

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. 30 DEL 21-04-2009 - 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

APRILE 2009



la Variante al R.U. n. 4 e le osservazioni

Con delib. C.C. n. 30 del 21-04-2009 è stata predisposta una apposita variante al R.U., la n. 4, che, in relazione alle vigenti disposizioni legislative regionali, in primo luogo, consentisse la completa realizzazione delle previsioni urbanistiche contenute nel Regolamento Urbanistico. La proposta tecnica più rilevante della variante, ed anche la più onerosa, è stata la sostituzione della base cartografica, sia cartacea che numerica, con l' "ufficiale" Carta Tecnica Regionale del 1998 ed il ridisegno e l' adattamento di tutti gli elementi grafici del Regolamento Urbanistico sulla nuova base; di fatto è stato riproposto un nuovo stato attuale del vigente R.U., comprensivo delle parti realizzate fino al 2008.

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 è riscontrato un forte innalzamento, rispetto al passato, degli standards urbanizzativi.

Si conferma e si specifica, anche nel momento in cui si va a proporre l' approvazione della variante, dopo aver istruito e valutato le 86 osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione (dal 04-02-2009 al 21-03-2009), che l' apparato normativo del Regolamento Urbanistico, fin dalle sue origini, si caratterizza per una efficace e "agile" gamma di "strumenti di piano", ovvero, Piani Attuativi "Canonici" (PEEP, PIP, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero), Piani Operativi di Comparto (piani attuativi già definiti nell' insieme delle quantificazioni, delle prescrizioni e delle classificazioni contenute nel R.U.) e Piani di Inquadramento Urbanistico (finalizzati a ridotte e parziali realizzazioni di opere di urbanizzazione correlate ad interventi edilizi diretti). La ulteriore specificazione di detti strumenti, operata con la variante, si intende comunque riproporla parzialmente, sensibili al "contributo regionale" (osservazione n. 86), soprattutto in relazione alle zone di saturazione del tessuto urbano, rinviando la proposta relativa alle zone "A" ed "EA" ed agli "edifici vincolati e di pregio" una volta riesaminato e riclassificato il "patrimonio edilizio e paesaggistico" del comune, operazioni obbligate dalla redazione del nuovo Regolamento Urbanistico e dall' Imminente Piano Paesaggistico Regionale e dall' imminente approvazione del PTC della Provincia.

In relazione alle indagini geologico-tecniche ai sensi dell' art. 3 del D.P.G.R. del 27-4-2007 n. 26/R la variante proposta, per gli effetti del comma 2 di detto articolo, non necessitava di nuove ulteriori indagini ed il deposito delle relative attestazioni è stato effettuato senza rilievi.

In relazione agli adempimenti di cui alla "Valutazione integrata", come prescritti dal D.P.G.R. del 9-2-2007 n. 4/R evidenziato che, ai sensi dell' art. 2, c. 3, la variante proposta non necessitava di tutti i complessi adempimenti di detto Regolamento in quanto operava sostanzialmente una riproposizione dell' apparato previsionale del vigente R.U., in relazione ai quantitativi dei "pesi insediativi" previsti ed ai corrispondenti dimensionamenti degli standards urbanizzativi necessari, così come riportato nella "Relazione Tecnica" del progetto urbanistico adottato e negli allegati ("Stato di Attuazione" e "Dimensionamento e Standards"). Quanto sopra è anche rivolto a rispondere ad alcuni passaggi del contributo regionale (osservazione n. 86).

