

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)  
Prot. N. 0004989 E 14/03/2017  
Cla: 6.3



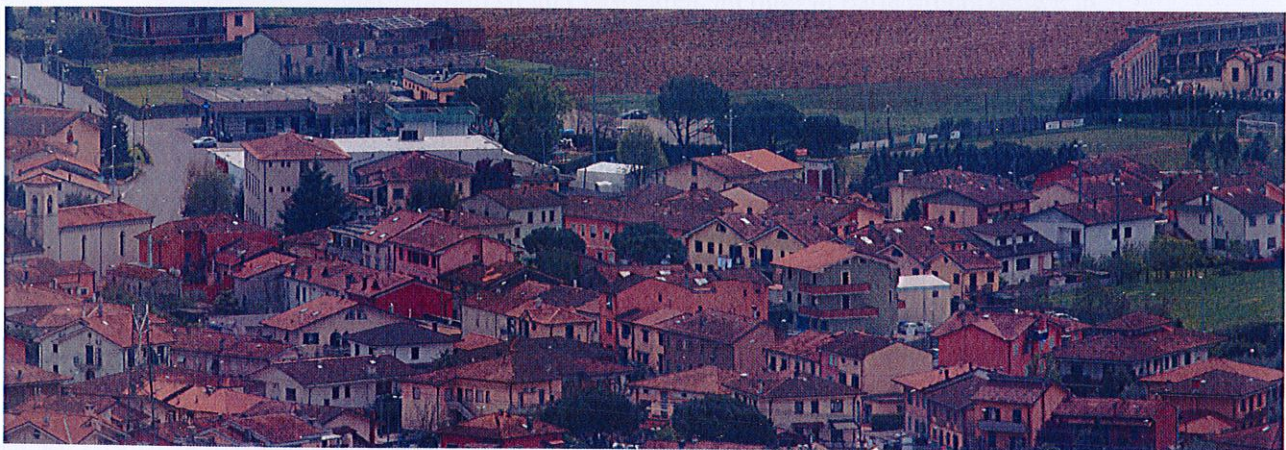
## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

### PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALI VARIANTI A PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO DI MONSUMMANO TERME

Approvati con D.C.C. n. 10 del 05.03.2015

#### Relazione generale

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA  
AREA RU3-CINTOLESE  
AREA CENTRALE: SCUOLE, SERVIZI E ZONA COMMERCIALE



FEBBRAIO 2017

SOGGETTO ATTUATORE  
IMMOBILIARE GIOVANNA S.r.l. – Via dei Baglioni, 1 51100 Pistoia

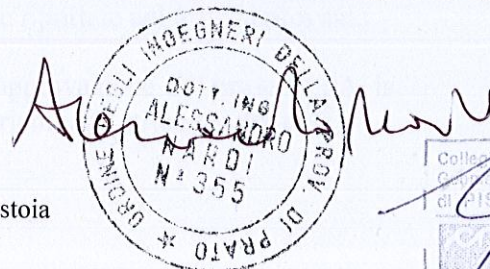
**Immobiliare Giovanna s.r.l.**  
Via dei Baglioni, 1 - 51100 PISTOIA  
Cod. Fisc. 0200756790471

REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E DELLE VARIANTI A PS E RU  
Spampani-Maddaloni & Associati – Via Tommaseo, 27/3 – zona Ind. S. Agostino 51100 Pistoia  
Tecnico Incaricato: Ing. Alessandro Nardi

Collaboratori: Geom. Luca Spampani Dott. Francesco Leporatti – agronomo i. e geometra l. Ing. Anita Agostini

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
D.R.E.A.M. Italia – Via Enrico Bindi, 14 51100 Pistoia  
Dott. Ing. Simone Galardini Dott. Ing. Sara Gelli

INDAGINI GEOLOGICHE  
Dott. Geol. Sandro Pulcini – Via Lorenzo Ghiberti, 2/b 51100 Pistoia





