

APRILE

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

PROGETTISTA

Arch. Sergio Bertini

COMMITTENTI

omisiss

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

8. Le conclusioni.....57

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.

omisiss

omisiss

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.

Nell'ambito della valutazione si opereranno le necessarie verifiche di conformità fra i diversi atti pianificatori, il dettaglio dell'analisi non potrà essere che di massima e prevalentemente qualitativo; infine si affronterà la valutazione delle azioni previste nell'ambito della Variante al R.U. con la formulazione di stime quali - quantitative di impatto sulla base dei criteri generali che anche in passato hanno fondato le procedure Valutazione degli Effetti Ambientali.

La **Variante al Regolamento Urbanistica** finalizzata al "*recupero dell'area Ex Consorzio Agrario*" è descritta nel terzo capitolo della presente relazione: esso rappresenta la modifica di un intervento già presente nel vigente R.U., anch'esso finalizzato al recupero dei fabbricati esistenti, già assoggettata a VAS nello strumento urbanistico.

La presente relazione costituisce il documento per la **verifica di assoggettabilità alla VAS e documento preliminare di VAS** ai sensi rispettivamente degli artt.22 e 23 della L.R.10/2010, secondo quanto indicato all'art. 8 comma 5 della LR 10/2010 e s.m.i.

2. Gli aspetti procedurali e i soggetti coinvolti

Il procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla VAS fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva.

Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata e, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Ai sensi della normativa regionale, la VAS viene effettuata obbligatoriamente per tutti i piani e programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA;
- per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997;
- per le modifiche dei piani e programmi per i quali è obbligatoria la VAS, salvo le modifiche minori.

É invece prevista la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS:

- per i piani e programmi, che rientrano nelle categorie per cui è prevista la VAS obbligatoria, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le relative modifiche;
- per le modifiche minori dei piani e programmi per i quali è prevista la VAS obbligatoria;
- per i piani e programmi, che non rientrano nelle suddette categorie, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

L'articolo 22 della L.R. 10/2010 indica la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Il proponente predispone, nella fase iniziale di elaborazione del piano (Variante al R.U.), un documento preliminare che illustra il piano (Variante al R.U.) e che contiene

le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1.

L'autorità competente verifica se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, se necessarie le prescrizioni finalizzate alla mitigazione o risoluzione di eventuali effetti negativi. La verifica dunque può anche concludersi con l'esclusione dalla VAS. Al termine del percorso, le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità vengono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente e dell'autorità competente.

La L.R. 10/2010 indica inoltre gli elementi di verifica per la decisione dell'autorità competente sulla possibile esclusione del progetto dalla fase di valutazione (Allegato D). In particolare:

- 1. Relazione con piani e programmi**
- 2. Caratteristiche del progetto**
- 3. Localizzazione del progetto**
- 4. Caratteristiche dell'impatto**

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Valutazione Ambientale Strategica sono le seguenti:

- **Progettista della VAS:** Arch. Sergio Bertini;
- **Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale VAS:** "Re Mida srl, Lapardi Alessandro, Lapardi Nicoletta, Lapardi Elena" in qualità di proprietari e committenti della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e della relativa VAS;
- **Responsabile del Procedimento:** Arch. Jenny Innocenti;
- **Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010:** Commissione per il Paesaggio;
- **Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010:** Consiglio Comunale del Comune di Monsummano Terme;
- **Garante della Comunicazione e della Partecipazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014**

I **soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.)**, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti interessati alla pianificazione, delegati all'approvazione dei piani urbanistici, portatori di osservazioni e capaci di fornire contributi. Il presente documento costituisce anche **Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica, essendo lo stesso redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010**, e viene pertanto trasmesso alle seguenti figure:

- La Regione Toscana (Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale);

- La Provincia di Pistoia;

I soggetti competenti in materia ambientale:

- Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ARPAT;
- Azienda USL Toscana Centro – zona Pistoiese;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile – Pistoia;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani (ATO) Toscana Centro;
- Autorità idrica Toscana - ATO n.2 Basso Valdarno;
- Carabinieri Forestali;
- Camera di Commercio di Pistoia;
- Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia;
- Ordine dei Geologi della Toscana. Sede di Firenze;
- Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della Provincia di Pistoia;
- Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia di Pistoia;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia;
- Federazione Provinciale Coldiretti di Pistoia;
- Confagricoltura di Pistoia;
- Confartigianato di Pistoia;
- Confesercenti di Pistoia;
- Confcommercio di Pistoia;
- Associazione Industriali di Pistoia;
- PUBLIACQUA s.p.a.;
- ALIA servizi ambientali spa;
- TELECOM Italia;
- E-distribuzione;
- SNAM;
- Toscana Energia;
- TERNA s.p.a.;
- Autostrade per l'Italia - sede operativa Firenze;
- ANAS;
- R.F.I. - Rete Ferroviaria Italiana - unità produzione territoriale Firenze;
- ENI s.p.a.

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

precisando che fra questi saranno invitati i soggetti che, in ragione della natura e dei contenuti dell'atto da valutare, hanno la competenza ad esprimere pareri e fornire contributi sulla base di disposizioni di legge.

Gli Enti territorialmente interessati:

- E-distribuzione spa
- TERNA SpA
- ALIA servizi ambientali spa;
- SNAM

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

3.1 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.





Foto n°3



Foto n°6



Foto n°9



3.2 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;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni f19, f22;
- sportivo-ricreativo.

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

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;



