



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*  
Provincia di Pistoia

## VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

POTENZIAMENTO ATTIVITA' ECONOMICHE E QUALIFICAZIONE DEI  
SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO  
RICOGNIZIONE CARTOGRAFICA E NORMATIVA

### RELAZIONE

DIRIGENTE DEL SETTORE FRONT -OFFICE  
**Dott. Antonio Pileggi**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
**U.O.C. Territorio e Sviluppo**  
**Geom. Maria Rosa Laiatici**

PROGETTISTA:  
**Arch. Antonio Magrini**  
**Geom. Maria Rosa Laiatici**  
Geom. Sabato Tedesco  
Geom. Ilaria Zingoni

Garante della Comunicazione:  
**Geom. Sabato Tedesco**

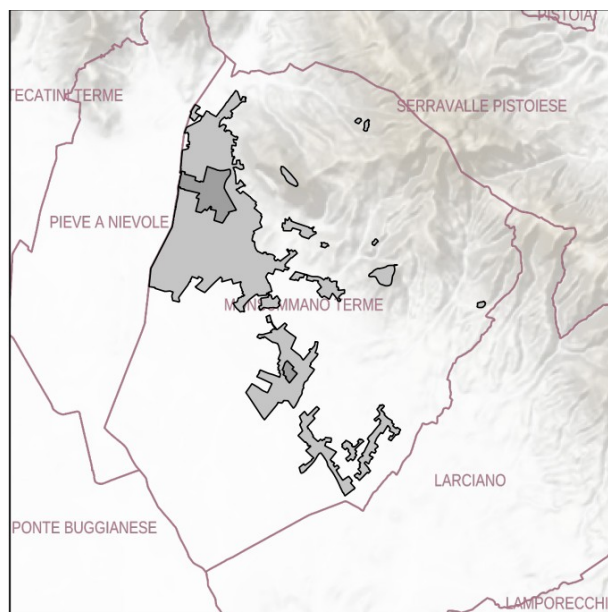
Redazione VAS :  
**Arch. Andrea Giraldi**

Studi Geologici:  
**Mannori & Associati Geologia Tecnica**

Adozione :

Approvazione :

Pubblicazione  
BURT :



## PREMESSA

Il Comune di Monsummano Terme, è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 05/03/2015 è stata contestualmente approvata la Variante Generale e con deliberazione C.C. n. 43 del 15/05/2016 è stata approvata la Variante n.1 al Regolamento Urbanistico per l'adeguamento al D.P.R.G. 64/R/2013 ;

Con deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 18/01/2018 ha dato mandato al Settore di avviare le procedure per la redazione di una Variante al regolamento Urbanistico al fine di potenziare le attività economiche esistenti sul territorio in aree attualmente non classificate dal R.U. vigente produttive e di riqualificare gli insediamenti esistenti dei servizi e delle attrezzature di interesse comuni. La necessità è derivata dalle pervenute segnalazioni e richieste di modifica dello strumento urbanistico riferite ad attività produttive per le quali vengono ritenuti non procrastinabili interventi di ampliamenti o di riqualificazione/riconversione.

Tenendo conto della situazione di crisi economica della nostra zona, è intento dell'Amministrazione garantire in coerenza con gli strumenti di pianificazione, il proseguimento dell'obiettivo della promozione delle attività economiche nel nostro territorio comunale.

Al fine del raggiungimento dell'obiettivo è stato necessario attivare una sorta di processo partecipativo, consentendo agli operatori del settore economico produttivo di poter evidenziare le proprie necessità.

Con determina dirigenziale n.130 del 27/02/2018 è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la manifestazione di interesse per poter impostare l'eventuale variante alle reali esigenze del modo produttivo locale.

