



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
PROVINCIA DI PISTOIA

PIANO STRUTTURALE Variante generale

RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO
Dott. Antonio Pileggi

Adozione: D.C.C. n. 13 del 28/03/2014
Approvazione: D.C.C. n. 10 del 05/03/2015
Pubblicazione: B.U.R.T. n. 13 del 01/04/2015

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maria Rosa Laiatici

Relazione generale

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Dott.ssa Cristina Buralli

PROGETTO URBANISTICO
RTP "Monsummano 2011"

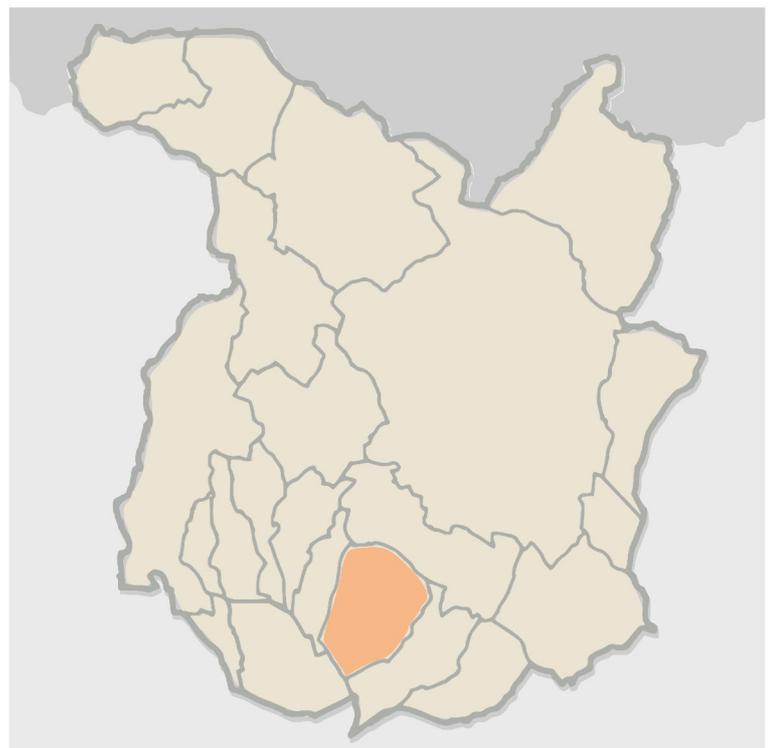
Arch. Riccardo Luca Breschi
Capogruppo
Arch. Roberto Vezzosi
Arch. Andrea Giraldi

Cartografie
Dott. Massimo Tofanelli

STUDI GEOLOGICI
Geol. Alberto Tomei
con Geol. Nicolò Mantovani

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI
Consorzio di Bonifica
del Padule di Fucecchio

Ing. Cristiano Cappelli



Indice

Premessa

1. Introduzione

- 1.1 Il Nuovo PIT Regionale
- 1.2 Il Nuovo PTC della Provincia di Pistoia
- 1.3 Lo Stato di attuazione del PS vigente

2. Il territorio comunale

- 2.1 Profilo di Monsummano Terme
- 2.2 La Valdinievole
- 2.3 Andamento demografico del Comune di Monsummano Terme
- 2.4 Il lavoro

3. La struttura del Piano

- 3.1 La suddivisione del territorio in sistemi territoriali
- 3.2 I sistemi e subsistemi funzionali
- 3.3 Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- 3.4 Le dimensioni massime sostenibili

4. Gli elaborati del Piano: una guida alla consultazione

- 4.1 Gli elaborati di progetto: le carte
- 4.2 L'organizzazione delle norme

Premessa

Il comune di Monsummano Terme fu tra i primi ad adeguare i propri strumenti urbanistici alla L.R. 5/95 sul governo del territorio. Il Piano Strutturale fu elaborato negli ultimi anni Novanta e definitivamente approvato con D.C.C. n.56 del 27.06.2000; il Regolamento Urbanistico fu approvato con D.C.C. n. 46 del 14.07.2003 ed è stato confermato, per le previsioni decadute ai sensi dell'art.55 comma 5 della L.R.1/2005, con la variante n. 4 approvata con deliberazione D.C.C. n. 42 del 21.05.2009.

Durante il tempo trascorso, sul piano dei riferimenti giuridico-amministrativi, si è passati dalla LR n. 5 del 1995, alla LR n. 1 del 2005, hanno visto la luce il primo ed il nuovo PTC, il vecchio ed il nuovo PIT (piano di indirizzo territoriale) regionale, ma è entrato in vigore anche il Codice dei beni culturali e del paesaggio (TU 42/04), e proprio mentre si sta adottando il PS, si è corretto la stessa LR 1/2005 nella disciplina paesaggistica (e non solo) e si è integrato il PIT con le nuove schede di paesaggio.

- a) la Regione Toscana ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), con D.C.R. n. 72/2007 e ha poi adottato una sua implementazione (principalmente costituita dalle Schede d'ambito dei paesaggi toscani), con valore di piano paesaggistico con D.C.R. n. 32/2009;
- b) la Provincia di Pistoia ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) con D.P.C. n. 123/2009, adeguandolo al nuovo PIT.

Per poter affrontare in modo più efficace le trasformazioni territoriali perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile e quindi per ricondurre a coerenza i propri strumenti, il Comune di Monsummano ha inteso adeguare il Piano Strutturale e quindi il Regolamento Urbanistico, al nuovo PIT - comprendente le nuove discipline paesaggistiche - e al nuovo PTC.

L'opportunità di ricondurre a coerenza con le disposizioni regionali e provinciali più recenti, alcune parti del piano strutturale, la necessità di arricchire lo stesso quadro conoscitivo con quanto oggi previsto in materia di rischio idraulico, geologico e sismico (Regolamento di attuazione n. 53/R) e la stessa naturale implementazione del piano, ha comportato una significativa mole di attività, di cui questo documento non può dare completamente conto.

La variante generale al Piano Strutturale deve molto alle conoscenze che erano state di supporto al primo PS, che aveva già a suo tempo condotto importanti indagini sul campo, utili alla formulazione di scenari coerenti alle vocazioni territoriali del comune.

Redigere, a circa dieci anni di distanza da quella stagione, una variante generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico impone innanzitutto un esame serio ed approfondito

del PS e degli altri strumenti urbanistici vigenti: un esame che non deve ridursi alla sola ricognizione del grado di attuazione delle previsioni o della loro coerenza con le disposizioni successivamente entrate in vigore, ma che deve assumere la qualità e lo spessore di una valutazione complessiva del piano, mettendolo innanzitutto in relazione con la capacità di rispondere alle profonde trasformazioni che hanno interessato la società, l'economia ed il territorio di Monsummano Terme nell'ultimo decennio.

1. Introduzione

Il Piano Strutturale del Comune di Monsummano Terme è stato approvato il 27.06.2000, ma il processo intrapreso dal Comune per la formazione del Piano Strutturale era però iniziato nel 1998, in un contesto che risulta oggi sensibilmente mutato.

Intanto sono cambiati i riferimenti giuridico-legislativi e sono cambiati anche gli strumenti di governo del territorio sovraordinati. Si è così passati dalla L.R. n. 5 del 1995, alla LR n. 1 del 2005, a seguito della quale nel 2007 ha visto la luce il nuovo PIT (piano di indirizzo territoriale) regionale, dopo di che si è corretta la stessa LR1 nella disciplina paesaggistica (e non solo) e si è integrato il PIT con le nuove schede di paesaggio. A queste nuove disposizioni si è già adeguato il PTCP della Provincia di Pistoia, approvato nel 2009.

In questi anni sono stati emanati i diversi regolamenti di attuazione della LR n. 1/05 ed è stata rivista la procedura per le valutazioni, che recependo integralmente la direttiva UE, è stata inquadrata in una nuova legge (la LR 10/2010 e s.m.i.), che ha reso più stringente il rapporto tra ambiente e piano. Recentemente poi sono cambiati i criteri con cui devono essere effettuate le indagini geologiche (regolamento 53/R) ed è stata emanata una nuova legge sul rischio idraulico, la 21/2012 - Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, che hanno evidenti ricadute nella considerazione delle pericolosità del territorio di Monsummano Terme.

Redigere, a circa quindici anni di distanza da quel piano una Variante generale comporta quindi, necessariamente, non solo una revisione complessiva dei contenuti, che in larga parte si sono rivelati ancora attuali, ma anche del linguaggio e più significativamente della stessa articolazione e architettura del piano.

Nel frattempo, se guardiamo al territorio, si è assistito ad una costante crescita demografica, trainata da quella di tutta la Valdinievole e comunque riferibile a tutti i comuni della valle. Si è così dovuto adeguare il dimensionamento del Piano Strutturale che, immaginato per una previsione ventennale (2000 - 2020), stimava al 2020 una popolazione massima di 24000 abitanti, previsione alla quale ci siamo avvicinati ma che rimane ancora distante: oggi secondo gli ultimi dati ufficiali ISTAT (31.12.2012) gli abitanti sono circa 21000, esattamente 20884.

Si è poi dovuto considerare il progressivo e sempre più significativo ridimensionamento del peso economico ed occupazionale del settore manifatturiero, scarsamente compensato dal modesto incremento del terziario e dei servizi, che in questi ultimi anni ha visto, tra l'altro, il calo delle presenze turistiche.

Il nuovo piano insomma non solo deve rinnovare i suoi contenuti alla luce del nuovo quadro normativo e della rafforzata attenzione al paesaggio, all'ambiente e ai valori durevoli del territorio, ma deve avere anche la capacità di rispondere alle progressive trasformazioni che hanno interessato la società, l'economia ed il territorio nell'ultimo decennio e deve essere

inquadrate in una riflessione complessiva sui mutati assetti sociali, demografici, economici e territoriali. In questo quadro una non minore attenzione dovrà essere riservata alla successiva fase operativa, per la quale in concreto si misureranno le azioni di trasformazione e la capacità dei nuovi strumenti urbanistici di perseguire il futuro desiderato.

1.1. Il Nuovo PIT Regionale

Il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale è stato approvato nel luglio 2007 ed è stato elaborato non come un semplice adeguamento di quello vigente (redatto in vigore della legge regionale 5/1995) alla nuova normativa in materia (la legge regionale 1/2005), bensì come un strumento nuovo fondato su nuovi presupposti.

Gli strumenti principali di “programmazione” della Regione Toscana - Pit e Prs (Piano Regionale di Sviluppo) - vanno letti in stretta correlazione, avendo la Regione compiuto la scelta politicamente e metodologicamente strategica di costruire un nesso inscindibile e funzionale tra piani e strumenti di governo del patrimonio territoriale e ambientale della comunità regionale, da un lato, e piani e programmi di sviluppo sul versante economico, sociale e culturale, dall’altro.

Il Pit è dunque il riferimento fondamentale per la pianificazione del territorio e la sua agenda statutaria «... è il quadro complessivo programmatico nel quale si colloca il Prs ».

L’«agenda statutaria» del territorio della Regione individua i fattori territoriali e funzionali che compongono la struttura del territorio. Definisce le invarianti strutturali¹, individua i principi attraverso cui condizionare l’utilizzazione delle risorse essenziali, nonché la disciplina inerente i conseguenti livelli indefettibili di “prestazione” e di “qualità” che occorre comunque preservare nella loro dotazione e nella loro fruibilità. L’ Agenda statutaria individua per questo i sistemi territoriali e funzionali, contiene la rappresentazione del patrimonio (la struttura del territorio) e lo scenario di riferimento.

