell'attivazione dei lavori della conferenza, la quale si è tenuta in data 21/12/2016 alla presenza di rappresentanti del Comune, della Provincia e della Regione stessa;
- al termine dei lavori della conferenza di copianificazione è stato redatto specifico verbale, col quale, appurata la conformità del progetto presentato alle previsioni degli artt. 25 e 26 L.R. 65/2014, sono state espresse alcune condizioni, ovvero:
- *“..che la proposta preveda una riprogettazione del margine urbano, da attuarsi attraverso interventi di mitigazione paesaggistica, e l'inserimento di elementi di permeabilità tra spazio urbano e aperto e di aree – filtro – (verde urbano) tra le strutture di carattere commerciale, gli edifici scolastici esistenti ed il cimitero di Cintolese, anche al fine di riqualificare i fronti urbani verso lo spazio agricolo”.-*
- il progetto presentato è stato pertanto conformato alle determinazioni della conferenza di copianificazione, con integrazione documentale definitiva del 8/02/2017 prot. n. 2635.-

Con la presente, ai sensi del comma 1 e 2 dell'art.18 della L.R.n.65/2014

### **Accerta e certifica**

- Il procedimento di formazione della Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico si è svolto nel rispetto della Legge Regionale n.65/2014 artt.30 e 32, dei regolamenti di attuazione ad essa relativi;
- Le parti oggetto di adozione della Variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico rispettano le disposizioni di cui all'art.20 comma 1 della Disciplina normativa del PIT con valenza piano paesaggistico regionale approvato con delibera di consiglio regionale n.37 del 27/03/2015 pubblicato sul BURT n.28 del 20/05/2015;
- la Variante Semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico si è formata in piena coerenza con il Piano Territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.123 del 21/04/20109;
- La variante Semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico risulta coerente con la Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di Monsummano Terme approvato con delibera Consiliare n.10 del 05/03/2015;
- La Variante Semplificata al Piano Strutturale ed Regolamento Urbanistico rispetta le disposizioni di cui al Titolo II capo IV e Titolo V della Legge Regionale n.65/2014.

Ai sensi dell'art.18 comma 3 della L.R. n.65/2014

### **Dà atto che**

- l'art.16 della L.R. n.65/2014 esclude le Varianti Semplificate ai sensi dell'art.30 dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della stessa legge, quindi la Variante semplificata in esame non necessita dell'atto di avvio del procedimento;
- l'autorità competente dopo aver trasmesso il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS agli enti competenti in materia ambientale ed aver raccolto i relativi contributi in merito alla valutazione della significabilità degli effetti ambientali derivanti dalla variante stessa, ha escluso la Variante semplificata dalla procedura di VAS ai sensi dell'art.22 della L.R. n.10/2010 e s.m.i.
- Ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche approvato con DPGR n.53 del 25/10/2011, confermato nella sua validità dalla L.R. n.65/2014 art.245, ai fini dell'adozione della Variante è stato acquisito il numero di deposito n.16/17 del 30/05/2017.

Il sottoscritto dichiara inoltre di aver allegato, agli atti da adottare:

- il rapporto del garante della comunicazione ai sensi dell'artt.36,37,38 L.R.65/2014;

**Il Responsabile del Procedimento**

Geom. Maria Rosa Laiatici