Dal bando pubblicato in data 08/03/2018 prot. 4613 sono pervenute nei termini fissati le seguenti proposte di modifica del regolamento Urbanistico:

n.prog	Data	Prot.	Richiedente	Oggetto della richiesta
1	28/03/18	5991	Francesco Canè rappresentante legale soc.tà Polli spa	possibilità di ampliare estendendo verso nord est il fabbricato esistente al fine di trasferire l'intera attività produttiva
2	28/03/18	6001	Giusfredi Francesco legale rappresentante della soc.tà D.A.C.I.	estensione degli interventi ammessi nell'area di proprietà con possibilità di ampliamento una.tantum o in alternativa trasformazione della zona CD1 in zona D con indice edificatorio
3	06/04/18	6615	Stefanelli Roberta calzaturificio LE-MAR srl	ampliamento di fabbricato misto con al piano terra attività produttiva ed ai piani superiori civile abitazione. Richiesta di ampliamento per l'attività al piano terra.
4	09/04/18	6703	Crisci Arcangelo	richiesta di installazione di distribuzione carburanti in luogo di un autolavaggio
5	09/04/18	6720	Gammuto Devis	possibilità di realizzare un edificio da destinarsi a preparazione alimenti per la propria attività da attrezzarsi come locale ricettivo per attività ricettiva/ricreativa.
6	09/04/18	6732	Bartoli Emanuele rappresentante legale della società FCF srl	acquisizione dell'area via Saffi.(accordo siglato con il comune) richiesta di zona D con indice edificatorio per l'area dove insiste la strada

7	09/04/18	6733	Bartoli Emanuele rappresentante legale della società Bartoli srl	acquisizione dell'area via Saffi.(accordo siglato con il comune) richiesta di zona D con indice edificatorio per l'area dove insiste la strada
8	09/04/18	6739	Confuorto Umberto	realizzazione di parcheggio in via Ventavoli con maggior percentuale ai privati
9	15/10/18	20380	Lotti Ugo Baroni Massimo Clinica Veterinaria Valdinievole srl	ampliamento della struttura veterinaria. Aumento di SUL derivata da una maggiore altezza del piano interrato (H dell'interrato 3,50m.)

Tutte le 9 istanze presentate sono state sottoposte ad un'istruttoria tecnica preliminare e valutate in ordine al loro grado di coerenza con gli obiettivi della variante; tra tutte le istanze analizzate è risultato che 6 in particolare, per la loro caratteristica di piena coerenza con il Piano Strutturale vigente, e con i piani sovraordinati di Regione e Provincia, ed in quanto non interessanti beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004, potevano trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al R.U. rispondente alle tipologie di cui all'art.30, comma 2 della L.R. 65/2014 e quindi sottoponibile al procedimento semplificato di cui all'art.32 della stessa legge regionale.

#### OGGETTO DELLA VARIANTE

Le istanze oggetto della Variante Semplificata risultano:

