

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Prov. di Pistoia

MONSUMMANO T. Lì 9.04.2008

PROT. INT. 91

Settore Gestione e Pianificazione del Territorio
 U.O.C. Urbanistica

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico comparti edificatori 10 e 36 –
 Adeguamento cartografico in ordine alla zonizzazione del circolo ricreativo di Pozzarello.-
 Relazione Tecnica

Al Dirigente Sede

ANALISI

PREMESSO che Il Comune di Monsummano T. è dotato di:

Piano Strutturale approvato con delib. C.C. 56 del 27.06.2000 e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. N° 40 del 4.10.2000

Regolamento Urbanistico approvato con deli. C.C. N° 47 del 14.07.2003 e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 13.08.2003,

Variante n° 1 al Regolamento Urbanistico approvata con delib. N° 2 del 29.01.2005, divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n° 8 del 23.02.2005;

Verificato che il R.U. , prevede la realizzazione , fra l'altro, dei comparti edificatori 10 e 36 e che nell'allegato B vengono assegnati i seguenti parametri e modalità di attuazione:

COMPARTO 10) C - Via Nigra (zona asilo nido)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
10	5.220 mq	6.000 mq	7,50 mt	40% S.F.	1300 mq	-----	-----

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.)

COMPARTO 36) C – Prolungamento via Nigra (Ex Iott.ne Ghelardini)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
36	7.300 mq	8.020 mc	7,50 mt	40% S.F.	Mq 1.700	-----	-----

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

N.B. = Il presente comparto non incide sui dati dimensionali del piano in quanto il numero degli abitanti insediabili era definito nei residui del PRGC vigente e richiamati nel P.S.

Verificato che i due comparti risultano adiacenti ed in parte complementari, nel senso che la viabilità di sostegno ad entrambe le aree risulta essere la stessa , a seguito della presentazione degli specifici piani operativi di comparto si sono evidenziate una serie di problematiche, per l'attuazione degli stessi in ordine alle previsioni del R.U., in primo luogo in merito alla perimetrazioni dei comparti in ordine agli assetti proprietari, infatti ricordato che il comparto 36 non è un previsione ex-novo ma è stata una riconferma di un area di lottizzazione già prevista dal PRGC (ex-lottizzazione Ghelardini) nella individuazione cartografica si era inteso riproporre gli stessi confini della lottizzazione a suo tempo approvato; nella realtà vi è stato un imprecisione di ordine cartografica consistente nell'aver perimetrato parte dell'area di lottizzazione (ex- ghelardini) nel nuovo comparto 10 adiacente.

In secondo luogo la previsione attuale dello strumento di pianificazione prevede che la realizzazione del tratto viario che proseguendo l'attuale via C. Nigra si colleghi a via Pineta (avente uno sviluppo complessivo di circa ml. 240) , sia posto in carico ai seguenti soggetti :

per una lunghezza di ml. 90, al comparto 10

per una lunghezza di ml. 80, al comparto 36

per una lunghezza di ml. 70, all'Amministrazione Comunale

E' del tutto evidente che la suddivisione in tre parti di tale asse viario implica , oggettivamente, una difficoltà di realizzazione e che comunque, impegna l'A.C. ad una previsione finanziaria più legata ai soggetti operatori che non ad un intervento programmato.

In seguito ad una attenta valutazione , si è addivenuti alla conclusione che l'intero asse viario debba essere realizzato parallelamente all'attuazione dei comparti, ciò è possibile attraverso la modifica del comparto 36.

In terzo luogo si è valutato che la realizzazione delle volumetrie assegnate su ciascun comparto o meglio quella assegnata al comparto 10 (vol. 6.000 mc) in quanto quella sul comparto 36 (vol. 8.020 mc) è stato un semplice riporto del precedente PRGC , sono risultate di difficile realizzazione a causa del limite di altezza max prevista (ml. 7,50).

