

OTTOBRE

2023

[Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per recupero Ex Consorzio Agrario con destinazione commerciale per la media distribuzione]

SINDACO

Simona De Caro

DIRIGENTE SETTORE FRONT OFFICE

U.O.C. Territorio e Sviluppo

Dott. Antonio Pileggi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Jenny Innocenti

PROGETTISTI

Arch. Sergio Bertini

COMMITTENTI

omissis

[Relazione generale]

Legenda

1. La premessa.....	2
2. La Variante semplificata al R.U. - Recupero area Ex Cons. Agrario....	3
2.1 La localizzazione e gli obiettivi della Variante.....	3
2.2 La Scheda Norma oggetto di Variante al R.U.....	6
2.3 La Verifica degli Standard urbanistici.....	11
2.4 La modifica del valore architettonico di porzione del fabbricato ex consorzio agrario.....	13
2.5 La mobilità sostenibile.....	14
2.6 L'attraversamento sul Fosso Candalla.....	18
3. Inquadramento dell'area nel Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigente.....	21
3.1 Inquadramento dell'area nel PS vigente.....	21
3.2 Inquadramento dell'area nel RU vigente.....	25
4. Inquadramento dell'area nei Piani Sovraordinati.....	27
4.1 La coerenza con la L.R. 65/2014.....	27
4.2 La coerenza con il PIT-PPR.....	27
4.3 La coerenza con i Beni paesaggistici del PIT-PPR.....	29
4.4 La coerenza con il PTC della Provincia di Pistoia.....	29
5. Elenco elaborati.....	35

1. La 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:

- 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;
- 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.

E' volontà della società

omissis

omissis

attivare una variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Monsummano Terme ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, finalizzata alla costruzione di un immobile con destinazione commerciale adatto alla media distribuzione. In particolare l'intervento dovrà prevedere 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.

Con provvedimento di Verifica del 13/09/2023, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R. 10/2010, l'Autorità Competente per la VAS ha escluso la presente variante dalla VAS.

2. La Variante semplificata al R.U. - Recupero area Ex Cons. Agrario

2.1 La localizzazione e gli obiettivi della Variante

La Variante al RU riguarda un'area edificata all'interno del perimetro della città di Monsummano Terme, ex consorzio agrario, ed ha come obiettivo la modifica della attuale destinazione di uso dell'area di comparto, finalizzandosi a consentire una utilizzazione per uso commerciale per la media distribuzione, articolando una complessiva sostituzione delle entità edilizie esistenti e sviluppando una operazione di recupero di funzionalità al sito oggetto di variante, comprendendo viabilità interne, struttura commerciale, parcheggio, ecc. per una riqualificazione complessiva dell'isolato compreso tra via Paradiso, via Cavour, via traversa Francesca Nord, via Francesca Nord, come di seguito identificata su immagine aerea e da schema di progetto.



La Variante al RU persegue i seguenti obiettivi:

- Rigenerazione urbana: recupero dell'Ex consorzio agrario e demolizione di un fabbricato industriale di valore storico nullo;
- Mantenimento del punto vendita di media distribuzione PENNY MARKET sul territorio comunale, evitando di conseguenza la migrazione dello stesso;

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

- Sviluppo in termini occupazionali considerando il sensibile aumento dell'area vendita del Punto Vendita;
- Creazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via Francesca Nord e la Via Cavour con conseguente creazione di parcheggi;
- Creazione di un area verde attrezzata in prossimità sia dell'area sportiva Loik che della scola primaria Arinci;
- Nascita di una pista ciclopedonale in ottemperanza all'attuale previsione di piano;
- Rilancio complessivo del quartiere Grotta Parlanti attualmente sprovvisto di servizi paragonabili a quello proposto.







2.2 La Scheda Norma oggetto di Variante al R.U.

Con la presente Variante al R.U. è stata redatta una nuova Scheda Norma analoga a quelle presenti nell'**Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione della Città** allegate alle NTA del R.U.. In particolare è stata redatta la nuova Scheda Norma **RU4** che riportiamo di seguito:

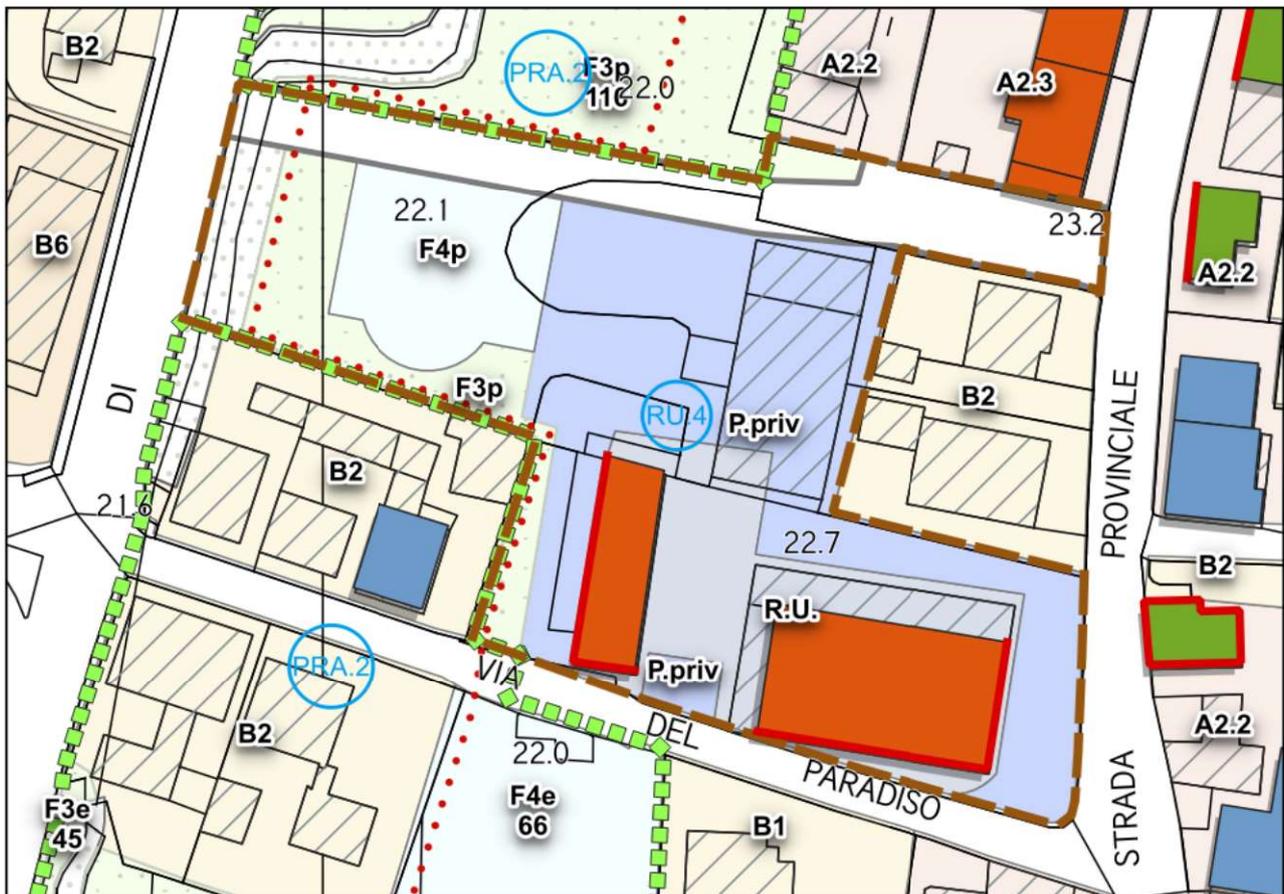
RU4 – Capoluogo. Via Paradiso – Via Francesca Nord

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;

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

- 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 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:

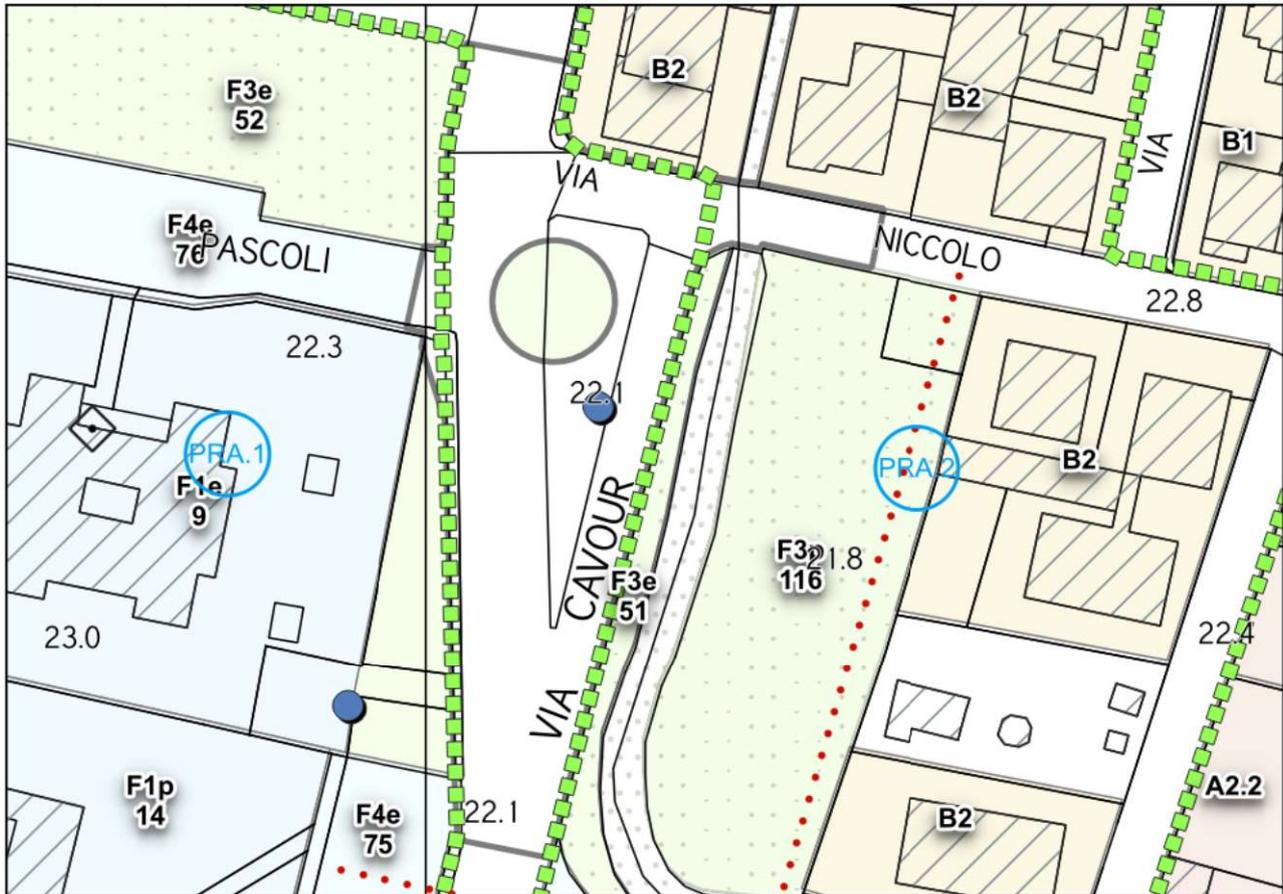
- realizzazione di una rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli su indicazione dell'Ufficio Tecnico;

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

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

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.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (Piano di recupero di iniziativa privata)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

CLASSIFICAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ	
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	pericolosità geologica bassa G.1

PERICOLOSITÀ SIMICA		pericolosità sismica media S.2
PERICOLOSITÀ ALLUVIONE	DA	pericolosità idraulica bassa P.1

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.

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 terreni 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.

2.3 La Verifica degli Standard urbanistici

La presente Variante al RU prevede la dotazione di opportuni standard urbanistici, quali:

- la realizzazione di un'area a verde pubblico (minimo 580 mq) come fascia di filtro dal Fosso Candalla e in continuità del parco pubblico di progetto previsto dal RU vigente;
- la realizzazione di parte del percorso ciclo-pedonale già previsto dal RU passante per l'area oggetto di Variante;
- la realizzazione di nuova viabilità pubblica e parcheggi pubblici nella misura prevista dall'art. 16 delle NTA del RU;
- realizzazione di una rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

Confrontando le modifiche apportate della Variante con il fabbisogno di standard pubblici previsti dal RU vigente, si ottiene una variazione sulle aree a *Verde pubblico – F3* e sulle aree a *Parcheggio pubblico – F4* ma in entrambi i casi la Variante non comporta modifiche significative, raggiungendo comunque il fabbisogno di standard pubblici previsti dal RU. Si specifica che l'area oggetto di Variante ricade nell'UTOE 1. Pertanto prendendo in particolare le *Aree a verde pubblico – F3* si ottiene una differenza in diminuzione di 1.428 mq che permettono comunque di raggiungere lo standard previsto dal RU:

Verifica dimensionamento aree per verde pubblico – UTOE 1

Totale RU	318.150 mq
Previsione RU nell'area oggetto di Variante	- 2.008 mq
Previsione Variante al RU	+ 580 mq
Totale	316.722 mq
Fabbisogno (da RU)	186.780 mq

Facendo la stessa verifica sugli standard a parcheggio pubblico per l'UTOE 1 si ottiene invece un incremento di 195 mq:

Verifica dimensionamento aree per parcheggi pubblici – UTOE 1

Totale RU	143.411 mq
Previsione RU nell'area oggetto di Variante	- 435 mq
Previsione Variante al RU	+ 630 mq
Totale	143.606 mq
Fabbisogno (da RU)	62.260 mq

In sintesi volendo aggiornare le tabelle riportate nell'**Appendice 3: Verifica degli standard** delle NTA del RU vigente, si ottiene che:

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	12 mq/ab.	mq
UTOE 1	178.234	139.916	318.150	15.565	186.780	131.370

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

		138.488	316.722			129.942
UTOE 2	9.050	135.862	144.912	5.721	68.652	76.114
UTOE 3	7.601	20.132	27.733	1.830	21.960	5.773
TOTALE	194.885	295.740	490.625	23.116	277.392	213.233
		294.482	489.367			211.975

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	m ^q	m ^q	m ^q	ab.	4 m ^q /ab.	m ^q
UTOE 1	76.070	67.341 67.536	143.411 143.606	15.565	62.260	81.151 81.346
UTOE 2	18.399	42.067	60.466	5.721	22.884	37.582
UTOE 3	3.635	4.404	8.039	1.830	7.320	719
TOTALE	98.104	113.812 114.007	211.916 212.111	23.116	92.464	119.452 119.647

2.4 La modifica del valore architettonico di porzione del fabbricato ex consorzio agrario

Al fine di consentire una complessiva riqualificazione dell'area, la Variante prevede la demolizione di un fabbricato a destinazione produttiva incongruo rispetto al contesto con conseguente accorpamento al fabbricato ex consorzio agrario, oltre all'ampliamento e rialzamento di porzione di quest'ultimo.

Per fare ciò si rende necessario modificare il valore architettonico attribuito dal R.U. a porzione del fabbricato ex consorzio agrario tramite la procedura di cui all'art. 43 delle NTA del RU vigente, che prevede la redazione di una specifica relazione storica (allegata alla presente Variante). Si riporta di seguito le conclusioni della Relazione storica per le quali si prevede di declassare parte del fabbricato ex consorzio agrario.

Trattasi di un corpo di fabbrica secondario che si sviluppa su un solo piano fuori terra, con copertura a singola falda.

Il fabbricato principale del complesso, ha mantenuto la sua identità originale, l'edificio secondario ha caratteristiche tipologiche esterne simili ma sicuramente costruito in epoca successiva a quella dell'edificio principale

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

con l'intento di mantenere le murature esterne nelle caratteristiche della muratura del fabbricato principale.

Dalle foto sopra riportate, si vuol sottolineare come corpo di fabbrica secondario in questione abbia elementi architettonici e tipologici di scarso valore.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il corpo di fabbrica secondario in questione sia di scarso valore architettonico e di conseguenza possa essere declassato in modo tale da permettere opere di ristrutturazione ed ampliamento volumetrico al fine di recuperare l'intero complesso denominato "Ex Consorzio Agrario".

La scheda norma ha comunque previsto la tutela di alcuni fronti dei fabbricati, visibili dalla viabilità pubblica, e indicati con apposita simbologia negli elaborati grafici.

2.5 La mobilità sostenibile

L'area oggetto di Variante si attesta su Via Paradiso e su Via Francesca Nord la quale costituisce una delle principali arterie di deflusso del traffico urbano del centro storico del capoluogo comunale.

Infatti Via Francesca Nord costituisce una delle principali arterie che collegano la Piazza centrale del capoluogo (Piazza Giovanni Amendola) con la SR435 Lucchese che costituisce un importante asse viario di collegamento sovracomunale della piana pistoiese con la piana della valdinievole. Via Francesca Nord, che prende il nome di Via F. Colzi e Via Garibaldi all'uscita da Piazza G. Amendola, è mantenuta a senso unico verso nord (in direzione opposta alla piazza centrale) fino all'incrocio con Via Petrocchi Policarpo; durante questo tratto è intercettata da alcune viabilità secondarie a senso unico (Via Paradiso e Via Forteguerra) che intercettano il traffico proveniente da Via Cavour, altro asse principale della località parallelo a Via Francesca Nord. Se Via Cavour costituisce di fatto un importante asse viario di entrata e uscita al centro del capoluogo, Via Francesca Nord (per il tratto a senso unico) costituisce unicamente l'asse di uscita dalla piazza centrale verso le principali viabilità di collegamento sovracomunale; le due viabilità che lo collegano a Via Cavour (Via Paradiso e Via Forteguerra) costituiscono due nodi che intercettano il traffico di Via Cavour prima di entrare nella piazza centrale del capoluogo consentendo così un maggiore deflusso del traffico dal centro storico.



Con la Variante si prevede la realizzazione di una nuova arteria viaria che collega Via Francesca Nord con Via Cavour a doppio senso di marcia, consentendo così un ulteriore miglioramento e razionalizzazione dei flussi di traffico sia in entrata che in uscita dal centro storico del capoluogo. Per fare ciò dovrà essere previsto un attraversamento sul Fosso Candalla attraverso uno *scatolare* meglio descritto al paragrafo successivo.

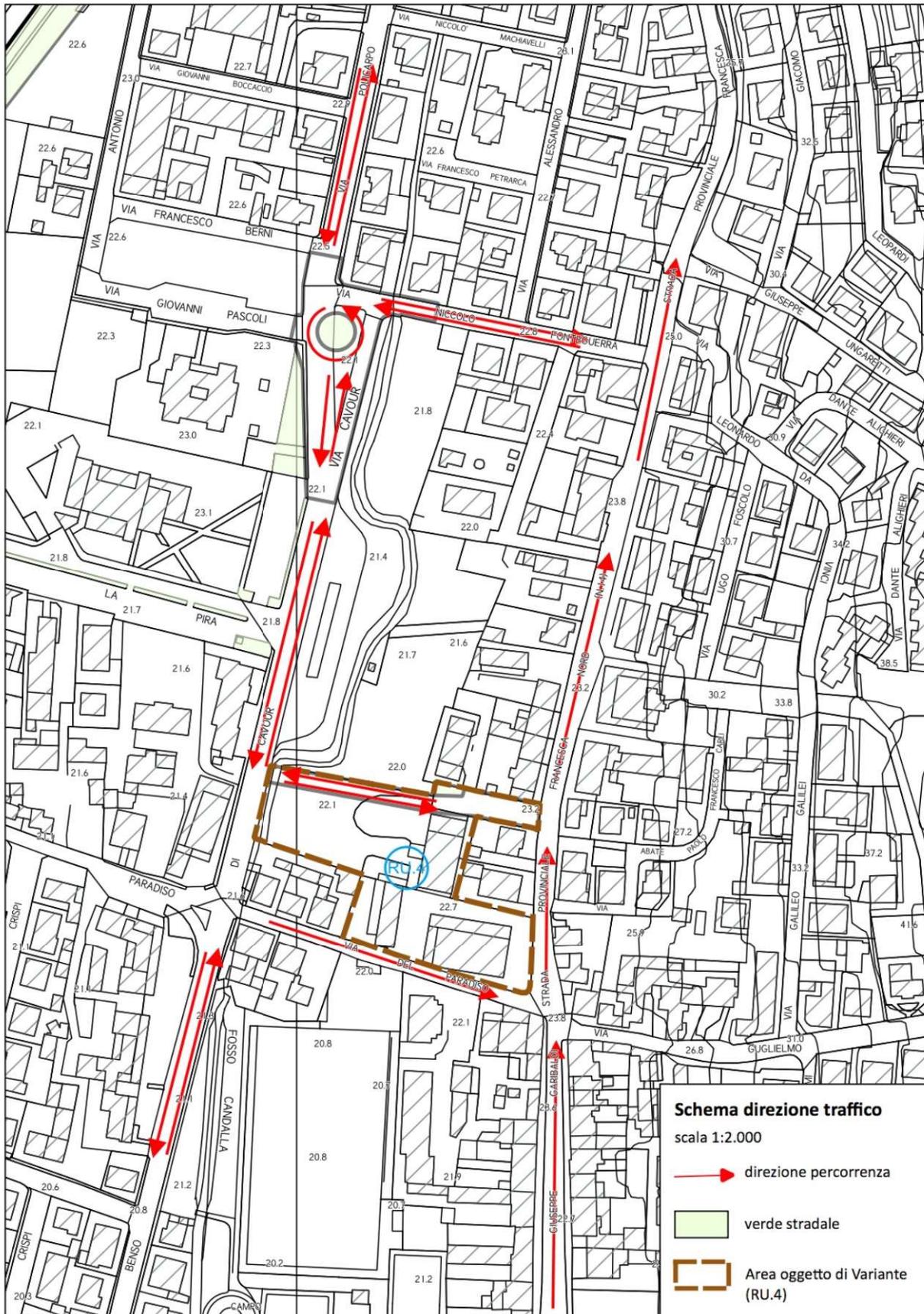
Inoltre la Scheda Norma prevede la realizzazione di una rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli da progettare su indicazione dell'Ufficio Tecnico al fine di consentire un miglioramento del traffico su Via Cavour, visto il nuovo incrocio che si verrà a creare con la viabilità di progetto interna al comparto. Con l'occasione della realizzazione della rotatoria potrà essere colta l'occasione di rendere anche Via Forteguerra a doppio senso di marcia, consentendo così di alleggerire il traffico su Via Francesca Nord.

Infine la Variante prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile (già prevista dal RU vigente) mantenendo così la *permeabilità pedonale* e la fruibilità pubblica dell'area.

Pertanto le viabilità esistenti sono adeguate a sopportare il traffico che la nuova area commerciale andrà ad intercettare, trattandosi di viabilità che già svolgono la funzione di far defluire il traffico dal centro storico. Inoltre con la nuova viabilità di progetto si prevede di alleggerire ulteriormente il carico previsto (e già presente) su Via Francesca Nord.



Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario



2.6 L'attraversamento sul Fosso Candalla

Per consentire l'accessibilità al lotto di intervento da Via Cavour si prevede la realizzazione di un attraversamento scatolare sul Fosso Candalla il quale è stato pre-dimensionato dall'Ing. Galardini Simone con dimensioni di 3.0 x 2.0 m; rispetto a questo manufatto in sede attuativa dovrà essere presentata al Genio Civile autorizzazione e concessione idraulica, con produzione dei calcoli idraulici definitivi.

Si riporta di seguito un estratto della "Relazione idraulica" a supporto della Variante redatta dall'Ing. Idr. Galardini, in merito al pre-dimensionamento dello scatolare per l'attraversamento del Fosso Candalla.

Per valutare delle dimensioni del manufatto da mettere in opera si è provveduto ad eseguire la verifica idraulica di un tronco significativo a monte ed a valle, con uno schema di moto permanente. È bene ricordare che la verifica in modo permanente è cautelativa, poiché non considera gli effetti di laminazione, autoinvaso e progressiva perdita di portata dovuta ad esondazioni laterali: è comunque utile per capire la dinamica della corrente e particolari condizioni che non permettono il corretto transito della portata di piena, evidenziando le eventuali criticità e le insufficienze di sezione.

La geometria per la simulazione idraulica è stata costruita attraverso la successione di sezioni trasversali rilevate attraverso campagna topografica; il modello utilizzato impiega il parametro di resistenza al moto di Manning per calcolare le perdite di tipo distribuito, considerando diversi valori per il canale principale, per la sponda sinistra e per quella destra, come qui di seguito schematizzato: potendo anche inserire più variazioni orizzontali del coefficiente di scabrezza che vengono poi rielaborate dal programma per calcolare una scabrezza equivalente della sezione.

	Valore utilizzato
Sponda sinistra	0.065 s/m ^{1/3}
Canale principale	0.030 s/m ^{1/3}
Sponda destra	0.065 s/m ^{1/3}

Tabella 3 - Valori del parametro di scabrezza di Manning utilizzato nelle simulazioni

La contrazione e l'espansione della corrente è un fenomeno dovuto essenzialmente ai cambiamenti nella geometria delle sezioni ed alla presenza di manufatti, che comportano perdite di energia di tipo localizzato. Nella tabella sottostante si riportano i valori tipici di tali coefficienti utilizzati nella simulazione in moto permanente del Fosso Candalla.

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

Situazione	Contrazione	Espansione
Nessun cambio di sezione	0.0	0.0
Variazione graduale di sezione	0.1	0.3
Presenza di ponti/culverts	0.3	0.5
Variazione brusca di sezione	0.6	0.8

Tabella 4 - Coefficienti di contrazione ed espansione

Ai fini del rispetto del franco di sicurezza previsto dalle NTC 2018 (1/3 di luce libera con un minimo di 50 cm), risulta necessario porre in opera un manufatto di luce netta 3.0 x 2.0 m

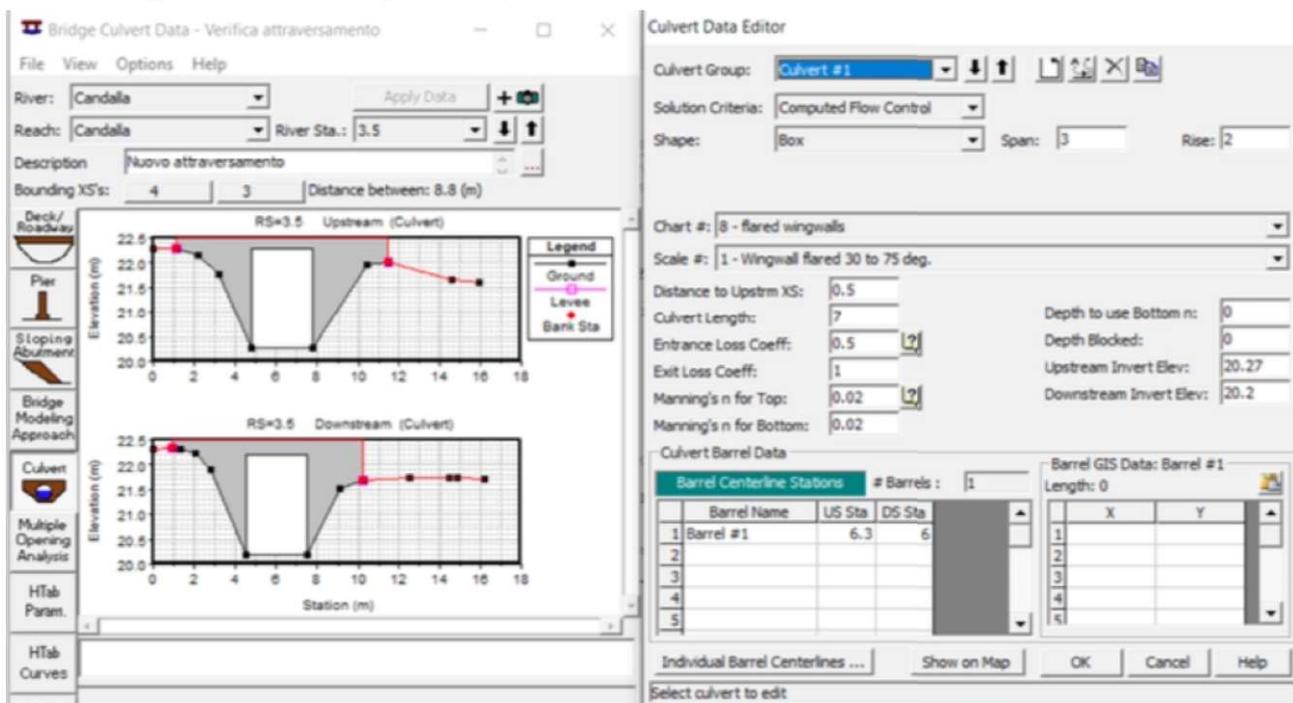


Figura 8 – Manufatto da realizzare per accesso al lotto per garantire il franco di sicurezza previsto dalle NTC2018 (dimensioni interne 3.0 x h 2.0 m)

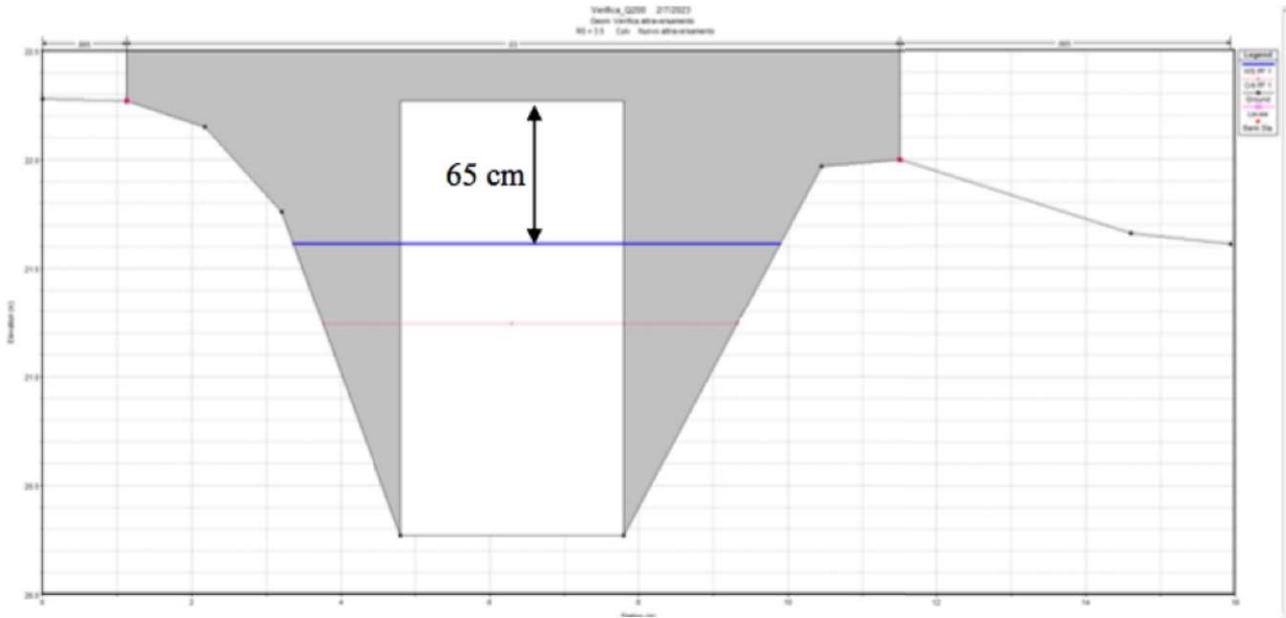
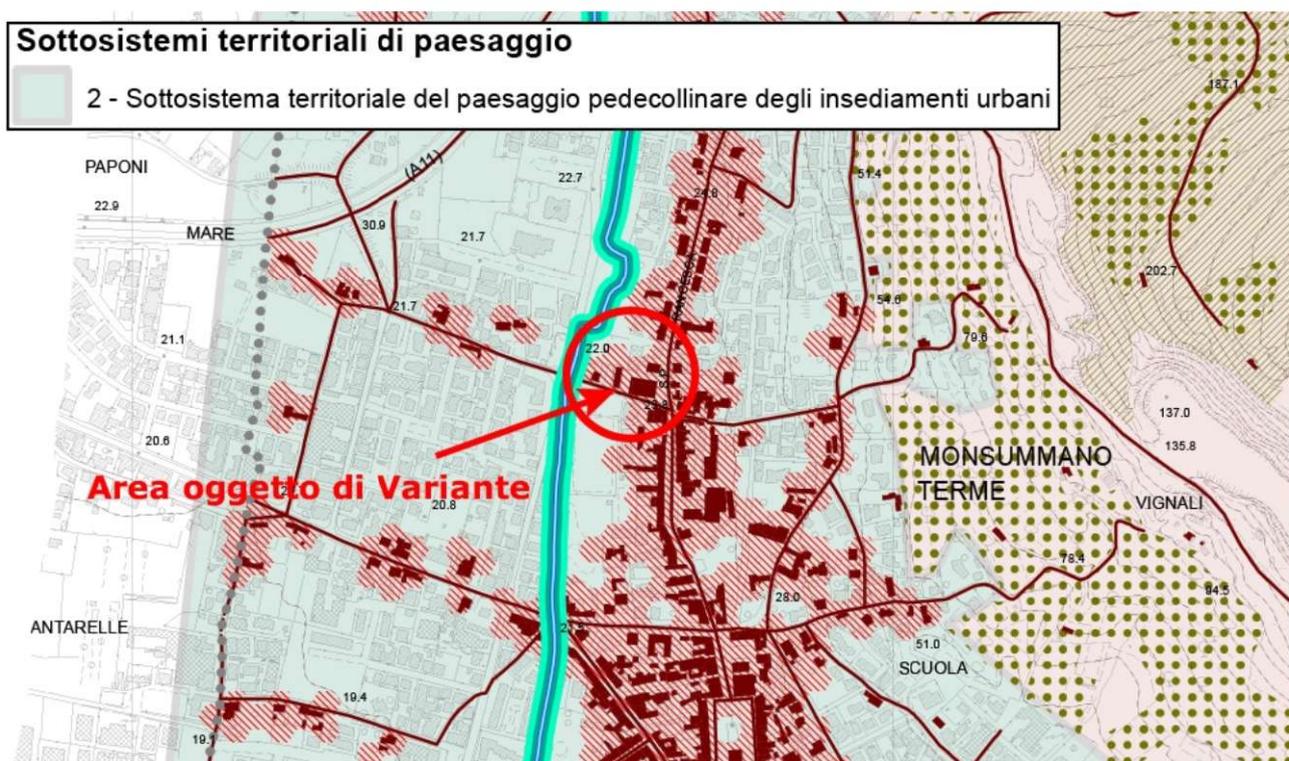


Figura 9 – Verifica del nuovo manufatto da realizzare

3. Inquadramento dell'area nel Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigente

3.1 Inquadramento dell'area nel PS vigente

Rispetto al **Piano Strutturale** (Variante generale) approvato con Del. C.C. n.10 del 05/03/2015, l'area oggetto di Variante ricade nel SOTTOSISTEMA 2 – Sottosistema territoriale del paesaggio pedecollinare degli insediamenti urbani e in particolare nell'*UTOE 1 – Monsummano* nell'Ambito del sistema insediativo urbano.



[Tav.P01 – "Invarianti strutturali e sistemi territoriali di paesaggio" del Piano Strutturale]

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

locale ed extraurbano, aumentando i livelli di sicurezza stradale e individuando le aree per la creazione di parcheggi pubblici;

4. PRESCRIZIONI

[...]

b) promuovere un riordino compositivo, ambientale e funzionale del sistema insediativo; per il sistema degli spazi aperti per gli usi pubblici, in particolare per le strade e per le piazze, deve essere perseguita la riqualificazione, con interventi che possono anche modificare le caratteristiche fisiche, la dotazione di verde e il potenziamento dell'arredo (panchine, impianti di illuminazione e simili), da definire attraverso progetti unitari e coordinati.

Inoltre l'area oggetto di Variante ricade nel Subsistema funzionale delle tre città e in particolare nella **Città storica** e in parte nella città della **prima espansione urbana** per la quale la disciplina di PS all'art. 55 definisce i seguenti *obiettivi e indirizzi*:

2. Obiettivi

I. per la città storica:

- salvaguardare i caratteri architettonici ed urbani degli edifici e dei fronti edificati, rispettando l'articolazione dei prospetti delle facciate, i materiali e le tecniche originali, innalzando la qualità degli spazi pubblici;
- rafforzare la dotazione urbana di attrezzature e servizi alle persone ed alle imprese, privilegiando anche la localizzazione di sedi di rappresentanza e attività direzionali e garantendo la permanenza delle principali funzioni pubbliche, civili e culturali;
- favorire l'insediamento delle attività commerciali, potenziando anche il sistema dei parcheggi pubblici e privati;
- sviluppare le economie legate al turismo, integrando le attività di filiera oggi presenti e individuando azioni di promozione territoriale, alla conoscenza del patrimonio storico e ambientale.

II. per la città della prima espansione urbana:

- innalzare la qualità degli insediamenti e dell'abitare, individuando strutture e servizi necessari a soddisfare nuovi bisogni della società locale;

[...]

- recuperare le aree in cui sono collocate attività e funzioni marginali o improprie e quelle che presentano degrado urbanistico, edilizio e socio economico, favorendo anche la creazione di nuove centralità urbane e l'introduzione di servizi e attività qualificate.

3. Indirizzi

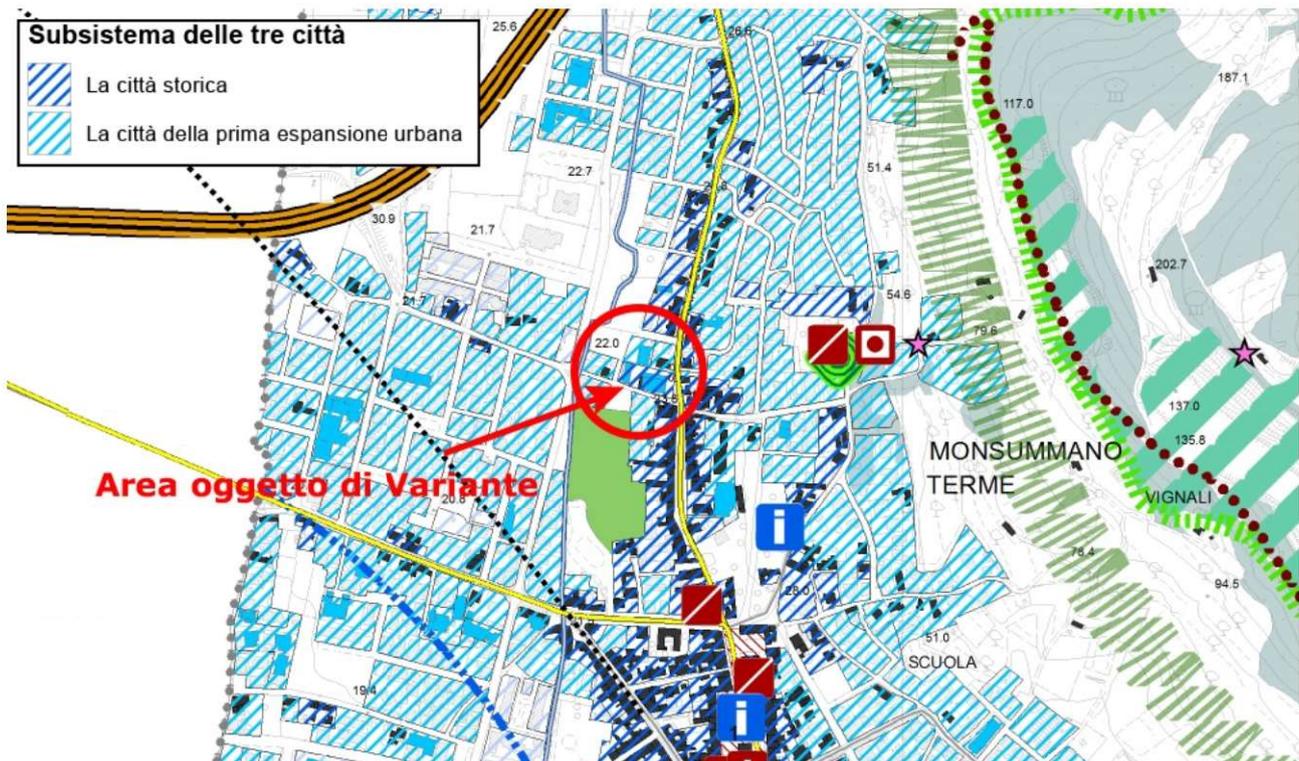
Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

