



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia  
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"  
Settore Front- Office  
UOC Territorio e Sviluppo

## **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico – potenziamento attività economiche qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune - – Ricognizione cartografia e normativa -**

### **Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare all'adozione redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 -**

Il Comune di Monsummano Terme Terme, è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 05/03/2015 è stata contestualmente approvata la Variante Generale e con deliberazione C.C. n. 43 del 15/05/2016 è stata approvata la Variante n.1 al Regolamento Urbanistico per l'adeguamento al D.P.R.G. 64/R/2013 ;

Con la delibera della della Giunta Comunale n.13 del 18/01/2018 l'Amministrazione Comunale ha dato mandato al Settore di avviare le procedure per la redazione di una Variante al regolamento Urbanistico al fine di potenziare le attività economiche esistenti sul territorio in aree attualmente non classificate dal R.U. vigente produttive e di riqualificare gli insediamenti esistenti dei servizi e delle attrezzature di interesse comuni;

La stessa deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 18/01/2018 definiva gli indirizzi politici per l'avvio delle procedure per la redazione di una Variante al regolamento Urbanistico e si prevedeva di definire i contenuti di tale variante sulla base di manifestazione di interesse da raccogliere a seguito di pubblico avviso e si dava mandato al settore Front-Office U.O.C. Territorio e Sviluppo per la redazione della Variante.

Inoltre definiva i criteri a cui le manifestazioni di interesse avrebbero dovuto:

- essere riferite ad attività economiche/produttiva per le quali vengono ritenuti non procrastinabili interventi di ampliamento o di riqualificazione /riconversione ;
- riorganizzazione riqualificazione degli insediamenti esistenti promuovendo il recupero, la rigenerazione del patrimonio edilizio;
- proporre la riqualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune;
- essere coerenti con il PIT Regione Toscana e con il PTC provincia di Pistoia;
- ricadere all'interno del perimetro urbanizzato, essere comunque conformi al Piano Strutturale Vigente.

E' stato necessario attivare una sorta di processo partecipativo, consentendo agli operatori del settore economico produttivo di poter evidenziare le proprie necessità.

Con determina dirigenziale n.130 del 27/02/2018 è stato è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la manifestazione di interesse per poter impostare l'eventuale variante alle reali esigenze del modo produttivo locale.

Dal bando pubblicato in data 08/03/2018 prot. 4613 sono pervenute nei termini fissati le seguenti proposte di modifica del regolamento Urbanistico:

n.prog	Data	Prot.	Richiedente	Oggetto della richiesta
1	28/03/18	5991	Francesco Canè rappresentante legale soc.tà Polli spa	possibilità di ampliare estendendo verso nord est il fabbricato esistente al fine di trasferire l'intera attività produttiva
2	28/03/18	6001	Giusfredi Francesco legale rappresentante della soc.tà D.A.C.I.	estensione degli interventi ammessi nell'area di proprietà con possibilità di ampliamento una tantum o in alternativa trasformazione della zona CD1 in zona D con indice edificatorio
3	06/04/18	6615	Stefanelli Roberta calzaturificio LE-MAR srl	ampliamento di fabbricato misto con al piano terra attività produttiva ed ai piani superiori civile abitazione. Richiesta di ampliamento per l'attività al piano terra.
4	09/04/18	6703	Crisci Arcangelo	richiesta di installazione di distribuzione carburanti in luogo di un autolavaggio
5	09/04/18	6720	Gammuto Devis	possibilità di realizzare un edificio da destinarsi a preparazione alimenti per la propria attività da attrezzarsi come locale ricettivo per attività ricettiva/ricreativa.
6	09/04/18	6732	Bartoli Emanuele rappresentante legale della società FCF srl	acquisizione dell'area via Saffi.(accordo siglato con il comune) richiesta di zona D con indice edificatorio per l'area dove insiste la strada
7	09/04/18	6733	Bartoli Emanuele rappresentante legale della società Bartoli srl	acquisizione dell'area via Saffi.(accordo siglato con il comune) richiesta di zona D con indice edificatorio per l'area dove insiste la strada
8	09/04/18	6739	Confuorto Umberto	realizzazione di parcheggio in via Ventavoli con maggior percentuale ai privati
9	15/10/18	20380	Lotti Ugo Baroni Massimo Clinica Veterinaria Valdinievole srl	ampliamento della struttura veterinaria. Aumento di SUL derivata da una maggiore altezza del piano interrato (H dell'interrato 3,50m.)