## **Premessa**

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata, con variante al PS e RU, è finalizzata all'attuazione di un intervento di rigenerazione urbana in un'area per la sua maggior parte individuata dal vigente RU, approvato con D.C.C. n. 10 del 05.03.2015, come RU3-Cintolese. Le proposte di variante sopracitate sono state presentate al Comune di Monsummano Terme, in data 14/07/2015 prot. 0012392, integrate in data 30/10/2015 e, infine, integrate in completa sostituzione delle versioni precedenti, in data 20/10/2016. Il piano è redatto per conto del soggetto attuatore società Immobiliare Giovanna s.r.l., legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig.ra Giovanna Pazzini, e costituisce il fulcro delle azioni concordate tra Immobiliare Giovanna s.r.l e Comune di Monsummano Terme con il protocollo d'intesa sottoscritto in data 10.06.2014 (rep. 525).

Gli interessi delle parti, che emergono dalla proposta di PA, costituiscono le premesse al fine di individuare il percorso di riqualificazione del comparto RU3-Cintolese.

Il comune di Monsummano Terme riteniamo abbia l'interesse ad attuare un intervento urbanistico che vada a riqualificare e ridisegnare il centro di Cintolese, intervenendo su una vasta area, ad oggi in parte urbanizzata e in parte adibita a campo sportivo, di proprietà di Immobiliare Giovanna s.r.l. e del Comune di Monsummano Terme, per la quota più consistente, oltre il 90% del reddito. Più in dettaglio, come già prevede l'attuale scheda norma, l'esigenza è di migliorare l'assetto viario del comprensorio di Cintolese, tramite un nuovo tracciato stradale che meglio connetta la frazione più popolosa del territorio comunale alla nuova variante SR 436, dotarla di un idoneo sostegno infrastrutturale, propedeutico alle necessità attuali e di sviluppo e ridurre il traffico nel centro di Cintolese sulla Via Francesca.

L'Immobiliare Giovanna s.r.l., d'altra parte, proprietaria di un complesso commerciale, attualmente in condizioni di limitata funzionalità in relazione all'assetto urbanistico del comparto, ha interesse a realizzare il potenziamento delle dotazioni di servizio dell'abitato, con particolare riferimento alle dotazioni commerciali, con la previsione di una diversa allocazione che miri a garantire un adeguato sviluppo dell'intero territorio di Cintolese.

Vista la particolare rilevanza rivestita dal progetto urbanistico per lo sviluppo del territorio, nella proposta che viene qui presentata, si sono rese necessarie alcune modifiche agli strumenti urbanistici vigenti che garantiscono la sostenibilità economica dell'intervento per il soggetto attuatore.

A tal fine, precisiamo anche che Immobiliare Giovanna s.r.l. aveva presentato in data 10.06.2014 (n. prot. 8799) le proprie osservazioni al RU e al PS, ex. art. 19, comma 2 della LRT 65/2015, che sono state solo in parte accolte e in parte accolte ma erroneamente riportate nel testo approvato.

Si rendono, così, necessarie, al fine dell'approvazione del presente PA, la rettifica di tali refusi del PS, nonché le varianti agli strumenti PS e RU.

La proposta di variante al Piano Strutturale ha lo scopo di correggere l'errore riscontrato, consistente in una mancata trascrizione di una osservazione parzialmente accolta, e, più precisamente, trattato nei documenti di Variante

La variante al Regolamento Urbanistico ha lo scopo di proporre:

- una nuova perimetrazione dell'area RU3, come definita dalla Tav. 2.5 del RU vigente. Tale variazione, pur non modificando nella sostanza l'entità dell'intervento urbanistico, permette di conciliare le esigenze progettuali del soggetto attuatore con la dotazione dei servizi ex D.M. 1444/1968, nonché di ridurre le aree da assoggettarsi ad esproprio, in caso di mancata adesione al piano, grazie all'aumento della quota di terreni di proprietà Immobiliare Giovanna s.r.l.;
- prevedere la specifica destinazione d'uso di grande struttura di vendita fra le destinazioni ammesse, in coerenza con la previsione dell'art. 63 del PS;
- una modesta modifica alla viabilità di progetto;
- modifiche alle appendici:
  - 1- *Schede degli interventi di trasformazione della città*, relativamente all'area RU3-Cintolese;
  - 2- *Dimensionamento degli insediamenti*, in coerenza al Piano Strutturale;
  - 3- *Verifica degli standard*, in coerenza alla nuova perimetrazione ed alla distribuzione delle zone nell'area RU3.

## Descrizione dello stato di fatto

L'area RU3 è compresa in gran parte tra l'impianto stradale di tipo storico, costituito dalla via Francesca e dalla via Sereno Romani a nord del cimitero di Cintolese.

L'area è già in gran parte attualmente urbanizzata, dotata di servizi (tra cui due istituti scolastici) e insediamenti commerciali, oltre che caratterizzata dalla presenza del campo sportivo.

L'assetto insediativo attuale, sviluppato principalmente lungo la via Francesca, presenta destinazione direzionale e produttivo-commerciale caratterizzato da forte centralità funzionale nell'ambito del tessuto urbano di Cintolese. Tale area costituisce, infatti, l'estrema porzione insediativa a sud dell'asse principale di sviluppo urbano. La presenza del cimitero, che lambisce l'area di intervento a sud-ovest, ne condiziona lo status vincolistico.

L'area confina a sud-est con l'area destinata ad intervento di rigenerazione urbana RU4 mentre a nord-est oltre la Via Francesca si trova la RU2.

Gli insediamenti previsti dal piano sono a completamento di quanto già urbanizzato per dotare la frazione di Cintolese di quei servizi ad oggi coerenti.

Di seguito si riportano i prospetti relativi alle aree ricomprese in RU3, nella versione relativa alla situazione catastale di Luglio 2015, quando è stato presentato il P.A., e attuale, variato in relazione a consistenze e classamenti di alcune delle particelle coinvolte, di proprietà del Comune di Monsummano Terme, di cui sono state presentate delle variazioni a cura di quest'ultimo.