La disciplina del PIT (Art.2, comma 2)... *“definisce lo statuto del territorio toscano mediante l’individuazione dei meta obiettivi - unitamente agli obiettivi conseguenti - che ne compongono la agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano in coerenza con quanto sancito nei paragrafi 5.1 e 6 del Documento di Piano. La definizione quali invarianti strutturali dei suddetti meta obiettivi e delle invarianti attinenti alle infrastrutture e ai beni paesaggistici di interesse unitario regionale, insieme alle linee di azione necessarie a conferire effettività*

1

Invarianti strutturali del PIT: un oggetto, una prestazione, una regola d’uso immodificabile che tutela la risorsa e garantisce il permanere della prestazione. Le invarianti strutturali sono anche l’esito di una ricognizione condotta sulle norme speciali di tutela (nazionali, regionali, europee), per riportarle a coerenza con il governo del territorio.

all'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano, costituiscono il contenuto sostantivo dello statuto del territorio".

Al comma 3 dello stesso Art. 2... "La strategia del PIT ... deriva dalla formulazione dell'agenda strategica del Piano ... Gli obiettivi di detta agenda strategica sono definiti e integrati mediante i sistemi funzionali ... unitamente alla delineazione delle politiche pubbliche regionali e locali che esso sancisce come necessarie al perseguimento degli obiettivi in agenda".

Il PIT, definisce, attraverso l'Art. 3 - I sistemi che definiscono la struttura del territorio toscano e le sue funzionalità. In particolare al comma:

2. Le componenti del sistema territoriale che connota e rappresenta la struttura del territorio toscano sono individuate e argomentate dal Documento di Piano (ai paragrafi 6.1.2 e 6.1.3) mediante i lemmi di «universo urbano della Toscana» e di «universo rurale della Toscana». Le invarianti strutturali correlate al suddetto sistema territoriale sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- a. la «città policentrica toscana»;*
- b. la «presenza industriale» in Toscana;*
- c. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale;*
- d. il «patrimonio collinare» della Toscana;*
- e. il «patrimonio costiero, insulare e marino» della Toscana;*
- f. le infrastrutture di interesse unitario regionale.*

3. A norma dell'articolo 48 della l.r. 1/2005 i sistemi funzionali del territorio toscano sono identificati con quelle sue capacità funzionali che il presente Piano concepisce e adotta quali quadri di riferimento concettuale, analitico e valutatorio sia per il raccordo organico tra pianificazione territoriale e programmazione generale e settoriale dello sviluppo regionale, sia per il coordinamento cooperativo tra Regione ed Enti locali nel perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi conseguenti di cui si compone l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Dette capacità funzionali del territorio toscano sono riassunte nei seguenti lemmi:

- a. la «Toscana della nuova qualità e della conoscenza»;*
- b. la «Toscana delle reti»;*
- c. la «Toscana della coesione sociale e territoriale»;*
- d. la «Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza».*

Il Pit regionale può così essere letto attraverso l'agenda statutaria che comprende la descrizione-rappresentazione strutturale del territorio:

- i sistemi territoriali e di paesaggio, il complesso dei valori riconosciuti nel territorio, i beni ricompresi nelle invarianti strutturali;*

- lo scenario di riferimento, fortemente correlato al punto precedente, che individua le strategie che siano coerenti con la struttura e la dotazione patrimoniale del territorio e che fornisce gli elementi per la valutazione integrata;
- i sistemi funzionali a cui affidare le politiche di valorizzazione delle risorse territoriali e attraverso i quali specificare i modi in cui i piani, i programmi e le diverse linee d'azione possono interagire con il patrimonio territoriale

Allo stesso modo il Piano Strutturale di Monsummano Terme si articola definendo i sistemi territoriali (letti come sub sistemi di paesaggio) ed i sistemi funzionali, che anche per il Comune di Monsummano assumono il ruolo di definire le strategie, oltre che il raccordo, tra territorio e politiche settoriali.

Il Pit nella Disciplina di Piano, richiama all'Articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto, per cui, al comma 2:

Integrare e qualificare la "città policentrica toscana" costituisce il primo dei metaobiettivi in cui si articola l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano ai sensi del Documento di Piano. Ai fini del suo perseguimento questo Piano sostiene e tutela la riconoscibilità paesaggistica della "città toscana" mediante le azioni di mantenimento e rafforzamento delle reti e dei corridoi ecologici che connotano e penetrano gli insediamenti urbani, e salvaguardando le discontinuità ed i paesaggi che li separano nella molteplice scansione delle forme del territorio toscano.

A rafforzare ulteriormente il principio della "policentralità" toscana, nel Documento di piano, a cui le discipline si ispirano:

6.3.1. Di qui l'impegno che deve qualificare la pianificazione territoriale a contrastare i processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva delle campagne e dei territori aperti, tutelandone e consolidandone le specificità ambientali e paesaggistiche, insieme alla rete di "corridoi ecologici" che le caratterizzano nella varietà della loro ricchezza e vitalità vegetazionale e faunistica. E di qui, ad un tempo, la necessità di un impegno contestuale contro la banalizzazione delle centralità urbane e la dispersione "periferica" della loro riconoscibilità e capacità di offrire integrazione e innovazione sociale e culturale.

Costituiscono per questo Direttive:

- 1. occorre che i Comuni toscani garantiscano il valore durevole e costitutivo delle rispettive "centralità" urbane: centralità intese come corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività;*
- 2. occorre che nei Comuni toscani la mobilità urbana assuma modalità plurime, affidabili ed efficaci così da garantire la piena accessibilità alle parti e alle funzioni che connotano le aree*

centrali - storiche e moderne - dei loro contesti urbani, evitando che mobilità e accessi diventino argomenti a sostegno di soluzioni banali di decentramento e dunque di depauperamento sociale, culturale, economico e civile di quelle stesse parti e di quelle stesse funzioni;

3. occorre perseguire e salvaguardare il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico architettonica e nel patrimonio immobiliare che con una titolarità e funzionalità pubblica hanno storicamente coinciso. Occorre, in particolare, evitare che interventi di rigenerazione fisica e funzionale che riguardino immobili di pubblico rilievo per il significato storico o simbolico, culturale o funzionale che rivestono per la comunità urbana comportino mutamenti alla loro funzionalità pubblica;

4. occorre che i Comuni toscani provvedano al consolidamento, al ripristino e all'incremento dello spazio pubblico che li caratterizza e identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile. Uno spazio pubblico inteso nella sua configurazione sistemica, dunque come spazio sia costruito che non costruito; come spazio che combina e integra "pietra" e "verde" e che assume - e vede riconosciuto come tale - il proprio valore fondativo dello statuto della "città". Uno spazio in cui si correlino centralità; multidimensionalità; significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico rispetto all'insieme del contesto urbano; connessione visibile, funzionale, e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo e con le risorse e le reti ecologiche che lo caratterizzano. Uno spazio costituito, pertanto, da una gamma di attributi identitari e di buone pratiche amministrative (a cominciare da quelle pianificatorie) che configuri la città come un insieme organico e dinamico di luoghi attrattivi e preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di cittadinanza, di esperienza civile e religiosa, di relazioni sociali ed economiche, di stimolo e sostegno a una fertile convivenza pluralistica e interculturale. E come un corpo vivo e salubre, che sa studiare, programmare e sperimentare, con appropriate pratiche amministrative e partecipative, le condizioni ambientali ed estetiche - dunque paesaggistiche e architettoniche, energetiche e climatiche - della propria integrità fisica e sociale.

In relazione ai contenuti del PIT e soprattutto in rapporto alle prescrizioni ed alle direttive della Disciplina di Piano, il tema della "città policentrica toscana" nel nuovo PS viene declinato per la Valdinievole, che per la sua stessa natura, così come più avanti specificato, viene riconosciuta come una delle 7 città lineari toscane dall'IRPET.

Infine i sistemi funzionali che vengono ad assumere un ruolo specifico all'interno del PIT: sono l'elemento di passaggio tra la rappresentazione strutturale e le strategie. L' Agenda strategica per questo definisce la strategia dello sviluppo territoriale, ovvero costituisce un'agenda programmatica che stabilisce le relazioni tra gli obiettivi e i contenuti territoriali del PS.

Gli strumenti della “messa in opera” del PIT (messa in opera e non semplice attuazione) si sostanziano nel rapporto tra i governi locali e la Regione, nella relazione tra il potere pubblico e il mercato, nell’apparato disciplinare e nella valutazione integrata (ora Valutazione Ambientale Strategica). Al principio della conformità viene quindi sostituito il principio della coerenza, tra le indicazioni regionali e la loro declinazione nei contesti locali.

Altro strumento introdotto dal Pit è quello dell’apertura alla concorrenza, che deve essere interpretata come “competizione virtuosa”, ovvero come la possibilità di scegliere tra diverse opzioni in campo, attraverso la selezione di proposte private che, assumendo le indicazioni pubbliche, concorrono come partner nel processo di governo del territorio. E’ su questa base che il PS di Monsummano, nell’ultima Parte, che come vedremo più avanti, tratta della sua attuazione, introduce i principi e gli istituti dell’avviso pubblico, della perequazione e della compensazione urbanistica.

1.2. Il Nuovo PTC della Provincia di Pistoia

La Provincia di Pistoia ha adottato il 18 dicembre 2008 (D.C.P. n. 433) la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento, successivamente approvato dal Consiglio Provinciale di Pistoia con Delibera n.123 del 21 aprile 2009.

Obiettivi generali del P.T.C. di Pistoia sono:

a) obiettivi derivanti dalle invarianti dello Statuto del Territorio del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale:

- la salvaguardia del sistema policentrico degli insediamenti;
- il consolidamento e lo sviluppo delle attività economiche della provincia intese come patrimonio territoriale, nonché economico sociale e culturale;
- la tutela del “patrimonio collinare” inteso come recupero la valorizzazione del paesaggio, dell’ambiente e del territorio rurale, come risorse produttive ed essenziale presidio ambientale;
- la tutela dei beni paesaggistici di interesse unitario regionale di cui al P.I.T.

b) la tutela delle risorse naturali del territorio, ed in particolare la difesa del suolo sia da rischi comuni che da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica.

c) la tutela e la valorizzazione delle città e degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione degli insediamenti consolidati e di recente formazione.

d) il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e della mobilità in generale attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto.

e) la razionalizzazione delle reti e dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale.

1.3. Lo stato di attuazione del PS vigente

La verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale non può prescindere da quella del Regolamento Urbanistico: le azioni da perseguire individuate a livello strategico nel Piano Strutturale non possono che essere valutate attraverso quelle messe in campo a livello operativo nel Regolamento Urbanistico.

Si riportano per questo i dati raccolti nella Relazione sullo stato di Attuazione del RU, allegata alla Variante n.4 del Regolamento Urbanistico. La relazione è datata ottobre 2008, ma può essere considerata ancora attuale, tenuto conto che negli ultimi anni gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia hanno subito un deciso rallentamento: di seguito sono comunque segnalati i principali interventi realizzati dopo il 2008:

INFRASTRUTTURE VIARIE E STANDARD

-tra la viabilità realizzata emerge la variante alla SS 436, ed i tratti di viabilità di raccordo interni all'insediamento

-rispetto agli standard di parcheggi e verde pubblico si denota il raggiungimento dei parametri previsti dal PS che prevedono una dotazione di standard superiore ai minimi di legge: in particolare con la realizzazione del parco urbano del Candalla è assai cresciuta la dotazione di aree verdi nel Capoluogo.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Interventi diretti

-gli interventi residenziali eccedenti la ristrutturazione edilizia hanno interessato per il 60% gli edifici esistenti (interventi di ampliamento e sopraelevazione) e per il restante 40% la costruzione di nuovi alloggi;

-nell'UTOE1 sono stati realizzati 12 dei 17 interventi residenziali previsti nelle aree di saturazione (Zone B); nell'UTOE2 ne sono stati realizzati 9 su un totale di 21;

- dei 62 interventi di ristrutturazione urbanistica previsti in aree produttive poste in contesti residenziali (zone Do) nel 2008 risultavano attuati o in corso di attuazione 11 interventi. Altri

hanno avviato le procedure di attuazione nei due anni seguenti. Con una recente Variante al Regolamento Urbanistico sono state ridimensionate le capacità insediative di tali aree nel caso di mutamento di destinazione d'uso ed è stato incoraggiato il loro recupero per fini produttivi;

- nel territorio rurale gli interventi di recupero e mutamento di destinazione d'uso hanno determinato un incremento di 14 abitanti su una previsione di 95 nell'UTOE 1 e di 1 abitante su una previsione di 85 nell'UTOE 2.