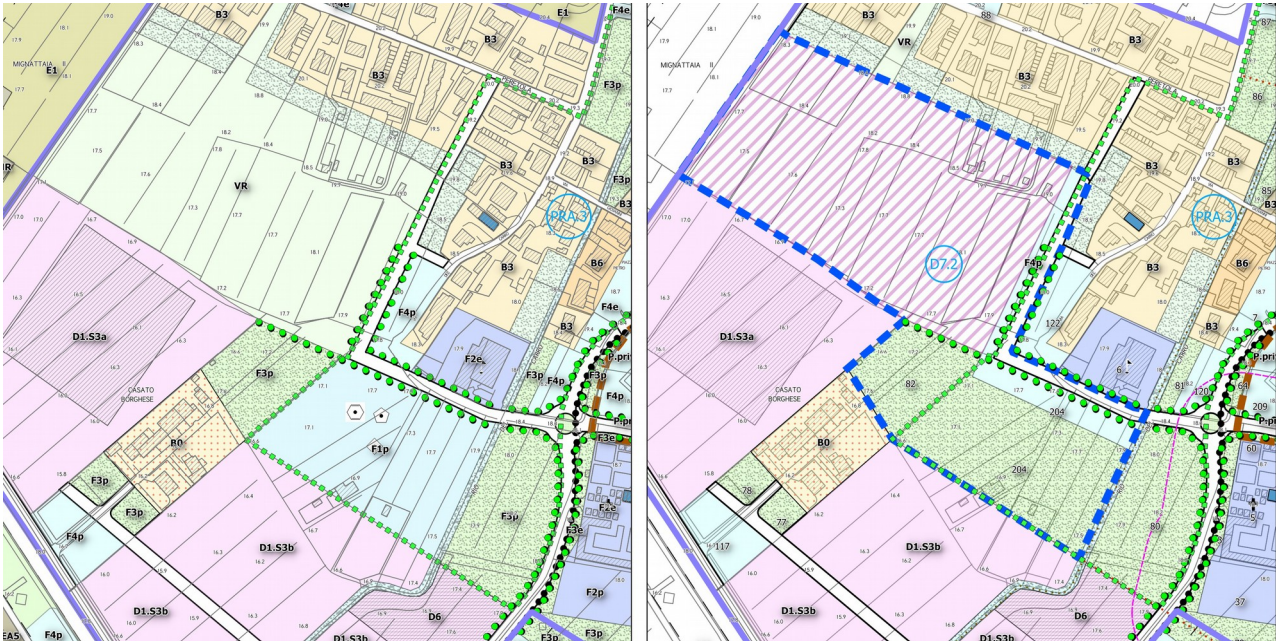
n.prog	Data	Prot.	Richiedente	Oggetto della richiesta
1	28/03/18	5991	Francesco Canè rappresentante legale soc.tà Polli spa	possibilità di ampliare estendendo verso nord est il fabbricato esistente al fine di trasferire l'intera attività produttiva
2	28/03/18	6001	Giusfredi Francesco legale rappresentante della soc.tà D.A.C.I.	estensione degli interventi ammessi nell'area di proprietà con possibilità di ampliamento una.tantum o in alternativa trasformazione della zona CD1 in zona D con indice edificatorio
6	09/04/18	6732	Bartoli Emanuele rappresentante legale della società FCF srl	acquisizione dell'area via Saffi.(accordo siglato con il comune) richiesta di zona D con indice edificatorio per l'area dove insiste la strada
7	09/04/18	6733	Bartoli Emanuele rappresentante legale della società Bartoli srl	acquisizione dell'area via Saffi.(accordo siglato con il comune) richiesta di zona D con indice edificatorio per l'area dove insiste la strada
8	09/04/18	6739	Confuorto Umberto	realizzazione di parcheggio in via Ventavoli con maggior percentuale ai privati
9	15/10/18	20380	Lotti Ugo Baroni Massimo Clinica Veterinaria Valdinievole srl	ampliamento della struttura veterinaria. Aumento di SUL derivata da una maggiore altezza del piano interrato (H dell'interrato 3,50

La variante interessa zone collocate nel territorio urbanizzato, di seguito sono puntualmente descritte le aree interessate e le previsioni della variante per i casi che comportano modifiche alla cartografia ed alla normativa



## MODIFICHE CARTOGRAFICHE

### Area produttiva località Fossetto (Area Nuova Polli)



La società F.Ili Polli spa ha recentemente trasferito l'attività logistica nella nuova zona industriale in località Fossetto, mantenendo l'attività produttiva nella sede storica di via Battisti. La Variante prevede di ampliare sull'attuale zona VR l'area produttiva di via del Fossetto al fine di localizzare le attività in un contesto più adeguato in termini di accessibilità e impatto sul traffico, oltre che di organizzazione interna, liberando l'area di via Battisti dall'attività produttiva e prevedendo la riconversione della sede storica verso funzioni consone con il contesto proprio del centro abitato.

