



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO URBANISTICO

“Variante al Regolamento Urbanistico, n. 4, “Aggiornamento della base cartografica e conferma delle previsioni ex c. 4, 5 e 6 dell’ art. 55 della L.R. n. 1/2005.”

L.R. n.1 del 3.01.2005

R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003

R.U. MODIFICATO CON:

VARIANTE N. 1 ADOTTATA CON DELIB. C.C. N. 16 DEL 5.04.2004 – APPROVATA CON DELIB. C.C. N. 2 DEL 19.01.2005
VARIANTE N. 2 ADOTTATA CON DELIB. C.C. N. 30 DEL 20.05.2008 - APPROVATA CON DELIB. C.C. N. 52 DEL 26.09.2008
VARIANTE N. 3 ADOTTATA CON DELIB. C.C. N. 33 DEL 20.05.2008 - APPROVATA CON DELIB. C.C. N. 55 DEL 26.09.2008
VARIANTE N. 4 ADOTTATA CON DELIB. C.C. N. DEL - APPROVATA CON DELIB. C.C. N. DEL

Relazione Tecnica

Progettista:

- Dr. Arch. Valerio E.CONTINI
Dirigente Settore Gestione e Pianificazione del Territorio

Collaborazione:

- Dr. Arch. Giovanni Parlanti

Elaborazioni grafiche/informatizzazione:

- Geom. Rinaldo VANNI
Funzionario U.O.C. Urbanistica

- DOTT. Enrico BARTOLI
Funzionario Provincia PT

DICEMBRE 2008

PREMESSA

Con l' approvazione del Piano Strutturale, delib/e C.C. n. 56 del 27-6-2000, e del Regolamento Urbanistico, delib/e C.C. n. 46 del 14-7-2003, si è concluso, a suo tempo, l' iter per dotare il Comune di Monsummano Terme, il primo in ambito provinciale, del nuovo P.R.G.C. ai sensi della L.R. n. 5/95.

Fino ad oggi il R.U. è stato modificato tre volte, la prima, nel 2004, per apportare modeste correzioni cartografiche e normative (molte d' Ufficio) a correzione di alcune incongruenze grafiche e letterali che il quotidiano confronto sia con i cittadini interessati che con i tecnici progettisti aveva evidenziato (in materia di "distanze", di "ammissibilità di alcune tipologie di interventi edilizi", presa d' atto di alcuni stati di fatto in materia di aree pertinenziali o di pubblica viabilità, ecc.); le ultime due, recenti (2008) connesse, soprattutto, al particolare procedimento amministrativo del S.U.A.P. che "impone", di fatto, l' attivazione della procedura della "Variante" a fronte delle esigenze delle strutture industriali e produttive.

Con l' entrata in vigore della L.R. n. 1/2005 la struttura dei piani urbanistici toscani si è radicalmente modificata articolandosi in strumenti della pianificazione territoriale (il piano regionale di indirizzo territoriale, il piano territoriale di coordinamento provinciale, il piano strutturale comunale) ed in atti di governo del territorio (il regolamento urbanistico comunale, i piani complessi di intervento, i piani attuativi) demandando, in generale, a questi ultimi l' efficacia e le funzioni del "vecchio" P.R.G.C.

Il meccanismo procedurale e pianificatorio, proprio degli atti di governo del territorio, si è andato via via perfezionando, anche in seguito alla recente entrata in vigore di ulteriori Regolamenti Regionali, e tra le caratteristiche di questi atti, ovvero del Regolamento Urbanistico, vi è la perdita di efficacia delle previsioni, sottoposte a piani attuativi, così come disposto dai comma 5 e 6 dell' art. 55 della L.R. n. 1/2005 nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

In relazione alle disposizioni legislative di cui sopra il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delib/e C.C. n. 47 del 14-07-2003 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 13-08-2003, necessita di una apposita variante che consenta la completa realizzazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

I comma 5 e 6 richiamati così dispongono:

"5. Le previsioni di cui al comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

6. Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune."

In questa occasione è stata operata una verifica dei risultati fino ad oggi conseguiti, così come ampiamente riportato nell' allegato "Stato di Attuazione". In sintesi l' apparato pianificatorio del R.U. (Piani Attuativi, Piani Operativi di Comparto, Piani di inquadramento Urbanistico) ha funzionato con estrema efficacia e celerità ed è stato di supporto insostituibile sia all' insieme degli interventi diretti e sia ad una adeguata e forte realizzazione di opere di urbanizzazione (ad iniziativa pubblica e soprattutto ad iniziativa privata/convenzionata), in particolare si riscontra un forte innalzamento, rispetto al passato, degli standards urbanizzativi.

I sistemi insediativi del Comune hanno sperimentato in questo primo quinquennio (di cui almeno due anni vanno considerati di rodaggio) una equilibrata attività edificatoria coordinata con una robusta infrastrutturazione, il tutto comunque in linea col quadro previsionale (ipotesi minimale) del R.U. e del P.S. Tirando una somma complessiva si può dire che non superiamo il 60% del potenziale insediativo massimo previsto dal R.U.