Piani attuativi o preordinati all'intervento diretto

- nel 2008 risultavano attuati o già convenzionati 11 Piani di Inquadramento Urbanistico (PIU) finalizzati ad interventi prevalentemente residenziali: i PIU sono strumenti preordinati all'intervento diretto che consentono di controllare gli effetti urbanistici degli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica;

- dopo il 2008 il più significativo intervento di trasformazione urbanistica della città è l'avvio della realizzazione del quartiere Orzali nei comparti 14 e 15 ; la prima fase degli interventi ha consentito la realizzazione della viabilità di collegamento nord-sud , della struttura commerciale e per servizi e della cassa di espansione- parco urbano lungo il corso del Candalla.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

Interventi diretti

- gli interventi diretti previsti ed ammessi dal Piano nelle zone di completamento e nelle aree produttive già urbanizzate hanno registrato un buon livello di attuazione: nel 2008 risultavano 19 nuove costruzioni ad uso produttivo di cui 10 localizzate in aree PIP per una superficie coperta complessiva di circa 16.500 mq.

- fra gli interventi commerciali si segnala oltre alla struttura commerciale del comparto 14, l'intervento previsto ed in corso di realizzazione nelle arre destinate a servizi del PIP 1.

Piani attuativi

- è stato pressoché ultimato il PIP 2 la cui realizzazione ha consentito di completare la viabilità della zona industriale e di innestarla nella variante alla SR 436;

-il piano attuativo (PIP) del comparto 33, via Pratovecchio, è stato approvato ed è stato emesso un bando pubblico per esplorare l'interesse degli operatori alla sua attuazione; per il piano attuativo (PdL) del comparto 34, circonvallazione Le Case, è in corso la stipula della convenzione. Nessuna attivazione di procedure è stata invece effettuata per il comparto 35 in loc. Violi a Cintolese.

AREE TERMALI

- le due aree termali del Comune (Grotta Giusti e Grotta Parlanti) sono stati interessati da significativi interventi di trasformazione con esiti assai differenziati:

- nella Grotta Giusti è stata realizzata la nuova piscina termale, è stato ampliato l'albergo ed è attivata l'edificazione della struttura sanitaria-riabilitativa,
- nella Grotta Parlanti le opere parzialmente realizzate del Piano di Lottizzazione non sono state completate e non sono state attuate le ulteriori previsioni del RU.

IMPIANTI SPORTIVI E STRUTTURE RICETTIVE

- degli impianti sportivi previsti dal PS e dal RU , allevamenti di cavalli, impianto per il golf e campi da tennis, solo uno dei quattro allevamenti ha dato avvio alle procedure per la realizzazione degli interventi di ampliamento e qualificazione delle attività previsto

A livello regionale, una delle maggiori quote di crescita degli insediamenti dopo il 1981 è legata allo sviluppo distrettuale della Val di Nievole (cfr. Elementi per la conoscenza del territorio toscano - RAPPORTO IRPET 2009 p.93). Ciononostante, l'espansione dell'edificato ha rallentato i ritmi dei decenni passati ed ha comunque seguito un principio di saturazione dei vuoti o di saldatura con l'insediamento esistente. Inoltre la crisi distrettuale ha comportato l'abbandono di una parte consistente delle aree produttive interne all'insediamento. A questo si aggiunge l'autorizzazione di tre nuove strutture commerciali: queste strutture contribuiscono a fare di Monsummano un nuovo polo commerciale di medie strutture che convivono (non senza contrasti) con il commercio minuto dei mercati e del centro commerciale naturale nei nodi centrali dell'abitato il cui punto di forza è la complementarietà con altre funzioni (come il patrimonio culturale e la rete dei servizi alla persona).

2. Il territorio comunale

2.1 Profilo di Monsummano Terme

La città di Monsummano sorge alle pendici del colle di Monsummano Alto di cui la città bassa è espansione già dal secolo XVII°. Mentre Monsummano Alto ha origini medievali (legate alla posizione e la conformazione della sommità del colle, strategico rispetto alla viabilità ed alla difesa militare), l'insediamento di pianura sorge intorno al Santuario (oggi complesso Basilicale) di Maria SS. della Fontenuova, voluto proprio all'inizio del Seicento dal Granduca Ferdinando I de' Medici, in corrispondenza di una fonte e di un tabernacolo ancora conservati, legati alla tradizione degli eventi prodigiosi. E' attorno al Santuario che sorse la piazza del mercato ed il centro civico del paese, che tuttora costituisce il cuore di Monsummano Terme. Grazie alle opere di bonifica Granducali, si estese la possibilità di coltivare terreni di colmata, un tempo paludosi, e si iniziarono a diffondere e ad accrescere gli insediamenti di pianura che oggi costituiscono le maggiori frazioni.

La città bassa si espande inglobando progressivamente le Ville e le strutture poderali: tra queste la Villa di Renatico, che nell'Ottocento era l'abitazione di Ferdinando Martini, illustre giornalista, letterato e politico. La scoperta della Grotta Giusti nel 1849 sottrae Monsummano ad un destino di borgo agricolo, commerciale e manifatturiero e pone le basi per l'apertura di una nuova fase dello sviluppo urbano: la costruzione di una città dotata di spazi e strutture tipiche delle cittadine termali. Alle grotte naturali si affiancano i moderni stabilimenti, le strutture e le attività correlate al turismo termale: alberghi, luoghi di ritrovo, negozi, il teatro, servizi di trasporto. Dopo l'ultimo dopoguerra e soprattutto negli anni '60 e '70, l'impetuoso sviluppo delle attività manifatturiere, legate all'industria delle calzature, ha ulteriormente modificato la struttura urbana e sociale, facendo di Monsummano una destinazione per lavoratori immigrati, dai dintorni e da altre regioni d'Italia, e sovrapponendo ai delicati equilibri e rapporti della città termale, la disordinata espansione degli spazi produttivi, della fabbrica diffusa, costituita da piccola e piccolissima impresa associata alla residenza.

La struttura urbana è dunque l'esito del processo di formazione e consolidamento della città, segnato dalla stratificazione di tre modelli e di tre fasi insediative: **la città storica** fondata sul binomio nucleo medioevale-nucleo seicentesco; **la città termale** di impianto ottocentesco e sviluppatasi fino ai primi decenni del Novecento; **la città della produzione** esplosa nell'ultimo dopoguerra e soprattutto negli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso. A questa peculiare struttura insediativa si unisce la particolarità di un territorio caratterizzato dallo stretto

rapporto che unisce le colline del **Montalbano** all'invaso del **Padule**. Il particolare della carta storica riprodotto in apertura di questo capitolo sintetizza con elementare efficacia **la struttura territoriale del Comune e dell'area**: il Montalbano, i corsi d'acqua che scendono e confluiscano nel Padule; i centri storici della collina ed i primi borghi della pianura disposti lungo l'asse viario che circonda il Padule. I tratti originari del territorio di Monsummano sono ancora evidenti nella sua attuale organizzazione. L'insediamento è tuttora caratterizzato da una **doppia assialità**: l'**asse fisico-funzionale** della via Francesca, generatore dello sviluppo urbano più recente, e l'**asse visivo-paesaggistico-ambientale** che lega la città bassa al nucleo medievale ed al colle di Monsummano Alto e che unisce le colline del Montalbano alla pianura bonificata ed al Padule.

Questi elementi non sono esclusivi del territorio comunale di Monsummano, ma caratterizzano storicamente tutta l'area della Valdinievole come si legge nella cartografia antica e nella stratificazione degli insediamenti. Proprio la contiguità degli insediamenti e la continuità delle relazioni rende necessaria una visione di insieme dei problemi e dello sviluppo della Valdinievole.

2.2 La Valdinievole

L'area del comprensorio della Valdinievole, coincidente con il Sistema Economico Locale e con la zona-distretto ugualmente nominata, comprende undici comuni: Buggiano, Chiesina Uzzanese, Larciano, Lamporecchio, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecatini Terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese e Uzzano.

Caratterizzata da un forte policentrismo territoriale, amministrativo ed economico per l'assenza di un comune dominante, la Valdinievole è formata da tanti comuni e tante frazioni che occupano uno spazio complessivo di 266 kmq, cioè il 27,5% della Provincia di Pistoia, con una popolazione di quasi 120.000 persone (115.389 abitanti al 2005, cioè il 42% di tutta la popolazione della Provincia). Il comune principale è Montecatini Terme, mentre quello con il più basso numero di residenti è Chiesina Uzzanese. Anche alcune zone dei comuni di Altopascio, Montecarlo, Marliana e Serravalle Pistoiese possono essere incluse nel comprensorio.

Un recente studio dell'IRPET (Elementi per la conoscenza del territorio toscano - RAPPORTO 2009) classifica l'insediamento della Val di Nievole tra Pescia e Monsummano in una delle sette "Città lineari" Toscane, in particolare tra quelle città lineari lungo vie di comunicazione (Conurbazione Pescia - Uzzano - Buggiano - Massa e Cozzile - Montecatini Terme - Pieve a Nievole - Monsummano Terme - Ponte Buggianese - Lamporecchio - Larciano).

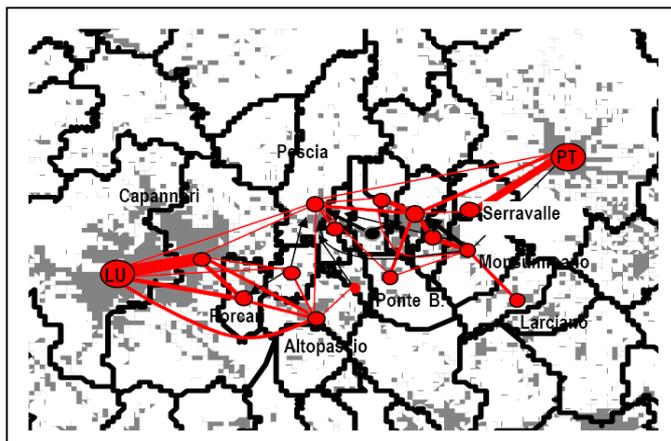


Grafico delle relazioni pendolari in Valdinievole
(dal Rapporto IRPET 2009 "Elementi per la conoscenza del territorio toscano")

Le città maggiori sono Montecatini e Monsummano, sviluppatesi soprattutto negli ultimi decenni, e Pescia, il centro di riferimento storico della valle anche per la presenza dell'unico ospedale e della sede episcopale.

Il corso d'acqua principale della valle è la Pescia Maggiore o Pescia di Pescia che, con la Pescia Minore o di Collodi, si trova nella zona occidentale. Tutti i torrenti e i corsi d'acqua minori della valle scorrono verso la conca del Padule di Fucecchio, che costituisce il margine meridionale dell'area, al confine con la provincia di Firenze.