Considerato che tutte le 9 istanze presentate sono state sottoposte ad un'istruttoria tecnica preliminare e valutate in ordine al loro grado di coerenza rispetto ai criteri di selezione e di accoglibilità formulati nella citata Deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 18/01/2018; tutte le istanze analizzate è risultato che 6 in particolare, per le loro caratteristiche di piena coerenza con il Piano Strutturale vigente con i piani sovraordinati Regione e Provincia, e in quanto non interessanti beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs.n.42/2004, potevano trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al R.U. rispondente alle tipologie di cui all'art.30, comma 2 della L.R. 65/2014 e quindi sottoponibile al procedimento semplificato di cui all'art.32 della stessa legge regionale.

E' stato ritenuto opportuno rimandare ad una successiva variante l'esame e l'accoglimento delle altre istanze presentate a seguito dell'avviso pubblico e che comportano modifiche ed adempimenti procedurali più complessi.

La variante interessa zone collocate nel territorio urbanizzato, di seguito sono puntualmente descritte le aree interessate e le previsioni della variante per i casi che comportano modifiche alla cartografia e modifiche normative:

Oltre alle modifiche cartografiche connesse alle varianti cartografiche puntuali illustrate, la variante intende effettuare alcune limitate modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico vigente.

## **MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

### Area produttiva località Fossetto (Area Nuova Polli)

La società F.Ili Polli spa ha recentemente trasferito l'attività logistica nella nuova zona industriale in località Fossetto, mantenendo l'attività produttiva nella sede storica di via Battisti.

La Variante prevede di ampliare sull'attuale zona VR l'area produttiva di via del Fossetto al fine di localizzare le attività in un contesto più adeguato in termini di accessibilità e impatto sul traffico, oltre che di organizzazione interna, liberando l'area di via Battisti dall'attività produttiva e prevedendo la riconversione della sede storica verso funzioni consone con il contesto proprio del centro abitato.

### Nuova localizzazione area per istruzione in località Cintolese

La Variante prevede di modificare la classificazione delle aree in cui ricade l'intervento di trasformazione C9 – Cintolese. La Nasina, prevedendo in suo luogo la realizzazione di una nuova attrezzatura per l'istruzione dell'obbligo.

Questa previsione è correlata alle scelte di espansione della zona produttiva di via del Fossetto. Per tale motivo la Variante prevede di eliminare la previsione di polo scolastico nella zona sud di Cintolese, destinando tali aree a destinazioni quali F3p – Verde pubblico -.

### Zona D1.1 Via Risorgimento – via Fratelli Cairoli (Area Tiger Flex)

Il Comune di Monsummano Terme ha previsto la sdemanizzazione della via Aurelio Saffi e la cessione a privati. Di conseguenza la Variante prevede di estendere la zona D1.1 sull'attuale via Saffi, consentendo la riorganizzazione delle attività produttive su una superficie più ampia

## **MODIFICHE NORMATIVE**

### Disciplina delle Aree per parcheggi pubblici (zone F4)

La Variante prevede la modifica dell'Art. 108 - Aree per parcheggi pubblici (zone F4), il cui comma 4 consente la realizzazione di detti parcheggi pubblici tramite convenzione con soggetti privati. Le modifiche consistono nell'incremento della quota massima che può essere riservata a parcheggio privato in caso di convenzione, garantendo in ogni caso il dimensionamento dello standard pubblico. Se previsto dalle convenzioni, la Variante consente di realizzare nella porzione di parcheggio privato anche attività di servizio correlate alla mobilità e alla sosta.

### CD1 - Capoluogo. Via Bartolina – via Grieco (Area D.A.C.I.)

L'attività produttiva presente nel comparto CD1 non ha prospettive di delocalizzazione nel breve termine, per cui la Variante modifica la normativa relativa all'area consentendo interventi di ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, compreso ampliamento una tantum, per dare continuità alle attività produttive presenti. A tal fine viene modificato l'art. 98 comma 6 in merito alla destinazione produttiva.

### B3. S1 Clinica veterinaria – via Nigra (Società 'Clinica Veterinaria ) variante SUAP

La modifica riguarda il dimensionamento dell'intervento ammissibile per la realizzazione di clinica veterinaria, già oggetto della variante semplificata SUAP proposta dalla Società 'Clinica Veterinaria Valdinievole S.r.l.' inerente l'area posta in Via C. Nigra, secondo il progetto per l'ampliamento dell'attuale sede della struttura veterinaria e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico. Oggetto della presente Variante è un incremento dell'edificabilità al fine di soddisfare le esigenze di maggiori spazi a servizio dell'attività, mantenendo immutata la destinazione.