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

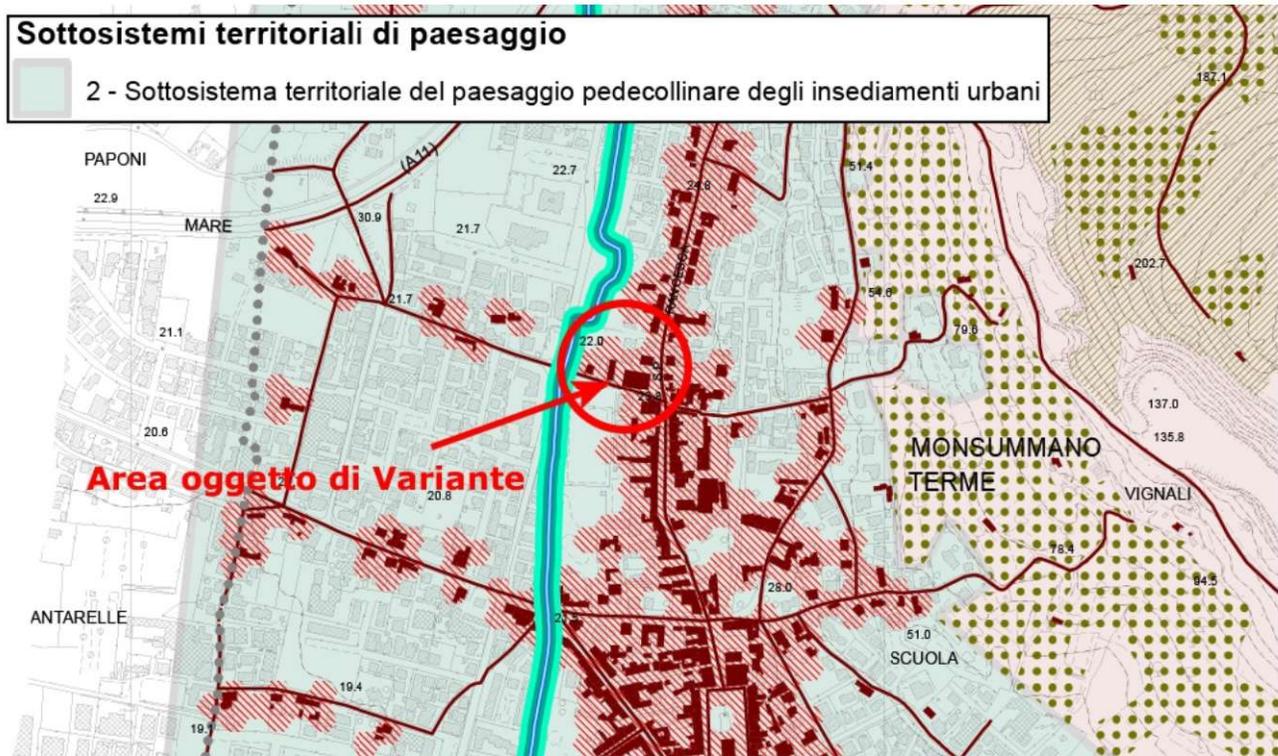
Non sussistono particolari criticità attinenti l'assetto idrogeologico del sottosuolo.

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.

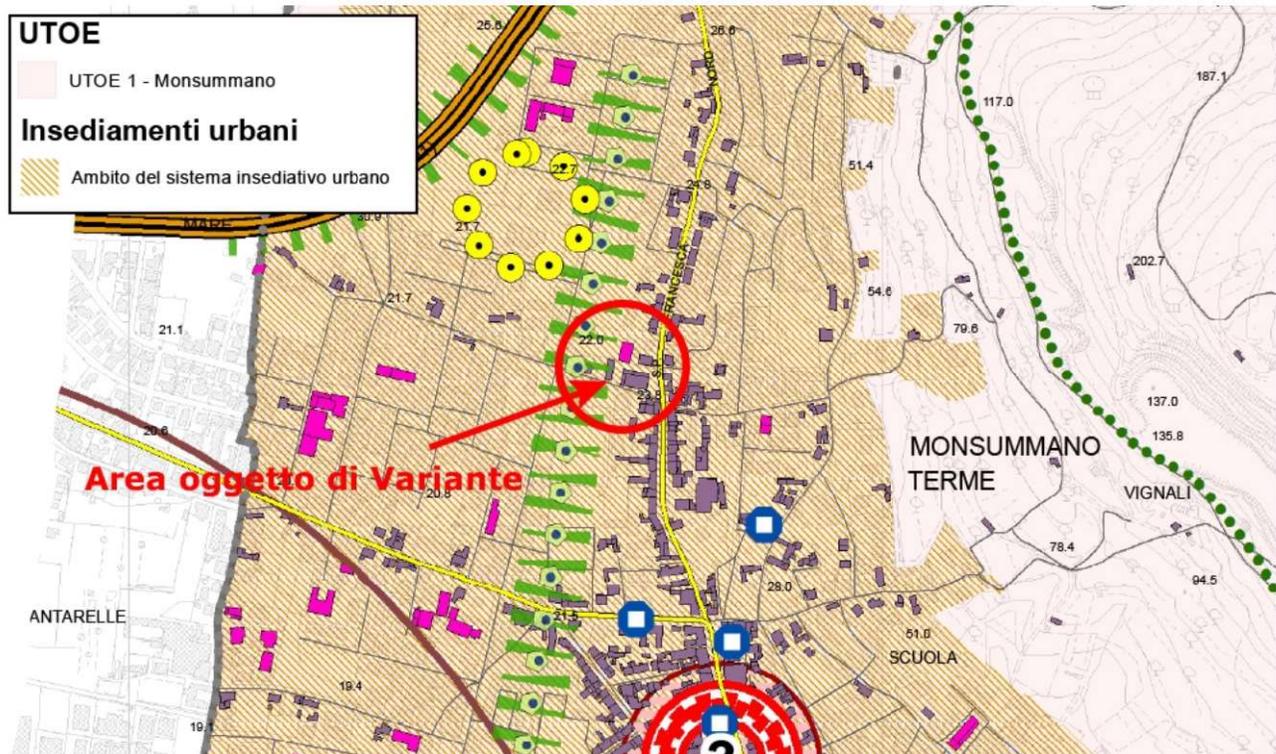
4. La coerenza interna ed esterna

4.1 La coerenza con il 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]



[Tav.P02 – “Strategie del Piano – Utoe e insediamenti urbani” del Piano Strutturale]

La disciplina di PS all’art.28 individua i seguenti *Obiettivi, indirizzi e prescrizioni* per il SOTTOSISTEMA 2 – Sottosistema territoriale del paesaggio pedecollinare degli insediamenti urbani, in particolare per la zona insediativa:

2. OBIETTIVI

[...]

d) il contenimento del fenomeno della dispersione insediativa, il recupero del patrimonio edilizio esistente e del peculiare rapporto tra territorio rurale e centri abitati;

e) la razionalizzazione dei flussi di traffico crescenti, salvaguardando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali, migliorando anche l’accessibilità e la fruizione pubblica dei contesti urbani.

3. INDIRIZZI

[...]

c) recuperare le relazioni consolidate fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e campagna circostante, con particolare attenzione, alle zone di frangia che caratterizzano le viste dei centri urbani e delle frazioni, i nuclei minori e i beni storico architettonici isolati, comprese anche le zone dell’intorno o pertinenze che contribuiscono alla percezione paesistica;

d) migliorare la fruibilità urbana, con il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all’ambito

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

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

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

4.3 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*.

4.4 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

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

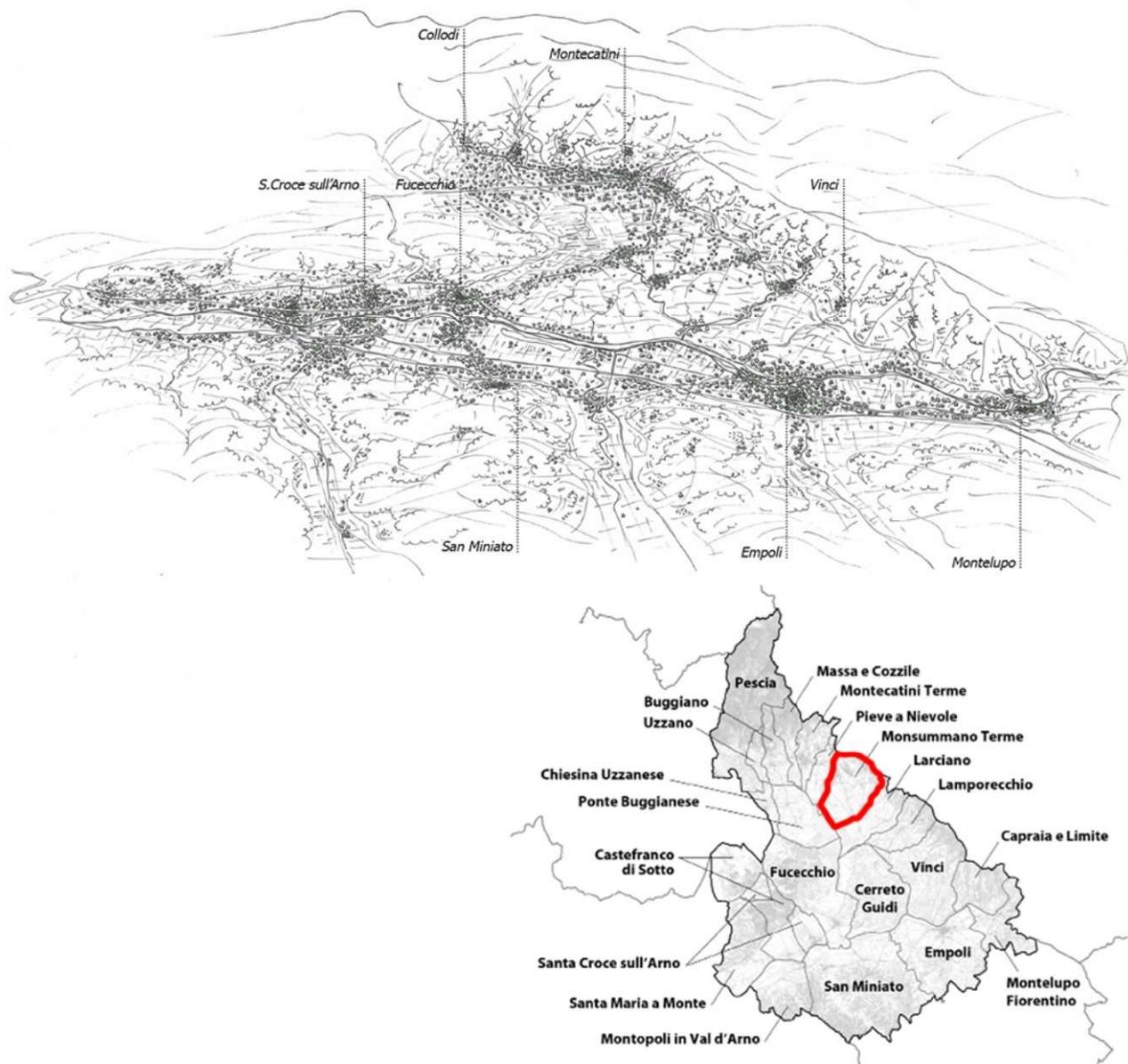
Deliberazione nr. 37 del 27.03.2015 ha definitivamente approvato il Piano Paesaggistico.

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.



4.4.1 La coerenza con il PIT-PPR – Invariante I Sistemi morfogenetici

L'area oggetto di Variante ricade nelle aree **ALP – Alta pianura**, di cui il PIT fornisce le seguenti *indicazioni per le azioni*:

INDICAZIONI PER LE AZIONI PIT	COERENZA
limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.	La Variante al R.U. ha come obiettivo la riqualificazione complessiva di un'area tramite il recupero di volumetrie esistenti. Pertanto si ritiene l'obiettivo della Variante coerente con le indicazioni del PIT-PPR

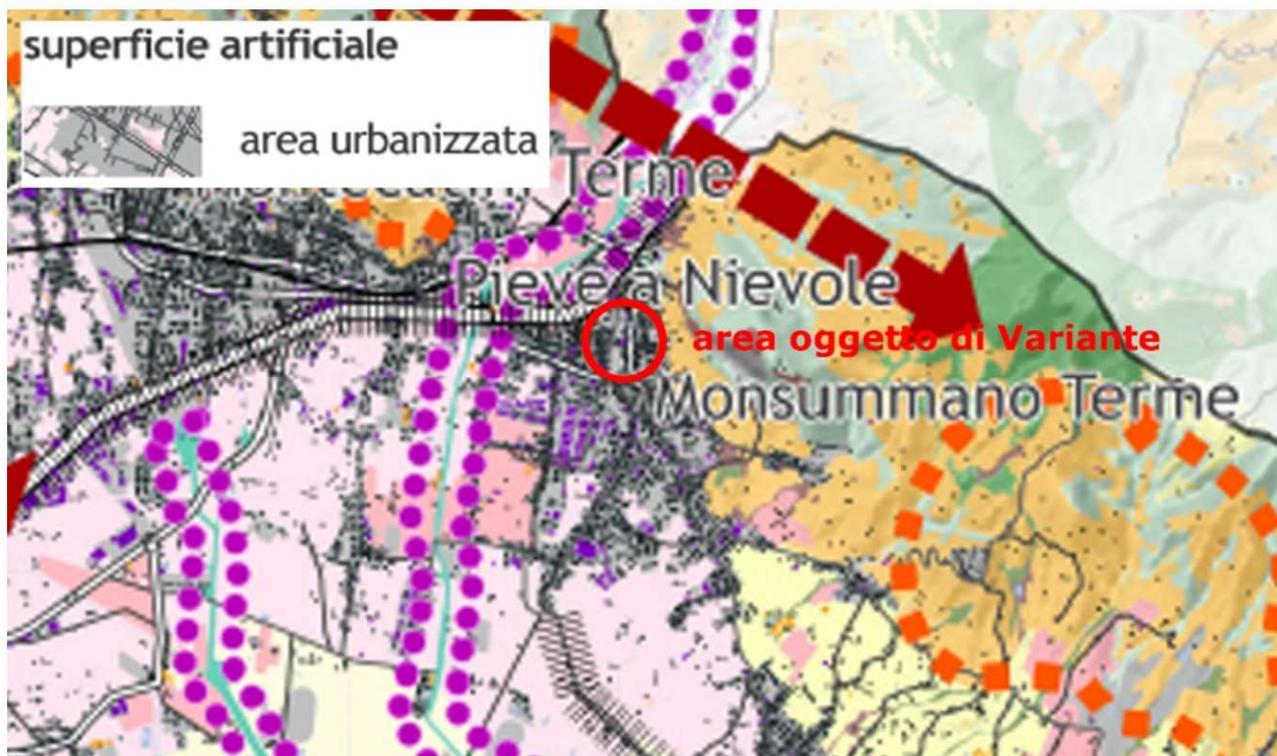
	andando verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando così il consumo di nuovo suolo.
--	---



[Estratto Invariante I del PIT-PPR]

4.4.2 La coerenza con il PIT-PPR – Invariante II Rete ecologica

L'area oggetto di Variante ricade nella **Superficie artificiale – area urbanizzata**, senza individuazione di particolari indirizzi o elementi di criticità.



[Estratto Invariante II del PIT-PPR]

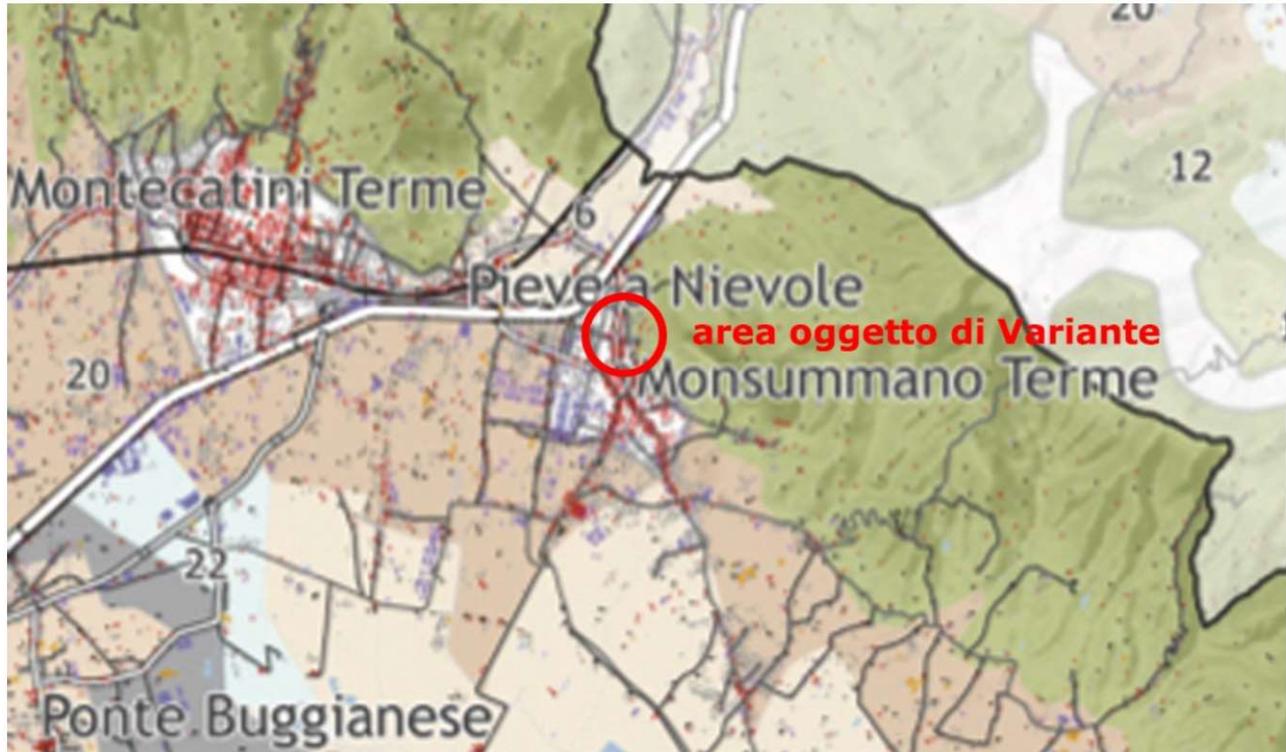
4.4.3 La coerenza con il PIT-PPR – Invariante III Morfotipi insediativi

L'area oggetto di Variante ricade nel **1 - Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali – 1.4 La piana della bassa val di Nievole**, e nello specifico nel **Sistema a pettine delle testate di valle sulla via Lucchese** di cui il PIT fornisce le seguenti *indicazioni per le azioni*:

INDICAZIONI PER LE AZIONI PIT	COERENZA
Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;	La Variante persegue l'obiettivo di riqualificare un'area interna al tessuto urbano, recuperando le volumetrie esistenti per nuove funzioni commerciali di servizio alla località.
Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;	NON PERTINENTE, in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo consolidato.

Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;	NON PERTINENTE, in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo consolidato.
Evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi ineditati;	NON PERTINENTE, in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo consolidato.
Riqualificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse.	La Variante persegue l'obiettivo di riqualificare un'area interna al tessuto urbano, dotandola anche degli opportuni standard pubblici urbanistici e di connessioni trasversali pedo-ciclabili che garantiranno la fruibilità dell'area.
Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari).	NON PERTINENTE
Evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;	NON PERTINENTE, in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo consolidato.
Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani	La Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo

della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;	consolidato, di cui uno incongruo rispetto al tessuto esistente, riconvertendolo per funzioni commerciali coerenti con il contesto.
Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti;	NON PERTINENTE, in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo consolidato.
Salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);	NON PERTINENTE, in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione e il recupero di edifici esistenti interni al tessuto insediativo consolidato.
Conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni;	La Variante persegue l'obiettivo di riqualificare un'area interna al tessuto urbano, recuperando le volumetrie esistenti per nuove funzioni commerciali di servizio alla località.



[Estratto Invariante IV del PIT-PPR]

4.5 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.

4.6 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 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.

La variante al P.T.C. assume come obiettivi generali quelli del PIT, quelli riferiti alle invarianti, 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.

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 individua 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, 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 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. Il Rapporto Ambientale

Qualora la **Variante al R.U.** in oggetto fosse soggetta a VAS la definizione del Quadro Conoscitivo dell'ambiente e del territorio funzionale alla valutazione e che andrà a costituire parte integrante del Rapporto Ambientale si baserà:

1. sul riordino, integrazione e aggiornamento dei dati acquisiti nel corso degli studi del Quadro Conoscitivo a supporto dei piani urbanistici vigenti;
2. sul riordino, integrazione e aggiornamento dei dati elaborati nell'ambito del Rapporto Ambientale redatto a supporto del PS e del RU;
3. sulla elaborazione di dati derivanti da studi di settore e documenti;
4. sulla elaborazione di dati derivanti dalle Agenzie operanti sul territorio di Monsummano Terme e nei comuni limitrofi;
5. sui risultati di una estesa fase ricognitiva sul territorio finalizzata alla individuazione delle Emergenze Ambientali, Risorse Naturali e Criticità del Territorio che condurrà alla redazione delle relative cartografie tematiche.

Chiaramente il rapporto ambientale si basa su di una struttura il cui "indice" deriva direttamente dai contenuti previsti all'allegato 2 della L.R. 10/2010 ed in questa fase preliminare verranno inserite le informazioni e le analisi proprie del livello preliminare di valutazione.

Successivamente nel Rapporto Ambientale saranno dettagliatamente illustrati i contenuti e gli obiettivi, le compatibilità ambientali e le modalità per il monitoraggio, in base all'art. 24 della L.R.T. n. 10/2010 e seguendo quanto disposto proprio dall'Allegato 2:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della Variante al R.U. in rapporto con la pianificazione sovraordinata;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione della Variante al R.U.;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente pertinente alla Variante al R.U.;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti alla Variante al R.U.;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi,

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

- sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione della Variante al R.U.;
 - h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
 - i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della Variante al R.U. proposta definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
 - j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Essendo la Variante semplificata al R.U. del Comune di Monsummano, una modifica di destinazione d'uso di un fabbricato esistente posto all'interno del Territorio Urbanizzato, verso la destinazione commerciale recuperando e riqualificando il tessuto insediativo esistente, per l'eventuale quadro conoscitivo del Rapporto Ambientale si assume quello riportato nella VAS redatta a corredo dello strumento urbanistico vigente.

6. La valutazione degli impatti ambientali e degli effetti attesi

6.1 La valutazione delle coerenze e delle alternative

La valutazione degli impatti della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, viene redatta utilizzando gli strumenti previsti dall'Allegato 1 della LR 10/2010 che individua i contenuti minimi del rapporto ambientale da allegare ai piani o progetti da assoggettare a V.A.S.

6.1.1 La valutazione di coerenza con gli strumenti di programmazione urbanistica

Gli interventi previsti nella Variante semplificata al Regolamento Urbanistico, risultano conformi al Piano Strutturale mentre necessitano della modifica parziale al Regolamento Urbanistico vigente seppur ne condivida l'obiettivo andando a modificare parzialmente un intervento già presente nel vigente R.U., anch'esso finalizzato al recupero dei fabbricati esistenti, già assoggettata a VAS nello strumento urbanistico. La Variante è inoltre coerente con la disciplina urbanistica sovraordinata, come descritto al capitolo 4 del presente documento.

6.1.2 L'analisi di coerenza con i vincoli di tutela

L'analisi dei vincoli effettuata nel capitolo precedente ha evidenziato che la Variante in oggetto non intercetta i vincoli paesaggistici o particolari vincoli sovraordinati. Infatti la Variante ha caratteristiche puntuali e riguarda il cambio di destinazione d'uso di un volume esistente posto all'interno del Territorio Urbanizzato, e pertanto opera in un'area già urbanizzata senza occupazione di nuovo suolo oltre quello esistente.

6.1.3 L'analisi delle alternative

La soluzione progettuale per la variante in oggetto della presente relazione deve scaturire da un'oggettiva valutazione di una o più ipotesi progettuali alternative che presentino un'analisi costi-benefici peggiore del progetto prescelto. I punti successivi analizzeranno, sinteticamente, le possibili alternative alla Variante al piano in esame.

Sono state prese in esame le principali alternative al progetto con riferimento a:

- alternative strategiche, ossia individuazione di soluzioni differenti per realizzare lo stesso obiettivo:
le alternative strategiche consistono nell'individuare tutte le possibili soluzioni atte a prevenire la domanda e/o ad individuare i provvedimenti necessari per

realizzare comunque gli obiettivi previsti. La presente variante è volta a consentire la riqualificazione complessiva di un'area posta all'interno del tessuto insediativo consolidato del capoluogo, tramite la demolizione di un fabbricato incongruo rispetto al contesto, e l'accorpamento con recupero di un fabbricato esistente con modifica della destinazione d'uso verso attività commerciale fino alla media struttura di vendita. L'intervento, oltre a garantire la riqualificazione di un'area centrale del tessuto urbano, consentirà di dotare il "quartiere di Grotta Parlanti" di un'attività commerciale di tale portata, essendone attualmente sprovvisto, interessando quindi un nuovo bacino di utenza.

- alternative di localizzazione:

la Variante ha come obiettivo il recupero di fabbricati esistenti al fine di evitare nuova edificazione e consumo di nuovo suolo inedito. Pertanto con la Variante si è individuato un fabbricato dismesso che consentisse lo svolgimento di attività commerciale fino alla media distribuzione. Trattandosi quindi del recupero di un fabbricato esistente, non sussistono alternative di localizzazione. Infatti il fabbricato individuato si inserisce in un contesto urbano coerente con la nuova destinazione commerciale, ed ha come obiettivo la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

- alternativa "zero", ovvero la scelta di non procedere con l'attuazione della scheda:

l'alternativa "zero" consisterebbe con il non procedere con la Variante e mantenere la destinazione attuale degli immobili, uno come attività produttiva e uno con destinazione servizi.

6.1.4 Le conclusioni

Le analisi e le considerazioni riportate nei punti precedenti evidenziano che non sussistono alternative strategiche o di localizzazione, in quanto trattasi della riqualificazione complessiva di un'area posta all'interno del tessuto insediativo consolidato del capoluogo, tramite la demolizione di un fabbricato incongruo rispetto al contesto, e l'accorpamento con recupero di un fabbricato esistente con modifica della destinazione d'uso verso attività commerciale per la fino alla media struttura di vendita. Il contesto insediativo del capoluogo caratterizzato da funzioni commerciali e servizi fa sì che l'oggetto della variante sia coerente nei suoi obiettivi, dotando parte del capoluogo attualmente sprovvista di tale attività. L'alternativa "zero" può essere utilizzata, anche se attualmente la destinazione produttiva del fabbricato incongruo (oggetto di demolizione dalla variante) risulterebbe più impattante rispetto alla funzione commerciale per il tessuto insediativo nella quale è situata.

6.2 La valutazione degli effetti attesi

6.2.1 Il consumo di suolo

Come descritto nel capitolo 3, l'area oggetto di Variante è già antropizzata e non si prevede nuova impermeabilizzazione dei suoli ad eccezione delle aree destinate a parcheggio sia pubblico che privato ad uso dell'attività commerciale. L'intervento infatti si configura come recupero della volumetria esistente ex consorzio agrario, a cui verrà accorpata la volumetria demolita del fabbricato a destinazione produttiva in abbandono presente all'interno del lotto. Inoltre si specifica che l'intervento di recupero prevederà la riduzione della SUL (SE) esistente di 147,67 mq, passando dagli attuali 1.567,67 mq esistenti a 1.420,00 mq a seguito del recupero. Trattandosi di un'attività commerciale che avrà un solo piano fuori terra, la SUL rappresenta anche la Superficie Coperta dell'intervento, subendo anch'essa la riduzione di cui sopra.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio sia pubbliche che private, che costituiscono la maggior parte della superficie dell'area, esse potranno essere progettate con sistemi che garantiscano la permeabilità dei suoli e il deflusso delle acque meteoriche.

