



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

Provincia di Pistoia

**SETTORE GESTIONE RISORSE, PERSONE, AZIENDE E TERRITORIO**

U.O.C. Territorio e Sviluppo-Suap

## **VARIANTE SEMPLIFICATA**

*Relazione del responsabile del procedimento*

ai sensi dell'art.18 L.R 65/2014

ALLEGATO A

***“Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Monsummano Terme ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014, finalizzata al recupero di un immobile dismesso, cambio di destinazione d’uso verso destinazione commerciale adatto alla media distribuzione”***

Prot. Int. 57

Monsummano Terme, 07/11/23

AI DIRIGENTE

SEDE

## PREMESSA

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di **Piano Strutturale** (Variante generale), approvato con Del. C.C. n.10 del 05/03/2015; con la medesima deliberazione è stata inoltre approvata la Variante generale al **Regolamento Urbanistico**, alla quale sono seguite:

- 1- la Variante n.1 al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n.43 del 18/05/2016, finalizzata all'adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013;
- 2- la Variante Semplificata al R.U., approvata con Del. C.C. n.18 del 10/04/2019, finalizzata al potenziamento delle attività economiche e alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune.

Inoltre con Del. G.C. n. 156 del 27/11/2019 è stato approvato l'*Avvio del Procedimento* per la **formazione del Piano Strutturale (PS) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC)** ai sensi della L.R. 65/2014.

- La richiesta di Variante è stata prorposta dai Sig.ri **omissis** e dalla Società **omissis** in qualità di proprietari delle aree interessate, i quali hanno incaricato il tecnico Arch. Sergio Bertini di redigere i documenti e le relazioni necessari.
- In data 14/02/2023 L'Arch. Sergio Bertini con nota prot.3422 ha presentato la richiesta per l'attivazione di una variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R 65/2014, allegando la documentazione necessaria.

-  
-

### Prot. 3422 del 14/02/2023

- 0 Richiesta Avvio Variante Semplificata.pdf
- 1 - Procura speciale.pdf.p7m
- 2 - Relazione generale.pdf.p7m
- 3 - Relazione Storico Critica.pdf.p7m
- 4 - Scheda norma RU4.pdf.p7m
- 5 - Verifica Assoggettabilità VAS.pdf.p7m
- 6 - RU Stato Modificato tav2\_1.pdf.p7m
- 7 - RU Stato Modificato tav2\_2.pdf.p7m
- 8 - RU Sovrapposto.pdf.p7m
- 9 - RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' **omissis** -  
Monsummano Terme.pdf.p7m
- 10.3 MODULO n. 3 - SCHEDA PER IL DEPOSITO DELLE INDAGINI **omissis** **omissis** -  
**omissis** Monsummano Terme.pdf.p7m
- 10.4 Modulo n. 4 .pdf.p7m

- 10.5 MODULO n. 5 - CERTIFICAZIONE DELL'ADEGUATEZZA

omissis

- Monsummano Terme.pdf.p7m

- 10.6 MODULO n. 6 - Relazione Idraulica.pdf.p7m

- 11 - Carta identità Richiedenti e Tecnici Incaricati.pdf.p7m

In data 09/03/2023 con nota prot. 5802 la sottoscritta, in qualità di responsabile del procedimento, ha richiesto integrazioni e chiarimenti in relazione alla documentazione presentata.

-

A seguito di questa richiesta l'Arch. Sergio Bertini in data 03/05/2023 con Nota prot. 10374 ha inviato documentazione a completa sostituzione della precedente.

**Prot.10374 del 03.05.2023**

-1.Verifica assogg. VAS rev.1.pdf.p7m

-2. scheda norma RU4 rev.1 .pdf.p7m

-3. RU modif. tav2\_2.pdf.p7m

-4. RU modif. tav2\_1.pdf.p7m

-5. RU Modif. sovrapposto rev. 1.pdf.p7m

-6. Relazione Storico Critica rev.1.pdf.p7m

-7. Relazione Idraulica rev.1.pdf.p7m

-8. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' Rev. 1.

omissis

Monsummano Terme.pdf.p7m

-9. Relazione generale rev.1.pdf.p7m

-10.1 MODULO n. 1 - rev. 1.doc

-10.2 MODULO n. 2 - rev. 1.doc

-10.3 MODULO n. 3 - Rev. 1 SCHEDA PER IL DEPOSITO DELLE INDAGINI

omissis

omissis - Monsummano Terme.pdf.p7m

-10.4 Modulo n. 4 rev. 1 .pdf.p7m

-10.5 MODULO n. 5 - Rev. 1 CERTIFICAZIONE DELL'ADEGUATEZZA

omissis

omissis Monsummano Terme.pdf.p7m

## OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Arch. Bertini Sergio su incarico dei

**omissis**

**omissis**

ha presentato una proposta di Variante Urbanistica Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 relativamente all'area ubicata via Paradiso-Via Cavour, angolo Via Francesca Vecchia per il recupero del fabbricato "Ex Consorzio Agrario", finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita. La Variante riguarda un' area edificata interna al territorio urbanizzato, sulla quale insiste un fabbricato denominato "Ex Consorzio agrario", già oggetto di piano di recupero adottato con Delibera di Consiglio comunale n°24 del 10/04/2019 e diventato esecutivo con pubblicazione sul B.U.R.T N°26 del 26/06/2019, e un fabbricato artigianale, entrambi in disuso.

Il piano di recupero per problematiche varie non è mai stato portato avanti per cui tutta l'area risulta in stato di abbandono.