La zona settentrionale e orientale della Valdinievole è collinare o montuosa: ci sono infatti i rilievi preappenninici a nord e il Montalbano a est. A ovest il territorio della Valdinievole lascia spazio alla Piana di Lucca, della quale può essere considerata la continuazione orientale.

Utile per la comprensione delle dinamiche demografiche il ritratto che la **Società della Salute della Valdinievole** ha fatto nel **2005**, da cui sono ricavati i dati che seguono.

La densità abitativa del territorio della Valdinievole è sempre stata molto più alta di quella del territorio dell'area pistoiese: nel 1961 il censimento registra ben 327 abitanti per chilometro quadrato nella Valdinievole a fronte dei 209 nell'area Pistoiese; nel 2005 le anagrafi registrano 434 residenti per chilometro quadrato in Valdinievole e solo 231 nell'area pistoiese.

In generale anche la crescita della popolazione residente della Valdinievole è stata, in anni recenti (2001-2005), assai superiore a quella della popolazione dell'area Pistoiese.

La variazione dal 1961 al 2005 cresce di molti punti percentuali in ogni comune della Valdinievole (i valori più alti sono quelli di Pieve a Nievole 111,4 e di Massa e Cozzile 89,2), ad eccezione di Pescia, l'unico comune in cui la popolazione residente è diminuita: dagli anni sessanta al 2001 è diminuita di 6,8 punti, ma negli ultimi anni ha ripreso lentamente a salire e dal 2004 al 2005 ha registrato un valore positivo (0,8).

L'aumento della popolazione in Valdinievole si ha soprattutto negli anni sessanta (la variazione percentuale dal 1961 al 1971 è di addirittura di 44,2 punti a Pieve a Nievole e di 11,6 punti

nell'intero territorio della Valdinievole), in cui si sentono ancora gli effetti della ripresa economica post-bellica. Nei decenni successivi invece le variazioni percentuali non registrano dei valori molto alti e in alcuni paesi addirittura sono negative; solo a Buggiano e a Uzzano la variazione percentuale si mantiene alta e dal 1971 al 1981 raggiunge nel primo e supera nel secondo i 20 punti percentuali (rispettivamente 20,7 e 25,1).

L'incremento complessivo della popolazione è comunque determinato soprattutto dalle dinamiche migratorie. Il saldo naturale del 2004 infatti è nella maggior parte dei casi negativo, anche a Ponte Buggianese e a Chiesina Uzzanese. Solo a Buggiano, Monsummano Terme, Pieve a Nievole e Uzzano il tasso di natalità è più alto, anche se di pochissimi punti percentuali, del tasso di mortalità. Nello stesso anno, questi quattro sono anche i comuni con il più alto tasso di fertilità (Uzzano 42,2%, Pieve a Nievole 41,5%, Buggiano 39,3% Monsummano Terme 35,9%).

Il saldo migratorio si mantiene invece negli anni costantemente positivo, all'interno del quale i movimenti più consistenti si hanno comunque tra i comuni italiani.

Confermando le tendenze passate, le proiezioni sull'andamento della popolazione della Valdinievole nei prossimi decenni mostrano una crescita in tutte le fasce di età, anche se maggiore nelle fasce anziane, e pertanto avvalorano la tesi della ripresa del trend positivo che già viene anticipato dalla variazione percentuale del 2004-2005.

Dal 2008 al 2023 i minori da zero a quattordici anni crescono nelle proiezioni di 5,8 punti percentuali, i residenti dai quindici anni ai sessantaquattro di 7,4 punti percentuali e i sessantacinquenni e gli ultra sessantacinquenni di ben 12 punti percentuali.

La Toscana è ormai stabilmente terra di immigrazione. Da almeno un decennio il quadro demografico toscano va caratterizzandosi da una sempre più rilevante presenza di cittadini stranieri. Per la prima volta nel 2002 gli stranieri soggiornanti hanno oltrepassato la soglia dei 100.000 arrivando precisamente a 111.458 (al 31 dicembre), secondo i dati pubblicati nel Rapporto sull'immigrazione della Caritas del 2003, portando la Toscana al quarto posto nella graduatoria delle regioni italiane per numero di soggiornanti sul proprio territorio, dopo la Lombardia (348.298), il Lazio (238.918) e il Veneto (154.632).

Dopo aver conosciuto il fenomeno dell'emigrazione, soprattutto delle donne che andavano a fare la balia in varie città toscane, italiane e a volte europee, e il fenomeno dell'immigrazione dal sud Italia, anche la Valdinievole ormai da qualche decennio è meta di immigrati stranieri.

Il primo gennaio 2005 risultavano residenti in Valdinievole 6.577 cittadini stranieri, il 44,8% dei cittadini stranieri residenti in Provincia di Pistoia.

La Valdinievole presenta gli stessi squilibri di genere all'interno dei vari gruppi nazionali che troviamo anche nel resto d'Italia, cioè anche in Valdinievole vi sono alcune nazionalità straniere i cui cittadini presenti sono in maggioranza maschi e altre i cui cittadini presenti sono prevalentemente femmine; come nelle altre regioni italiane, le nazionalità che hanno una

presenza a maggioranza maschile sono la marocchina (66% di maschi), l'albanese (60%) e la tunisina (55%).

In Valdinievole le percentuali di maschi marocchini, albanesi e soprattutto tunisini non sono però così squilibrate, come invece lo sono spesso in altre regioni italiane o in altre aree toscane. Ciò può indicare un avvio del processo di stabilizzazione della loro presenza sul territorio e pertanto l'arrivo anche delle famiglie e la nascita di figli direttamente nei comuni della Valdinievole.

Le collettività straniere a netta maggioranza femminile sono invece quelle dei paesi dell'Europa dell'Est (fra i russi, le donne sono il 92%, mentre fra i polacchi le donne sono l'86%, fra gli ucraini, le donne sono l'85% e fra i rumeni il 67%), dell'America Latina (il 68% dei cittadini della Repubblica Dominicana è formato da donne, come il 63% dei cittadini peruviani), delle Filippine (61%) e della Nigeria (54%) (Tab. 18). I pionieri di queste nazionalità sono cioè le donne che arrivano da sole in cerca di un'occupazione, che spesso si concretizza nei lavori domestici, di cura degli anziani e dei bambini e nelle professioni dei servizi nel settore alberghiero.

Come nelle altre zone della Toscana, invece, i cinesi si caratterizzano per non avere uno squilibrio di genere. Anche in Valdinievole i cinesi hanno un equilibrio di genere, con il 52% di maschi e il 48% di femmine (Tab. 18).

La presenza o meno dell'equilibrio nella struttura per sesso è anche un segnale dell'andamento dei flussi futuri. Più la situazione è sbilanciata, più è probabile che gli arrivi in futuro saranno caratterizzati dai ricongiungimenti familiari, cioè da un'immigrazione diversa da quella presente fino al momento.

Le fasce di età maggiormente presenti in Valdinievole sono ovviamente quelle centrali, quelle cioè dei giovani e degli adulti in età lavorativa. I minorenni invece al primo gennaio 2005 sono solo il 18% della popolazione (mentre nell'area pistoiese sono il 25% e in tutto il territorio italiano, nel 2001, il 21%, secondo i dati del Censimento) e gli adulti dai 50 ai 59 anni sono solo il 6%, mentre le classi più anziane, oltre i 60 anni, solo il 3%. Ciò significa che ancora il processo di stabilizzazione sul territorio è soltanto all'inizio.

Nella Carta per la cittadinanza sociale della Valdinievole (2005, 11-13) si sostiene che in questa area della provincia di Pistoia le famiglie hanno ancora il ruolo che era classico delle famiglie italiane e in particolare toscane di qualche decennio fa: il ruolo di sostegno ai componenti la famiglia ma di generazioni diverse da quella dei genitori, cioè i giovani e gli anziani.

In Valdinievole esiste un orientamento abbastanza esteso da parte dei genitori nel sostegno ai figli nelle loro scelte per il futuro, ad esempio mantenendoli in casa loro in modo da permettergli di cercare il lavoro desiderato e di non accontentarsi del primo trovato in presenza di contingenze di tipo economico, e aiutandoli nell'acquisto di una casa.

Nella stessa Carta si rileva la tendenza, molto simile a quella degli anni '60 e '70, a costruire la casa dei figli accanto a quella dei genitori. Molte infatti sono state le richieste di rialzamento

della casa oppure di raddoppio dell'abitazione. Inoltre il nucleo familiare sostiene gli anziani assistendoli in caso di malattia o di non autosufficienza.

Ciò comporta un mantenimento di reti di relazione sociale molto strette e conseguentemente il tramandare di modi di vivere delle vecchie generazioni. Questo modello di "fare famiglia" è quello che ha permesso lo sviluppo dei distretti industriali toscani, basati sulla presenza di tante piccole e piccolissime imprese, spesso a livello familiare, come ad esempio quello calzaturiero nella zona di Monsummano, che dava lavoro anche a molte donne che conciliavano il lavoro domestico con quello da aggiuntatrici.

Accanto a questi elementi di continuità con il passato, anche in Valdinievole sembrano convivere delle tendenze che possono portare a notevoli cambiamenti, dovute almeno in parte anche alle modificazioni a cui si sta sottoponendo il sistema economico locale, con la crisi della floricoltura e del distretto calzaturiero e la ristrutturazione del comparto turistico di Montecatini, che da termale tradizionale, si sta evolvendo verso una forma più moderna di turismo del "benessere".

Tutto ciò può portare ad esempio ad una maggiore apertura della struttura familiare. Nel 2005 ad esempio non si riscontra una presenza diffusa della famiglia allargata: pur restando legate ai genitori, soprattutto per motivi economici, le giovani generazioni non rimangono sempre in casa con la famiglia. Infatti, il numero medio di componenti per famiglia nella Valdinievole è 2,5 e non c'è una grande differenza fra comuni.

Un'altra variabile che indica una tendenza alla modernizzazione delle forme di famiglia in Valdinievole è la percentuale degli anziani che vivono da soli, che in quest'area è molto più alta rispetto a quella di coloro che vivono con i figli: al 2005, se il 25,6% dei residenti che hanno passato gli 84 anni di età vive con i figli sposati e l'11,4% con i figli non sposati, ben il 42,1% vive da solo.

D'altra parte la presenza di anziani all'interno di istituti è molto limitata (2,1%); e ciò significa che le cure vengono effettuate fra le mura domestiche e direttamente dalle famiglie, sia che l'anziano viva all'interno della famiglia dei figli sia che viva da solo.

Sotto il profilo socio-economico i cambiamenti in corso nella Valdinievole dunque possono essere inclusi nel concetto sociologico di "società postindustriale", che indica precise valenze sociali, economiche e culturali. Dal punto di vista demografico, rimanda ad una progressiva fluidificazione del tessuto sociale, con una graduale diminuzione dei nuclei familiari tradizionali (tendenzialmente composti dai coniugi e, in media, da due figli), un aumento delle famiglie unipersonali (persone sole), specialmente fra gli anziani, una progressiva senescenza della popolazione (incremento degli ultrasessantacinquenni) ed una presenza sempre più accentuata di immigrati. Sul piano economico, la transizione ad un nuovo tipo di società, caratterizzato da nuove problematiche sociali e da nuove forme di organizzazione della vita collettiva, si

caratterizza innanzitutto per una forte crescita del settore dei servizi, a detrimento di quello industriale ed ancora di più di quello agricolo.

Da questi elementi è necessario partire per mettere in campo sia più efficaci **strategie di governo delle problematiche di area vasta**, che azioni più mirate di **tutela e valorizzazione dei tratti specifici di ciascuna realtà locale**.



I comuni della Valdinievole all'interno della Provincia di Pistoia

2.3 Andamento demografico del Comune di Monsummano Terme

Nel 1997 , data di avvio delle elaborazioni del Piano Strutturale, la popolazione residente nel comune di Monsummano era di 19489 abitanti. Nel 2001 il Censimento generale della popolazione assegnava a Monsummano una popolazione di 19906 abitanti. Nel 2009 l'ISTAT ha registrato nel Comune di Monsummano una popolazione dei 21140 residenti con un saldo naturale di 15 persone ed un saldo migratorio di 140 persone rispetto all'anno precedente.

La crescita costante della popolazione nell'ultimo decennio si iscrive in un trend demografico positivo di lungo periodo che ha portato gli abitanti del Comune di Monsummano a più che raddoppiare dall'ultimo dopoguerra ad oggi : nel 1951 gli abitanti del Comune erano 9708, oggi

sono 21.140 (al 31.12.2009), con una crescita, in circa 60 anni, del 118%, nettamente superiore a quella della Valdinievole e dell'intera Provincia di Pistoia, che nello stesso periodo è stata rispettivamente del 42% e del 31%.

Il trend demografico positivo conferma la sostanziale correttezza delle previsioni del Piano Strutturale che era stato dimensionato per una popolazione di 24.000 abitanti: oggi, a quasi quindici anni dalla sua approvazione, la popolazione è aumentata di circa 1600 unità, pari a circa il 36% dell'incremento di popolazione massimo stimato dal P.S. e da esso giudicato sostenibile.

L'analisi di alcuni dati recenti sulla composizione della popolazione mette in evidenza fenomeni di sicuro interesse per le previsioni urbanistiche e pianificatorie. Come si evince dalla tabella che segue, riferita al triennio 2007-2009, la crescita degli abitanti è costante, ancorché variabile: + 222 nel 2007, +305 nel 2008, +155 nel 2009. Ad essa corrisponde una crescita più che proporzionale del numero delle famiglie: +133 nel 2007, +142 nel 2008, +220 nel 2009. Nell'ultimo anno l'incremento delle famiglie supera quello degli abitanti, con l'inevitabile conseguenza di un ulteriore abbassamento del numero medio di componenti per famiglia, che scende a 2,6.

Comune di Monsummano Terme	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
n. abitanti	20670	20985	21140
n. famiglie	7761	7902	8122
n. medio componenti famiglia	2,7	2,7	2,6
Crescita n. abitanti	222	305	155
Crescita n. famiglie	133	142	220

La [popolazione residente a Monsummano Terme al Censimento 2011](#), rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 20.767 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 21.460. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 693 unità, che è un fatto frequente e che comporta l'utilizzo di adeguati correttori statistici, che confermano comunque le tendenze alla crescita della popolazione.

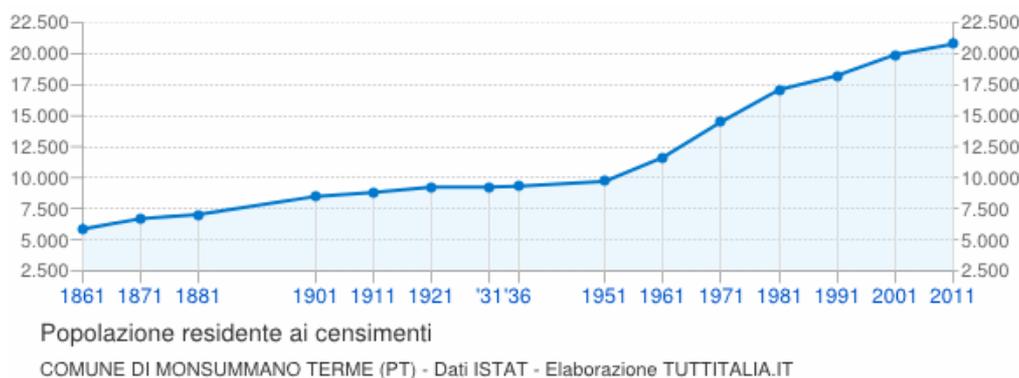
I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe. La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	19.887	-	-	-	-
2002	31 dicembre	19.955	+68	+0,34%	-	-
2003	31 dicembre	20.095	+140	+0,70%	7.368	2,72
2004	31 dicembre	20.219	+124	+0,62%	7.442	2,71

2005	31 dicembre	20.327	+108	+0,53%	7.512	2,70
2006	31 dicembre	20.448	+121	+0,60%	7.628	2,68
2007	31 dicembre	20.670	+222	+1,09%	7.761	2,66
2008	31 dicembre	20.985	+315	+1,52%	7.902	2,65
2009	31 dicembre	21.140	+155	+0,74%	8.122	2,60
2010	31 dicembre	21.374	+234	+1,11%	8.294	2,57
2011 (1)	8 ottobre	21.460	+86	+0,40%	8.397	2,55
2011 (2)	9 ottobre	20.767	-693	-3,23%	-	-
2011	31 dicembre	20.800	+33	+0,16%	8.401	2,47
2012	31 dicembre	20.884	+84	+0,40%	8.519	2,45

(1) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(2) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.



Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Monsummano Terme dal 1861 al 2011.

Altri dati dello stesso periodo relativi alla suddivisione della popolazione in fasce di età mettono in evidenza un'età media degli abitanti decisamente inferiore a quella della Provincia e di tutto il Paese:

- i bambini e ragazzi sotto i 15 anni sono 2928, pari al 13,9% della popolazione comunale, contro il 13,1 della percentuale regionale ed il 15% a livello nazionale,
- i ragazzi tra 16 e 29 anni sono 3.305 pari al 15,7% della popolazione a livello comunale, il 13,2% a livello regionale ed il 15,2% a livello nazionale,
- gli anziani dai 65 anni in poi sul territorio comunale sono 4.094, pari al 19,5% della popolazione, rispetto al 20% a livello nazionale ed al 23% a livello Regionale.

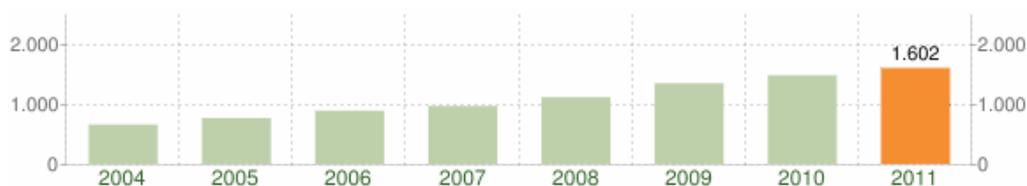
Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	2.665	13.676	3.546	19.887	41,3
2003	2.671	13.633	3.651	19.955	41,5
2004	2.678	13.688	3.729	20.095	41,8
2005	2.690	13.683	3.846	20.219	42,0
2006	2.706	13.697	3.924	20.327	42,2
2007	2.673	13.770	4.005	20.448	42,5
2008	2.678	13.965	4.027	20.670	42,7

2009	2.743	14.148	4.094	20.985	42,6
2010	2.776	14.193	4.171	21.140	42,9
2011	2.801	14.348	4.225	21.374	43,1
2012	2.728	13.778	4.294	20.800	43,5
2013	2.752	13.733	4.399	20.884	43,7

Struttura della popolazione per età (dati ISTAT al 1° gennaio)

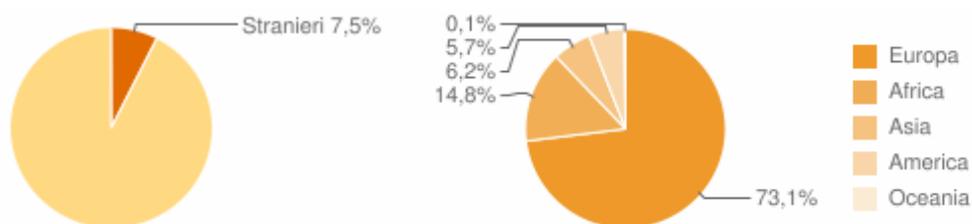
Distribuzione per area geografica di cittadinanza

Gli stranieri residenti a Monsummano Terme al 1° gennaio 2011 sono 1.602 e rappresentano il 7,5% della popolazione residente. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

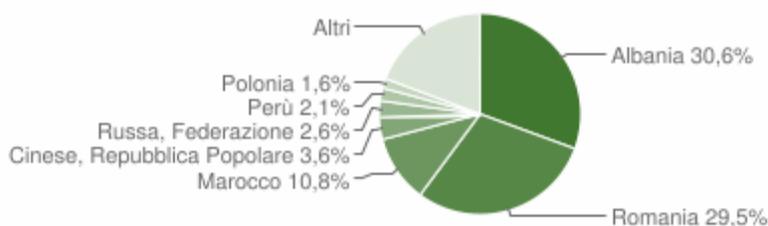


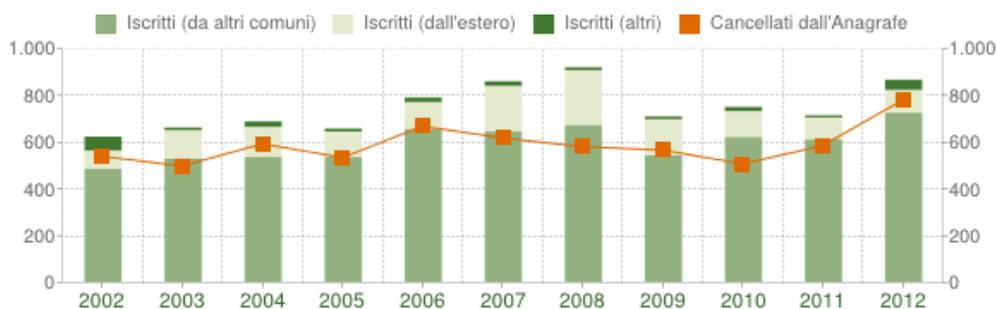
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2011

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Albania con il 30,6% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Romania (29,5%) e dal Marocco (10,8%).





Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Distribuzione della popolazione 2012 - Monsummano Terme

Età	Celibi / Nubili	Coniugati / e	Vedovi / e	Divorziati / e	Maschi	Femmine	Totale			
								%	%	
0-4	910	0	0	0	454	49,9%	456	50,1%	910	4,4%
5-9	916	0	0	0	462	50,4%	454	49,6%	916	4,4%
10-14	902	0	0	0	455	50,4%	447	49,6%	902	4,3%
15-19	925	2	0	0	473	51,0%	454	49,0%	927	4,5%
20-24	1.002	49	0	0	564	53,7%	487	46,3%	1.051	5,1%
25-29	941	274	0	3	597	49,0%	621	51,0%	1.218	5,9%
30-34	728	673	0	17	712	50,2%	706	49,8%	1.418	6,8%
35-39	597	987	6	39	806	49,5%	823	50,5%	1.629	7,8%
40-44	392	1.266	11	80	863	49,3%	886	50,7%	1.749	8,4%
45-49	238	1.281	23	91	775	47,5%	858	52,5%	1.633	7,9%
50-54	142	1.288	45	78	745	48,0%	808	52,0%	1.553	7,5%
55-59	93	1.112	54	45	664	50,9%	640	49,1%	1.304	6,3%
60-64	72	1.094	82	48	613	47,3%	683	52,7%	1.296	6,2%
65-69	49	897	147	21	534	47,9%	580	52,1%	1.114	5,4%
70-74	48	823	208	24	522	47,3%	581	52,7%	1.103	5,3%
75-79	40	554	266	12	398	45,6%	474	54,4%	872	4,2%
80-84	29	301	320	5	254	38,8%	401	61,2%	655	3,1%
85-89	12	117	247	1	125	33,2%	252	66,8%	377	1,8%
90-94	7	27	95	0	37	28,7%	92	71,3%	129	0,6%
95-99	1	1	39	0	9	22,0%	32	78,0%	41	0,2%
100+	1	0	2	0	1	33,3%	2	66,7%	3	0,0%
Totale	8.045	10.746	1.545	464	10.063	48,4%	10.737	51,6%	20.800	

2.4 Il lavoro

Delineare un profilo economico del territorio comunale ha bisogno di fare riferimento ad un territorio composito come la Valdinievole e significa innanzitutto analizzare l'evoluzione nel corso degli ultimi anni del suo sistema produttivo, le modificazioni intervenute nella fisionomia del mercato del lavoro e il modello di sviluppo complessivo che si viene delineando.

La struttura economica del Comune di Monsummano Terme, a lungo segnata dalla forte presenza dell'impresa manifatturiera, legata in particolare al settore della calzatura, è oggi caratterizzata da un mix di attività e funzioni che la assimilano alle vicine realtà della Valdinievole. Nel 2008 i settori delle costruzioni e del commercio coprivano quasi la metà del totale delle unità locali attive: un dato questo assai simile a quello della Provincia e della Valdinievole, con la particolarità che a Monsummano l'incidenza percentuale delle costruzioni risulta superiore a quella media della Provincia e della stessa Valdinievole, mentre il peso del commercio risulta percentualmente inferiore.

Il terzo settore per numero di unità locali attive è rappresentato dalle attività manifatturiere, che pur avendo una presenza percentualmente superiore a quella della Valdinievole e della Provincia, risultano assai ridimensionate rispetto al passato: nel 2008 la percentuale delle unità locali attive è sceso al 18,7% dal 22,7% del 2001 ed il dato non aveva ancora assorbito gli effetti della pesante crisi che si è abbattuta sulle attività manifatturiere soprattutto fra il 2008 ed il 2009. Il fenomeno della cessazione di attività manifatturiere e della dismissione di impianti produttivi è fra l'altro un fenomeno che ha un grosso impatto sulla struttura urbana e sulle attese di trasformazione urbanistica della città.

I dati provinciali sul settore manifatturiero e sull'andamento socio-economico rilevano gli effetti dell'attuale crisi economica internazionale. Nella provincia di Pistoia la manifattura industriale in calo dal 2006 e in picco dal 2008 stava manifestando tendenze di ripresa dalla metà del 2009. Ma nel 2° trimestre 2010 si è manifestato un arresto della ripresa. Il grado di utilizzo degli impianti artigianali è in leggero aumento, intorno al 75%, secondo gli studi della Camera di Commercio di Pistoia, da cui sono tratti anche i grafici seguenti. La situazione della provincia di Pistoia è tra quelle più in difficoltà, insieme a Massa e Grosseto, rispetto al quadro regionale.



Tendenze della produzione industriale nella Provincia di Pistoia (Fonte: Camera di Commercio di Pistoia)

Al 30 marzo 2013 le persone in cerca di occupazione domiciliate in Valdinievole sono 21.404, rappresentano circa il 45% del totale provinciale, quota leggermente superiore alla quota di popolazione attiva (tra i 15 ed i 64 anni) che vi risiede (42%). Complessivamente le persone iscritte allo stato di disoccupazione presso i Centri per l'Impiego provinciali (dato di stock) superano le 47 mila unità (di cui 28.600 donne, circa il 60%).

Nella tabella che segue gli iscritti allo stato di disoccupazione della Valdinievole al 31 marzo 2013, per comune di domicilio, valori assoluti e percentuali (fonte: elaborazioni Osservatorio sul Mercato del Lavoro su dati SIL Provincia di Pistoia).

COMUNE DI DOMICILIO	F	M	TOT	Val. %	Pop. in età attiva Val. %
BUGGIANO	916	526	1442	3,0%	3,1%
CHIESINA UZZANESE	421	299	720	1,5%	1,6%
LAMPORECCHIO	649	409	1058	2,2%	2,7%
LARCIANO	604	332	936	2,0%	2,3%
MASSA E COZZILE	810	495	1305	2,8%	2,7%
MONSUMMANO TERME	2656	1623	4279	9,0%	7,5%
MONTECATINI-TERME	2401	1587	3988	8,4%	6,6%
PESCIA	2042	1379	3421	7,2%	6,8%
PIEVE A NIEVOLE	1127	677	1804	3,8%	3,3%
PONTE BUGGIANESE	965	573	1538	3,2%	3,1%
UZZANO	562	351	913	1,9%	2,1%
TOTALE VALDINIEVOLE	13.153	8.251	21.404	45%	41,7%
TOTALE PROV. PISTOIA	28.605	18.830	47.435	100,00%	100,0%

Al 30 Aprile 2012 il totale degli iscritti in cerca di occupazione domiciliati nel comune di Monsummano Terme rappresentano il 9,4% del territorio provinciale, 3.508 persone (di cui 2.212 donne). Complessivamente le persone iscritte allo stato di disoccupazione presso i Centri per

l'Impiego nella provincia (stock) raggiungono le 37.488 unità (22.838 donne, il 61%), con aumento dell'11% rispetto allo stock di Aprile 2011.

Il peso percentuale delle varie coorti di età degli iscritti (il 23% ha meno di 30 anni e la coorte 30-44 anni rappresenta una quota del 37%) è in linea con i valori del territorio provinciale.

Settori	1° trim. 09	2° trim. 09	3° trim. 09	4° trim. 09	1° trim. 2010	2° trim. 2010
<i>Var.% tendenziali</i>	Produzione Industriale					
Alimentari	0,7	-0,4	0,7	1,9	0,3	-2,6
Tessile e maglieria	-20,3	-4,4	-10,4	-8,1	1	-7,3
Abbigliamento	-11,7	13,2	-8,8	-11,4	1,3	3,1
Pelli cuoio e calzature	-25,9	-27	-10,2	-15,3	-9,1	4,9
Metalmeccanica	-20,9	-20,4	-13	-11,6	0,2	-6,1
Elettronica e mezzi di trasporto	-19,8	-6,6	-17,7	-9,3	-0,2	-6,0
Carta	-3,7	-16,1	-6	-13,4	4,4	-7,5
Mobili	-17,2	-18,4	-14,4	-7,2	-5,2	2,0
Chimica Farmaceutica Gomma e Plastica	-8	-13	-6,5	-14	-0,1	5,8
Varie	-21,3	-15,4	-21,7	-16,8	-1,6	-3,5
Classi dimensionali						
Fino a 49	-17,7	-16,6	-12,6	-12,9	-1,4	-4,8
50-249	-14	-5,9	-3,6	0,7	-3,4	9,3
TOTALE PROVINCIA	-17	-14,3	-10,7	-10,2	-1,8	-1,7

Lo studio su "I distretti calzaturieri in Italia: realtà e prospettive", promosso da Monte dei Paschi di Siena, Nomisma e Anci, prevedeva una ripresa a livello nazionale del settore dopo il 2011 e già per il 2010 prevedeva un +18% dei volumi di export dal distretto calzaturiero della Valdinievole. Nonostante questo il distretto della Valdinievole ha avuto il dato peggiore tra i distretti calzaturieri italiani rispetto all'occupazione nel 2010: -17,4%, sebbene sia stata prevista una ripresa per il 2011, dopo l' *annus horribilis* del calzaturiero italiano nel 2009.

La ripresa dipende dalla capacità di promuovere la calzatura *made in Italy* nei paesi con forte crescita di Pil. Questo richiede una riorganizzazione di competenze e specializzazioni tali da consentire una sinergia tra distretti diversi e tra distretti ed altri soggetti complementari.

L'attuale congiuntura negativa si innesta in un ciclo economico segnato da un progressivo alleggerimento dell'apparato produttivo e da processi di forte trasformazione dell'economia monsummanese.

Come veniva rilevato nel Documento di Orientamento strategico del PIUSS:

"le forti trasformazioni economiche e sociali degli ultimi decenni hanno modificato i caratteri della città. La crisi del settore manifatturiero e del tipico modello di sviluppo centrato sulla piccola impresa a domicilio, ha prodotto una forte trasformazione della struttura urbana e del tessuto socio-economico del Comune. La realizzazione di un'estesa zona produttiva per iniziativa pubblica (PIP Pratovecchio 1 e 2) ha favorito la rilocalizzazione di aziende ubicate in contesti non idonei, ed ha contribuito al potenziamento

delle imprese più dinamiche, ma non ha arrestato il processo di contrazione dell'apparato produttivo. Le aziende attive nel settore calzaturiero hanno registrato un significativo decremento con la crisi del 2002 e dopo un periodo di leggera ripresa subiscono oggi gli effetti della pesante congiuntura internazionale. Ciononostante l'industria delle calzature conserva un importante insediamento di aziende ed addetti nel comune di Monsummano ed è caratterizzata dalla presenza di imprese competitive attente all'evoluzione dei mercati e capaci di rinnovare i prodotti. E' su questo segmento di aziende, sul processo di potenziamento e trasformazione che hanno messo in atto, che è necessario puntare per superare i tipici elementi di crisi di un settore a bassa tecnologia e per rinnovare una tradizione produttiva che è stata alla base della moderna crescita di Monsummano. (...) Il turismo verde, il turismo d'arte, il turismo termale ed il turismo gastronomico sono gli aspetti più evidenti di una crescente attenzione al territorio monsummanese che è fortemente alimentata dagli interventi di recupero del patrimonio storico architettonico, dalla realizzazione di centri e musei per la diffusione della sua conoscenza, dall'organizzazione di attività ed eventi strettamente legati alla valorizzazione delle sue peculiarità.”

Condividendo nella sostanza l'analisi e la valutazione del quadro economico sopra tratteggiato, il Piano Strutturale si pone l'obiettivo di **consolidare e qualificare le risorse economiche tipiche del territorio monsummanese**: il settore manifatturiero con le specializzazioni storiche della calzature e dell'alimentare, il commercio, i servizi alla produzione ed alle imprese, il turismo nelle sue diverse vocazioni ed articolazioni ed in primo luogo il turismo termale.

3. La struttura del piano

Il vigente Piano strutturale - come già accennato - fonda le proprie radici in un processo iniziato nel 1998 in piena vigenza della legge regionale n. 5/1995 (e ben sette anni prima della attuale legge urbanistica toscana n. 1/2005). Appartiene quindi alla primissima generazione di piani strutturali; uno strumento di pianificazione all'epoca nuovo e che doveva occuparsi delle sole scelte strategiche. La redazione del piano avvenne quindi in uno scenario nuovo, con un linguaggio ancora da mettere a punto (era la prima volta che si distingueva un piano strutturale da uno operativo). Si parlava per la prima volta di "governo del territorio" dopo decenni in cui i piani si erano occupati tradizionalmente di "regolare" l'attività urbanistica più che di prefigurare scenari possibili in termini di disegno della città e di politiche per il territorio aperto. Anche in termini di "linguaggio" del piano furono trattate questioni fino ad allora sconosciute; i piani redatti fino al 1995 erano infatti Piani regolatori il cui ambito di azione era, appunto, quello di "regolare" l'attività edilizia e urbanistica. Con i Piani strutturali cambia radicalmente il ruolo della pianificazione e ciò ha richiesto un notevole sforzo di adeguamento, anche linguistico, dello strumento strategico e, in seconda battuta, dello strumento operativo e conformativo. Come abbiamo visto solo una parte delle articolate e organiche previsioni del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico hanno trovato un riscontro nell'attuazione degli stessi, anche perché, da un punto di vista strettamente economico, la situazione è evidentemente cambiata, così come, per il mutato ruolo della Pubblica Amministrazione e per le crescenti difficoltà operative (in termini anche di risorse economiche e umane), non ha consentito la predisposizione di tutti i piani di settore che al tempo dell'approvazione del PS erano stati previsti.