La presenza del fosso Candalla limitrofo all'area è un elemento da tutelare sia da un punto paesaggistico che ambientale. Con la Variante si mantiene una fascia di verde pubblico tra il fosso e il parcheggio, al fine di garantire la tutela del corso d'acqua e del suo argine. Nonostante ciò l'attuazione della Variante non costituirà un aggravio dello stato di fatto dei suoli, della vegetazione o della fauna, in quanto l'oggetto della stessa è il recupero del patrimonio edilizio esistente, operando pertanto su un'area già urbanizzata.

6.2.2 La pericolosità geologica-idraulica

In merito agli aspetti legati alla pericolosità geologica-idraulica dell'intervento si rimanda agli elaborati redatti dal Geol. Carmignani Andrea e dall'Ing. Idr. Galardini Simone. Si riporta di seguito le conclusioni della "Relazione geologica di Fattibilità" allegata alla Variante al R.U.:

Il presente rapporto espone i risultati di un'indagine geologica di approfondimento delle caratteristiche del territorio in cui si colloca una previsione di Variante Semplificata al R.U. posta nel comparto compreso tra via Paradiso, via Cavour, via Traversa della Francesca Vecchia e via Francesca Vecchia nella città di Monsummano Terme, area ex Consorzio Agrario, finalizzata alla valutazione della fattibilità di quanto proposto ai sensi della DGRT 5/R/2020 vigente per la pianificazione territoriale.

L'attuale studio di tipo geologico si sviluppa parallelamente ad uno studio idraulico svolto dall'Ing. Simone Galardini, che analizza i rapporti tra la previsione di intervento e l'assetto idraulico sia in tema di criticità e pericolosità dell'area, che delle azioni di mitigazione e compensazione rese necessarie da parte della utilizzazione edificatoria dell'area e quindi sia sotto il profilo della sua suscettibilità all'alluvionamento che della produzione di incrementi di ruscellamenti per maggiore impermeabilizzazione dei suoli:.

Per quanto concerne gli aspetti idraulici, pur rimandando alla relativa relazione e studio condotto dall'Ing. Galardini, si riportano di seguito le considerazioni conclusive prodotte in tale sede:

La relazione ha evidenziato la compatibilità idraulica degli interventi previsti in variante, che possono essere realizzati senza particolari condizionamenti idraulici ai sensi della L.R. 41/2018 e smi.

Relativamente all'invarianza idraulica è stato effettuato un pre-dimensionamento della volumetria da garantire, lasciando al progettista del piano attuativo il dimensionamento di dettaglio e la scelta del sistema di accumulo.

Per l'accesso al lotto da Via Cavour è stato pre-dimensionato lo scatolare da porre in opera, 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.

Oltre all'analisi delle cartografie di Q.C. e di progetto del P.S. vigenti, in questa sede di studio degli aspetti geologici, idrogeologici e sismici si sono effettuate anche valutazioni sulla base di alcune prove geognostiche e geofisiche reperite nelle documentazioni di P.S., quale primo approccio alla determinazione delle caratteristiche del sottosuolo nell'area, indagini che hanno accertato condizioni stratigrafiche di tipo standard nell'ambito dei depositi alluvionali recenti ed attuali del fondovalle del Rio Candalla, ove sono presenti anche livelli di sedimenti di mediocre consistenza.

Il sito è estraneo a contesti di pericolosità geomorfologica, è stabile ed è al di fuori di interferenza e condizionamenti da parte della risorsa idrogeologica di sottosuolo sia per quanto concerne l'assetto idrotermale, che relativamente ai pozzi ad uso idropotabile pubblico.

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.

L'assetto della falda superficiale è collegata ai flussi nel Rio Candalla e conseguentemente è prevedibile si collochi a profondità di ca. 1-2 m dal p.c. e che sia suscettibile di variazioni stagionali di cui andrà accertata l'entità in fase di indagine a supporto del progetto esecutivo delle opere edili previste.

La preliminare caratterizzazione sismica determina un assetto usualmente definito dalla categoria di suolo "C" (desunta da prova geofisica eseguita nei pressi e reperita nella documentazione di

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

supporto alla variante al P.S.) e la classe di pericolosità sismica media attribuita al sito dallo S.U. e confermata anche nella attuale sede di applicazione dei criteri della DGRT 5/R/2020, non determina limitazioni all'uso ma solamente la necessità di approfondimenti in tal senso mediante apposite indagini geofisiche a supporto del progetto delle opere.

Da quanto sopra risulta che l'uso edificatorio sotto il profilo geologico, idrogeologico e sismico è positivamente accertato, con la indicazione di eseguire una approfondita campagna geognostica e geofisica per la determinazione delle caratteristiche stratigrafiche, geotecniche e sismiche del territorio a supporto del progetto esecutivo, seguendo le NTC 2018 e la DPGR n. 1/R del 19/01/2022 - Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza delle opere e delle costruzioni nelle zone soggette a rischio sismico e dal relativo Allegato 1 – art.5 Regolamento 1R/2022: All. A linee guida sulle tipologie e classi di indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare ai progetti da presentare ai sensi dell'art. 3 del Reg. 1/R/2022).

6.2.3 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.



6.2.4 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.

Situazione	Contrazione	Espansione
Nessun cambio di sezione	0.0	0.0
Variazione graduale di sezione	0.1	0.3

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

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

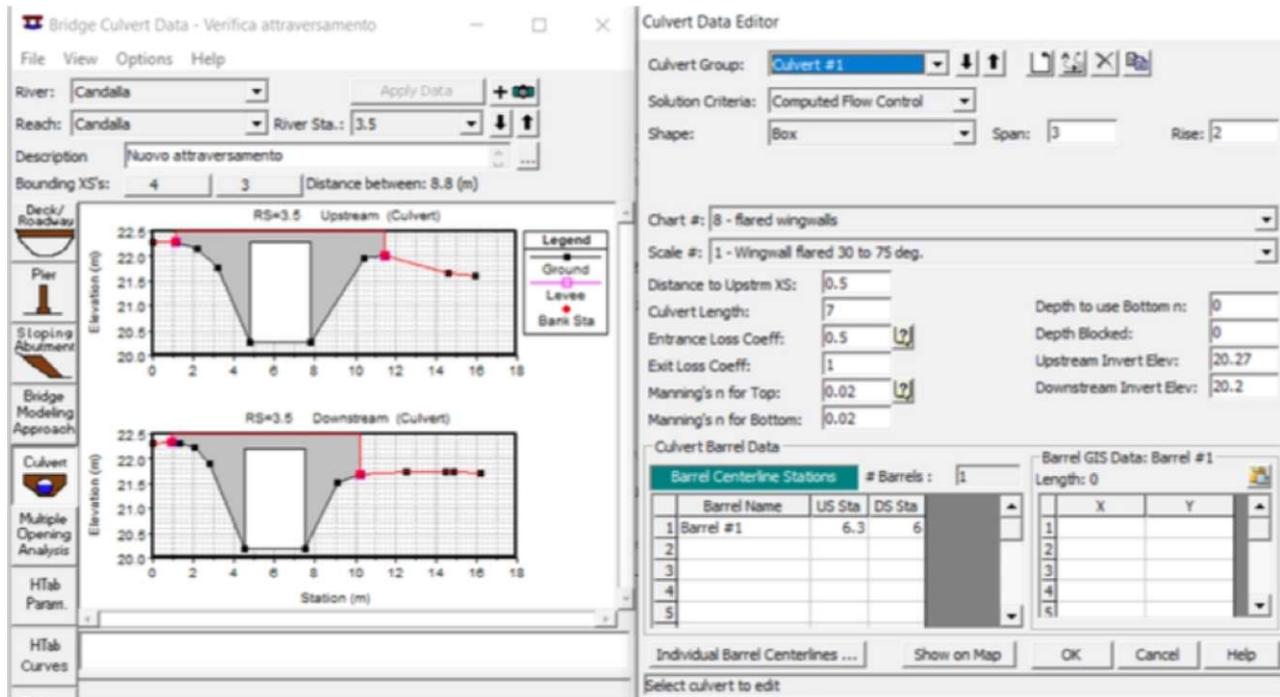


Figura 8 – Manufatto da realizzare per accesso al lotto per garantire il franco di sicurezza previsto dalle NTC2018 (dimensioni interne 3.0 x h 2.0 m)

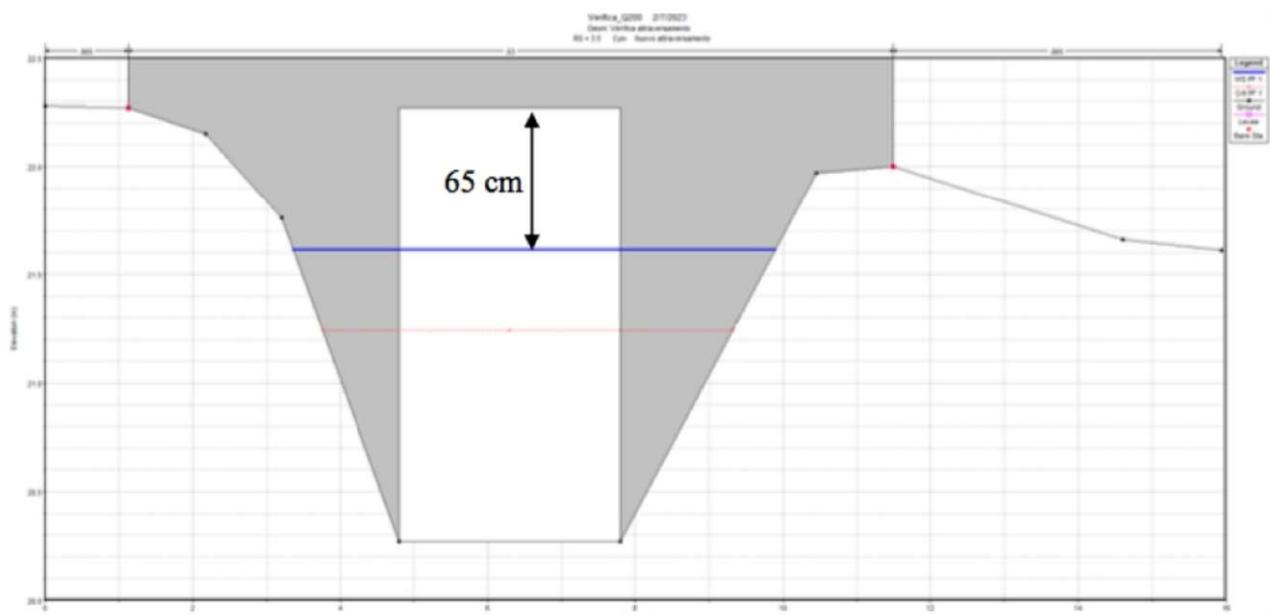


Figura 9 – Verifica del nuovo manufatto da realizzare

6.2.5 I consumi energetici

L'intervento oggetto della presente Variante determina sicuramente un incremento sui consumi energetici. La Variante al RU prevede il recupero di fabbricati per la destinazione commerciale media struttura di vendita. Il progetto potrà prevedere che gli edifici siano recuperati con caratteristiche energetiche adeguate alle normative vigenti, nei limiti concessi visto il valore architettonico del fabbricato da recuperare (ex consorzio agrario).

Si specifica comunque che la Variante prevede il recupero di un immobile già destinato ad uso servizi e la demolizione di un fabbricato produttivo con recupero della sua volumetria accorpata al fabbricato ex consorzio agrario; quest'ultimo avendo destinazione produttivo avrebbe comunque comportato un consumo maggiore di energia rispetto alla nuova funzione commerciale come da oggetto della presente Variante. Si ritiene pertanto che la Variante attui un miglioramento dello stato dei luoghi rispetto all'esistente anche dal punto di vista dei consumi energetici.

6.2.6 Inquadramento acustico – Il Piano di Classificazione Acustico

Il Piano di Classificazione Acustica (di seguito anche PCCA) è un atto di pianificazione del territorio di cui tutti i Comuni debbono dotarsi in ottemperanza ai disposti della Legge 447/95 e della L.R. 89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico" aggiornata anche con le nuove disposizioni legislative della L.R. 05 agosto 2011, n. 39 che prevede un regolamento regionale di attuazione della LR 89/98. Tale Regolamento attuativo DPGR 2/R/2014 è stato recentemente pubblicato ed i PCCA vigenti sono stati realizzati prima della sua entrata in vigore. Tra le novità introdotte dal Regolamento attuativo sono i criteri di verifica della coerenza degli strumenti urbanistici comunali con il PCCA, al fine di un reciproco adeguamento (art. 3 e allegato 3 al Regolamento).

L'Allegato 3 al DPGR 2/R/2014 specifica che "la verifica di coerenza degli strumenti urbanistici comunali al PCCA è effettuata ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a) della l.r.1/2005 e costituisce un contenuto di tali strumenti urbanistici."

Ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della LR 89/1998, il quadro conoscitivo del PCCA concorre alla formazione del quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici comunali.