In particolare l'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato commerciale adatto alla media distribuzione, mediante la demolizione del fabbricato artigianale esistente nell'area di proprietà e accorpamento di una parte della SUL (SE) all'edificio Ex Consorzio Agrario e comprende viabilità interna, parcheggi a servizio dell'attività e pubblici, realizzazione di pista ciclabile, verde attrezzato oltre ad una rotonda per una migliore gestione dell'incremento del traffico, legato alla specifica attività.

## OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

Dato atto che l'Amministrazione Comunale, tra gli obiettivi indicati nel D.U.P. 2022-2024, ha quello di: **potenziare/favorire le attività produttive presenti nel territorio** e che, la proposta formulata dall'Arch. Bertini Sergio, riguarda un'azienda già presente nel territorio, che chiede di essere trasferita in una zona al momento priva di medie strutture di vendita, si ritiene l'intervento coerente con gli obiettivi comunali del vigente DUP e meritevole di approvazione attraverso la variazione/adeguamento dello strumento urbanistico.

## Soggetti della Variante

**Richiedente:** omissis

**Tecnico:** Arch. Bertini Sergio all'ordine degli Architetti di Pistoia al n°344

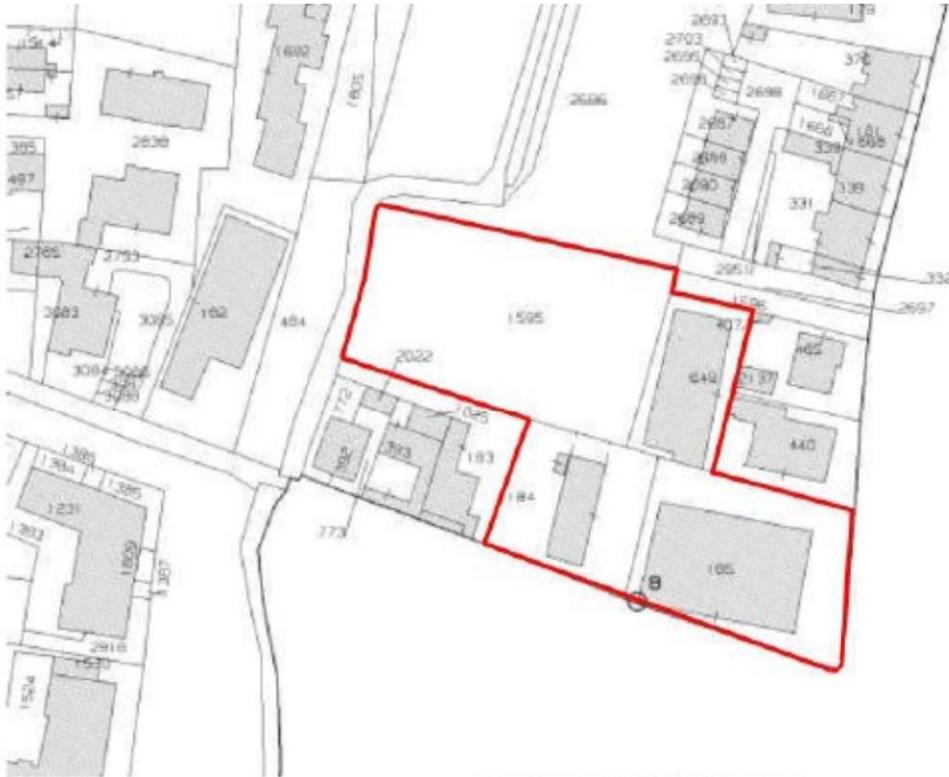
**Responsabile del procedimento/proponente:** ai sensi dell'art. 4 e 15 della L.r 10/2010 e dell'art.18 L.r. 65/2014 con Determina Dirigenziale n°210 del 09.05.2023 è stata individuata l'Arch. Jenny Innocenti-P.O. Territorio e Sviluppo-Suap

**Garante dell'informazione:** ai sensi dell'art. 37,38 della L.R 65/2014 con Determina Dirigenziale n°210 del 09.05.2023 è stata individuata la Geom. Ilaria Zingoni.

**Autorità competente:** ai sensi dell'art.12 L.R 10/2010, con Determina Dirigenziale n°14 del 16.02.2023 è stata individuata nella Commissione del Paesaggio composta da: Arch. Gianfranco Franchi, Arch. Claudia Parisi, Geol. Alessandro Scappa

**Autorità procedente:** ai sensi dell'art.4 e dell'art.15 L.r.10/2010 con Determina Dirigenziale n°14 del 16.02.2023 è stata individuata nel Consiglio Comunale

## Inquadramento catastale dell'area oggetto di Variante



ESTRATTO DI MAPPA FG. 5

DITTA CATASTALE	FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLA	CATASTO	SUPERFICIE
<b>omissis</b>	5	184	FABBRICATI	960
<b>omissis</b>	5	185	FABBRICATI	1620
<b>omissis</b>	5	649	FABBRICATI	707
<b>omissis</b>	5	1595	TERRENI	2550

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. **5837**

## Inquadramento dell'area nel RU vigente

[ Estratto del R.U. vigente ]



L'area in oggetto è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come:

- PDR Adottato con Delibera C.C. n.24 del 10/04/2019 approvato in assenza di osservazioni vedi BURT 26 parte 2 del 26/06/2019
- Edificio classe 2 - V.A.A. (art.40 delle NTA)
- A2.3 - Edifici isolati di particolare pregio del Capoluogo (art. 53 delle NTA)
- D0 - Tessuti misti esistenti a destinazione prevalentemente produttiva (art. 61 delle NTA)
- F3p - Zone a verde pubblico di progetto (art.107 delle NTA). Area PRA 2
- F4p - Parcheggi pubblici di progetto (art. 108 delle NTA)
- Viabilità esistente (art. 120 delle NTA)