In relazione alla necessità di nuove indagini geologico-tecniche ai sensi dell' art. 3 del D.P.G.R. del 27-4-2007 n. 26/R si evidenzia che la variante proposta non necessita di ulteriori indagini geologico-tecniche per gli effetti del comma 2 di detto articolo; sono comunque fatti salvi gli ulteriori adempimenti o prescrizioni

che si dovessero rendere necessari durante l' iter di approvazione del provvedimento.

In relazione agli adempimenti di cui alla "Valutazione integrata", come prescritti dal D.P.G.R. del 9-2-2007 n. 4/R si evidenzia che, ai sensi dell' art. 2, c. 3, la variante proposta non prefigura la necessita di tutti i complessi adempimenti di detto Regolamento in quanto opera sostanzialmente una riproposizione dell' apparato previsionale del vigente R.U.; sono comunque fatti salvi gli ulteriori adempimenti o prescrizioni che si dovessero rendere necessari durante l' iter di approvazione del provvedimento.

Non si può non far presente che con la fine del 2008 ci si trova di fronte ad un vero e proprio ingorgo legislativo e provvedimentale in materia urbanistica e non è difficile prevedere un prossima stagione di adeguamenti, osservazioni, prescrizioni, ecc. ..., su tutto l' insieme degli atti o provvedimenti "urbanistici" propri del Comune; sinteticamente: abbiamo in cantiere sia una variante generale al P.S. che al Regolamento Edilizio Comunale che si incrociano col nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (in corso di adozione), col nuovo P.I.T. della Regione Toscana in vigore dall' ottobre 2007 e con la variante al P.I.T. (in corso di adozione) in materia "ambientale e paesaggistica", ovvero il nuovo "Piano Paesaggistico" per la Regione Toscana ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici".

OBIETTIVI

Durante questi anni di vigenza del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, oltre alla necessità normativa e programmatica evidenziata in premessa, ovvero di approvare una variante al R.U. per consentire la riattivazione dell'attività pianificatoria e della realizzazione delle opere pubbliche previste, si sono aggiunte ulteriori motivazioni che hanno generato la necessità di produrre ulteriori adeguamenti ed aggiustamenti del Regolamento Urbanistico, sia all'apparato normativo, le Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati, e sia agli elaborati grafici del progetto urbanistico.

Si è resa vincolante, e non più rinviabile, la sostituzione della base cartografica e numerica del progetto urbanistico, utilizzando e specificando le basi, collaudate e conformi ai protocolli della Regione, del 2.000 per la scala urbana, e del 10.000 per la copertura totale del territorio comunale. Contestualmente si è operata l'integrale trasposizione dei temi e dei graficismi del vigente R.U., sempre conformemente ai protocolli della Regione, apportando i necessari aggiustamenti ed introducendo alcune modifiche ed integrazioni che non hanno rilevanza ai fini del quadro revisionale complessivo e degli standards collegati.

Il continuo e quotidiano confronto sia con i cittadini interessati che con i tecnici progettisti e soprattutto l'estenuante "guerra" burocratico/amministrativa con l'incontenibile produzione legislativa e regolamentare ha evidenziato la necessità di procedere ad alcune modifiche delle N.T.A. in materia di semplificazione delle procedure in ordine alla applicabilità dei Piani Attuativi, alle deroghe in materia di "energie alternative", "distanze", ed accorgimenti semplificativi di varia natura. Anche l'apparato previsionale relativo alla realizzazione delle strutture commerciali è stato ulteriormente precisato con specifica considerazione per gli esercizi pubblici.

Nel quadro di una conferma del quadro previsionale e grafico/progettuale del R.U. si evidenziano alcune correzioni e variazioni:

- si è inteso semplificare i procedimenti finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di scarso e/o nullo valore, ampliando la casistica degli interventi sottoposti a piano di intervento urbanistico o a comparto, il luogo dei più complessi piani di recupero riservati, prevalentemente, ad interventi comprensivi di manufatti di valore e di riordino delle opere di urbanizzazione di uso pubblico;
- trovano rappresentazione, con apposito simbolo, negli elaborati del R.U. le previsioni della viabilità principale già contenute nel P.S. ai soli fini di una completa e comprensibile lettura dell'apparato revisionale del progetto urbanistico;
- sono stati, graficamente, riuniti i comparti 14 e 15, riducendo il complesso dei volumi realizzabili, anche in relazione alla contigua previsione della cassa di espansione e/o "parcp urbano" sul fosso "Candalla", ormai già arrivata allo stadio di progetto esecutivo;
- sono state operate due nuove perimetrazioni, all'interno del sistema insediativo del capoluogo, ovvero un Comparto nella zona della pretura, al fine di coordinare e pianificare gli interventi edificatori rafforzando l'apparato delle opere di urbanizzazione ed un RU (Zona di ristrutturazione urbanistica di progetto) in un'area densamente edificata di via Verdi, sempre per pianificare gli interventi edificatori attraverso un piano attuativo.
- è stato estrapolato dagli elaborati grafici, costituendo l'allegato a sé stante "E" degli elaborati del R.U., ovvero delle Norme Tecniche di Attuazione, l'"ALLEGATO E: Elenco degli immobili sottoposti a vincoli preordinati all'esproprio".