### Comune di Monsummano Terme – Foglio n. 29 – aggiornamento Luglio 2015

Proprietà	CU	CT	particella	sub.	sup. cat. (mq)	sup. cat. RU3 (mq)	rendita catastale	moltiplicatore RC	valore al m	valore catastale	valore cat. rivalutato
Comune Monsummano T.	B/5	ente urbano	104****	1*	2.057	1.649					
Comune Monsummano T.	B/5	ente urbano	150	*	105	105	€ 2.727,10	105	-	€ 2.727,10	€ 286.345,50
Comune Monsummano T.	B/5	ente urbano	151	*	36	36					
Comune Monsummano T.	A/4	ente urbano	104	2	ncl. in sub	ncl. in sub	€ 288,70	105	-	€ 288,70	€ 30.313,50
Comune Monsummano T.	A/4	ente urbano	104	3	ncl. in sub	ncl. in sub	€ 244,28	105	-	€ 244,28	€ 25.649,40
Comune Monsummano T.	D/1	ente urbano	105	**	8	8	€ 91,00	52,5	-	€ 91,00	€ 4.777,50
Comune Monsummano T.	B/5	ente urbano	490		1.630	1630	€ 3.888,55	105	-	€ 3.888,55	€ 408.297,75
Comune Monsummano T.	-----	semin arbor	523****		64	2	€ 0,33	93,75	-	€ 0,01	€ 0,97
Comune Monsummano T.	-----	cimitero	A****		7178	286	€ -	-	€ 60,00	€ 17.160,00	€ 17.160,00
Comune Monsummano T.	F/1	ente urbano	278	1	121	121	€ -	-	€ 60,00	€ 7.260,00	€ 7.260,00
Comune Monsummano T.	D/6	ente urbano	278	2	12109	12109	€ 4.384,00	52,5	-	€ 4.384,00	€ 230.160,00
Immobiliare Giovanna srl	D/8	ente urbano	106		4.850	4.850	€ 22.992,00	52,5	-	€ 22.992,00	€ 1.207.080,00
Immobiliare Giovanna srl	C/1	ente urbano	115****	6			€ 3.863,92	35,7	-	€ 3.863,92	€ 137.941,94
Immobiliare Giovanna srl	A/10	ente urbano	115****	10			€ 1.595,85	52,5	-	€ 1.595,85	€ 83.782,13
Immobiliare Giovanna srl	A/10	ente urbano	115****	9			€ 2.127,80	52,5	-	€ 2.127,80	€ 111.709,50
Immobiliare Giovanna srl	A/10	ente urbano	115****	5	3353	3097	€ 4.654,57	52,5	-	€ 4.654,57	€ 244.364,93
Immobiliare Giovanna srl	F/3	ente urbano	115****	7			112	€ -	-	€ 60,00	€ 6.720,00
Immobiliare Giovanna srl	F/3	ente urbano	115****	8			144	€ -	-	€ 60,00	€ 8.640,00
Immobiliare Giovanna srl	-----	bene comune	115****	11****			-52	€ -	-	€ 60,00	€ -3.120,00
Immobiliare Giovanna srl	F/1	ente urbano	516		110	110	€ -	-	€ 60,00	€ 6.600,00	€ 6.600,00
Immobiliare Giovanna srl	F/1	ente urbano	922		417	417	€ -	-	€ 60,00	€ 25.020,00	€ 25.020,00
Immobiliare Giovanna srl	-----	vigneto	259		1.670	1670	€ 9,83	93,75	-	€ 9,83	€ 921,56
Immobiliare Giovanna srl	-----	semin arbor	519****		6.980	6.939	€ 35,69	93,75	-	€ 35,69	€ 3.326,28
Immobiliare Giovanna srl	-----	vigneto	520****		731	517	€ 4,30	93,75	-	€ 4,30	€ 285,11
Immobiliare Giovanna srl	-----	semin arbor	528****		364	299	€ 1,86	93,75	-	€ 1,86	€ 143,24
Immobiliare Giovanna srl	-----	vigneto	530****		51	23	€ 0,30	93,75	-	€ 0,30	€ 12,68
Sig. Tofanelli Carlo	-----	semin arbor	116****		1.247	276	€ 6,38	93,75	-	€ 6,38	€ 132,38
Sig. Tofanelli Carlo	-----	vigneto	258****		752	15	€ 4,43	93,75	-	€ 4,43	€ 8,28
			TOTALE		43.833	34.363				115189,30	€ 2.843.532,66
							TOTALE IMMOBILIARE GIOVANNA s.r.l.			79144,15	€ 1.833.427,37
							pari al			68,71%	64,48%

#### NOTE:

\* Particelle 104 sub 1, 150, 151 unite

\*\* Proprietà superficaria ENEL

\*\*\* Parte di bene comune esclusa dalla RU3

\*\*\*\* Particelle ricadenti parzialmente nella RU3: le superfici sono valutate in base alla superficie catastale