## SCHEDA NORMA

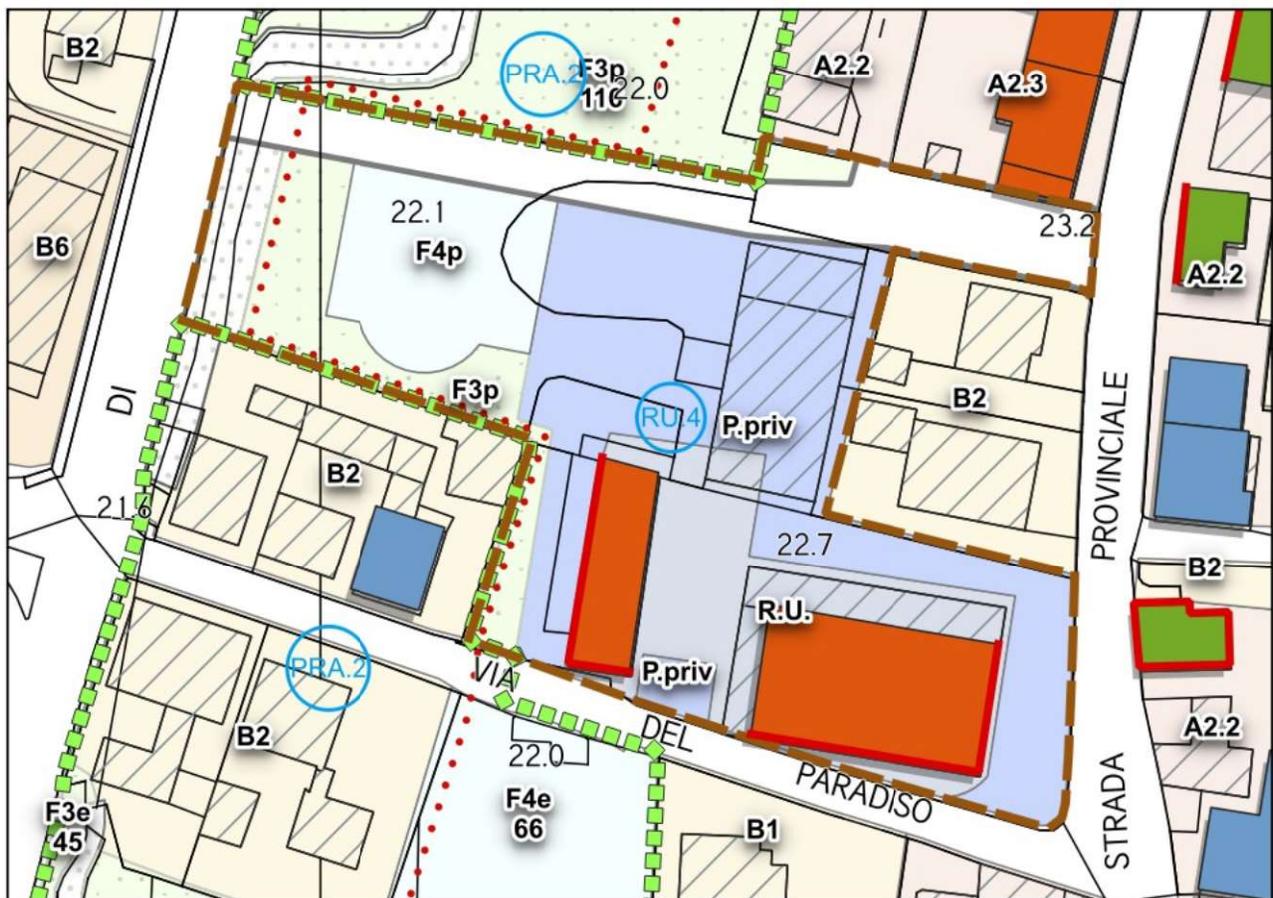
### RU4 – Capoluogo. Via Paradiso – Via Francesca Nord

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	SC mq	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
6.218	1.450	6,50	1.500	580 **	630

\*NB: In riduzione rispetto alla Sul esistente quantificata in 1.567,67 mq

\*\* Comprensivo del percorso ciclo-pedonale di progetto



Scala 1:1.000

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- Commerciale fino alla media distribuzione, con cambio d'uso dei fabbricati esistenti;
- turistico-ricettivo;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni f19, f22;

- sportivo-ricreativo.

E' ammessa la demolizione e accorpamento delle volumetrie esistenti interne al comparto.

Per i fabbricati ex consorzio agrario non di valore sono ammessi ampliamenti volumetrici e il rialzamento fino al raggiungimento della quota dell'altezza massima dei fabbricati di valore esistenti (6,5 mt).