### Nuova localizzazione area per istruzione in località Cintolese



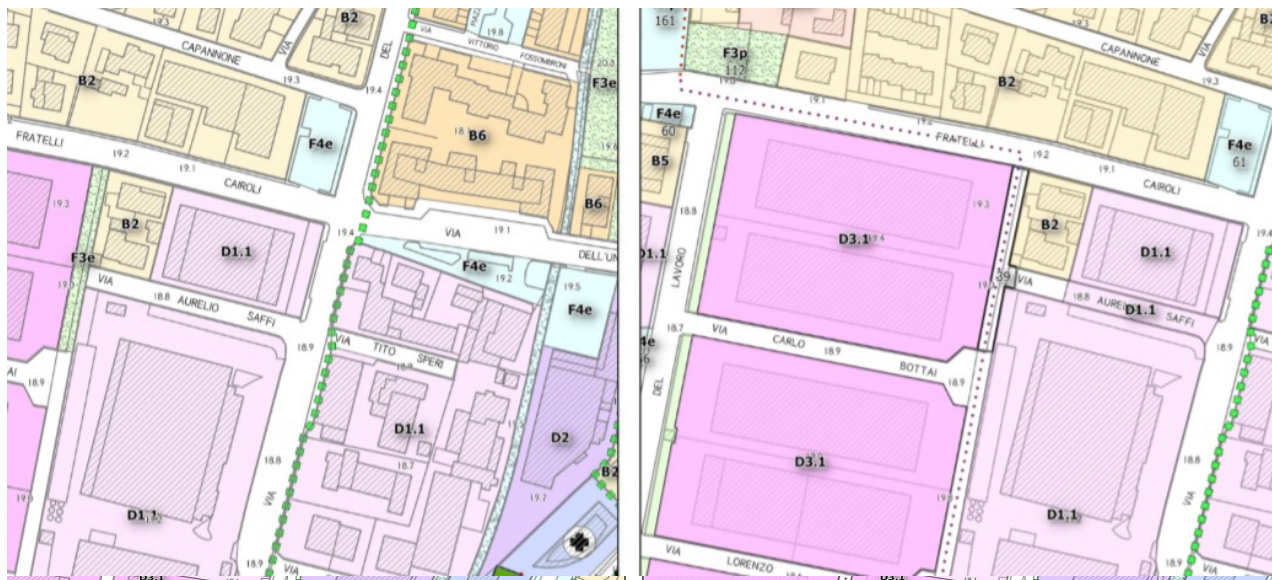
La Variante prevede di modificare la classificazione delle aree in cui ricade l'intervento di



trasformazione C9 – Cintolese. La Nasina, prevedendo in suo luogo la realizzazione di una nuova attrezzatura per l'istruzione dell'obbligo.

Questa previsione è correlata alle scelte di espansione della zona produttiva di via del Fossetto. Per tale motivo la Variante prevede di eliminare la previsione di polo scolastico nella zona sud di Cintolese, destinando tali aree a destinazioni quali F3p – Verde pubblico -.

### **Zona D1.1 Via Risorgimento – via Fratelli Cairoli (Area Tiger Flex)**



Il Comune di Monsummano Terme ha previsto la sdemanizzazione della via Aurelio Saffi e la cessione a privati. Di conseguenza la Variante prevede di estendere la zona D1.1 sull'attuale via Saffi, consentendo la riorganizzazione delle attività produttive su una superficie più ampia

### **MODIFICHE NORMATIVE**

Oltre alle modifiche normative connesse alle varianti cartografiche puntuali illustrate, la variante intende effettuare alcune limitate modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico vigente.

### **Disciplina delle Aree per parcheggi pubblici (zone F4)**

La Variante prevede la modifica dell'Art. 108 - Aree per parcheggi pubblici (zone F4), il cui comma 4 consente la realizzazione di detti parcheggi pubblici tramite convenzione con soggetti privati. Le modifiche consistono nell'incremento della quota massima che può essere riservata a parcheggio privato in caso di convenzione, garantendo in ogni caso il dimensionamento dello standard pubblico. Se previsto dalle convenzioni, la Variante consente di realizzare nella porzione di parcheggio privato anche attività di servizio correlate alla mobilità e alla sosta.

### **CD1 - Capoluogo. Via Bartolina – via Grieco (Area D.A.C.I.)**

L'attività produttiva presente nel comparto CD1 non ha prospettive di delocalizzazione nel breve termine, per cui la Variante modifica la normativa relativa all'area consentendo interventi di ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, compreso ampliamento a tantum, per dare continuità alle attività produttive presenti. A tal fine viene modificato l'art. 98 comma 6 in merito alla destinazione produttiva.

