



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

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

Prot. int. N.

Monsummano Terme,

**Al Dirigente**  
- sede -

**All'Assessore all'Urbanistica**  
-sede -

**Oggetto: PIANO ATTUATIVO IDC.P2 “Bizzarrino. Via Orlandini” - proprietà del Sig. Malucchi Maurizio, Del Vigna Antonella, Malucchi Vivarello. - Relazione Tecnica.**

I Sig.ri:

- MALUCCHI MAURIZIO, nato a Pistoia il giorno 24/08/1956, residente a Monsummano Terme (PT) in Via Orlandini n. 782/D (c.f. MLC MRZ 56M24 G713C) – comproprietario
- DEL VIGNA ANTONELLA, nata a Pescia (PT) il 24/11/1958, residente a Monsummano Terme in Via Orlandini n. 782 int. 2 (c.f. DLV NNL 58S64 G491O) – comproprietario
- MALUCCHI VIVARELLO, nato a Monsummano Terme (PT) il 13/09/1950, ed ivi residente in Via Orlandini n. 766 int. 2 (c.f. MLC VRL 50P13 F384X) – comproprietario

in data 10/05/2016 prot. n. 9039 presentavano una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

In data 8/07/2016 con prot. n. 14275 è stata richiesta integrazione; successivamente gli istanti hanno prodotto quanto richiesto dall'Ufficio rispettivamente in data 13/10/2016 prot. n. 20230, in data 25/11/2016 prot. n. 23160 ed in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_.-

L'area oggetto d'intervento risulta rappresentata al catasto terreni sul foglio di mappa 35 dai mappali o porzioni di essi nn. 435 – 530 – 531 – 608 – 610 – 797, mentre al catasto fabbricati dai mappali o porzioni di essi nn. 217 – 239 – 581.-

Per parte dell'area che oggi risulta oggetto del presente intervento, fu approvato un Piano d'Inquadramento Urbanistico con delibera della Giunta Comunale n. 219 del 11/11/2010, successivamente rettificato con deliberazione G.C. n. 4 del 4/01/2011, ed infine convenzionato in data 11/02/2011.-

Tale piano attuativo prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e ricettivo (ristorante), e contestualmente l'ampliamento della sede stradale su Via Orlandini con realizzazione di un parcheggio pubblico per una superficie di mq 628,50 da cedere al Comune: tali interventi sono stati assentiti col rilascio, rispettivamente, dei P.d.C. n. 65/2011 e n. 35/2011.-

Il vigente Regolamento Urbanistico, per l'area di che trattasi, prevede una scheda – norma “IDC.P2 – Bizzarrino, Via Orlandini”, che a fronte di un ulteriore incremento della SUL, rispetto a quanto già realizzato, di mq 500, condiziona l'intervento alla realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1200, a fronte di un rapporto di copertura del 30% della superficie fondiaria del lotto, ed un'altezza massima insediabile di ml 7,50.-

Si precisa che la dotazione di parcheggi prevista dalla scheda - norma sono comprensivi del parcheggio pubblico già esistente e convenzionato col precedente P.I.U..

In base alla cartografia del vigente R.U., si evidenzia una discrepanza fra quanto rappresentato sulle tavole progettuali dello strumento urbanistico e la scheda - norma allegata alle N.T.A.: infatti per la realizzazione dei parcheggi previsti (1200 mq) e della relativa viabilità di svincolo, ferma restando l'individuazione cartografica della superficie fondiaria, è necessario intervenire sulla porzione campita dallo S.U. come "verde pubblico", prevedendo in luogo di questa la campitura a parcheggio di uso pubblico ed a viabilità interna ad anello, con entrata ed uscita dal compendio edilizio ad un unico senso di circolazione.

Pertanto col progetto presentato si prevede il rispetto della scheda - norma, con precisazione che la dotazione di parcheggi pubblici previsti dalla stessa s'intende comprensiva di quelli già realizzati, e contestualmente si ridisegna la cartografia prevista per l'IDC.P2 inserendo, in luogo del verde pubblico, la previsione di parcheggi e viabilità.

Tale operazione non incide sul dimensionamento urbanistico del R.U., poiché la dotazione dei parcheggi viene mantenuta in stessa consistenza.

Ritornando al progetto presentato, si illustrano di seguito gli interventi che saranno realizzati.

Attualmente il compendio si presenta costituito da un corpo di fabbrica ad uso residenziale e ricettivo (ristorante) ed opere di urbanizzazione, secondo le previsioni del P.I.U. precedentemente approvato, cui hanno fatto seguito il rilascio dei permessi di costruire n. 65/2011 e n. 35/2011.-

Il progetto presentato è orientato alla realizzazione dei seguenti interventi:

- realizzazione di un ampliamento all'edificio ad uso ristorante, già realizzato con P.d.C. n. 65/2011, e migliorare il suo rapporto con le pertinenze esterne;
- realizzazione di due edifici da destinare ad attività ricettiva (bed&breakfast), al fine di creare, con l'interazione dell'adiacente ristorante, un piccolo complesso ricettivo integrato;
- realizzazione di una piscina e completamento delle sistemazioni esterne;
- realizzazione di viabilità interna ad anello a senso unico dotata dei necessari parcheggi, prevedendo l'accesso carrabile a sud della Via Orlandini ed uscita nella parte a nord.