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

- tutela dei fronti dei fabbricati indicati con apposita simbologia negli elaborati grafici;
- demolizione del fabbricato artigianale posto all'interno del comparto lungo Via Francesca Nord (traversa) e accorpamento della Sul ai fabbricati esistenti (ex consorzio agrario) posti lungo Via Paradiso – Via Francesca Nord;
- realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento tra la Via Francesca Nord e la Via Cavour mediante il prolungamento e sistemazione dell'attuale Via Francesca Nord (traversa);
- realizzazione di parcheggi pubblici, parcheggi per la sosta stanziale e parcheggi privati secondo quanto disposto all'art. 16, 17 e 18 delle NTA e dalla normativa Regionale D.P.G.R. 23/R/2020 per la destinazione d'uso commerciale;
- realizzazione di una fascia di verde pubblico a tutela del corso d'acqua ad ovest del comparto;
- realizzazione di un corridoio pedonale di larghezza minima pari a 1.5 mt, per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale collegata al Progetto di Riqualficazione Ambientale PRA.2

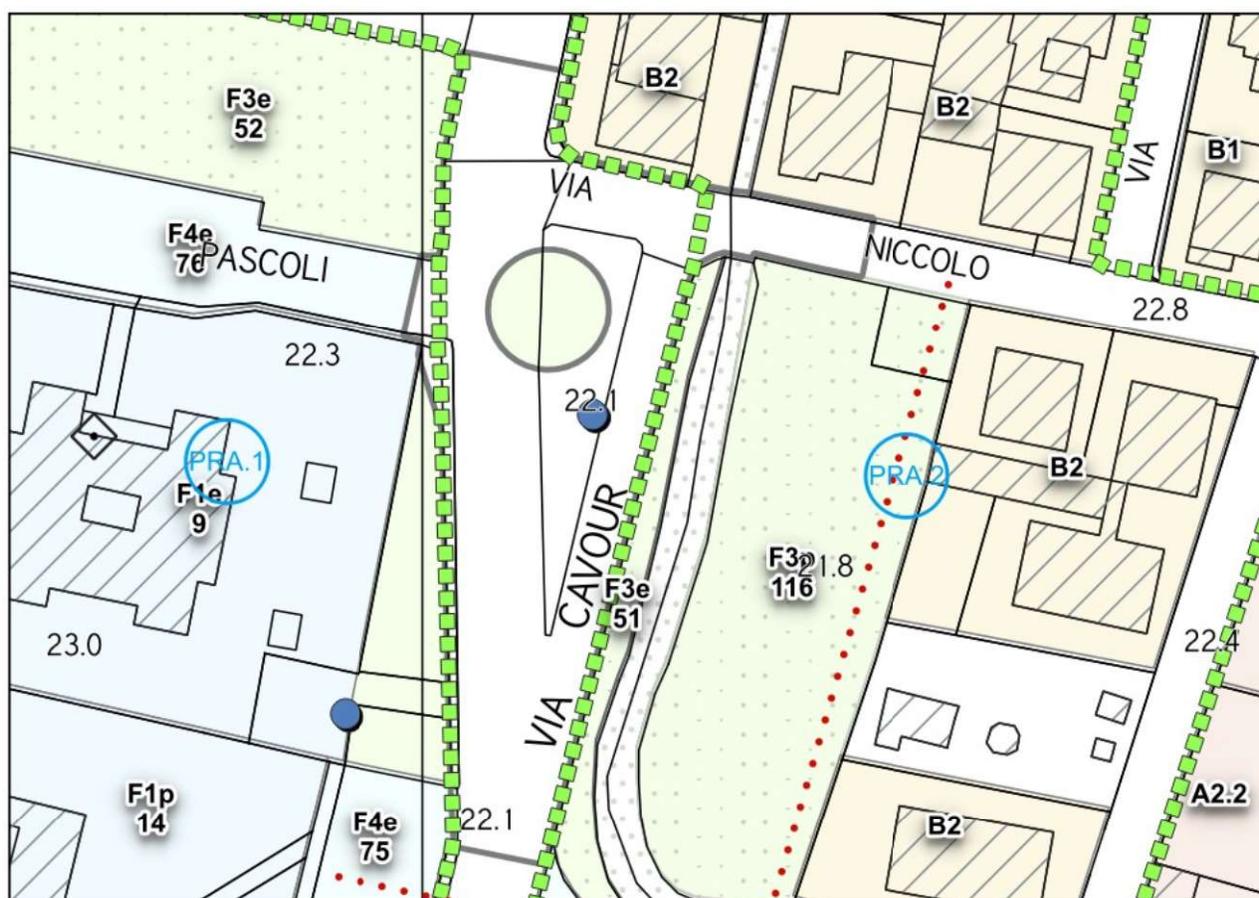
**Elementi vincolanti fuori la perimetrazione del Piano:**

realizzazione di una rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli su indicazione dell'Ufficio Tecnico;

**Misure di mitigazione:**

- nelle aree pertinenziali e nelle aree a parcheggio dovranno essere utilizzate piantumazioni di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici;

- impiegare meccanismi e progettualità in linea con gli indirizzi dell'edilizia sostenibile al fine di ridurre l'effetto isola di calore estiva, in particolar modo le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e le aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli dovranno avere un indice SRI (Solar Reflectance Index, Indice di riflesso solare) di almeno 29, come indicato al punto 2.3.3 dell'allegato al DM 23/06/2022 (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183);
- il progetto di pista ciclo-pedonale dovrà essere coerente con gli indirizzi e obiettivi della Strategia Nazionale per uno Sviluppo Sostenibile (SNSS) da coordinare con le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- gli interventi non dovranno comportare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, e non dovranno determinare deterioramenti del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.



Scala 1:1.000 [ individuazione dell'area per la rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli ]

L'individuazione delle singole sottozone è indicativa e può subire modifiche in sede di Piano Attuativo.

In mancanza di Piano Attuativo possono essere realizzati interventi fino alla manutenzione straordinaria.

**Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:**

CLASSIFICAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ	
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	pericolosità <b>geologica bassa</b> <b>G.1</b>
PERICOLOSITÀ SIMICA	pericolosità <b>sismica media</b> <b>S.2</b>
PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE	pericolosità <b>idraulica bassa</b> <b>P.1</b>

**4. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ**

**ASPETTI GEOLOGICI**

Si applicano i criteri di fattibilità contenuti nella DGRT 5/R/20 per le diverse situazioni di rapporto tra pericolosità dei siti e la loro utilizzazione ai fini edificatori, i quali sanciscono quanto segue:

3.2.4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico

**Si sottolinea comunque la necessità di eseguire approfondimenti con indagini di caratterizzazione geognostico - geotecnica del sottosuolo, il tutto nell'ambito delle indagini geognostiche e geofisiche a livello di progetto esecutivo, ai sensi delle NTC 2018 e della DGRT 1/R/2022 sulle costruzioni.**

5.

6.

**ASPETTI SISMICI**

Si applicano i criteri di fattibilità contenuti nella DGRT 5/R/20 per le diverse situazioni di rapporto tra pericolosità dei siti e la loro utilizzazione ai fini edificatori, i quali sanciscono quanto segue:

3.6.5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

**ASPETTI IDRAULICI**

Si applicano i criteri di fattibilità contenuti nella DGRT 5/R/20 per le diverse situazioni di rapporto tra pericolosità dei siti e la loro utilizzazione ai fini edificatori, i quali sanciscono quanto segue:

Si riportano di seguito stralci delle considerazioni conclusive dei criteri di fattibilità dello studio effettuato dall'ing. SIMONE GALARDINI da cui risulta quanto segue:

Rispetto alla cartografia del P.G.R.A. vigente l'area di interesse è ubicata in P1, corrispondente ad alluvioni rare, ovvero con ricorrenza compresa fra 200 e 500 anni.

Sulla base della cartografia tratta dal nuovo studio idraulico del Comune di Pieve a Nievole, che produce allagamenti anche sul territorio di Monsummano Terme, si osserva che la zona oggetto di intervento ricade coerentemente con il PGRA in un'area classificata in P1, con una piccolissima frangia di battenti non significativi sull'area attualmente adibita a verde.

Relativamente alle aree di intervento non caratterizzate da esondazioni Tr 200 anni, e pertanto in P1, non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento ha la piena fattibilità idraulica.

Le minime porzioni di esondazioni Tr 200 anni, di entità inferiori a 30 cm, interessano l'area prevista per i parcheggi; da un punto di vista normativo l'intervento risulta attuabile ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 e smi, in quanto gli stessi si trovano già in una condizione di rischio R2, essendo il battente inferiore a 30 cm. Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 potranno essere realizzati alla quota attuale, senza necessità di compensazioni volumetriche; quest'ultime dovranno invece essere attuate qualora in fase esecutiva si proceda invece con rialzamenti. Gli stessi dovranno essere realizzati a distanza di 10 metri dal piede d'argine del Torrente Nievole, come previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e smi.

Le precipitazioni meteoriche, che attualmente si infiltrano nel terreno, a seguito della realizzazione degli

interventi andranno invece, a gravare sul reticolo dei deflussi superficiali, a seguito dell'impermeabilizzazione parziale delle superfici, con incremento della portata istantanea di deflusso; questo surplus è quantificabile sulla base delle caratteristiche delle superfici utilizzate ed è stato calcolato così come previsto dalla normativa comunale vigente: questo quantitativo di acqua deve essere stoccato temporaneamente con opportuni metodi (sistemi di accumulo dedicati come vasche interrato; aree verdi depresse; autoinvaso nel reticolo fognario, etc) prima di essere immesso nel reticolo superficiale. Per non creare aggravio sulla rete e sulla situazione esistente si deve prevedere un sistema di stoccaggio temporaneo con capacità di almeno 84.15 mc e rilascio con bocca tarata che non sia superiore a 73.08 l/s, ovvero pari al deflusso in stato attuale.

#### *PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE*

Non sussistono particolari criticità attinenti l'assetto idrogeologico del sottosuolo.

Pur trovandosi infatti all'interno del perimetro di rispetto dei pozzi situati lungo via Cavour, la tipologia degli stessi, la cementazione dei primi metri di terreno perforato, l'esistenza di intercalazioni argillose tra il p.c. e la profondità dei livelli acquiferi produttivi, l'assenza di importanti scavi realizzativi delle opere previste, la assenza di criticità di sversamento di inquinanti e la previsione di impermeabilizzazione e regimazione dei flussi di ruscellamento indirizzandoli dai piazzali di progetto verso il reticolo fognario delle viabilità che cingono il terreno di intervento, definiscono condizioni di piena fattibilità di quanto previsto e positiva compatibilità nei confronti dei criteri di salvaguardia e protezione della risorsa idrica ipogea.

### **PROPOSTA DI MODIFICA DEL RU E DELLE NTA VIGENTI**

Come di evince dalle schede soprariportate la Variante propone il passaggio da una zonizzazione mista, soggetta in parte a piano di recupero, in parte D0, in parte verde pubblico di progetto, ad una zona di riqualificazione ambientale più ampia, destinata a commerciale fino alla media distribuzione, ma anche turistico-ricettivo, direzionale;- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni f19, f22;- sportivo-ricreativo.L'intervento propone la demolizione di un Volume dismesso per accorparlo ai due edifici esistenti lungo Via Paradiso, e la sistemazione dell'intera area a parcheggi, sia pubblici, che privati oltre a pista ciclabile, verde ed una migliore distribuzione veicolare, grazie all'apertura di una nuova strada e alla realizzazione di una rotatoria.