Nel quadro di una sostanziale e complessiva conferma del quadro previsionale e grafico/progettuale del R.U. ridotte e specifiche sono state le correzioni e le variazioni che sostanzialmente si riconfermano dopo l' esame delle osservazioni:

- si è inteso semplificare, come sopra specificato e rideterminato, 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, in luogo dei più complessi piani di recupero riservati, prevalentemente, ad interventi comprensivi di manufatti di valore e di opere di urbanizzazione di uso pubblico ed alle zone A ed EA;

- sono stati, graficamente, riuniti i comparti 14 e 15, riducendo l' indice territoriale, mantenendo il complesso dei volumi realizzabili originariamente, confermando la contestuale realizzazione della contigua previsione della cassa di espansione e/o "parco urbano" sul fosso "Candalla", oramai già arrivata allo stadio di progetto esecutivo, già verificato in sede provinciale e regionale, ove è stato escluso dalla VIA;



- sono state operate due nuove perimetrazioni, all' interno del sistema insediativo del capoluogo:
 - * un nuovo Comparto, il n. 39, nella zona della pretura, al fine di coordinare e pianificare gli interventi edificatori rafforzando l' apparato delle opere di urbanizzazione e senza incrementare il "peso insediativo", ovvero senza incremento di aree da urbanizzare e senza incremento di volumi da realizzare;
 - * un nuovo RU, comparto n. 40, (Zona di ristrutturazione urbanistica di progetto) in un' area densamente edificata di via Verdi, sempre per pianificare gli interventi edificatori attraverso un piano attuativo e senza incrementare il "peso insediativo", ovvero senza incremento di aree da urbanizzare e senza incremento di volumi da realizzare;
- 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".

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, e poi il Funzionario Lavatici Mariarosa;
- 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. 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 e classificazione del patrimonio edilizio esistente:

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 con allegata cartografia in scala 1: 10.000 (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 Regolamento Urbanistico così modificato e la sua rispondenza agli standards urbanistici prescritti dalla vigente legislazione le modeste variazioni introdotte, in linea di massima, incrementano corrispondentemente le dotazioni di aree destinate al soddisfacimento dei medesimi standards urbanistici, che in ogni caso risultano rispettati; si rimanda comunque alla Relazione Tecnica ed ai suoi allegati (Relazione del Responsabile del Procedimento, Stato di Attuazione del R.U. e Dimensionamento e Standards della Variante al R.U. n. 4).

La presente relazione tecnica, l' allegato quadro delle osservazioni pervenute, istruite e valutate in linea tecnica, l' allegata proposta del progetto urbanistico sopra richiamata, modificata in relazione alla valutazione sulle osservazioni sia negli elaborati grafici che nelle norme tecniche di attuazione, vengono trasmessi agli organi competenti per le determinazioni di rito.

In relazione alle osservazioni pervenute la loro istruttoria si può sinteticamente riassumere:

- pervenute nei termini : n. 86
- accolte : n. 11
- parzialmente accolte : n. 9
- non pertinenti le modifiche apportate con la variante : n. 44
- non accolte in quanto contrastanti col R.U. modificato : n. 22

Aprile 2009

Il progettista

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



Variante RU n° 4



DIMENSIONAMENTO PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI

UTOE 1

	volume	abitanti
popolazione al 31.07.2001		13.690
piani attuativi approvati	19.976	132
comparto 36	8.020	53
zone B completamento	32.250	215
Nuovi Piani Attuativi comparti da 1 a 22	162.150	1.081
* I nuovi comparti (36,37 e 38) non modificano i dati dimensionali del piano adottato		
Sistemi ambientali e funzionali (stima)	222.396	35
Totale	222.396	15.206

DIMENSIONAMENTO PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI

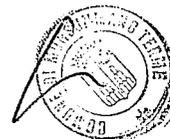
UTOE 2

	volume	abitanti
popolazione al 31.07.2001		6.290
	Cintolese, Pozzarello; Centri Minori	
zone B completamento	32.550	217
Nuovi Piani Attuativi comparti da 23 a 32	111.400	742
Sistemi ambientali e funzionali (stima)		40
Totale	143.950	7.289

Totale generale

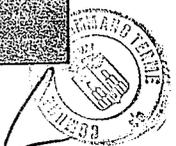
366.346

22.495



VERIFICA STANDARD (Var. RU n.4)

