

Gennaio

2021

**[Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi
dell'art. 30 L.R. 65/2014 per l'area terminale di Via Saffi]**

SINDACO

Simona De Caro

DIRIGENTE SETTORE FRONT OFFICE

U.O.C. Territorio e Sviluppo

Dott. Antonio Pileggi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Maria Rosa Laiatici

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Geom. Ilaria Zingoni

PROGETTO URBANISTICO

Pian. Bechelli Emanuele

[Relazione generale]

Indice

| | |
|--|----------|
| 1. La premessa..... | 2 |
| 2. Il quadro conoscitivo..... | 3 |
| 2.1 La localizzazione e caratteristiche dell’area oggetto di Variante..... | 3 |
| 2.2 Inquadramento dell’area nel Regolamento Urbanistico vigente..... | 4 |
| 3. Inquadramento normativo della Variante Semplificata al R.U..... | 6 |
| 3.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR..... | 6 |
| 4. La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico..... | 7 |
| 5. Elenco elaborati..... | 8 |

1. La premessa

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di **Piano Strutturale** (Variante generale), approvato con Del. C.C. n.10 del 05/03/2015; con la medesima deliberazione è stata inoltre approvata la Variante generale al **Regolamento Urbanistico**, alla quale sono seguite:

- la Variante n.1 al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n.43 del 18/05/2016, finalizzata all’adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013;
- la Variante Semplificata al R.U., approvata con Del. C.C. n.18 del 10/04/2019, finalizzata al potenziamento delle attività economiche e alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune.

Inoltre con Del. G.C. n. 156 del 27/11/2019 è stato approvato l’*Avvio del Procedimento* per la **formazione del Piano Strutturale (PS) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC)** ai sensi della L.R. 65/2014.

In data 05/11/2020 (Prot. n. 24985) e in data 06/11/2020 (Prot. n. 24985) la Soc. F.C.F. Srl ha trasmesso al Comune di Monsummano Terme un accordo sottoscritto fra la società medesima e il confinante ricorrente, chiedendo all’Amministrazione Comunale una variante urbanistica che, oltre a ridefinire l’area di intervento, preveda che un’area pubblica (viabilità – porzione di Via Saffi) diventi verde privato. Considerato ciò, la Giunta Comunale ha ritenuto opportuno attivare una Variante specifica al Regolamento Urbanistico vigente, con atto di indirizzo di cui alla Del. G.C. n. 154 del 03/12/2020, visto che la richiesta dei privati non incide negativamente sulla funzionalità dell’assetto viario. Pertanto è stata attivata la **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014 per l’area terminale di Via Saffi**, finalizzata a modificare la destinazione di tale tratto viario da *Viabilità pubblica* a *Verde privato*.

Trattandosi di una modifica puntuale al Regolamento Urbanistico di un’area interna al Territorio Urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014, l’oggetto di Variante non è soggetta alla procedura di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014.

Infine, visto che il Regolamento Urbanistico vigente (Variante semplificata) è dotato di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha già valutato lo strumento urbanistico nella sua interezza, trattandosi l’oggetto della presente Variante semplificata di una mera modifica cartografica di una piccola area da *Viabilità pubblica* a *Verde privato*, la quale non comporta nuova occupazione di suolo o potere edificatorio, **si ritiene che la presente Variante semplificata al R.U. non debba essere assoggettata alla procedura di V.A.S.**