#### **– ITER PROCEDURALE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS.**

Premesso che:

– che ai sensi dell'art.6, comma 3 del D.Lgs.n.152/06 e dell'art.5, comma 3 punto b) della legge regionale toscana n.10/10 la Variante in oggetto, risulta soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

– che il Comune di Monsummano Terme con delibera di Giunta Municipale n. 14 del 16/02/2023, ha individuato la Commissione del Paesaggio, quale “ Autorità Competente” per la procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 della L.R. n. 10/2010;

– con nota del responsabile del Procedimento in data 12/05/23 prot.11475 il documento preliminare, elaborato in conformità al disposto del comma 1 dell'art.22 della L.R.10/2010 per la

decisione circa l'assoggettabilità della variante a VAS ai sensi dell'art.22 comma3 della L.R.10/2010, è stato inviato all' Autorità Competente;

–

– In data 18/05/2023 l'Autorità competente si è riunita in modalità on line, per visionare la documentazione ed ha Preso Atto del Documento preliminare con Nota sottoscritta nella stessa data, dando mandato al responsabile del Procedimento di avviare le consultazioni, individuando gli enti territoriali interessati ai sensi dell'art.19 della L.R.10/2010 ed i soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art.20 della L.R.10/2010 per l'espressione del parere di competenza;

– A seguito della visione della documentazione l'Autorità Competente ha ritenuto necessario chiedere integrazioni *in merito alla Valutazione del carico stradale, con una individuazione precisa dei flussi di traffico, esistente e successiva all'intervento. Nello specifico, si chiede una valutazione basata su un'indagine oggettiva, numerica del traffico attuale e dello scenario eventuale, in base al numero di clientela prevista indicativa dei movimenti nelle varie fasce orarie e dei giorni della settimana oltre che dei presumibili giorni di maggiore afflusso, quali festività o altro.* La richiesta di integrazioni è stata inviata all' Arch. Bertini con Nota prot. 12428 del 23/05/2023

– ai sensi del comma 3 dell'art.22 della L.R.10/2010 il documento preliminare, contestualmente al link a cui prendere visione di tutta la documentazione, è stato trasmesso in data 23/05/2023 con nota prot. n. 12421 ai seguenti enti individuati:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana /Ufficio Tecnico del Genio Civile – Pistoia;
- Provincia di Pistoia;
- ARPAT ( dipartimento provinciale);
- Azienda Sanitaria Locale Zona Valdinievole;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Centro;
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica
- Autorità Idrica Toscana (ex ATO)
- Comune Pieve a Nievole
- ALIA servizi ambientali
- Comune di Monsummano Terme: Ufficio Lavori Pubblici e Polizia Municipale

– In riferimento a quanto sopra sono pervenuti i seguenti contributi:

- 1. prot. 12651 del 25/05/23 Toscana Energia
- 2. prot. 13575 del 06/06/23 Acque s.p.a.
- 3. prot. 14116 del 13/06/23 Autorità di Bacino
- 4. Prot.14351/14356 del 15/06/23 Comune di Monsummano Terme-Ufficio Lavori Pubblici
- 5. prot. 14390 del 15/06/23 Arpat
- 6. prot. 14864 del 22/06/23 Autorità Idrica Toscana
- 7. prot. 15379 del 28/06/23 Azienda Usl Toscana Centro
- 8. prot. 15530 del 29/06/23 Regione Toscana

I suddetti pareri sono stati trasmessi per conoscenza all'Arch. Sergio Bertini in data 28/07/23 prot.17680

Per quanto riguarda i pareri di cui sopra riportiamo sotto alcuni estratti, che evidenziano in sintesi le conclusioni:

– **1. prot. 12651 del 25/05/23 Toscana Energia:**.....”*non rileviamo in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano. Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità*”

– **2. prot. 13575 del 06/06/23 Acque s.p.a.:** .....”*questa Società, si precisa che, qualora l'intervento previsto comporti un maggior carico urbanistico, la cui analisi sarà oggetto di specifica richiesta di parere di fattibilità, Acque Spa si riserva di valutare eventuali interventi e/o prescrizioni necessarie, al fine di non creare variazioni sostanziali sul sistema idrico integrato gestito*”

– **3. prot. 14116 del 13/06/23 Autorità di Bacino:**.....”*questa Autorità, quale ente competente in materia ambientale e come contributo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in corso, ricorda che ai sensi del D. Lgs 152/2006, art. 65 comma 4, i Comuni, enti competenti alla pianificazione urbanistica, devono redigere gli strumenti urbanistici generali del territorio -e loro varianti- in coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni e i condizionamenti ottenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), Piani consultabili sul sito ufficiale [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it) e di seguito illustrati.....”*

- PIANI DI BACINO PER LA TUTELA IDRAULICA: Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA) e Piano di Bacino stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (PSRI).
- PIANI DI BACINO PER LA TUTELA GEOMORFOLOGICA: Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico(PAI) del bacino del fiume Arno, e Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di naturageomorfológica (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici").
- PIANI DI BACINO PER LA TUTELA DELLE ACQUE: Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) e Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI).

.....