Art. 3 D.M. 1444/68



		Esistenti		Progetto		generale		Tot.	
		comparti	generale	comparti	generale	comparti	generale	comparti	generale
verde	UTOE 1	49.565	67.929	104.623	222.117				
	UTOE 2	6.181	43.047	25.830	75.058				
	TOT	55.746	110.976	130.453	297.175				

La Verifica sui comparti è aggiornata ad agosto 2008

UTOE 2 108.350 RU 2008. Inesistenti. 49 Verifica su 932	UTOE 2 72.801. D.M. 30 RU 2008. Inesistenti. 84 Verifica su 932
---	---

VERIFICA COMPARTI		VERIFICA GENERALE	
abitanti	standard	abitanti	standard
932	12	11.184	<
660	12	7.920	<
		19.104	<
		67.929	43.047

		Esistenti		Progetto		generale	
		comparti	generale	comparti	generale	comparti	generale
parcheggi	UTOE 1	58.737	34.212	34.495	127.444		
	UTOE 2	14.637	23.141	22.237	60.015		
	TOT	73.374	57.353	56.732	187.459		

La Verifica sui comparti è aggiornata ad agosto 2008

UTOE 1 108.350 RU 2008. Inesistenti. 49 Verifica su 932	UTOE 2 72.801. D.M. 30 RU 2008. Inesistenti. 84 Verifica su 932
---	---

VERIFICA COMPARTI		VERIFICA GENERALE	
abitanti	standard	abitanti	standard
932	4	3.728	<
660	4	2.640	<
		6.368	<
		127.444	60.015

		Esistenti		Progetto		generale	
		comparti	generale	comparti	generale	comparti	generale
istruzione	UTOE 1	33.776	84.196	117.972			
	UTOE 2	8.600	10.107	18.707			
	TOT	42.376	94.303	136.679			

VERIFICA COMPARTI		VERIFICA GENERALE	
abitanti	standard	abitanti	standard
932	4,5	68.427	<
660	4,5	32.801	>
		101.228	<
		117.972	18.707

		Esistenti		Progetto		generale	
		comparti	generale	comparti	generale	comparti	generale
A.I.C.	UTOE 1	93.934	18.292	112.226			
	UTOE 2	16.276	10.360	26.636			
	TOT	110.210	28.652	138.862			

VERIFICA COMPARTI		VERIFICA GENERALE	
abitanti	standard	abitanti	standard
932	2	30.412	<
660	2	14.578	<
		44.990	<
		112.226	26.636

DIMENSIONAMENTO PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
UTOE 1		
	volume	abitanti
popolazione al 31.07.2001		13.690
piani attuativi approvati	19.976	132
comparto 10.1 ex C0	8.020	53
zone B completamento	37.595	252
Nuovi Piani Attuativi comparti da 1 a 22	139.500	930
* I nuovi comparti (36,37 e 38) non modificano i dati dimensionali del piano adottato		
Sistemi ambientali e funzionali (stima)		95
Totale	205.091	15.152

DIMENSIONAMENTO PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
UTOE 2		
	volume	abitanti
popolazione al 31.07.2001		6.290
		Cintolese, Pozzarello; Centri Minori
zone B completamento	33.905	226
Nuovi Piani Attuativi comparti da 23 a 32	111.400	742
Sistemi ambientali e funzionali (stima)		85
Totale	145.305	7.343

Totale generale	350.396	22495
------------------------	----------------	--------------



