



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

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

Prot. int. N. 96

Monsummano Terme, 31/05/2017

**Al Dirigente**  
- sede -

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

**Oggetto: RU3 Cintolese. 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. - Relazione Tecnica.**

La società “Immobiliare Giovanna S.r.l.” con sede a Pistoia in Via dei Baglioni n. 1 (c.f. 00956790471), nella persona dell'amministratore unico Sig.ra Pazzini Giovanna, nata a Monsummano Terme (PT) il 15/06/1950 (c.f. PZZ GNN 50H55 F384L),

in data 14/07/2015 prot. n. 12392 ha presentato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata relativo al “RU3 Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” con contestuale variante sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico.

Relativamente al piano attuativo, il progetto è stato integrato in data 30/10/2015, integrato in sostituzione completa in data 20/10/2016 ed in data 01/02/2017 prot. n. 2153, ed infine integrato in data 8/02/2017 prot. n. 2635.

Relativamente alla variante contestuale al P.S. ed al R.U., la stessa è stata integrata in data 30/10/2015, ed infine integrata in sostituzione completa in data 20/10/2016.

Ad oggi il progetto nel suo complesso risulta riferito ad una presentazione complessiva degli elaborati avvenuta in data 14/03/2017 prot. n. 4989.

L'area oggetto d'intervento risulta rappresentata al catasto terreni sul foglio di mappa 29 dai mappali o porzioni di essi nn. 523 – 259 – 519 – 520 – 528 – 530 – 116 - 258, mentre al catasto fabbricati dai mappali o porzioni di essi nn. 104 – 105 – 490 – 278 – 945 – 106 – 115 – 516 – 922.-

A monte della presentazione del progetto, avvenuta per più fasi, come sopra riepilogate, vi è la sottoscrizione di un protocollo d'intesa fra il soggetto privato ed il Comune, avvenuta in data 10/06/2014 rep. n. 525.-

Con l'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, l'amministrazione comunale ha evidenziato l'obiettivo di realizzare un intervento urbanistico di ampio respiro nella frazione di Cintolese e nelle aree immediatamente adiacenti, con ridisegno e riqualificazione

urbanistica della zona, la ricollocazione dei servizi con il potenziamento delle dotazioni ivi presenti, il tutto nel quadro di uno sviluppo organico e coerente dell'area interessata.

Fra gli intenti primari dell'amministrazione comunale vi è infatti la realizzazione di una nuova piazza, il supporto alla realizzazione di una nuova chiesa, il miglioramento della viabilità esistente mediante sua ricollocazione e congiungimento con la Variante S.R. 436 del Fossetto, ed infine la ricostruzione del campo sportivo esistente, considerando che nell'area ove originariamente era collocato verrà realizzato l'ampliamento della struttura di vendita già presente in località Cintolese.

Dall'altra parte il soggetto privato ("Immobiliare Giovanna S.r.l."), proprietaria dell'esistente complesso commerciale in condizioni di limitata funzionalità in relazione al futuro assetto urbanistico del comparto, ha interesse a potenziare le dotazioni di servizio dell'abitato, con particolare riferimento alle dotazioni commerciali, con previsione di una diversa allocazione che miri a garantire un adeguato sviluppo dell'intero territorio di Cintolese.

Un'operazione urbanistica di tale portata è alla base della sottoscrizione del protocollo d'intesa prima citato, in una logica d'interazione positiva fra pubblico e privato, che si è concretizzata nella seguente modalità attuativa:

- cessione di aree private al Comune per la realizzazione del nuovo campo sportivo;
- disponibilità delle aree private per la realizzazione della nuova Chiesa e della nuova piazza;
- cessione di aree pubbliche al privato per la realizzazione della nuova struttura commerciale.

Le aree oggetto di permuta tra l'Amministrazione Comunale ed il privato ("Immobiliare Giovanna S.r.l.") risultano:

- le aree pubbliche da cedere al privato (attuale campo sportivo) risultano inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2017 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 07/02/2017;

- le aree che il privato cede all'amministrazione sia per la realizzazione della chiesa che per la realizzazione del nuovo campo sportivo risultano valutate nella relazione di stima allegata all'istanza del piano Attuativo in questione;

Ai sensi dell'art. 26 L.R. 65/2014, per la realizzazione di una grande struttura di vendita occorre attivare 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.-

Il Regolamento Urbanistico nella sua stesura attuale prevede, per l'area di che trattasi, una scheda – norma "RU3 – Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale".

Tale scheda – norma prevede un incremento della SUL, raggiungendo un complessivo dato sull'area pari a 8700 mq (comprensivi della SUL esistente e degli edifici scolastici), condizionando l'intervento a:

- realizzazione del collegamento viario e delle due rotatorie su via Romani e su via Francesca, previa messa a disposizione da parte del Comune delle aree esterne al perimetro dell'area di

intervento e/o di quelle interne allo stesso perimetro dell'area di intervento non aderenti al piano attuativo ma necessarie alla realizzazione;

- demolizione del fabbricato già ad uso abitazione e laboratorio posto a nord dell'edificio delle Poste;
- riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa, limitatamente alla parte compresa all'interno della zona RU3;
- realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla scuola materna.

La scheda – norma prevede inoltre che la superficie destinata a parcheggi pubblici debba in ogni caso soddisfare i parametri di cui all'art.16 delle N.T.A. allegate al R.U., calcolati per la scuola elementare al 50%, e che la quota di parcheggi pubblici eventualmente eccedente tali parametri possa essere destinata a parcheggi per la sosta di relazione.

La società “Immobiliare Giovanna S.r.l.” ebbe modo di presentare osservazioni alla Variante Generale al R.U. ed al P.S. (rif. Prot. n. 8799 del 10/06/2014), che furono in parte accolte, ed in parte accolte ma erroneamente trascritte nel testo delle N.T.A. che successivamente fu approvato.

Pertanto il progetto ad oggi in esame rettifica i refusi del Piano Strutturale per erronea trascrizione dell'osservazione parzialmente accolta, oltre a costituire variante specifica al R.U. ed al P.S. conseguentemente alla predisposizione del progetto ad oggi in esame.

La variante al R.U. propone pertanto:

- 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..

Il Piano Attuativo in questione è stato redatto da:

- relativamente al piano attuativo ed alle varianti al P.S. ed al R.U., dallo Studio “Spampani – Maddaloni & Associati”, con sede a Pistoia in Via N. Tommaseo n. 27/3, nelle persone dell'Ing. Nardi Alessandro, Geom. Luca Spampani, Dott. Francesco Loporatti, Ing. Anita Agostini;
- relativamente al progetto delle opere di urbanizzazione, dallo Studio “D.R.E.A.M. Italia”, con sede a Pistoia in Via E. Bindi n. 14, delle persone dell'Ing. Simone Galardini e dell'Ing. Sara Gelli;
- relativamente alle indagini geologiche dal Dott. Sandro Pulcini, con studio a Pistoia in Via L. Ghiberti n. 2/b.

Il progetto risulta costituito dai seguenti elaborati:

- 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 cedere 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.

La variante alla scheda – norma per il piano attuativo di che trattasi (RU3) 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.

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 30/05/2017 prot. 27885/Pnumero di deposito 16/2017;

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: parere del U.O.C. Lavori Pubblici in data 12/06/2017.

### **PARERE**

La proposta del Piano Attuativo “RU3 Cintoiese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale”, risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U., pertanto si esprime parere favorevole e se ne propone l'adozione, costituendo 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