- **4. Prot.14351/14356 del 15/06/23 Comune di Monsummano Terme-Ufficio Lavori Pubblici:**..... *"Non essendo possibile, con gli elementi a disposizione, effettuare una corretta identificazione di tutti gli impatti derivanti dalla nuova attività commerciale, gli aspetti particolari ed il rispetto delle normative di settore verranno verificati in successiva fase autorizzativa. Gli impatti ambientali prevedibili sono principalmente quelli relativi all'impermeabilizzazione delle aree, che potranno essere compensati tramite una adeguata gestione delle acque di prima pioggia con la realizzazione di un adeguato sistema di accumulo e con una scelta di percorsi (carrabili e pedonali) permeabili e semipermeabili certificati. Particolare attenzione dovrà essere posta vista la presenza del fosso Candalla a margine dell'area".....In riferimento alla realizzazione della rotatoria prevista in Via Cavour al di fuori del comparto, premesso che non è stata una richiesta di questo ufficio, dovrà essere redatto un maggior approfondimento delle dimensioni e dell'inserimento nel contesto, in particolare per la viabilità di accesso alla scuola materna ed alla presenza del fosso Candalla ed ai pozzi. Si ricorda che le rotatorie non devono essere collocate dove la quantità di pedoni in transito potrebbe creare situazioni di conflitto e per le rotatorie di tipo compatto (26-40 m) in ambito urbano non devono essere collocate lungo linee importanti del trasporto pubblico ed idonee solo in bassa presenza di traffico pesante."*
- **5. prot. 14390 del 15/06/23 Arpat:**..... *"Considerato quanto sopra si ritiene di poter escludere che la variante proposta vada sottoposta a procedura di VAS"*
- **6. prot. 14864 del 22/06/23 Autorità Idrica Toscana:**.....*"Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, relative al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle "zone di rispetto" (attualmente definite con il criterio geometrico) delle captazioni di acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, preso visione dell'ubicazione delle previsioni di intervento, si evidenzia che le stesse ricadono all'interno delle "zone di rispetto" dei pozzi denominati "Di Dente", "Pretura" e "Zamponi\_C.le" e "Spartitraffico" (v. Allegato\_1) e pertanto soggette agli obblighi dettati dai commi 4 e*

5, dell'art.94, del D.Lgs 152/2006, che prevedono il divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle seguenti attività (in "grassetto" sono indicate quelle più pertinenti in ragione delle destinazioni d'uso ammesse):

- **a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati (a tale riguardo si evidenzia che l'area risulta servita da pubblica fognatura);**
- **b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;**
- **c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;**
- **d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;**
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- **g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;**
- h) gestione di rifiuti;
- **i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;**
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Di tali divieti si dovrà tenere conto nell'individuazione delle destinazioni d'uso dell'area e nella tipologia di attività ivi insediabili.

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008."

- **7. prot. 15379 del 28/06/23 Azienda Usl Toscana Centro:....**"esprime, per quanto di propria esclusiva competenza, parere favorevole all'istanza in oggetto senza alcuna osservazione di rilievo."
- **8. prot. 15530 del 29/06/23 Regione Toscana Direzione Ambiente e Energia:.....**"Considerato comunque che: con la nuova viabilità prevista intorno all'area oggetto di riqualificazione e con il nuovo "attrattore" di traffico costituito dalla struttura di vendita, i flussi di traffico, in entrata e in uscita dal centro storico potrebbero determinare impatti sulla componente atmosfera e rumore; si raccomanda:

1. come misura di mitigazione per gli effetti sulla qualità dell'aria, la messa a dimora di specie arboree concapacità di assorbimento di inquinanti critici. A tale proposito la Regione Toscana, in attuazione del PRQA, ha emanato apposite Linee Guida denominate "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido di Azoto, materiale particolato fine ed Ozono" All.1 di cui al PRQA- elaborato Progetto di massima delle aree a verde PFTE.T19;

- 2. relativamente alla tematica dell'edilizia sostenibile, oltre all'adozione delle linee guida sull'edilizia sostenibile di cui all'art. 220 della L.R. 65/2014 (D.G.R. 1330/2016), segnaliamo l'opportunità di fare riferimento al D.M.3/06/2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n. 183)" e all'allegato al medesimo DM "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi" nello specifico con riferimento al punto 2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico lettera e.) che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di almeno 29;

- 3. in coerenza con la Strategia Nazionale per uno Sviluppo Sostenibile (SNSS) le piste ciclabili intese come "infrastruttura per la mobilità sostenibile", soprattutto in ambito urbano, devono essere progettate sia in termini di superficie occupata (in sede stradale e non sui marciapiedi) che di sicurezza oltre che di continuità di tracciato, e di miglior prestazione complessiva del viaggio (tempo, energia ed inquinamento);

Si chiede di sviluppare le misure di mitigazione volte a dare attuazione ai punti sopra indicati nella scheda norma relativa all'intervento proposto.".....

Per quanto riguarda invece la richiesta di integrazioni da parte dell'Autorità Competente, la risposta è pervenuta in data 07/08/23 prot. 18265, da parte dell' Arch. Sergio Bertini, consistente in uno STUDIO DEL TRAFFICO, redatto dallo studio ALEPH Transport engineering, con sede a Firenze in Via Carducci 17. La Responsabile del procedimento con Nota prot. 19067 del 21/08/23 ha provveduto ad inoltrare alla Autorità Competente, le integrazioni ricevuti ed i contributi degli SCA, nella sua completezza, per l'emissione del provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R 10/2010, nello specifico:

L'Autorità competente per valutare la documentazione e le integrazioni si è riunita in modalità on line in data 13/09/2023 ed in data 19/09/2023 ha emesso il **PROVVEDIMENTO di VERIFICA ai sensi del comma 4 dell'art.22 della L.R. 10/2010, escludendo dalla VAS la Variante in oggetto**, e che tale provvedimento è stato pubblicato sul sito del comune ai sensi dell'art.22 comma 5 della L.R. n.10/2010, prescrivendo di attenersi alle richieste formulate dagli enti, nei vari contributi.

Il provvedimento in data 26/09/2023 prot. 18697 è stato inviato all'Arch. Bertini.