Il **Comune di Monsummano Terme** è dotato del **Piano di classificazione acustica** del territorio comunale approvato con D.C.C. n.63 del 20.10.2003; con D.C.C. n 49 del 27/07/2012 è stata adottata la variante al PCCA resa necessaria dalle trasformazioni territoriali avvenute compresa la realizzazione di importanti

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

opere infrastrutturali che hanno portato ad una diversa classificazione acustica di porzioni del territorio. Tale piano restituisce una suddivisione del territorio comunale in aree acusticamente omogenee, in funzione delle destinazioni d'uso attuali e alle previsioni urbanistiche. Le classi acustiche a disposizione per eseguire la suddetta suddivisione sono sei: procedendo dalla prima verso la sesta i limiti sui livelli di rumore divengono meno restrittivi.

Le classi acustiche sono definite in base all'utilizzo del territorio che devono comprendere e nelle relative definizioni sono chiariti i vincoli imposti dalla scelta di ciascuna classe (vedi riferimenti normativi).

Tabella A del DPCM 14/11/97

CLASSE I – Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la queste rappresenta un elemento base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici ecc...

CLASSE II – Aree destinate ad uso prevalente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività artigianali.

CLASSE III – Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV – Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con altra densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strada di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V . Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate esclusivamente da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

L'area oggetto di Variante rientra nella **Classe IV – Aree di intensa attività umana** e quindi idonea ad accogliere *attività commerciali fino alla media distribuzione.*



[Estratto del PCCA di Monsummano Terme]

6.2.7 Il contesto urbano

La presente variante è volta a consentire la riqualificazione complessiva di un'area posta all'interno del tessuto insediativo consolidato del capoluogo, tramite la demolizione di un fabbricato incongruo rispetto al contesto, e l'accorpamento dello stesso con recupero di un fabbricato esistente con modifica della destinazione d'uso verso attività commerciale fino alla media struttura di vendita. L'intervento, oltre a garantire la riqualificazione di un'area centrale del tessuto urbano, consentirà di dotare il "quartiere di Grotta Parlanti" di un'attività commerciale di tale portata, essendone attualmente sprovvisto, interessando quindi un nuovo bacino di utenza. La destinazione commerciale è pertanto compatibile con il tessuto nella quale si andrà ad insediare.

6.2.8 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;

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

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

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		295.740	490.625			213.233
	194.885	294.482	489.367	23.116	277.392	211.975

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4 mq/ab.	mq
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		113.812	211.916			119.452
	98.104	114.007	212.111	23.116	92.464	119.647

7. I criteri per la verifica di assoggettabilità

Nel seguente paragrafo si analizza la **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico** in rapporto a quanto indicato nell'Allegato 1 "*Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi*" alla L.R. 10/2010.

7.1 Le caratteristiche del piano o programma

Tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse
 - La Variante ha come oggetto la riqualificazione complessiva di un'area e il recupero dei fabbricati esistenti con cambio di destinazione verso commerciale per media struttura di vendita. Pertanto la Variante non modifica l'impianto normativo vigente. La destinazione commerciale per media struttura di vendita è coerente con il contesto urbano nel quale è inserito (vedi capitolo 6)
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati
 - La Variante prevede il recupero complessivo di un'area urbana posta all'interno del Territorio Urbanizzato, con cambio di destinazione d'uso verso il commerciale per la media distribuzione. Attuando una riqualificazione complessiva dell'area e il recupero dei fabbricati esistenti con demolizione dei fabbricati incongrui, si presume essere migliorativa rispetto allo stato vigente. Dall'analisi dei piani e dei vincoli sovraordinati redatta al capitolo 5, emerge che non ci sono interferenze con gli stessi.
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - Trattandosi del recupero del patrimonio edilizio esistente e alla luce delle analisi e valutazioni dei capitoli precedenti (capitolo 5 e 6), non si riscontrano criticità sull'ambiente e paesaggio circostante.
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
 - Trattandosi del recupero del patrimonio edilizio esistente e alla luce delle analisi e valutazioni dei capitoli precedenti (capitolo 5 e 6), non si riscontrano criticità sull'ambiente e paesaggio circostante.

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
 - La Variante non determina elementi di rilevanza per l'attuazione di normative comunitarie nel settore dell'ambiente, essendo la riqualificazione complessiva di un'area con recupero del fabbricato ex consorzio agrario situato nel Territorio Urbanizzato.

7.2 Le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

Tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti
 - Non si riscontrano impatti maggiormente "significativi" in quanto la Variante ha come oggetto la riqualificazione complessiva di un'area già posta in ambito antropizzato e interno al Territorio Urbanizzato. e il recupero del patrimonio esistente.
- carattere cumulativo degli impatti
 - Non si prevedono nuovi impatti. Anche per quanto riguarda la viabilità e il carico di traffico, le analisi condotte al capitolo 6 portano a ipotizzare un miglioramento della viabilità esistente e dei flussi di traffico attraverso la realizzazione di una nuova arteria stradale.
- natura transfrontaliera degli impatti
 - Assente.
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)
 - La Variante non provocherà rischi per la salute umana o per l'ambiente, trattandosi della riqualificazione complessiva di un'area con recupero di patrimonio edilizio esistente e dotazione di standard pubblici commisurati all'opera.
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)
 - L'area oggetto di Variante ha dimensioni ridotte (come descritto al Capitolo 3) ed è posta all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo comunale. Pertanto non si riscontrano impatti.

- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

- La Variante ha come obiettivo il recupero di un fabbricato di valore posto nel capoluogo comunale, ponendo attenzione al suo recupero funzionale ma mantenendo le caratteristiche architettoniche di pregio che lo contraddistinguono.

del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;

- Non si prevede il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, visto che riguarda la riqualificazione complessiva di un'area con recupero dei fabbricati esistenti, non prevede interventi che possono causare tali criticità.

dell'utilizzo intensivo del suolo;

- Gli interventi non prevedono l'utilizzo intensivo del suolo, come già descritto al capitolo 6, per la componente suolo, in quanto operano sul patrimonio edilizio e pertanto su un'area già edificata.

impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

- Nelle zone circostanti l'area oggetto di Variante non sono presenti aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Inoltre ai capitoli 5 e 6 è già stato ampiamente descritta la poca influenza della Variante sull'ambiente e sul paesaggio.

8. Le conclusioni

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 s

omisiss

omisiss

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.

In considerazione della natura puntuale ed entità dell'oggetto della Variante e soprattutto tenuto conto che si ritiene con la Variante di migliorare la qualità degli insediamenti riqualificando complessivamente un'area interna al sistema urbano consolidato del capoluogo comunale, dotandola di una nuova funzione commerciale per la media distribuzione la quale risulta coerente con il contesto urbano in cui si inserisce, si ritiene che **nel suo complesso per la proposta di Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in oggetto, non si ravvisa l'esigenza di specifiche verifiche di valutazione degli effetti ambientali.**

In subordine qualora la variante in oggetto fosse soggetta a VAS, si considera questo documento come Rapporto preliminare di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Il tecnico progettista
Arch. Sergio Bertini