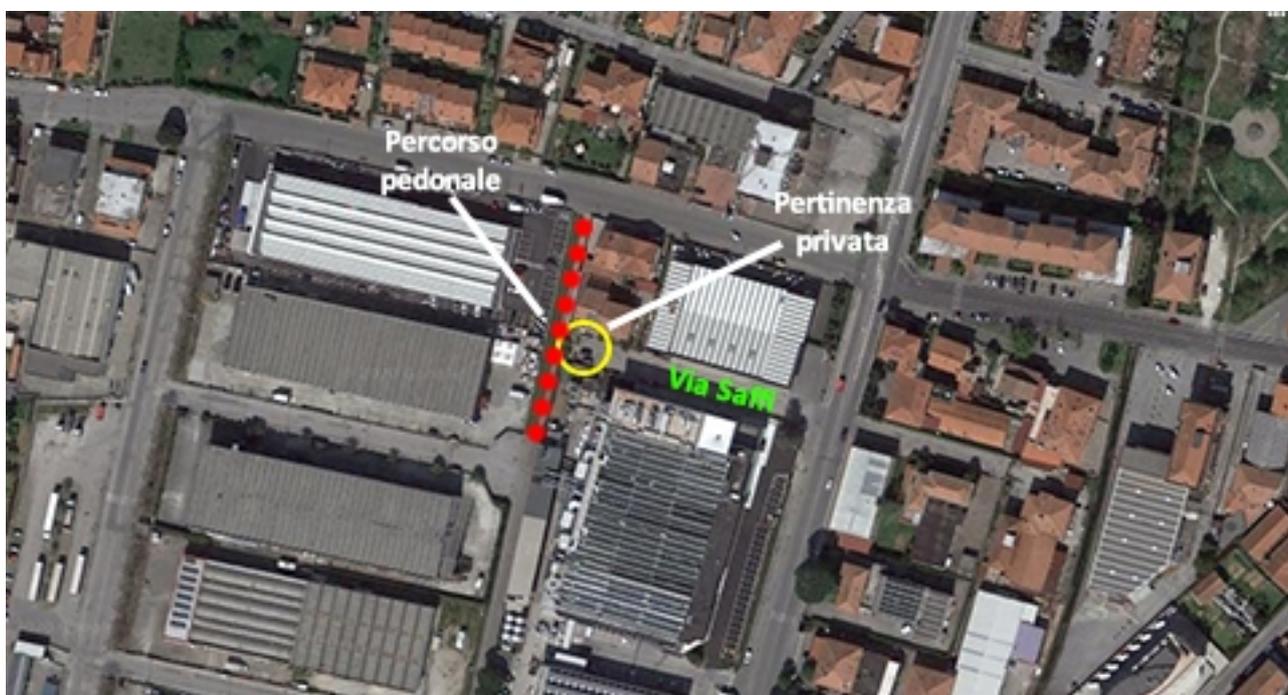
Il **Geom. Ilaria Zingoni** è stato nominato *Garante della Comunicazione*.

2. Il quadro conoscitivo

2.1 La localizzazione e caratteristiche dell’area oggetto di Variante

La Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014 è finalizzata alla modifica di zona del tratto terminale di Via Saffi, da *Viabilità pubblica* a *Verde privato*.

Ad oggi tale area, situata all’inizio della zona produttiva di Monsummano Terme, ricade per la maggior parte in proprietà pubblica (viabilità pubblica) e in parte in pertinenza di abitazione privata; quest’ultima separa di fatto la viabilità carrabile dal percorso pubblico pedonale esistente che separa l’area produttiva dall’abitazione residenziale.