### **B3. S1 Clinica veterinaria – via Nigra (Società 'Clinica Veterinaria ) variante SUAP**

La modifica riguarda il dimensionamento dell'intervento ammissibile per la realizzazione di clinica veterinaria, già oggetto della variante semplificata SUAP proposta dalla Società 'Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l.' inerente l'area posta in Via C. Nigra, secondo il progetto per l'ampliamento dell'attuale sede della struttura veterinaria e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico. Oggetto della presente Variante è un incremento dell'edificabilità al fine di soddisfare le esigenze di maggiori spazi a servizio dell'attività, mantenendo immutata la destinazione.

#### ITER PROCEDURALE PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE

Nel procedere alla elaborazione della variante in questione è stato verificato che la variante in questione potesse essere definita variante semplificata secondo le disposizioni dell'art.30, comma 2 della L.R. n.65/2017 ed inquadrata dal punto di vista procedurale nelle disposizioni di cui all'art.32 della stessa legge regionale 65/2014.

In prima istanza è stato valutata la necessità di una ricognizione sia cartografica che normativa del vigente Regolamento Urbanistico al fine di aggiornare lo strumento, che durante la fase di attuazione a subito delle modifiche determinate dall'approvazione dei piani attuativi.

E' stato:

- con determina dirigenziale n. 886 del 11/12/2018 nominato il responsabile del procedimento Istruttore Direttivo Maria Rosa Laiatici nonché il garante della comunicazione l'Istruttore Tecnico Geom. Sabato Tedesco;
- con determina dirigenziale n.431 del 18/06/2018 incaricato il Dott. Arch. Andrea Giraldi di redigere il documento preliminare al fine della verificare, ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010, se la variante in questione è di assoggettabile a VAS;
- con determina dirigenziale n. 430 del 18/06/2018 incaricato il Dott.,Geol. Gaddo Mannori alla redazione degli studi geologici tecnici di supporto alla variante in questione;

La variante denominata: *“Variante semplificata al R.U. - potenziamento delle attività economiche - qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune - Ricognizione cartografica e normativa”* è stata:

- redatta nel rispetto della deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 18/01/2018 dal Settore Front-Office - U.O.C. Territorio e Sviluppo responsabile Geom. Maria Rosa Laiatici, geom, Sabato Tedesco geom Ilaria Zingoni e con la collaborazione del Dott. Arch. Antonio Magrini inquadrato nel settore Front-Office L.L.P.P. ed è composta da:
  - Relazione
  - Tav. 1.1 - Il Territorio Rurale;
  - Tav. 1.2 - Il Territorio Rurale;
  - Tav. 2.0 – Legenda;
  - Tav. 2.1 – Il Sistema Insediativo Urbano;
  - Tav. 2.2 – Il Sistema Insediativo Urbano;
  - Tav. 2.3 – Il Sistema Insediativo Urbano;
  - Tav. 2.4 – Il Sistema Insediativo Urbano;
  - Tav. 2.5 – Il Sistema Insediativo Urbano;
  - Tav. 2.6 – Il Sistema Insediativo Urbano;
  - Atlante delle aree oggetto di ricognizione - Il sistema insediativo urbano e territorio rurale;
  - Norme Tecniche di Attuazione ;

- Norme Tecniche di Attuazione sovrapposto;
- Relazione di fattibilità geologica.

E' stata assoggetta a verifica di assoggettabilità a VAS, trasmettendo all'autorità competente il Documento Preliminare, avviando le consultazioni ed il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si è concluso con il provvedimento dell'autorità competente per la VAS all'esclusione della variante in questione dalla procedura di valutazione ambientale strategica.

Considerando che data la procedura di formazione della citata Variante semplificata, che nasce come strumento urbanistico partecipato fin dall'origine, tenuto conto che la stessa è stata elaborata sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito di bando pubblico, si ritiene che la stessa sia pienamente rispondente ai principi di partecipazione ; sarà inoltre possibile garantire ulteriori congrue opportunità di informazione e partecipazione alla formazione della stessa attraverso la pubblicazione sul sito del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT del relativo avviso, dando la possibilità a tutti i soggetti interessati di presentare eventuali osservazioni nei 30 giorni successivi.

Le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione , redatto ai sensi dell'art.38 L.R. 65/2014.

