

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

**VARIANTE N.1**  
**AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
PER ADEGUAMENTO DELLE NTA AL DPGR 64R/2013

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

Responsabile del Settore Front-office

*Dott. Antonio Pileggi*

Responsabile del procedimento

*Geom. Maria Rosa Laiatici*

Garante della informazione  
e della partecipazione

*Dott.ssa Cristina Buralli*

Progetto Urbanistico e Redazione VAS

*Arch. Riccardo Luca Breschi*

*Arch. Andrea Giraldi*



## RELAZIONE

### 1. Osservazioni pervenute e criteri di valutazione

In relazione alla Variante n.1 al Regolamento Urbanistico, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 28/11/2015 e successivamente pubblicata sul B.U.R.T. n. 4 del 27.01.2016 mi sono state trasmesse dall'Amministrazione Comunale n. 4 osservazioni, fra le quali una della responsabile dell' Ufficio Territorio e Sviluppo del Comune di Monsummano T. . Non sono pervenute osservazioni o contributi da parte della Regione Toscana, della Provincia di Pistoia o da altri enti aventi competenze in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Ciascuna delle osservazioni è stata analizzata e valutata singolarmente: gli esiti dell'esame delle osservazioni sono riportati nella secondo paragrafo della presente relazione. Per ciascuna delle osservazioni sono fornite le seguenti informazioni:

1. Numero d'ordine dell'osservazione;
2. Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
3. Numero di protocollo e data di presentazione;
4. Identificazione catastale dell'area o del fabbricato oggetto dell'osservazione, ove presente;
5. Riferimento alle tavole e/o alle Norme di Attuazione della Variante generale al R.U.;
6. Sintesi dell'osservazione
7. Parere del progettista della variante al RU.

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la nota il parere del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- attinenza agli specifici temi della variante e salvaguardia della coerenza fra gli obiettivi ed i contenuti progettuali e normativi della Variante;
- favorire la fattibilità degli interventi previsti accogliendo proposte e suggerimenti che nel rispetto degli obiettivi generali consentano di facilitare la realizzazione degli interventi ed in particolare delle opere di interesse generale;
- semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni, apportando ove

necessario modifiche alle norme di attuazione del piano per chiarirne i contenuti e le modalità di applicazione;

- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

Nei pareri espressi per ogni osservazione sono riportate le motivazioni delle proposte di accoglimento e non accoglimento delle richieste avanzate: ogni singolo quesito è trattato e controdedotto separatamente.

Il parere espresso su ciascuna osservazione o quesito posto dall'osservazione si conclude con una delle seguenti proposte:

- ACCOLTA
- NON ACCOLTA
- PARZIALMENTE ACCOLTA
- NON PERTINENTE quando l'osservazione pone questioni che non hanno attinenza con i contenuti dell'atto.

Nel caso di accoglimento parziale o totale dell'osservazione sono indicati anche i documenti della Variante che vengono conseguentemente modificati: numero delle tavole e/o articoli o appendici delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **2. Esame e controdeduzione delle osservazioni**

Di seguito si esaminano e si controdeducono le osservazioni pervenute:

### **OSSERVAZIONE N.1**

SOGGETTI OSSERVANTI : INNOCENTI ALDO e INNOCENTI SERGIO

N. PROTOCOLLO 2330 del 04.02.2016

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio 16 particelle 460, 642, 643

RIFERIMENTI NTA : art. 62.5

SINTESI OSSERVAZIONE : Si chiede che per le zone D1.2 , in quanto destinate anche ad attività produttiva, sia elevata da mt 6,50 a mt 9,00 l'altezza massima ammessa dalle NTA (art. 62.5).

PARERE: In considerazione delle caratteristiche di queste aree produttive, collocate in contesti prevalentemente residenziali, si ritiene che l'altezza massima degli edifici possa essere elevata ad una misura non superiore a mt. 7,50, limite dell'altezza fissata per le zone B3. Ne consegue una modifica dell'art.62.5 delle NTA. **PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **OSSERVAZIONE N.2**

SOGGETTO OSSERVANTE : UFFICIO TERRITORIO E SVILUPPO DEL COMUNE DI MONSUMMANO T.

N. PROTOCOLLO 3669 del 23.02.2016

RIFERIMENTI NTA : Titolo V Capo 1, artt. 78, 17, 107,108, 82

SINTESI OSSERVAZIONE : Si distinguono con lettere i seguenti punti osservati :

**2a** : Si chiede l'inserimento di una norma all'interno del Titolo V - CAPO 1 - relativa al contenimento del consumo di suolo con particolare riferimento alla larghezza delle nuove strade poderali (max 3,00 ml) , salvo particolari casi da motivare;

**2b**. Si chiede inoltre la sostituzione dell'art 78 comma 8 con :

*“La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della Sul è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra, ad esclusione dei volumi tecnologici”.*

**2c**. Si chiede di eliminare il comma 3 dell'art. 17 che recita:

*“In caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere” edilizie verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.”*

**2d**. Si chiede che siano specificati gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente presente nelle zone F3 - Aree a verde pubblico (art. 107 delle NTA ) e nelle zone F4 - Aree a parcheggio pubblici (art. 108 delle NTA).

**2e**. Si chiede che sia riformulato l'art. 82 comma 2 interlinea 5 relativa alla realizzazione di pozzi ad uso idropotabile.