IL PROGETTO

Per la redazione della variante n. 4 al R.U. "Variante al Regolamento Urbanistico, n. 4, "Aggiornamento della base cartografica e conferma delle previsioni ex c. 4, 5 e 6 dell' art. 55 della L.R. n. 1/2005.", ai sensi della L.R. n. 1/2005, e s.m.i., si è reso necessario:

- nominare il nucleo di progettazione, così come prescritto dal regolamento per la ripartizione degli incentivi per le attività di progettazione interna (Regolamento Comunale, delib/e C.C. n. 183 del 28-11-2000), e predisporre il relativo impegno di spesa, come da D.D. n. 729 del 23-10-2008 e s.m.i.;

- nominare come responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della legge 3 gennaio 2005 n.1 il Funz/ o Vanni R. responsabile del U.O.C. Urbanistica, compresa nel Settore Gestione e Pianificazione del Territorio ;

- individuare come garante della comunicazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 il Funz/ o Lepori F. responsabile del U.O.C. Edilizia Privata, compresa nel Settore Gestione e Pianificazione del Territorio.

Il progetto dell' atto di pianificazione urbanistica denominato "Variante al Regolamento Urbanistico, n. 4, "Aggiornamento della base cartografica e conferma delle previsioni ex c. 4, 5 e 6 dell' art. 55 della L.R. n. 1/2005." è stato redatto dal Dirigente del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio del Comune di Monsummano Terme, Dott. Arch. Contini Valerio E., ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ed è costituito dai seguenti elaborati:

a) cartografia e documentazione relativa all'approfondimento del quadro conoscitivo:

1. Classificazione del patrimonio edilizio esistente
n. 6 tavole – scala 1:2000 "Insediamenti urbani" (modificate)
n. 1 tavole – scala 1:10.000 "Territorio Rurale" (nuova)

schede degli immobili

2. Carta dei vincoli in n.4 tavole – scala 1:5000 (R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003)

b) cartografia relativa agli elementi progettuali:

3. Disciplina del territorio rurale
n. 1 tavola – scala 1:10.000 (nuova)
4. Disciplina degli insediamenti urbani
n. 6 tavole – scala 1:2000 (modificate)

c) Norme Tecniche di Attuazione:

ALLEGATI:

ALLEGATO A: *Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi nelle zone con prevalente funzione agricola*(R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003)

ALLEGATO B: *Comparti Urbanistici (Zone C – D3.2 – R.U. – D2.2.) con prescrizioni in materia geologica – geotecnica – rischio idraulico* - (modificati)

ALLEGATO C: *Elenco degli edifici di valore* (modificato)

ALLEGATO D: *Disposizioni in materia geologica - geotecnica – rischio idraulico*

(R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003)

ALLEGATO E: *Elenco degli immobili sottoposti a vincoli preordinati all' esproprio* (nuovo)

d) Relazione della variante (nuova)

e) Relazione geologica di fattibilità ((R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003)

f) Valutazione degli effetti ambientali con allegata carta di sensibilità ambientale in scala 1:10.000

(R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003)

G1) - Carta delle aree allagate

- G2) - Carta geomorfologica del versante ovest del Colle di Monsummano Alto in scala 1: 2000
- G3) - Carta di pericolosità in relazione ai fini insediativi in scala 1: 5000
- G4) - Carta di fattibilità in relazione ai fini insediativi in scala 1: 5000
- G5) - Carta dei progetti di sistemazione idraulica in scala 1: 10000
- G6) - Carta dei progetti di sistemazione idraulica del fosso Candalla in scala 1: 2000
- G7) - Carta delle prescrizioni in relazione ai fini insediativi in scala 1: 10000

1. La disciplina degli insediamenti urbani con valenza di normativa, è rappresentata nella tavola 4 in scala 1:2000. La disciplina del territorio rurale con valenza di normativa è rappresentata nella tavola 3 in scala 1:10.000 .
2. Il quadro di insieme della viabilità principale di progetto interna ai sistemi insediativi, rappresentato nelle tavole 3, non ha valenza normativa. In caso di contrasto le previsioni e le perimetrazioni delle tavole 1:2000 prevalgono sulle previsioni e perimetrazioni delle tavole 1:10.000.

Le modificazioni introdotte sia all' apparato delle "Norme Tecniche di Attuazione" che alle cartografie del Regolamento Urbanistico" sono, come più volte evidenziato, di modesta entità e conformi alle prescrizioni ed alle disposizioni sia del vigente Piano Strutturale del Comune di Monsummano Terme, sia del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia e sia del vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.

Per quanto afferente l' organicità urbanistica complessiva del vigente Regolamento Urbanistico e la sua rispondenza agli standard urbanistici prescritti dalla vigente legislazione le modeste variazioni introdotte, in linea di massima, incrementano le dotazioni di aree destinate al soddisfacimento dei medesimi standard urbanistici.

Dicembre 2008

Il progettista

Dr. Arch. Valerio E. Contini
Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio