



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Settore Servizi Tecnici Pianificazione e Gestione del Territorio Entrate Tributarie

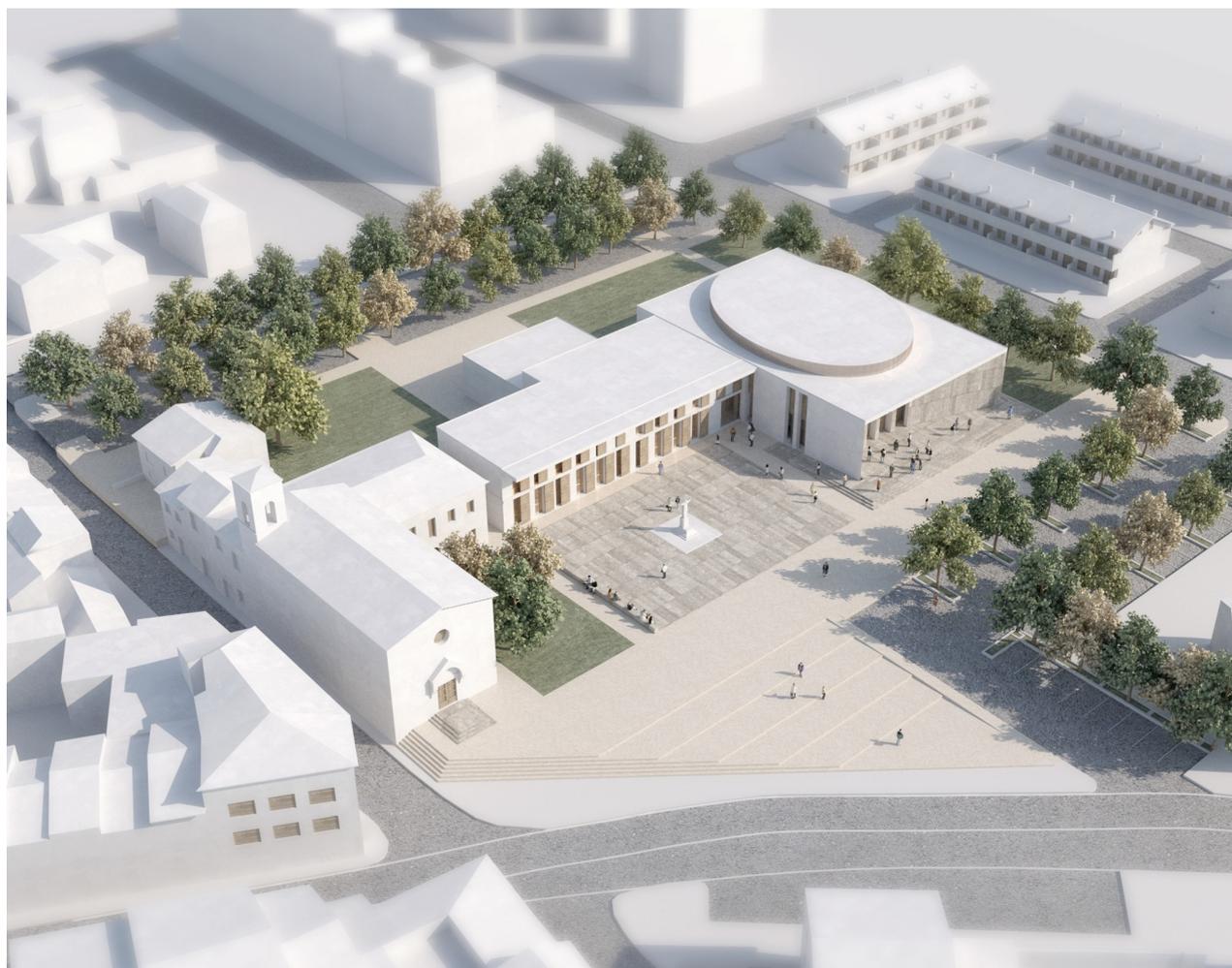
Servizio Urbanistica

PIANO DI COMPARTO (R.U. N.28) E CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. “Progetto Urbano per la sistemazione e lo sviluppo del polo urbano Cintolese e per la creazione di un nuovo centro urbano”

Estremi degli atti amministrativi:

Adozione Delib. C.C. n. ___ del _____
Approvazione Delib. C.C. n. ___ del _____
Pubblicazione B.U.R.T. n. ___ del _____

- Relazione Generale -



Dirigente Dott. Antonio Pileggi

Progettista Dott. Arch. Antonio Magrini

Responsabile del procedimento Geom. Maria Rosa Laiatici

Disegnatore Dott.Arch. Ilaria Tommasi

RELAZIONE GENERALE

La proposta di riqualificazione di Piazza dei Martiri e dell'area circostante è indirizzata alla definizione di una polarità urbana, una piazza pubblica che costituisca il nucleo fondativo del nuovo centro urbano di Cintolese.