La variante denominata: *“Variante semplificata al R.U. - potenziamento delle attività economiche - qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune - Ricognizione cartografica e normativa”* è stata:

- redatta nel rispetto della deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 18/01/2018 dal Settore Front-Office - U.O.C. Territorio e Sviluppo responsabile Geom. Maria Rosa Laiatici, geom. Sabato Tedesco geom. Ilaria Zingoni e con la collaborazione del Dott. Arch. Antonio Magrini inquadrato nel settore Front-Office L.L.P.P. ed è composta da:
- Relazione
- Tav. 1.1 - Il Territorio Rurale;
- Tav. 1.2 - Il Territorio Rurale;
- Tav. 2.0 – Legenda;
- Tav. 2.1 – Il Sistema Insediativo Urbano;
- Tav. 2.2 – Il Sistema Insediativo Urbano;

- Tav. 2.3 – Il Sistema Insediativo Urbano;
- Tav. 2.4 – Il Sistema Insediativo Urbano;
- Tav. 2.5 – Il Sistema Insediativo Urbano;
- Tav. 2.6 – Il Sistema Insediativo Urbano;
- Atlante delle aree oggetto di ricognizione - Il sistema insediativo urbano e territorio rurale;
- Norme Tecniche di Attuazione ;
- Norme Tecniche di Attuazione sovrapposto;
- Relazione di fattibilità geologica.

È stata assoggetta a verifica di assoggettabilità a VAS:

- è stato trasmesso il documento preliminare redatto dal Dott.Arch. Andrea Giraldi all'autorità competente in data 02/11/2018 prot. 21765;
- sono state avviate le consultazioni trasmettendo ai sensi dell'art.19 della L.R. 10/2010 il documento ai soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione del parere di competente;
- che sono pervenuti pareri e contributi dai seguenti soggetti:
  - Acque spa in data 28/11/2018 prot. 23372;
  - Dipartimento ARPAT di Pistoia in data 30/11/2018 prot. 23580;
- che l'autorità competente a seguito delle consultazioni e valutati i contributi pervenuti ha emesso in data 18/01/2018 provvedimento di verifica escludendo dalla VAS la variante in questione.

### **Per quanto sopra accertato**

**Dato Atto** che la Legge Regionale del 10/11/2014 n.65 « Norme per il Governo del Territorio » :

- All'art.30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumenti operativi precisando, nell'art.32, le modalità di svolgimento del relativo procedimento di approvazione ;
- All'art.18 disciplina il ruolo e le funzioni del Responsabile del Procedimento che deve :
  - accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari ;
  - Verificare che l'atto di governo si formi nel rispetto della L.R. n.65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art.10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio ;
  - Nel rispetto dell'art.32 comma 1 della L.R. n.65/2014, dare motivatamente atto della riconducibilità della variante in questione alle fattispecie di cui all'art.30 e 31, comma 3 della stessa legge regionale ;
- l'art.38 L.R.65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del garante dell'informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio; a tal fine con determina dirigenziale n. 886 del 11/12/2018 è stato nominato quale Garante dell'informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente Variante il geom. Sabato Tedesco;
- La scheda di certificazione di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 è stata trasmessa all'ufficio URTAT in data con deposito n. ....
- Le previsioni della presente Variante risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare P.I.T., P.T.C., e P.S.;

**La sottoscritta Maria Rosa Laiatici in qualità di responsabile del procedimento nominata con determina n.886 del 11/12/2018 relativamente all'adozione della “Variante semplificata al Regolamento Urbanistico – potenziamento attività economiche qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune - Ricognizione cartografia e normativa -**

### **Verifica e Certifica**

**Ai sensi dell'art.18 della legge regionale n.65/2014**

**Che** la proposta di *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico – potenziamento attività economiche qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune - Ricognizione cartografia e normativa* - risulta:

- redatta in piena coerenza e non contrasta con il Piano di Indirizzo Territoriale, e della relativa implementazione paesaggistica e della variante approvata al Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Pistoia e con la Variante Generale apportata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico già approvati, nel rispetto e compatibilità delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- rientra nelle tipologie di cui all'art.30 comma 2 e 3 della L.R.65/2014 in quanto :
  - non comporta variante al Piano Strutturale;
  - riguarda aree interne al perimetro urbanizzato;
  - non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita p sggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili aalle grandi strutture di vendita;
  - può essere adottato ed approvato con la procedura di cui all'art.32 della L.R.65/2014

**Che** ai sensi dell'art.32 della L.R. n.65, successivamente all'adozione della variante semplificata si dovrà pubblicare il relativo avviso sul BURT dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Provincia . Gli interessati potranno presentare osservazioni entro trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Decorso tale termine la variante è approvata dal Comune che controdeduce in ordine le osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso di approvazione sul BURT.

**Che** qualora non siano pervenute osservazioni la variante diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. In tal caso si provvederà ad elaborare il documento contenente le norme tecniche di attuazione nella versione finale epurata dei sovrapposti.

**Che** Comune invierà alla Regione la comunicazione dell'approvazione della variante.

**Che** nel caso di assenza di osservazione e di efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

**Monsummano T, 18/01/2019**

**Il Responsabile del Procedimento**  
Geom. Laiatici Maria Rosa