I. per la città storica:

- recuperare e valorizzare gli edifici, salvaguardando i fronti edificati, l'articolazione dei prospetti delle facciate, la foggia e il genere di materiali degli elementi decorativi e degli spazi aperti (pavimentazioni e arredi in genere, elementi di corredo, ecc);
- favorire la permanenza delle principali funzioni pubbliche, civili e culturali;
- riorganizzare il traffico veicolare e i principali spazi pubblici, limitando o razionalizzando il traffico di attraversamento prevedendo idonei parcheggi pubblici e pertinenziali in prossimità dei recapiti del percorso principale della città storica;

II. per la città della prima espansione urbana:

- riqualificare le aree in cui sono collocate le attività e le funzioni marginali e quelle che presentano degrado urbanistico, edilizio e socio-economico, anche attraverso la trasformazione degli insediamenti;
- ridurre i fattori di inquinamento (acustico, atmosferico, ecc.) in particolar modo per gli insediamenti a diretto contatto con assi viari importanti, anche individuando soluzioni tecniche compatibili;



[Tav.P03 – "Strategie del Piano – Sistemi e sottosistemi funzionali" del Piano Strutturale]

Si ritiene pertanto che la **Variante in oggetto** sia coerente con lo strumento strategico comunale vigente, ricadendo all'interno del Subsistema funzionale delle tre città e perseguendo l'obiettivo del riordino del sistema insediativo, recuperando il

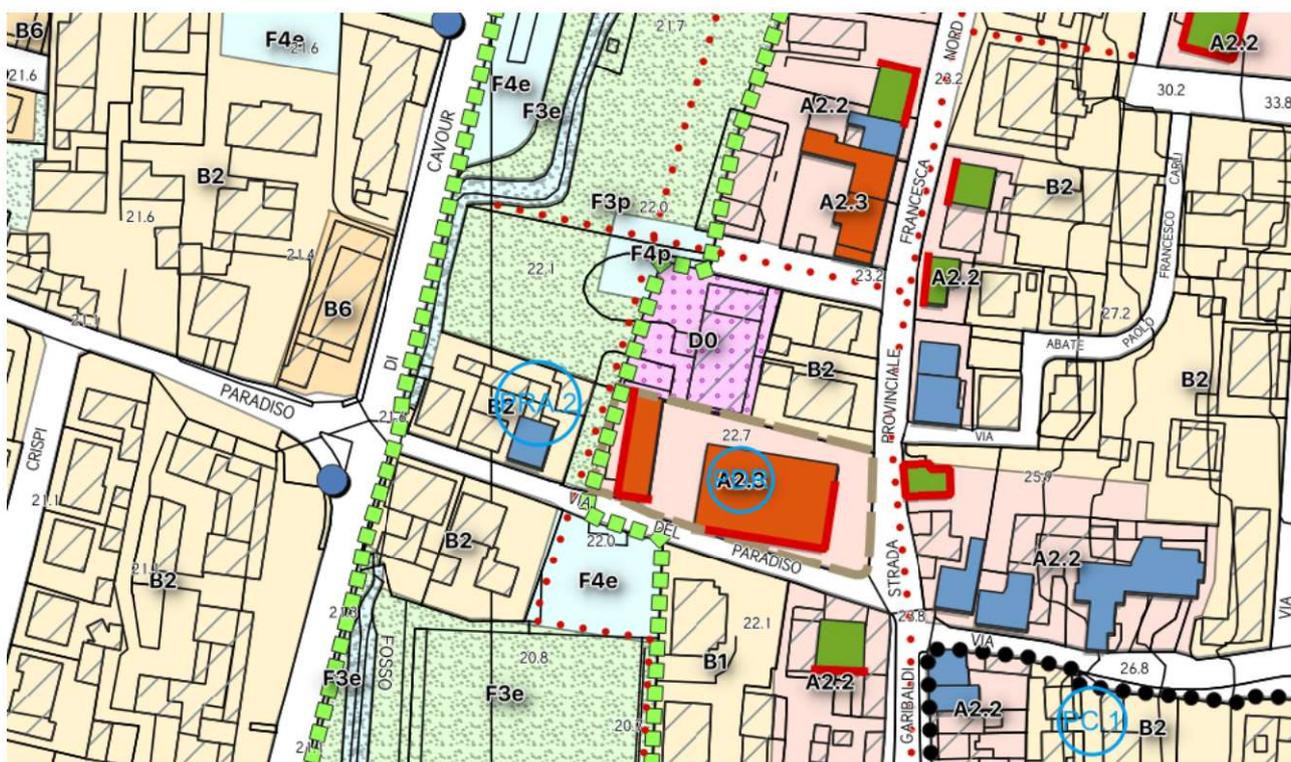
Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

patrimonio edilizio storico e riqualificando un'area oggetto di degrado urbano vista anche la presenza di un edificio produttivo-artigianale incongruo rispetto al contesto.

3.2 Inquadramento dell'area nel RU vigente

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

- Edificio ex consorzio agrario **Classe 2 (V.A.A.)** - Edificio di valore storico architettonico ambientale;
- Zona **A2.3** – Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo, sulla quale ricade un Piano di Recupero approvato (adottato con Del. C.C. n. 24 del 10/04/2019 – approvato in assenza di osservazioni vedi BURT 26 parte 2 del 26/06/2019);
- Zona **D0** – Tessuti misti esistenti a destinazione prevalentemente produttiva;
- Zona **F3p** – Zone a verde pubblico di progetto;
- Zona **F4p** – Parcheggi pubblici di progetto.



[Estratto del R.U. vigente]

Con la **Variante in oggetto** si rende necessario prevede una nuova scheda norma che disciplini l'intervento di recupero mantenendo in linea generale gli obiettivi prefissati dal RU vigente, quali:

- la valorizzazione dell'edificio di impianto storico (zona A2.3);
- la riqualificazione dell'area ove insiste il fabbricato produttivo incongruo rispetto al contesto (zona D0);

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

- il mantenimento di una connessione ciclabile-pedonale nord-sud;
- garantire i minimi standard pubblici per l'area quali verde pubblico e parcheggio pubblico.

4. Inquadramento dell'area nei Piani Sovraordinati

4.1 La coerenza con la L.R. 65/2014

Trattandosi di una modifica puntuale al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla riqualificazione complessiva di un'area interna al sistema insediativo consolidato del capoluogo comunale, tramite il recupero di edifici esistenti, e visto che l'area oggetto di Variante **ricade all'interno del Territorio Urbanizzato** individuato ai sensi dell'art. 4 e 224 della LR. 65/2014, la **Variante** è da inquadrarsi nella tipologia **semplificata** ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014. Infatti l'area oggetto di Variante semplificata è situata all'interno del tessuto urbano consolidato del Capoluogo e prevede il recupero e cambio d'uso di un volume già esistente e la demolizione e ricostruzione di un volume incongruo rispetto al contesto circostante. Inoltre la Variante **non introduce nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'art. 26, comma 1 della L.R. 65/2014** (previsione di grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita), in quanto la SUL (SE) assegnata dalla scheda norma oggetto di Variante è pari a 1.420 mq (comprensiva di superficie di vendita e superfici accessorie quali magazzino e uffici) e pertanto si configura come unica *media struttura di vendita*.