DIMENSIONAMENTO PER NUOVI INSEDIAMENTI DIREZIONALI - COMMERCIALI		
COMPARTO - LOCALIZZAZIONE		
	S.T. (mq)	VOLUME (mc)
6 - D.3.2. Via Ventavoli	2.855	4.500
7 - R.U. Polo Urbano Via Bartolina	9.430	5.500
8 - R.U. Polo Urbano Via Bartolina	3.520	2.500
9 - R.U. Polo Urbano Via Bartolina	4.865	4.500
12 - D.3.2. Polo Urbano Zona Stadio	6.968	4.800
16 - D.3.2. Via del Catano	2.422	5.250
18 - D.3.2. Polo Urbano Le Case	4.978	5.000
19 - C Prolungamento via Meucci	1.000	3.000
TOTALE UTOE 1	36.038	35.050
25 - C via La Nasina	3.000	9.600
28 - D.3.2. Polo Urbano Cintolese	1.000	2.500
29 - D.3.2. Polo Urbano Cintolese	10.500	17.000
30 - D.3.2. Polo Urbano Cintolese	6.000	6.000
TOTALE UTOE 2	20.500	35.100
TOTALE UTOE	56.538	70.150

In conformità a quanto indicato per il dimensionamento residenziale, essendo in genere gli insediamenti direzionali e commerciali a carattere misto, è stata assegnata alle funzioni terziarie una quota del 50% del volume totale ed un'identica quota della superficie territoriale del comparto. Ai seguenti comparti, coerentemente con le indicazioni normative delle schede, sono state attribuite quote diverse del volume e della S.T.: al comparto 12 il 40% ed al comparto 16 il 70%. Nel comparto 29, le quantità di aree e volumi per nuove funzioni terziarie è stata stimata in via preventiva tenuto conto delle strutture esistenti e della compresenza di attrezzature pubbliche.



DIMENSIONAMENTO PER NUOVI INSEDIAMENTI DIREZIONALI - PRODUTTIVI	
COMPARTO - LOCALIZZAZIONE	
	S.T. (mq)
33 - D2.2. Area produttiva Via Pratovecchio	52.700
34 - D2.2. Area produttiva Circonvallazione Le Case	47.400
TOTALE UTOE 1	100.100
35 - D2.2. Area produttiva Loc. Violi UTOE 2	19.600
TOTALE COMUNE	119.700

DIMENSIONAMENTO PER NUOVI INSEDIAMENTI TERZIARI - PRODUTTIVI	
TOTALE GENERALE	
	S.T. (mq)
UTOE 1	133.965
UTOE 2	40.100
TOTALE COMUNE	174.065



VERIFICA STANDARD

Art. 3 D.M. 1444/68

	Esistenti		Progetto		Tot.
	comparti	generale	comparti	generale	
UTOE 1	44.132	53.785	121.781	219.698	
UTOE 2	4.760	44.160	36.951	85.871	
TOT	48.892	97.945	146.971	305.569	

VERIFICA GENERALE

abitanti	standard		
15.152	9	136.368	<
7.350	9	66.150	<
		202.518	<

VERIFICA COMPARTI

930	12	11.160	<	53.785
749	12	8.988	<	44.160
		20.148	<	97.945

	Esistenti		Progetto		Tot.
	comparti	generale	comparti	generale	
UTOE 1	32.450	33.941	62.468	128.859	
UTOE 2	10.750	23.494	24.122	58.366	
TOT	43.200	57.435	86.590	187.225	

VERIFICA GENERALE

abitanti	standard		
15.152	2,5	37.880	<
7.350	2,5	18.375	<
		56.255	<

VERIFICA COMPARTI

930	4	3.720	<	33.941
749	4	2.996	<	23.494
		6.716	<	57.435

		Esistenti		Progetto			
istruzione	UTOE 1	35.140	81.890			117.030	
	UTOE 2	8.600	15.122			23.722	
	TOT	43.740	97.012			140.752	

VERIFICA GENERALE

abitanti	standard		
15.152	4,5	68.184	<
7.350	4,5	33.075	>
		101.259	<

		Esistenti		Progetto			
A.I.C.	UTOE 1	75.743	18.758			94.501	
	UTOE 2	18.885	9.751			28.636	
	TOT	94.628	28.509			123.137	

VERIFICA GENERALE

abitanti	standard		
15.152	2	30.304	<
7.350	2	14.700	<
		45.004	<