Il provvedimento è stato emesso di **non assoggettabilità** con la seguente motivazione: *“per l'emissione del provvedimento si considerano i contributi pervenuti dai soggetti competenti coinvolti ed il documento preliminare, oltre allo studio del traffico, in cui si rileva una più approfondita analisi degli impatti attesi ed anche una prima risposta alla osservazione fatta dall'Ufficio Lavori pubblici in merito alla rotatoria.*

*In riferimento ai contributi pervenuti si chiede di attuare le prescrizioni pervenute ovvero il contributo di Autorità idrica Toscana che prescrive il divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività così come indicate nel contributo pervenuto.*

*Inoltre Autorità Idrica Toscana chiede di: verificare attentamente con il Gestore del S.I.I., che legge la presente per conoscenza, l'effettiva “disponibilità” dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati dalla variante in questione e, in tal senso, si invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.*

*Si rileva che acque nel suo contributo precisa che: qualora l'intervento previsto comporti un maggior carico urbanistico, la cui analisi sarà oggetto di specifica richiesta di parere di fattibilità, Acque Spa si riserva di valutare eventuali interventi e/o prescrizioni necessarie, al fine di non creare variazioni sostanziali sul sistema idrico integrato gestito”*

*Per quanto riguarda Arpat, Azienda UsI Toscana Centro e Toscana Energia non rilevano criticità alla fattibilità dell'intervento.*

*Si prende atto del contributo della Regione Toscana; Direzione Ambiente ed Energia, con le raccomandazioni indicate per mitigare l'impatto del traffico e visto che il proponente su richiesta dell'Autorità competente ha provveduto ad analizzare la matrice traffico con lo studio presentato a integrazione del Documento preliminare, si prescrive, così come richiesto dalla Regione l'inserimento delle misure di mitigazione nella scheda norma relativa all'intervento proposto, così da risultare poi elementi vincolanti in fase di piano attuativo, e di integrare la relazione geologica con quanto indicato dall'Autorità di bacino in merito alla verifica di coerenza, ai fini della tutela idraulica ,geomorfologica, delle acque oltrechè rispettare quanto richiesto negli altri contributi pervenuti*

*Premesso quanto sopra e considerando il fatto che l'area oggetto di variante semplificata risulta interna al territorio urbanizzato, e che si propone la riqualificazione ambientale di volumi dismessi e la rigenerazione urbana di un' area in stato di abbandono, proponendo una migliore distribuzione del traffico con la realizzazione di una rotatoria in Via Cavour, e di una nuova strada di collegamento tra Via Francesca Nord e Via Cavour, tutti interventi atti a migliorare la distribuzione del traffico, con l'implementazione di una pista ciclabile e di un'area a verde oltrechè parcheggi.*

*Questa Autorità competente considera il documento preliminare e lo studio del traffico esaustivi per la procedura di verifica di assoggettabilità, e ritiene di escludere la variante in oggetto dalla VAS.”*

A seguito delle richieste e considerazioni pervenute dai vari enti in relazione alla procedura di Verifica di assoggettabilità e delle prescrizioni indicate dall'Autorità competente nel Provvedimento finale, l'Arch. Bertini in data 20/10/2023 prot. 24052 ha presentato la scheda norma modificata con le prescrizioni richieste, oltre ad una Nota tecnica integrativa della relazione geologica, in risposta alla richiesta dell'Autorità di Bacino ed una relazione tecnica aggiornata

#### **ITER PROCEDURALE PER IL DEPOSITO AL GENIO CIVILE VALDARNO CENTRALE**

In data 11/08/23 prot 18604 la Variante in oggetto è stata trasmessa alla Regione Toscana-Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile-Settore Genio Civile Valdarno Centrale, in particolare ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche) sono state trasmesse le schede per il Deposito delle Indagini.

Il Genio Civile ha risposto in data 14/08/23 prot. 14/08/23 comunicando che la pratica è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 16/23 in data 11/08/23.

La pratica on data 01/09/2023 è stata poi oggetto di sorteggio nei locali della sede di Pistoia del Genio Civile Valdarno Centrale, il cui esito è stato comunicato a questo comune con nota prot.20224 del 05/09/2023. La pratica non è stata sorteggiata e di conseguenza archiviata.

#### **RAPPORTO GARANTE DELL'INFORMAZIONE**

Le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art.38 L.R. 65/2014.

#### **CERTIFICAZIONI ai sensi dell'art. 18 comma 2 della LRT 65/2014**

- In merito ai punti sopracitati l'Arch. Sergio Bertini, nella Relazione tecnica ha approfondito i profili di coerenza, che si ritengono esaustivi, pertanto si certificano i profili di coerenza ai piani sovraordinati, in particolare la variante proposta:
- il processo di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico, si è svolto nel pieno rispetto ed in modo coordinato con quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dalle norme legislative e regolamentari vigenti.
- la suddetta variante è stata redatta in conformità e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 30-32 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65,
- risulta conforme coerente con il RU vigente
- risulta interna la territorio urbanizzato
- risulta conforme e coerente con il PIT Con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) approvato con delibera CRT n. 37 del 27/03/2015. Nell'area oggetto di Variante nello specifico non ricade alcun bene paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.
- risulta conforme e coerente con il PTC della Provincia di Pistoia approvato con delibera C.P. n. 123 del 21/04/2009 e successive variante generale di adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia con Delibera del Consiglio Provinciale n. 40 del 28 Luglio 2020;

#### **PARERE URBANISTICO-EDILIZIO**

Considerato quanto sopra esposto si esprime **parere favorevole** sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

*Documento informatico firmato  
digitalmente ai sensi del D.lgs n.82/05*  
**Il Responsabile del Procedimento**  
**Arch. Jenny Innocenti**