Il Piano Attuativo in questione redatto dal Dott. Arch. Alessandro Sturlini, con studio a Monsummano Terme (PT) in Piazza dei Martiri n. 159 – località Cintolese, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia col n. 650, e dall'Arch. Silvio Magrini, con studio a Monsummano Terme (PT) in Via B. Giovannelli n. 113, iscritto all'Ordine degli Architetti di Pistoia col n. 277.

Il progetto risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica di fattibilità e relative schede di deposito ed attestazioni;
- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- Tav. Unica – Elaborato grafico di confronto fra R.U. vigente e R.U. a variante;
- Tav. 1 – Calcolo analitico dell'area d'intervento;
- Tav. 2 – Piano quotato – Sezioni altimetriche – Stato convenzionato;
- Tav. 3 – Piano quotato – Sezioni altimetriche – Stato di variante;
- Tav. 4 – Piano quotato – Sezioni altimetriche – Stato sovrapposto;
- Tav. 5 – Planimetria generale opere di urbanizzazione: illuminazione pubblica – fognatura bianca;
- Tav. 6 – Planimetria generale opere di urbanizzazione: acquedotto – fognatura nera;
- Tav. 7 – Planimetria generale opere di urbanizzazione: metano, enel, telecom;
- Tav. 8 – Particellare;
- Tav. 9 – Planimetria generale – Calcolo superfici permeabili, semipermeabili, impermeabili;
- Tav. 10 – Planimetria generale – Individuazione stralci funzionali.

Il piano attuativo di che trattasi (IDC.P2) prevede che la realizzazione di una nuova SUL per mq 409,88: gli edifici avranno un'altezza massima di 7,50 ml, il rapporto di copertura massimo insediabile sul lotto sarà pari al 30% della superficie fondiaria (mq 1631,58).

Sarà realizzata un'area a parcheggio e relativa viabilità di supporto, che per la superficie di mq 580,95 sarà destinata ad uso pubblico, mentre per la superficie di mq 819,98 sarà ad uso esclusivo privato. La porzione di nuova realizzazione (mq 580,95) andrà ad implementare la dotazione pubblica già presente sul lotto in forza del precedente P.I.U. (mq 628,50), che complessivamente costituiranno l'adempimento alla scheda – norma per la dotazione dei parcheggi (mq 1209,45 a fronte di mq 1200 previsti dalle N.T.A.).

Ai sensi dell'art.6, comma 3 del D.Lgs.n.152/06 e dell'art.5, comma 3 punto b) della legge regionale toscana n.10/10 il Piano Attuativo e contestuale variante al R.U. di cui trattasi, risulta soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'Autorità Competente per la VAS valutato i contributi pervenuti e considerato che la variante risulta non incisiva in merito agli impatti ambientali potenzialmente derivabili nella zona, conclude la verifica di assoggettabilità ed emette in data 15/03/2017 ai sensi del comma 4 dell'art.22 della L.R. 10/2010, provvedimento di verifica escludendo dalla VAS il PIANO ATTUATIVO IDC.P2 "Bizzarrino. Via Orlandini" - proprietà del Sig. Malucchi Maurizio, Del Vigna Antonella, Malucchi Vivarello.

Le indagini geologiche allegate al piano attuativo di che trattasi, sono state depositate all'Ufficio del Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua – Sede di Pistoia, in data 01/12/2016 numero di pratica 40/16: soggetto a controllo a campione, non è stato sorteggiato dalla competente struttura regionale.

Ai sensi dell'art.38 della L.R. 64/2014 occorre procedere, contestualmente all'adozione del Piano di Recupero, alla nomina di un garante dell'informazione sul procedimento, con le modalità ed i compiti previsti dalla legge regionale in materia di governo del territorio.

A tale riguardo viene individuato l'istruttore tecnico Geom. Ilaria Zingoni, in ruolo presso il Settore Front Office – U.O.C. Territorio e Sviluppo, quale individuo dotato delle caratteristiche idonee allo svolgimento del ruolo del Garante dell'Informazione.

L'intervento è stato verificato sia in relazione alle previsioni del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico vigenti, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano risultano essere rispettati.

Vincoli: nessuno.

Pareri acquisiti: nessuno.

#### **PARERE**

La proposta del Piano Attuativo "IDC.P2 Bizzarrino, Via Orlandini", risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U., pertanto si esprime parere favorevole e se ne propone l'adozione, contestualmente all'individuazione dell'area di recupero.

La proposta di Piano Attuativo costituisce altresì variante cartografica e normativa al vigente R.U, ed a tal proposito si esprime parere favorevole.

**Il Responsabile del Procedimento**

Geom. Maria Rosa Laiatici