4.2 La coerenza con il PIT-PPR

Il Consiglio della Regione Toscana ha adottato il 16 giugno 2009 il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) che include il Piano Paesaggistico. Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei.

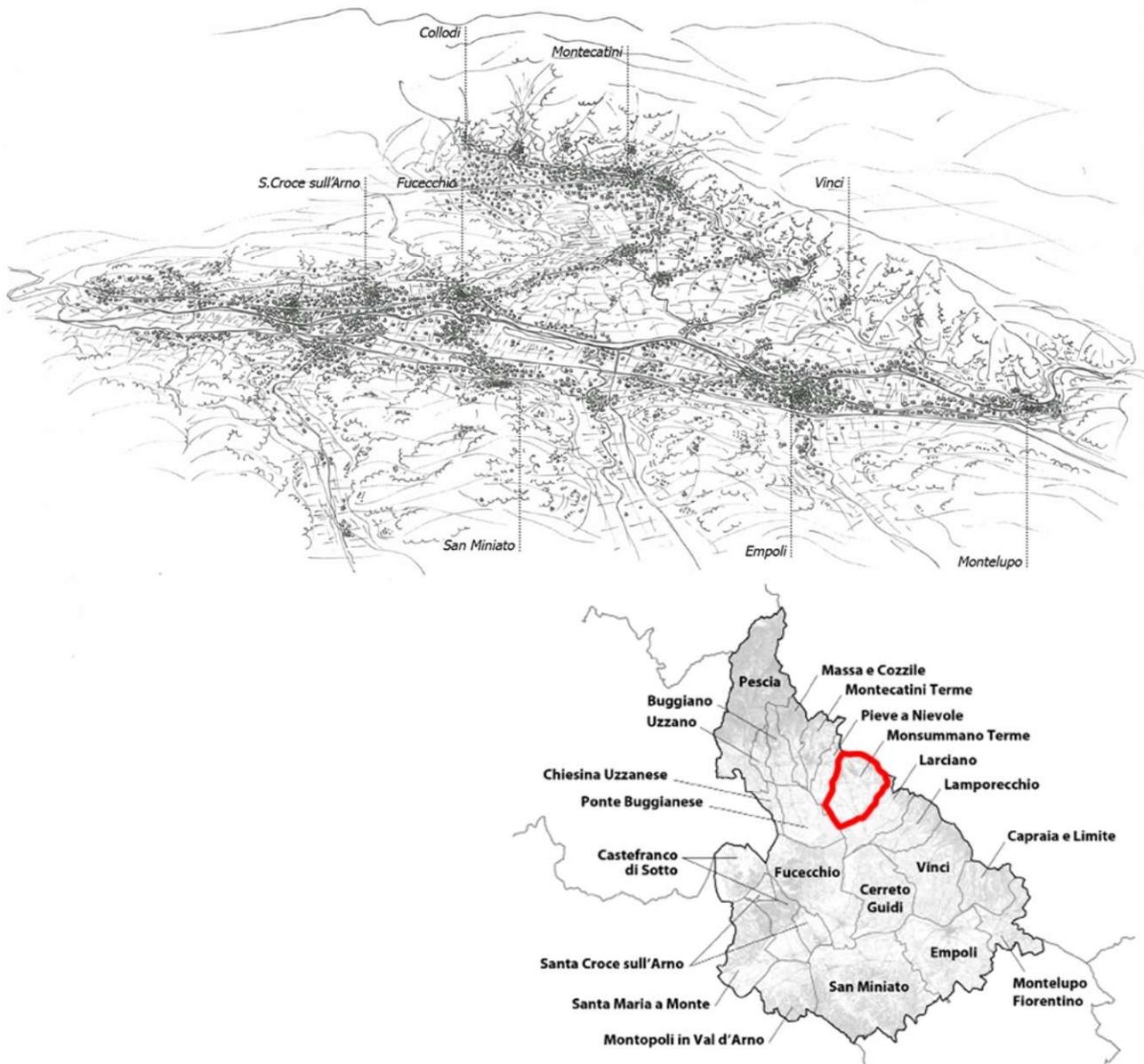
Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo piano, sempre nella forma di integrazione paesaggistica al PIT vigente, per integrare nel modo migliore possibile i dispositivi di pianificazione del territorio e di pianificazione del paesaggio. I contenuti del nuovo Piano Paesaggistico, adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007, rispetto a un PIT già articolato in una parte statutaria e una parte strategica, confluiscono principalmente nello statuto del PIT che definisce nuovamente le invarianti strutturali, elemento chiave del raccordo tra contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme. Il Consiglio Regionale con Deliberazione nr. 37 del 27.03.2015 ha definitivamente approvato il Piano Paesaggistico.

Il Piano Paesaggistico riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e arriva a definire 20 Ambiti di Paesaggio, in riferimento ai quali predispone specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

Il Comune di Monsummano Terme ricade nell'**Ambito 05** *Val di Nievole e Val d'Arno inferiore* la quale è strutturata in 6 sezioni: Sezione 1 – Profilo dell'ambito; Sezione 2 – Descrizione interpretativa; Sezione 3 – Invarianti Strutturali; Sezione 4 – Interpretazione di sintesi; Sezione 5 – Indirizzi per le politiche; Sezione 6 – Disciplina d'uso.

Si specifica che la **Variante** in oggetto ricade all'interno del sistema insediativo consolidato del capoluogo comunale.



4.3 La coerenza con i Beni paesaggistici del PIT-PPR

Nell'area oggetto di Variante nello specifico non ricade alcun bene paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

4.4 La coerenza con il PTC della Provincia di Pistoia

La Provincia di Pistoia ha approvato con con Deliberazione di Consiglio Provinciale nr. 40 del 28.07.2020 e integrata con Del. C.P. n. 50 del 30/09/2020 il Piano Territoriale di Coordinamento (Variante generale di adeguamento al PIT-PPR) che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

La Variante al P.T.C. è stata redatta con lo scopo di adeguare lo strumento urbanistico della Provincia di Pistoia alle nuove normative ed in particolar modo alla LR 65/2014 e al PIT/PPR.

Il P.T.C. si compone di un **quadro conoscitivo** del patrimonio territoriale, di una parte **statutaria** e di una parte **strategica**, recepisce i contenuti del piano paesaggistico, i principi generali, le strategie e gli orientamenti per salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio integrando la pianificazione del paesaggio nelle politiche di pianificazione urbanistica, in quelle di carattere culturale, agricolo, sociale ed economico.

Lo statuto del territorio del P.T.C. ha individuato:

- il patrimonio territoriale Provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della Provincia, con particolare riferimento al territorio rurale;
- le invarianti strutturali del territorio Provinciale;
- gli immobili di notevole interesse pubblico
- i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale;

La parte strategica ha indicato le linee progettuali dell'assetto territoriale e ha delineato la strategia dello sviluppo del territorio. Per questo:

- individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;
- detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;
- detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale
- detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'articolo 41 della L.R.39/2000;
- individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio-economico e culturale della comunità Provinciale.

Inoltre il P.T.C. stabilisce le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della Provincia, l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni e le misure di salvaguardia che diventano immediatamente efficaci.

Infine nello strumento urbanistico sono contenute le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

La variante al P.T.C. assume come obiettivi generali quelli del PIT, quelli riferiti alle invariati, integrandoli con ulteriori obiettivi di particolare rilevanza per il territorio Provinciale.

Costituiscono obiettivi generali del P.T.C. derivanti dal P.I.T.:

obG.1. Perseguire l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, ovvero del sistema delle acque superficiali e profonde, delle strutture geologiche, litologiche e pedologiche, della dinamica geomorfologica, dei caratteri morfologici del suolo.

obG.2. Elevare la qualità ecosistemica del territorio Provinciale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni tra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

obG.3. Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani e le relative identità paesaggistiche.

obG.4. Salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

A questi primi quattro obiettivi generali se ne aggiungono altri più specifici per il territorio provinciale:

obS.1. Tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici del territorio della Provincia di Pistoia, in particolare dei collegamenti paesistico-ambientali, ossia dei corridoi ecologici fluviali, quali fasce del territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico.

obS.2. Perseguire la riduzione dei fattori di rischio dovuti all'utilizzazione del territorio, in particolare per prevenire le situazioni di fragilità idraulica di regimazione delle acque superficiali.

obS.3. Valorizzare le attività agricole ed il territorio rurale in riferimento al ruolo di presidio del territorio, di tutela della qualità paesaggistica, allo sviluppo del turismo rurale e agriturismo.

obS.4. Promuovere lo sviluppo del vivaismo in relazione alle caratteristiche morfologiche e insediative del territorio, alla sostenibilità e compatibilità ambientale delle impermeabilizzazioni del suolo, dei prelievi e dei rischi di inquinamento dell'acqua di falda.

obS.5. Migliorare la mobilità di persone, merci, informazioni e servizi attraverso l'integrazione delle modalità di trasporto, l'adeguamento e l'interconnessione della rete delle infrastrutture ed il completamento degli itinerari indicati nella presente variante.

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

obS.6. Realizzare una rete per la mobilità dolce da integrare con la rete infrastrutturale e con i percorsi naturalistici e turistici, per garantire un sistema alternativo della mobilità, più efficiente e sostenibile.

obS.7. Promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio Provinciale, attuando la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici ed il ricorso alle tecniche dell'edilizia sostenibile.

obS.8. Assicurare una pianificazione a livello di area vasta al fine di coordinare in modo efficace le azioni dei comuni in materia di paesaggio, territorio rurale, risorsa idrotermale, infrastrutture per la mobilità, vivaismo, grandi e aggregazioni di medie strutture di vendita.

Il P.T.C. ha articolato tutto il territorio provinciale individuando in Sistemi Territoriali che si configurano come elementi complessi individuati per morfologia, forme d'uso del suolo e caratteri del paesaggio, dotati di una specifica identità culturale, paesaggistica e ambientale e caratterizzati da specifiche problematiche attinenti le risorse naturali, i temi della riqualificazione del sistema insediativo e quelli dello sviluppo sostenibile.

I sistemi territoriali, individuati nella Tavola 14, vengono di seguito elencati:

- **sistema territoriale urbano:** sono le aree relative al sistema insediativo, il cui perimetro è aggiornato con i dati dei Piani Strutturali comunali approvati al 2017;
- **sistema territoriale delle aree di crinale a naturalità diffusa:** sono le aree sommitali della catena appenninica prive di copertura arborea, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, con un unico insediamento antropico del nucleo della Doganaccia, e sono articolate in:
 - a) Sistema delle aree di crinale a naturalità diffusa di Libro Aperto e Doganaccia;
 - b) Sistema delle aree di crinale a naturalità diffusa di Monte Gomito e Tre Potenze.
- **sistema territoriale silvo-pastorale:** sono le aree completamente o prevalentemente boscate dei crinali e dei versanti alti della catena Appenninica che si sviluppano senza soluzione di continuità dal confine orientale a quello occidentale della Provincia;
- **sistema territoriale agro-forestale dell'Appennino Pistoiese:** sono le aree delle vallate montane che si estendono fino ai crinali minori ed ai medi versanti della catena appenninica principale. Esse sono caratterizzate da una diffusa copertura boschiva interrotta da aree aperte o agricole che assumono continuità nei fondovalle ed attorno al sistema insediativo
- **sistema territoriale dell'alta collina a prevalenza di bosco:** sono le aree prevalentemente o completamente boscate dell'alta collina e dei crinali collinari,

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

e sono costituite dalle aree dell'alta collina Pistoiese, dalla vallata dell'Ombrone, dalle valli del Reno e delle Limentre, dalle aree dell'Alta Collina della Valdinievole che interessano le aree collinari della vallata del Nievole fino alla Svizzera Pesciatina, dalle aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano.

- **sistema territoriale della collina arborata:** sono le aree della collina caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite e da frange di bosco funzionali a quel tipo di conduzione agricola, che tendono ad addensarsi in prossimità dei crinali o degli alti versanti collinari. In queste aree il tessuto agrario tradizionale è in stretto rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica con il sistema insediativo di antica formazione, costituito dai centri storici minori (i castelli della Valdinievole ed i borghi della Collina Pistoiese e del versante nord del Montalbano), dai nuclei e dagli aggregati di matrice rurale e dagli insediamenti coloniali poderali, nonché nell'area pistoiese dal sistema delle ville. Tali aree interessano in relazione alla struttura territoriale, il territorio di Pistoia, della Valdinievole, del Montalbano e del Montecarlo.
- **sistema territoriale agricolo della pianura vivaistica:** sono le aree della pianura pistoiese e della fascia ovest della Valdinievole più intensamente caratterizzate dalle coltivazioni vivaistiche e soggette alle disposizioni del Capo 3.4.2 - Disciplina per il sostegno delle aree a vocazione vivaistica. Esse si distinguono pertanto in sistema agricolo vivaistico ornamentale della piana pistoiese e sistema vivaistico della Valdinievole.
- **sistema territoriale della bonifica storica della Valdinievole:** sono le aree interessate dagli interventi di bonifica del Padule di Fucecchio che conservano in modo diffuso i caratteri e la struttura dei tessuti agrari della bonifica storica ed i segni della tipica organizzazione poderale. Tali aree assolvono ad un'importante funzione paesaggistica ed ambientale, agricolo-produttiva nonché potenzialmente di tipo turistico-naturalistico, in relazione agli accessi al Padule ed alla valorizzazione del paesaggio e dell'habitat palustri.
- **sistema territoriale del padule di Fucecchio:** individua le aree umide del Padule ed il territorio ai margini a vocazione naturalistica e a destinazione agricola, risultante dagli interventi di bonifica. Tali aree coincidono con il perimetro delle aree contigue della Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio istituita con D.C.P. n. 61/96 e comprendono oltre alle riserve de Le Morette e de La Monaca, le emergenze vegetazionali dei boschi di Chiusi e di Brugnana.
- **Sistema del Verde di Area Vasta:** rappresenta il sistema delle aree fruibili a verde pubblico di interesse provinciale e la loro interconnessione, individuate nella Tavola 17b. Questo Sistema si sovrappone ai Sistemi Territoriali

Variante semplificata R.U. art 30 L.R. 65/2014 – Recupero area Ex Cons. Agrario

costituendo una rete policentrica di aree verdi di medie/grandi dimensioni. Queste aree costituiscono la struttura portante del Verde Pubblico nei singoli comuni e ciascuno svolge una funzione di interesse sovracomunale.

Considerato che la Variante di carattere puntuale ha come oggetto la riqualificazione di un'area interna al tessuto insediativo consolidato del capuologo, tramite il recupero e il cambio di destinazione d'uso verso il commerciale di fabbricati esistenti senza consumo di nuovo suolo ma recuperando l'esistente e riqualificando il tessuto insediativo esistente, si ritiene che non ci siano contrasti con gli obiettivi del PTC.

5. Elenco elaborati

La **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, per recupero ex Consorzio Agrario con destinazione commerciale per la media distribuzione**, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Relazione storico critica per declassamento di una porzione di un edificio classificato A2.3
- Scheda Norma RU4
- Tav. 2.1 – Il sistema insediativo urbano, scala 1:2.000
- Tav. 2.2 – Il sistema insediativo urbano, scala 1:2.000
- Tav. SOVRAPPOSTO – Il sistema insediativo urbano, scala 1:2.000
- Tav. Schema direzione traffico, scala 1:2.000

E' stata inoltre prodotta la Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 e 23 della L.R. 10/2010 costituita dal seguente documento:

- Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare – artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010

Il tecnico progettista
Arch. Sergio Bertini