**Comune di Monsummano Terme – Foglio n. 29 – aggiornamento Gennaio 2017**

Proprietà	CU	CT	particella	sub.	sup. cat. (mq)	sup. cat. RU3 (mq)	rendita catastale	moltiplicatori RC	valore al m	valore catastale	valore cat. rivalutato
Comune Monsummano T.	B/5	ente urbano	104****	4	1.050	1.050	€ 10.744,06	105	-	€ 10.744,06	€ 1.128.126,30
Comune Monsummano T.	D/1	ente urbano	105	**	8	8	€ 91,00	52,5	-	€ 91,00	€ 4.777,50
Comune Monsummano T.	B/5	ente urbano	490		1.630	1630	€ 3.888,55	105	-	€ 3.888,55	€ 408.297,75
Comune Monsummano T.	-----	semin arbor	523****		64	2	€ 0,33	93,75	-	€ 0,01	€ 0,97
Comune Monsummano T.	-----	cimitero	A****		7178	286	€ -	-	€ 60,00	€ 17.160,00	€ 17.160,00
Comune Monsummano T.	C/2	ente urbano	278	3	8	8	€ 14,72	105	-	€ 14,72	€ 1.545,60
Comune Monsummano T.	D/6	ente urbano	278	4	11645	11645	€ 4.480,00	52,5	-	€ 4.480,00	€ 235.200,00
Comune Monsummano T.	F/1	ente urbano	945		397	397	€ -	-	€ 60,00	€ 23.820,00	€ 23.820,00
Comune Monsummano T.	-----	viabilità				920					
Immobiliare Giovanna srl	D/8	ente urbano	106		4.850	4.850	€ 22.992,00	52,5	-	€ 22.992,00	€ 1.207.080,00
Immobiliare Giovanna srl	C/1	ente urbano	115	6			€ 3.863,92	35,7	-	€ 3.863,92	€ 137.941,94
Immobiliare Giovanna srl	A/10	ente urbano	115	10			€ 1.595,85	52,5	-	€ 1.595,85	€ 83.782,13
Immobiliare Giovanna srl	A/10	ente urbano	115	9			€ 2.127,80	52,5	-	€ 2.127,80	€ 111.709,50
Immobiliare Giovanna srl	A/10	ente urbano	115	5			€ 4.654,57	52,5	-	€ 4.654,57	€ 244.364,93
Immobiliare Giovanna srl	F/3	ente urbano	115	7			€ -	-	€ 60,00	€ 6.720,00	€ 6.720,00
Immobiliare Giovanna srl	F/3	ente urbano	115	8			€ -	-	€ 60,00	€ 8.640,00	€ 8.640,00
Immobiliare Giovanna srl	F/1	ente urbano	516		110	110	€ -	-	€ 60,00	€ 6.600,00	€ 6.600,00
Immobiliare Giovanna srl	F/1	ente urbano	922		417	417	€ -	-	€ 60,00	€ 25.020,00	€ 25.020,00
Immobiliare Giovanna srl	-----	vigneto	259		1.670	1670	€ 9,83	93,75	-	€ 9,83	€ 921,56
Immobiliare Giovanna srl	-----	semin arbor	519****		6.980	6.939	€ 35,69	93,75	-	€ 35,48	€ 3.326,28
Immobiliare Giovanna srl	-----	vigneto	520		731	731	€ 4,30	93,75	-	€ 4,30	€ 403,13
Immobiliare Giovanna srl	-----	semin arbor	528****		364	299	€ 1,86	93,75	-	€ 1,53	€ 143,24
Immobiliare Giovanna srl	-----	vigneto	530		51	51	€ 0,30	93,75	-	€ 0,30	€ 28,13
Sig. Tofanelli Carlo	-----	semin arbor	116****		1.247	276	€ 6,38	93,75	-	€ 1,41	€ 132,38
Sig. Tofanelli Carlo	-----	vigneto	258****		752	15	€ 4,43	93,75	-	€ 0,09	€ 8,28
TOTALE					42.505	34.657				142465,42	€ 3.655.749,61

**TOTALE IMMOBILIARE GIOVANNA s.r.l.**

**82265,58 € 1.836.680,83**

**pari al**

**57,74% 50,24%**

NOTE:

\*\* Proprietà superficaria ENEL

\*\*\* Parte di bene comune esclusa dalla RU3

\*\*\*\* Particelle ricadenti parzialmente nella RU3: le superfici sono valutate in base alla superficie catastale