Il linguaggio, il livello strategico, la stessa articolazione dei sistemi e sotto sistemi devono quindi essere rivisti alla luce dei riferimenti legislativi e pianificatori che in questi anni sono cambiati, certo accogliendo anche gli stimoli che provengono da un contesto socio-economico in continua evoluzione e che in questi anni ha subito importanti cambiamenti.

Una più stretta relazione di coerenza con gli strumenti regionali e provinciali, una più rigorosa distinzione tra strumento strategico e strumento operativo-conformativo e anche la necessità di ritrovare con maggiore semplicità i fondamenti su cui impostare una nuova fase di sviluppo territoriale hanno guidato le modifiche apportate al vecchio PS, del quale, comunque, il nuovo accoglie buona parte dei quadri conoscitivi e il riconoscimento dei valori patrimoniali.

3.1 La suddivisione del territorio in sistemi territoriali

Il PTCP di Pistoia riconosce il territorio del Comune di Monsummano Terme come appartenente al Sistema Territoriale Locale della Valdinievole, caratterizzato da tre sottosistemi di paesaggio - quello dell'agricoltura promiscua, quello della bonifica storica e quello del Padule di Fucecchio.

Il nuovo PS a partire dal STL del PTC, come prima operazione di sintesi tra conoscenza e progetto, riconosce per Monsummano quattro sistemi territoriali, cercando di restituire, attraverso di essi, i caratteri e gli elementi che lo hanno strutturato:

- 1 - Sottosistema territoriale del paesaggio del Montalbano
- 2 - Sottosistema territoriale del paesaggio pedecollinare degli insediamenti urbani
- 3 - Sottosistema territoriale del paesaggio della bonifica
- 4 - Sottosistema territoriale del paesaggio del Padule

I sotto sistemi territoriali di paesaggio sono porzioni del territorio comunale individuate a seguito dell'analisi effettuata nell'elaborazione del quadro conoscitivo e basata sulle conoscenze relative alle caratteristiche fisico-morfologiche, ambientali, geologiche, all'uso del suolo, alla storia, alla cultura, ai caratteri degli insediamenti, delle attività e delle funzioni presenti o previste, alle dotazioni infrastrutturali.

Le perimetrazioni, sempre labili, sono funzionali alla definizione degli obiettivi per il governo del territorio ed alla necessità di assicurare la tutela del patrimonio naturale e ambientale.

Nel PS, così come concepito dalla legge toscana, la definizione dei sistemi territoriali assume un valore programmatico, con il riconoscimento di una "vocazionalità dello sviluppo, conseguente alle stesse qualità intrinseche dei territori. Questi sistemi rispondono quindi anche alla strategia di identificare le diverse identità territoriali per poi trattarle nel piano valorizzandone le specificità, esaltandone i diversi ruoli nel più complesso sistema territoriale della Valdinievole.

Il progetto di territorio organizzato per sistemi deve infatti confrontarsi con il riconoscimento di un insieme di interazioni differenziate e variabili a seconda delle politiche e del processo da attivare, che restituisce una immagine complessa dell'intero territorio comunale come incontro di relazioni fra sistemi differenziati.

3.2 I sistemi e sub sistemi funzionali

Per dare concretezza al progetto di territorio delineato, la definizione dei sistemi funzionali assume un preciso valore programmatico, tanto da assumere il ruolo di un vero e proprio scenario strategico di riferimento per il PS. I sistemi funzionali non sono ambiti, ma politiche, visioni e strategie e dunque sono reticolari ; attraversano gli ambiti definiti come sistemi e sotto sistemi territoriali, dando così evidenza al fatto che una strategia complessiva lega le scelte che si compiono per ciascun elemento.

Per il territorio del Comune di Monsummano Terme questa strategia complessiva si organizza in una chiara direzione di sviluppo, legata al sistema insediativo esito di un processo ancora in atto che ha comunque già configurato una "città lineare" della Valdinievole.

Prima di tutto il piano riconosce che solo con un sistema fortemente integrato si può operare per il rafforzamento della qualità ambientale, della qualità dell'abitare e del produrre e

dell'efficienza delle relazioni territoriali. Per questo viene individuato il **Sistema funzionale della città lineare della Valdinievole**, a cui affidare il compito di guidare le politiche per la "qualità dell'abitare", il consolidamento ed il "rafforzamento del sistema produttivo", l'"efficienza delle reti per la mobilità". E' all'interno del sistema insediativo che vengono riconosciute le "tre città":

I. **la città storica**, con i tessuti edilizi propri della fase di formazione dei centri abitati della pianura, lungo la viabilità di antico impianto, che comprendono il nucleo originario di Monsummano Basso, attorno al quale furono costruiti i primi e principali edifici del capoluogo (la Basilica della Madonna della Fontenuova, l'Osteria, l'Oratorio di S. Carlo, ecc.) e le espansioni storiche formatesi lungo gli assi viari che convergono nelle piazze. La forma e l'organizzazione di tali spazi sono strettamente correlati ai monumenti ed al tessuto edilizio di matrice storica che li delimitano. Questa parte di città, oltre ad assolvere una funzione di testimonianza storica, essendo da sempre luogo primario di incontro e di relazioni, svolge una rilevante funzione di polo urbano centrale e di aggregazione civica;

II. **la città della prima espansione urbana**, formata nell'ultimo dopoguerra, con i primi consistenti fenomeni di urbanizzazione ed edificazione diffusa. In tali aree sono riconoscibili insediamenti a prevalente destinazione residenziale, aree a destinazione produttiva, attrezzature sportive e di servizio. Questa parte di città assume diversi spessori lungo la SR n° 436 "Francesca", dal capoluogo comunale ai centri di maggiore consistenza edilizia: Cintolese, Uggia, Pazzera. Connesso a questi ultimi due nuclei e perpendicolare della "Francesca", si sviluppa, lungo le strade comunali Chiesina Ponziani ed Orlandini, un insediamento lineare secondario che comprende le frazioni di Chiesina Ponziani, Rubattorno e Bizzarrino. L'espansione edilizia ed urbana ha comportato una radicale sostituzione dell'originaria struttura agricola ed una complessiva modificazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali del paesaggio agrario circostante;

III. **la città degli interventi pianificati**, che a partire dagli anni '70, ha costituito le aree produttive specializzate, i quartieri residenziali unitari, frutto di piani particolareggiati e che ha prodotto le dotazioni pubbliche recenti, i parcheggi e il verde pubblico. Il processo di urbanizzazione ha generato un aggregato urbano privo di una chiara strutturazione interna e con margini irregolari o incerti, tali da rendere difficile l'individuazione dei confini fra le aree urbanizzate e la campagna.

Al **Sub sistema delle tre città**, al quale sono affidate le strategie per l'abitare, si aggiunge quello per lavorare, che a Monsummano è relazionata principalmente al sistema manifatturiero, al quale è sempre stato riservato uno spazio rilevante nell'ambito della pianificazione.

E' il **Sub sistema funzionale delle aree della produzione**, costituito dai luoghi specificatamente dedicati alle attività produttive sia di carattere artigianale che di carattere industriale. I caratteri distintivi delle diverse aree che compongono il sistema della produzione si fondano

sulla maggiore o minore specializzazione funzionale e sulla diversa densità fondiaria. Sulla base dei criteri sopra enunciati sono riconoscibili:

I. **le aree specializzate**, a prevalente destinazione produttiva e terziaria, con lo sviluppo di componenti commerciali o di servizio e derivanti da interventi unitari pubblici e privati, formatesi tramite strumenti urbanistici attuativi (P.I.P e PdL), secondo le linee programmatiche degli strumenti di pianificazione;

II. **le aree miste**, caratterizzate dalla presenza di edifici produttivi e/o terziari, collocati in contesti prevalentemente residenziali o quelle dove la funzione produttiva e/o terziaria è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni d'uso;

III. **le aree della produzione diffusa**, costituite da aree occupate da edifici industriali ed artigianali, localizzati in zone produttive di piccola dimensione o in zone con usi ammessi diversi dall'uso produttivo o isolati nel territorio; fanno parte del sub sistema della produzione dispersa gli insediamenti produttivi collocati all'interno del tessuto urbano e molti altri insediamenti puntuali, come quelli per le attività di deposito all'aperto, collocati per lo più nelle aree di pianura.

Infine, sempre all'interno del **Sistema funzionale della città lineare della Valdinievole**, il PS articola anche il **Sub sistema funzionale della Mobilità**, costituito dagli elementi che forniscono il necessario supporto fisico, infrastrutturale e tecnologico atto a garantire gli spostamenti di persone e di merci. Per questo il PS organizza il sistema della mobilità su diversi livelli funzionali tra loro integrati:

I. Il **primo livello funzionale** riguarda il sistema delle connessioni nazionali e regionali e il sistema interno dei principali tracciati infrastrutturali di rilevanza provinciale e intercomunale, che comprende il corridoio autostradale della rete primaria (A11), quelli stradali principali della rete secondaria (SR 435 e SR 436) e i principali nodi infrastrutturali (casello autostradale e stazione ferroviaria di Montecatini Terme); Il PS attribuisce al primo livello del sub sistema una funzione portante.

II. Il **secondo livello funzionale** è quello interno al sistema insediativo policentrico, la sua percorribilità di supporto alle attività e alla residenza, articolato nelle diverse identità del capoluogo e delle frazioni, costituito dalla viabilità di collegamento e distribuzione.

III. Il **terzo livello funzionale** riferibile al contesto culturale e paesaggistico del territorio di Monsummano, è quello dell'accessibilità degli ambiti monumentali e dei servizi sovracomunali e quello dell'accessibilità orientata alla fruizione del patrimonio territoriale e ambientale con modalità leggere e/o lente, costituito da percorsi pedonali, tracciati storici, corridoi naturalistici, sentieri, piste ciclabili ed ippovie.

In relazione alle prospettive di sviluppo individuate, che hanno nelle risorse ambientali e nel turismo il principale motore, e più in generale per le politiche di valorizzazione del territorio

che il PS intende promuovere, viene organizzato il **Sistema funzionale Ambiente e Turismo**, per rendere coerenti le diverse politiche di settore. Il sistema trova il suo orientamento nelle reti e nei nodi urbani, nei centri storici e nella valorizzazione del patrimonio storico, nella messa in valore di tutti gli elementi legati alla fruizione, alla produzione di prodotti locali. Patrimonio naturale e storico, risorse ambientali e produzioni agricole, valorizzazione turistica, reti ecologiche e reti per la fruizione e servizi per la popolazione, possono essere legate insieme per uno sviluppo integrato, durevole e sostenibile. Si dovranno quindi integrare anche i servizi e le attività legate alle diverse filiere e reti di relazioni territoriali già attive, attraverso il potenziamento e il consolidamento dei seguenti ambiti tematici:

- **turismo culturale**
- **turismo sportivo ricreativo e del benessere**
- **turismo naturalistico**
- **turismo agroalimentare e delle produzioni tipiche**

Spettano dunque ai sistemi funzionali i temi che devono essere considerati rilevanti per gli specifici caratteri del territorio di Monsummano. Essi mettono in relazione alcuni elementi territoriali e sono introdotti proprio per articolare i principali sistemi di relazioni che devono essere attivati a livello comunale e sovracomunale, per attuare le linee generali del piano delineati dallo scenario territoriale di riferimento.

In sintesi i Sistemi Funzionali individuano un insieme di elementi territorialmente definiti e coordinati tra loro in un complesso organizzato e reso funzionale alle politiche territoriali che il P.S. intende perseguire.