Evidenziati gli aspetti sopradescritti si è ritenuto di proporre una variante all'area ricomprendente i comparti 10 e 36 e su modeste aree contermini agli stessi, variante che ha inteso raggiungere i seguenti obiettivi:

Comparto 10:

- 1) rivisitazione dell'area ricompresa nel comparto con adeguamento del perimetro
- 2) Modificazione dell'altezza max
- 3) Modesta rettifica del nuovo tratto viario (prolungamento via C. Nigra)

Comparto 36:

- 1) rivisitazione dell'area ricompresa nel comparto con adeguamento del perimetro includendo nello stesso il tratto viario che congiunge il comparto 36 con via Pineta
- 2) collocazione di nuovi spazi a parcheggio
- 3) modificazione dell'altezza max

Dotazioni generali :

Mantenimento dello standard parcheggio

PROGETTO

Tenuto conto del quadro di analisi la proposta di variante, oltre alle modificazioni di ordine cartografiche individuate nell'apposita tavola allegata alla presente relazione, apporta modifiche alle schede di cui all'allegato B relativamente ai comparti 10 e 36 nel modo seguente:

COMPARTO 10) C - Via Nigra (zona asilo nido)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
10	5.260 mq	6.000 mq	9,00 mt	40% S.F.	1350 mq	-----	-----

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.)

in ordine ai parametri precedenti si hanno le seguenti variazioni:

Superficie Territoriale = + 40 mq
Altezza = + 1,50 ml
Parcheggio = + 50 mq

COMPARTO 36) C – Prolungamento via Nigra (Ex lott.ne Ghelardini)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
36	6.450 mq	8.020 mc	9,00 mt	40% S.F.	Mq 1.000	-----	-----

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

N.B. = Il presente comparto non incide sui dati dimensionali del piano in quanto il numero degli abitanti insediabili era definito nei residui del PRGC vigente e richiamati nel P.S.

In ordine ai parametri precedenti si hanno le seguenti variazioni:

Superficie Territoriale = - 850 mq

Altezza = + 1,50 ml

Parcheggio = + 1.000 mq

Relativamente allo standard parcheggio si fa rilevare che la previsione attuata dal vigente R.U., non viene modificata e che nella variazione del comparto si ha una ulteriore individuazione di spazi parcheggi . In termini di valore assoluti si ha un incremento dello standard parcheggi di 1.000 mq. , valori così detreminati

Previsione del R.U. attuale = mq. 1.700 (interni al comparto)

Previsione della Variante = mq. 2.700 di cui 1.000 interni al comparto

Differenza = + mq. 1.000

Per quanto concerne le prescrizioni geologiche, pur non avendo significative influenze le variazioni proposte, si rimanda alle valutazione specifiche effettuate dal geologo incaricato.

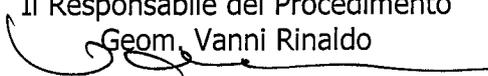
In ultimo si allega alla presente relazione le schede del comparto 10 e 36 modificative di quelle ad oggi vigenti.

Variazione area sede del Circolo Ricreativo Pozzarello

Da una verifiche della tavola del Regolamento Urbanistico (tav. 4) sistemi insediativi urbani si è potuto riscontrare che per un mero errore di etichettatura l'area su cui insiste l'edificio in cui a sede l'attuale circolo ricreativo di Pozzarello è indicato come Verde Pubblico esistente. (F2) Superficie totale (coperta e scoperta) di circa mq. 540.-

Nelle valutazioni che il R.U. ha già indicato per situazioni analoghe ovvero che gli edifici su cui sono presenti funzioni sociali, non debbano avere la specifica zonizzazione (F3), soprattutto quando si trovano inserite in contesti in cui manchino significative aree pertinenziali (vedi circolo Le Case o Vergin dei Pini), si propone per l'area in questione di conformarla alla contermina zona B3 "zona di completamento"; tale determinazione è altresì supportata dal fatto che in area limitrofa il R.U. prevede la collocazione di una nuova struttura avente caratteristica di struttura sociale ossia che in tale zona potrà e dovrà trovare la collocazione e sviluppo la struttura definita : Attrezzatura di Interesse Comune, per una superficie di circa 1.700 mq.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Vanni Rinaldo



V. C. M.

S. M. M. M. M.

05/05/2008.