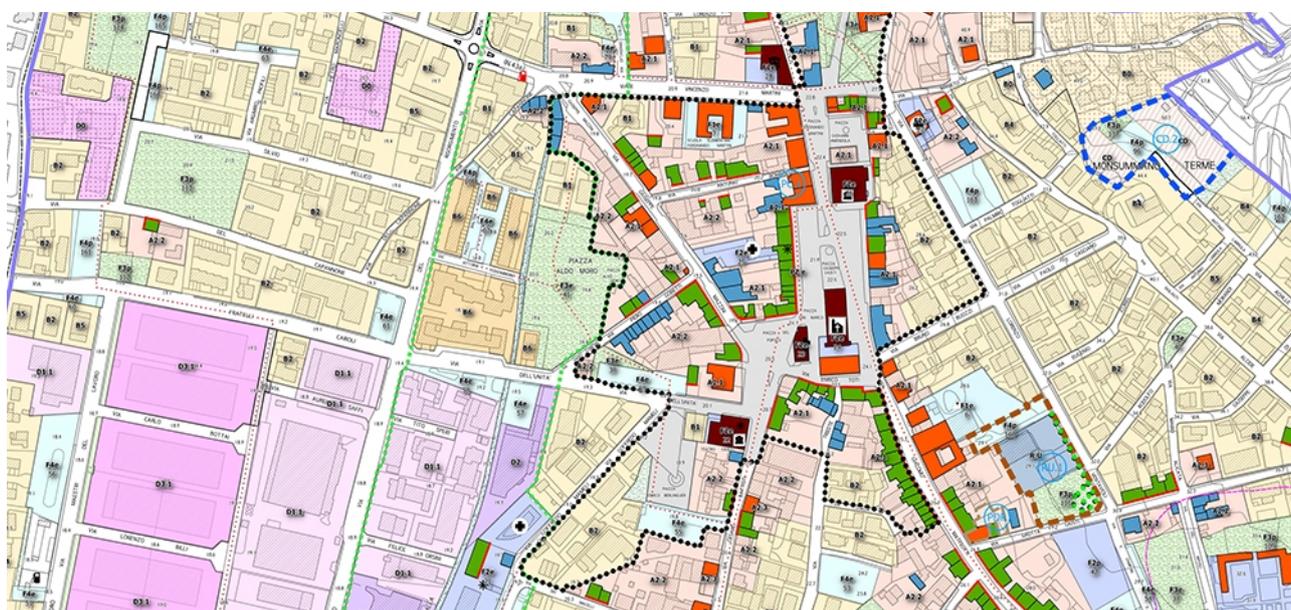


2.2 Inquadramento dell’area nel Regolamento Urbanistico vigente

Il RU individua il perimetro dei centri abitati come definito all’art. 55 comma 2 lettera b) della L.R. 1/2005, il quale definisce gli insediamenti urbani esistenti all’interno dei quali sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Inoltre il RU individua il perimetro del sistema insediativo urbano che include, oltre ai centri abitati anche le aree di espansione e gli spazi inedificati ad essi connessi.

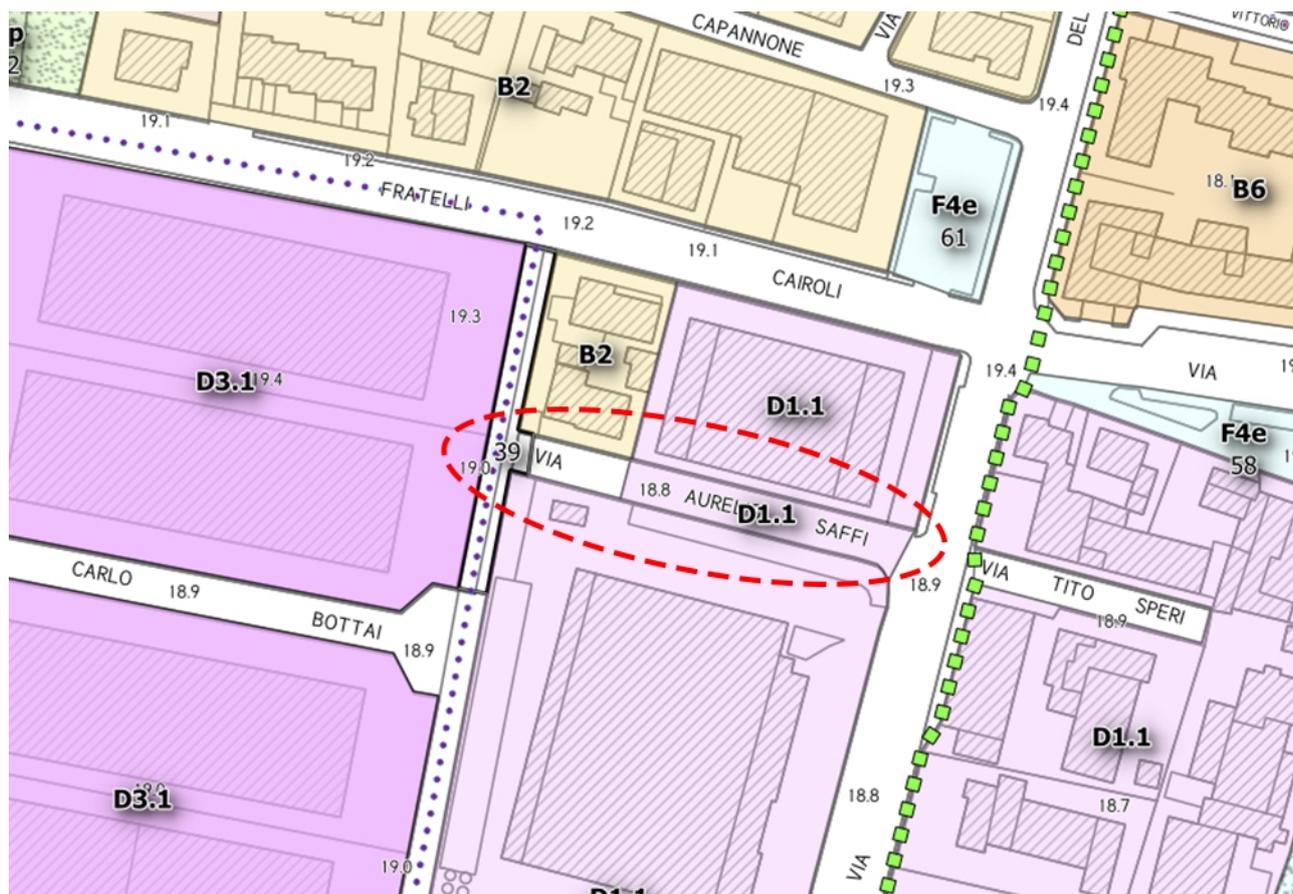
Per tutte le aree interne al Sistema Insediativo, il RU. attua una zonizzazione articolata nel modo seguente sulla base della lettura fatta dal PS del processo di formazione della città esistente:

- La **città storica** che coincide con le zone A;
- La **città della prima espansione urbana** che include le zone residenziali consolidate (B0, B1/5) , le zone di riqualificazione insediativa BR , ed i tessuti misti e consolidati produttivi e terziari (Do e D1/2);
- La **città degli interventi pianificati** che include i tessuti ordinati da piani attuativi a destinazione residenziale B6, a destinazione produttiva D3 e DS1;
- Aree pubbliche e/o di interesse pubblico;
- Aree aperte ed a verde privato interne agli ambiti urbani.



[Estratto Tav. 2 – Il Sistema Insediativo urbano – RU]

Il R.U. vigente suddivide l’area di Via Saffi in parte in zona *D1.1 – Tessuti produttivi esistenti* e in parte in *Viabilità pubblica*.



[Estratto Tav. 2 – Il Sistema Insediativo urbano – RU]

3. Inquadramento normativo della Variante Semplificata al R.U.

Trattandosi di una modifica puntuale al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla mera modifica cartografica della classificazione di una zona da *Viabilità pubblica* a *Verde privato*, e visto che l’area oggetto di Variante **ricade all’interno del Territorio Urbanizzato** individuato ai sensi dell’art. 224 della LR. 65/2014, nonché all’interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell’art.4 della L.R. 65/2014 individuato nell’Avvio del Procedimento del nuovo Piano Strutturale, la **Variante** è da inquadrarsi nella tipologia **semplificata** ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014. Infatti l’area oggetto di Variante semplificata è situata all’interno del tessuto urbano consolidato con tipologie miste a destinazione residenziale e produttiva/commerciale.

Si specifica che il Comune di Monsummano Terme ricade nelle specifiche di cui all’art. 231 della L.R. 65/2014, e pertanto sono consentite Varianti Semplificate agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi degli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35 della L.R. 65/2014 in quanto ha avviato la procedura di formazione del nuovo Piano Strutturale (e Piano Operativo) con Del. G.C. n. 156 del 27/11/2019.

3.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR

Nell’area oggetto di Variante semplificata al R.U. non sono presenti Beni Paesaggistici di cui agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.



[Estratto Geoscopio Regione Toscana – Vincoli PIT-PPR]

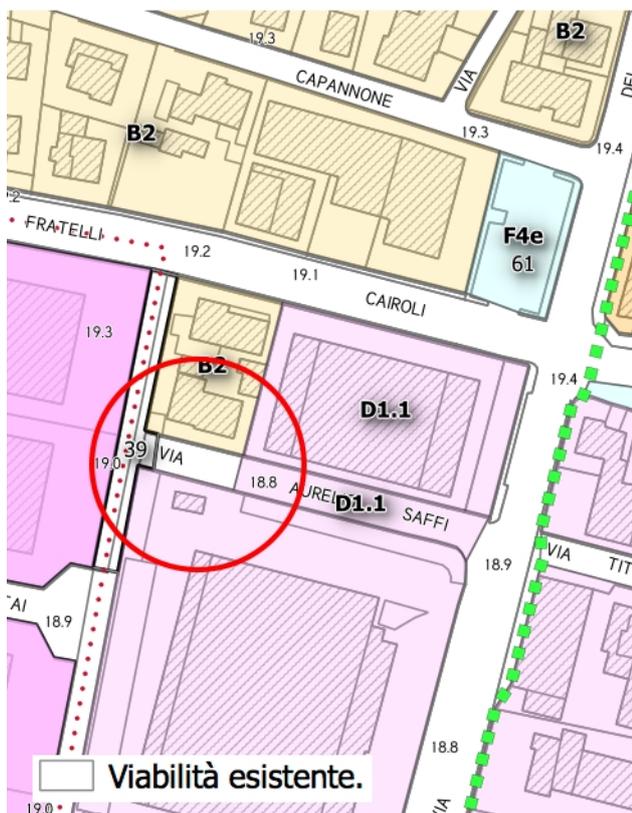
4. La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico

L’oggetto della Variante semplificata al R.U. ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014, come individuato nell’atto di indirizzo della Giunta Comunale con Deliberazione n. 154 del 03/12/2020, è quello di modificare la destinazione d’uso del tratto finale di Via Saffi, da *Viabilità pubblica* a *Verde privato*.

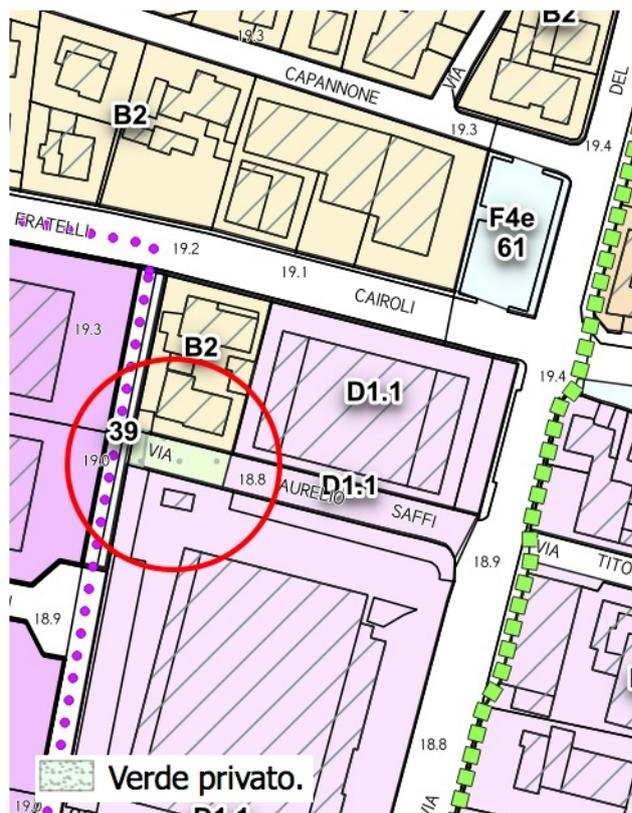
Tale modifica nasce a seguito di specifica richiesta dei proprietari dell’area, visto che non sussistono più le reali necessità del mantenimento di strada pubblica del tratto terminale di Via Saffi, a seguito della modifica del tratto iniziale in zona *D1.1 – Tessuti produttivi esistenti*, fatto con la Variante al R.U. approvata con Del. C.C. n.18 del 10/04/2019. Infatti nonostante sia presente un percorso pedonale di proprietà pubblica collegato a Via Saffi, le due proprietà pubbliche sono divise da una pertinenza privata che separa di fatto la Viabilità pubblica carrabile (Via Saffi) con il percorso pedonale pubblico. Decaduta quindi la pubblica utilità di Via Saffi, si ritiene opportuno modificare il tratto finale individuandolo come Verde privato.

Con la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico si è pertanto provveduto a modificare il tratto finale di Via Saffi dalla destinazione a Viabilità pubblica esistente, alla destinazione Verde privato, nell’elaborato cartografico *Tav. 2.2 – Il sistema insediativo urbano*.

Stato vigente



Stato modificato



5. Elenco elaborati

La **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014 per l’area terminale di Via Saffi**, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Tav. 2.2 – Il sistema insediativo urbano, scala 1:2.000

Serravalle Pistoiese, Gennaio 2021

Il progettista

Pian. Bechelli Emanuele