La piazza, luogo della collettività, delle attività ma soprattutto dei valori condivisi, costituirà un inedito centro di aggregazione sociale per gli abitanti di Cintolese.

I principi generali da seguire nello sviluppo del progetto urbano sono di seguito indicati:

- la riconoscibilità del progetto urbano richiede la realizzazione di una nuova polarità urbana capace di essere catalizzatrice di relazioni sociali e di definire e concentrare il luogo urbano "piazza" favorendo la formazione di chiare mappe spaziali negli abitanti e il senso di appartenenza al sistema dei luoghi.
- Ricucire i vuoti e definire i margini del tessuto edilizio attraverso la definizione di un chiaro disegno spaziale in grado di attribuire figurabilità dei luoghi.
- Presidiare l'ingresso al centro urbano configurando saldamente il luogo pubblico, definendone il margine oltre che nelle sagome spaziali anche negli elementi architettonici e simbolici ad elevata riconoscibilità e rappresentatività al fine di accrescere l'identità urbana del Cintolese.
- I luoghi dovranno essere delimitati geometricamente secondo i principi della pianificazione semichiusa, in modo da chiarire la scarsa figurabilità urbana oggi prevalente nell'area.
- La piazza della chiesa ha duplice funzione di rappresentare un elemento simbolico, la piazza urbana, ma anche di costituire un elemento unitario di ordine all'interno della frammentazione del tessuto edilizio.

Piazza dei Martiri, situata in corrispondenza dell'incrocio tra la statale Via Francesca e via Occhibelli, si configura come luogo strategico per la riqualificazione della frazione cintolese.

La nuova piazza, necessariamente aperta sulla strada, esalterà la differenza spaziale tra lo spazio corridoio e continuo della viabilità e lo spazio dilatato e inusuale della piazza.

Il progetto intende demolire la volumetria di scarsa qualità presente nel comparto oggetto d'intervento, compatibilmente con le indicazioni delle norme di attuazione allegate al regolamento Urbanistico per le zone di ristrutturazione urbanistica (RU) ed includere e potenziare il valore simbolico e funzionale della preesistente chiesa e delle strutture parrocchiali esistenti.

Una nuova Aula per il culto di ampiezza adeguata ad accogliere i fedeli con annesso complesso parrocchiale definisce il limite della nuova piazza.

Dalla strada si procede verso l'ingresso al nuovo centro attraverso una gradinata che definisce una piazza moderatamente inclinata e dinamica. Il dislivello che si viene a creare la isola dalla via Francesca.

Il nuovo edificio insieme al complesso san Leopoldo disposti come una "C" definiscono il margine e lo sfondo della nuova piazza.

Completano il progetto di riqualificazione del comparto la previsione di una nuova viabilità carrabile, ampie aree a verde e l'incremento dei parcheggi fino al raggiungimento degli standard previsti.

In particolare per quanto riguarda la viabilità prevista la prosecuzione di via Alberto Moravia fino a via Occhibelli. I parcheggi saranno distribuiti in parte sul retro del nuovo complesso, accessibili da via Moravia (66 posti), altri direttamente fruibili dalla via Francesca (40 posti).

Attraverso la piazza si raggiunge l'ingresso alla nuova chiesa, la quale chiusa tra il vecchio ed il nuovo volume, assume forte identità, grazie anche al monumento ai martiri del padule che verrà ricollocato al centro della stessa.

Saranno previsti un sistema di sedute ed un sistema di illuminazione pubblica che garantisca agli abitanti la possibilità anche nelle ore notturne di sostare ed di incontrarsi in piazza.

Sono anche previste ampie zone a verde dotate di alberature. La piazza risulta accessibile anche a mezzi meccanizzati se necessario e sono previste rampe di pendenza moderata per superare tutte le barriere architettoniche.