PARERE:

**2a** : Si ritiene che la richiesta possa essere accolta indicando che le strade in zona agricola siano di norma bianche e non abbiano larghezza superiore a ml. 3,00. Si inserisce uno specifico punto all'art. 76 con un nuovo comma 12. **ACCOLTA**

**2b**. Si ritiene che la proposta possa essere accolta a condizione che i volumi tecnologici abbiano limitate dimensioni e si provvede di conseguenza a modificare l'art.78 comma 8. **ACCOLTA**

**2c**. Si ritiene che la norma debba essere conservata riducendo la dotazione di parcheggi ad un solo posto auto anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale associato ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia che comunque non comportino incremento di Sul. Si propone di accogliere parzialmente la richiesta con modifica conseguente dell' art.17 comma 3. **PARZIALMENTE ACCOLTA**

**2d**. Si ritiene che la proposta possa essere accolta introducendo un ulteriore comma 7 agli artt.107 e 108. **ACCOLTA**

**2e**. Si ritiene che la proposta possa essere accolta soprattutto in relazione alla opportunità di rinviare alle norme sovraordinate in materia di tutela della risorsa termale per le quali è in corso il procedimento di recepimento nel PTC della Provincia di Pistoia. Si provvede di conseguenza alla modifica dell'art.82 comma 2 , 5.o alinea .**ACCOLTA**

**OSSERVAZIONE N.3**

SOGGETTO OSSERVANTE : CHELLI EDOARDO

N. PROTOCOLLO 3889 del 25.02.2016

RIFERIMENTI NTA : art. 67

SINTESI OSSERVAZIONE : Si chiede che nelle zone B6 sia data la possibilità concreta ad ogni singola unità immobiliare di razionalizzare lo spazio (chiusura terrazzi, utilizzo soffitta ecc.)

PARERE: La possibilità richiesta dall'osservante non è esclusa dalla norma a condizione che essa sia coerente ( nel caso comporti modifica della sagoma) con le complessive caratteristiche del fabbricato e con le regole che hanno presieduto alla sua edificazione. Non si ritiene pertanto di poter accogliere la richiesta anche per il suo carattere generico. **NON ACCOLTA**

#### **OSSERVAZIONE N.4**

SOGGETTO OSSERVANTE : NATALI ALBERTO in qualità di Consigliere Comunale

N. PROTOCOLLO 3950 del 26.02.2016

RIFERIMENTI NTA : artt. 4, 22, 49, 80, 78

SINTESI OSSERVAZIONE : Si distinguono con lettere i diversi punti osservati:

**4a.** Si chiede di cambiare i riferimenti normativi indicati all'art.4 e di redarre NTA, RE e regolamento per le insegne coordinati e semplificati.

**4b.** Si chiede un testo sovrapposto fra le NTA del RU ed il Regolamento Edilizio in itinere e si chiede che il Regolamento Edilizio venga approvato prima della variante al RU.

**4c.** Si chiede di abrogare il quarto comma dell'art.49 da "a Cintoiese" fino a "PC3 di cui all'art.95".

**4d.** Si chiede di elevare la pendenza massima delle coperture inclinate dal 30 al 35% per gli interventi in zona agricola di cui all'art. 80 comma 7 lettera b).

**4e.** Si chiede di escludere dall'applicazione della norma di cui all'art.78 comma 4 lettera a) le autorimesse e tutti i vani esistenti e pertinenti alle abitazioni con altezza interna maggiore di ml. 2,40.

PARERE:

**4a.** La richiesta di modificare i riferimenti normativi contenuti nell'art.4 è accoglibile ; si fa invece presente che il tema del regolamento delle insegne non è attinente ai contenuti della variante in oggetto. **PARZIALMENTE ACCOLTA**

**4b.** La redazione di un testo sovrapposto RU - RE è difficile da realizzare per la diversità sostanziale dei due testi; per quanto riguarda i tempi di approvazione del RE si precisa che esso avviene contestualmente all'approvazione della variante al RU. **PARZIALMENTE ACCOLTA**

**4c.** Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto non attinente ai contenuti della Variante ed in quanto la norma indicata è connessa ad una specifica previsione del Piano Strutturale in continuità con le previsioni del previgente RU. **NON PERTINENTE**

**4d.** Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto il 30% ( così elevato dal 25% in fase di adozione) sia un limite non superabile per l'inclinazione delle coperture in contesti agricoli che richiedono una coerenza tipologica con le costruzioni tradizionali ed uno specifico

rispetto delle caratteristiche dei luoghi. **NON ACCOLTA**

4e. Si fa presente che la norma in oggetto mira a salvaguardare la permanenza di autorimesse a servizio delle abitazioni in contesti ove la realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali è, se non strettamente necessaria, da evitare. Quindi, indipendentemente dall'altezza dei locali, si ritiene di confermare la norma vigente. **NON ACCOLTA**

### **3. Le modifiche degli elaborati della Variante**

L'esame e la controdeduzione delle osservazioni ha portato alla modifica dei seguenti articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico: art. 4, art. 17, art. 62, art. 76, art.78, art. 82, art. 107, art.108.

Le modifiche sono evidenziate in sovrapposto nel testo delle NTA allegato che confronta il testo adottato con il testo modificato a seguito dell'esame delle osservazioni.