Per l'approvazione del Piano di Recupero è necessario approvare contestualmente la variante al regolamento Urbanistico:

Variante al R.U. consiste nell'eliminazione della previsioni nel comparto dell'area destinata ad intervento edilizio per nuova edificazione ad uso privato circa mc.9.000 di cui mc. 6.500 max per funzioni residenziali. Per una migliore qualificazione della piazza e dell'area circostante verrà previsto la destinazione dell'area ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Con maggior area destinata a parcheggio e verde.

Il Piano di Recupero prevede:

- demolizione di vecchie volumetrie esistenti, al fine di dare spazio ad una ampia nuova piazza aperta sulla strada, per potenziare la funzionalità delle strutture parrocchiali con la realizzazione di una nuova chiesa con annesso oratorio.
- collegamento viario con via Occhibelli mediante prolungamento di via A.Moravia,
- realizzazione di parcheggi che saranno distribuiti in parte del nuovo complesso, accessibili da via Moravia, altri direttamente fruibili dalla via Francesca.

Per la variante e per il Piano di Recupero in questione gli effetti territoriali, ambientali ,sociali e sulla salute umana non sono alterati, poiché la variante e il Piano di Recupero elaborato nel rispetto ed in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di P.S. e R.U., diminuisce il carico urbanistico previsto dalla scheda norma allegata al vigente R.U. i cui dati di confronto sono indicati nelle schede che seguono:

28) R.U. - P.za M- del Padule

Parametri urbanistici ed edilizi: (Vigente R.U.)

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C .	S.F	Pb.	V er d e	Piazza
28	10.40 0 mq	9.000 mc relativa alla nuova edificazione ad uso privato di cui max 6.500 per funz. Residenziali	9,00 mt	40% S.F.	3.700 mq	1.350 mq		3.000 mq inclusa piazza esistente

Destinazioni d'uso:

Per il nuovo edificio sono ammesse destinazioni:

- residenziali
- direzionali
- commerciali
- artigianato di servizio
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

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

- demolizione del fabbricato di abitazione sulla piazza e realizzazione di un nuovo assetto delle aree aperte mediante l'ampliamento della stessa piazza;
- La superficie coperta e il volume delle nuove strutture parrocchiali (chiesa, locali parrocchiali, ecc.) saranno definite sull'effettivo fabbisogno senza vincoli dimensionali.
- E' ammessa la divisione del comparto in due sub-comparti ovvero fra le funzioni di culto (chiesa e strutture parrocchiali) e parte della piazza e le altre funzioni pubbliche e private ammesse; il piano attuativo individuerà in modo dettagliato e puntuale la eventuale suddivisione dei comparti.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.P. di iniziativa pubblica e/o privata).
- E' ammessa la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi

28) R.U. - P.za M- del Padule

Parametri urbanistici ed edilizi: (modificata)

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C	S.F	Pb.	V er d e	Piazza
28	10.400 mq	//	//	//	//	1.350 mq	3.000 mq inclusa piazza esistente	

Destinazioni d'uso:

Per il nuovo edificio sono ammesse destinazioni:

- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

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

- demolizione del fabbricato di abitazione sulla piazza e realizzazione di un nuovo assetto delle aree aperte mediante l'ampliamento della stessa piazza;
- La superficie coperta e il volume delle nuove strutture parrocchiali (chiesa, locali parrocchiali, ecc.) saranno definite sull'effettivo fabbisogno senza vincoli dimensionali.

Le modifiche previste dalla Variante e dal Piano di Recupero non presentano incoerenze con gli obiettivi generali specifici del Piano Strutturale e con gli altri strumenti di pianificazione territoriale (PTC e PIT)

In ogni caso si evidenzia:

- la variante disciplina esclusivamente un progetto dello spazio pubblico intervento di nuova edificazione con la realizzazione della nuova chiesa con l'annesso oratorio al fine di una riqualificazione di Piazza dei Martiri del Padule e dell'area circostante. La piazza aperta sulla strada statale costituirà un inedito centro di aggregazione sociale per gli abitanti di Cintolese;
- la variante non determina modifiche delle risorse essenziali di cui all'art.3 della L.r. 1/2005;
- La variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di P.S. e R.U.;
- La variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi;
- determina interventi di potenziamento di servizi (parcheggi, collegamenti viari pubblici e aree a verde);

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Laiatici