3.3 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Una ulteriore divisione del territorio corrisponde alle unità territoriali organiche elementari. Ai sensi dell'Art. 53, comma 2, lettera b), della L.R. 1/05, il PS individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), finalizzate al raggiungimento di un equilibrio fra il numero delle persone stabilmente insediate e la loro necessità di servizi e attrezzature per lo svolgimento delle attività quotidiane.

Le Utoe previste dalla legge regionale toscana, contribuiscono alla definizione degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella parte gestionale del piano, ovvero nel Regolamento Urbanistico. Il piano strutturale deve per questo essere accompagnato da valutazioni, in particolar modo di tipo quantitativo, che non possono sempre e solamente essere riferite all'intero territorio comunale. Ciascun comune presenta al proprio interno parti (o unità territoriali elementari) "organiche", aventi una identità specifica, una certa autonomia di funzionamento, una specifica dotazione di infrastrutture e/o di servizi ed una specifica capacità, un limite al cosiddetto "carico urbanistico".

Alle Utoe spetta il controllo della funzionalità urbana e territoriale, attraverso la verifica della compatibilità dimensionale degli insediamenti rispetto alla struttura complessiva del territorio e la dotazione dei servizi, ed attraverso di esse sono espressi anche gli elementi e le condizioni alla trasformabilità derivate dalla VAS.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite con riferimento a parti del territorio comunale aventi organiche relazioni territoriali e funzionali, una specifica dotazione di servizi e infrastrutture con differenti caratterizzazioni insediative, ambientali e storico-paesistiche; sulla base di questi specifici aspetti, il PS articola il territorio comunale nelle seguenti UTOE:

- UTOE 1 - Monsummano;
- UTOE 2 - Cintolese;
- UTOE 3 - Montevettolini;

E' con le UTOE che si recuperano gli indirizzi già espressi anche nel vecchio PS, aggiungendone dei nuovi e proponendo un riequilibrio che riassegni a ciascun centro e nucleo uno specifico ruolo e riconoscibilità e che sia capace di ristabilire un ordine significativo e la tutela dei valori degli insediamenti. Si è così scelto di compiere una suddivisione del territorio comunale che rispettasse il più possibile gli ambiti corrispondenti ai due centri urbani principali di Monsummano, Cintolese e Montevettolini, cercando evitare di introdurre ulteriori areali o confini "amministrativi" che complicassero, non solo la gestione del piano, ma anche la percezione degli abitanti del proprio territorio. Per ogni UTOE il PS indica sinteticamente:

- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti in riferimento alle funzioni principali;
- le dotazioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico;
- le dinamiche e le criticità presenti;
- le strategie d'intervento da perseguire.

3.4 Le dimensioni massime sostenibili

Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul), intesa come la somma delle superfici di tutti i piani, compreso le murature esterne, fatta eccezione per il settore turistico ricettivo espresso in posti letto ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- commerciale relativa alle grandi strutture di vendita;
- turistico - ricettiva;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Non sono previsti dal PS insediamenti di grandi strutture di vendita e non viene effettuato il dimensionamento delle attività agricole che per loro natura ed in quanto supportate da specifici strumenti di programmazione, come il programma di miglioramento aziendale, non sono suscettibili di essere rapportate ad un quadro previsionale certo e misurabile. Nelle zone agricole si è provveduto invece a stimare i mutamenti di destinazione d'uso dalle funzioni agricole alla residenza sulla base di una proiezione dei dati relativi agli ultimi sette anni.

Il dimensionamento residenziale

Piano Strutturale ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi, in relazione alle funzioni principali e cercando la loro distribuzione più efficace con le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Per adempiere a questa funzione è necessario svolgere preliminarmente alcune valutazioni generali a scala comunale riguardo alle necessità di adeguamento degli standard urbanistici ed al dimensionamento del fabbisogno abitativo. Il dimensionamento degli standard è stato effettuato prendendo a base di riferimento le dotazioni a disposizione della popolazione attualmente insediata. Il PTCP di Pistoia ha così scelto di elevare il rapporto di legge - 18mq/ab. - innalzandolo a 24 mq/ab.. Il Regolamento Urbanistico dovrà reperire, in relazione alla popolazione attualmente insediata sul territorio e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici in grado da garantire tale dotazione di servizi locali di interesse comune. In tale rapporto è compreso anche il fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse, per la quale non è stata individuata una dotazione specifica di superfici per standard urbanistici, in quanto fruisce dei servizi e delle attrezzature dei nuclei abitati ad essa più prossimi.

Il dimensionamento minimo degli standard urbanistici effettuato dal Piano è superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68, e pienamente funzionale al raggiungimento degli obiettivi proposti, eccezion fatta per le superfici destinate ad attrezzature scolastiche che quasi ovunque presentano deficit legati soprattutto alla progressiva concentrazione in pochi poli attrezzati di queste strutture.

Predeterminare gli aspetti quantitativi degli insediamenti è un compito particolarmente difficile. La stima del fabbisogno edilizio non incontra grandi difficoltà quando si fa riferimento ad ambiti territoriali estesi, mentre diventa invece più complicato e quindi più esposto ad errore, quando opera al livello comunale.

La stima risulta certo strettamente correlata all'evoluzione prevista, o prevedibile, delle famiglie, che rappresentano la vera e propria unità di riferimento del fabbisogno abitativo. Potremmo in sostanza dire che la validità della stima del fabbisogno abitativo dipende in maniera rilevante dalla correttezza delle previsioni ad oggi formulabili in merito all'evoluzione del numero e della struttura delle famiglie residenti nel comune di Monsummano. Ma lo sviluppo

quantitativo e strutturale dei nuclei familiari dipende da diversi ordini di fattori: il movimento “naturale” della popolazione; le caratteristiche e le modificazioni della composizione per età; la scissione dei nuclei familiari o la loro ricomposizione; le condizioni socio-economiche, le aspettative di lavoro e con essa i movimenti migratori.

Tutti elementi che certo l’attuale situazione di “crisi” complica ulteriormente, allorché entrano in gioco scelte individuali, migrare, spostarsi, sposarsi, farsi una famiglia, che incidono in maniera tanto più significativa quanto minore è la popolazione oggetto di previsione.

Lo scenario economico e la maggiore dotazione infrastrutturale proposti dal piano strutturale poi dovrebbero consentire una ulteriore spinta, prima di tutto con la riorganizzazione, alla maggiore articolazione dei settori produttivi (produzioni innovative, ma anche produzione di beni e servizi per artigianato di servizio, l’agricoltura, ecc.).

A seguito della valutazione di tutti questi elementi, il Piano Strutturale sceglie come ipotesi di riferimento un incremento relativo della popolazione, connesso ai processi di ripresa demografica locale (ora che si sono stabilizzate le classi di età) e di misurata, anche se sensibile, accoglienza della popolazione esterna, che dovrebbe includere giovani attivi (extracomunitari e no), per far fronte all’incremento dei settori terziario, produttivo e alla riorganizzazione del settore agricolo e attività connesse, in particolare quelle turistiche, che dovrebbero teoricamente innalzare anche i tassi di natalità.

Le ipotesi di scenario prospettate - e quindi valutate insieme al contesto socio-istituzionale locale - muovono dalla necessità di affrontare il tema dello sviluppo locale in relazione alle potenzialità di riqualificazione e valorizzazione sostenibile del territorio. Lo scenario dimensionale prefigurato dovrà quindi trovare, attraverso il regolamento urbanistico, possibilità di attuazione attraverso fasi temporali successive, in maniera tale da ottenere una maggiore adesione all’evoluzione e all’effettiva trasformazione delle condizioni di contesto.

Considerato l’andamento demografico, le tendenze in atto e le prospettive di sviluppo economico del territorio locale e della Valdinievole, la Variante generale ritiene opportuno e plausibile confermare la stima di una popolazione complessiva del comune che non superi, nel periodo di validità del piano allungato fino al 2032, la soglia dei 24.000 abitanti indicata dal PS del 2000. Ciò significa avere una prospettiva di crescita di circa 3000 abitanti rispetto alla popolazione attuale.

La previsione, sufficientemente larga nel medio periodo per tenere conto dell’eventuale modificazione dei parametri evolutivi del quadro demografico, risulta, per ogni Utoe e per il territorio nel suo complesso, compatibile con le prescrizioni e le indicazioni che nascono dalla valutazione analitica del sistema urbano e delle sue parti (tenuto conto dell’interpretazione effettuata per ogni Utoe degli aspetti riguardanti la mobilità, l’ambiente, la sostenibilità

urbanistica e sociale, gli aspetti energetici, il quadro infrastrutturale, la dotazione di opere di urbanizzazione, servizi e così via).

Dal punto di vista del rapporto tra volume edificato e abitanti il piano assume come parametro per il dimensionamento teorico del piano i 35 mq /ab., riducendo di conseguenza il parametro indicato dal PS 2000 che variava fra i 100 mc/ab per l'edilizia popolare ed i 150 mc/ab per l'edilizia privata. Il dimensionamento residenziale del piano si attesta quindi su una stima di 105.000 mq di Sul , comprensiva non solo degli interventi di trasformazione ma anche degli interventi all'interno degli insediamenti esistenti come le ristrutturazioni urbanistiche, gli interventi di nuova costruzione legati ad operazioni di completamento o saturazione dei tessuti edilizi, i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, le trasformazioni delle strutture destinate ad usi agricoli.

Il dimensionamento così deve essere considerato un parametro di riferimento in relazione ai volumi che il Piano Strutturale rende possibili e che saranno condizionati principalmente dal realizzarsi delle prospettive di sviluppo individuate, oltre che dall'evolvere degli stili di vita e dei modelli abitativi, che gli amministratori pubblici potranno decidere di favorire od ostacolare, sulla base di considerazioni di ordine politico, sociale o ambientale, ma tenendo anche nella debita considerazione le possibili ripercussioni sul mercato immobiliare.

Il dimensionamento produttivo

Il PS, conformemente al PTCP di Pistoia, prevede la localizzazione in una vasta area a nord della Fi-Mare di un distretto produttivo comprensoriale, il cui dimensionamento deve comunque riferirsi all'area vasta, che incide in modo significativo sul dimensionamento delle aree a destinazione produttiva. Questa scelta, di un forte sostegno al settore produttivo in una logica di area vasta, è dimensionata già nel previgente RU ed è in larga parte attuata attraverso piani approvati. Ciò consente di ridimensionare le previsioni per destinazioni produttive attestandole su 53.000 mq di Sul , destinati sia a nuove attività ed insediamenti che alla riqualificazione ed al potenziamento di quelli esistenti.

Il dimensionamento commerciale e direzionale

Il PS lascia spazio alla previsione di una grande strutture di vendita, sia pure di limitate dimensioni, a Cintolese. Legata al riordino della sua area centrale ed affida al RU il compito di prevedere nel dettaglio tale ipotesi sottoponendola preventivamente alla valutazione di sostenibilità territoriale indicata dalla LR 52/2012. In considerazione dell'attuale quadro della distribuzione commerciale che si è potenziato negli ultimi anni, limita anche le previsioni di nuove medie strutture di vendita. Si fa notare che molte delle destinazioni commerciali sono legate o complementari a funzioni direzionali, di servizio o ad altre destinazioni commerciali

come gli esercizi di vicinato e la somministrazione di alimenti e bevande, per cui nel PS, sono stabiliti dei criteri che consentono una certa flessibilità fra le diverse funzioni compatibili, secondo una logica di forte integrazione delle principali attività di servizio degli insediamenti residenziali.

I principali nuclei di attrezzature direzionali devono essere immaginati negli interventi di riqualificazione e rafforzamento delle centralità urbane. Una parte di queste previsioni assorbono gli incrementi per il potenziamento delle funzioni di servizio della residenza, in relazione agli insediamenti residenziali.

Il PS opta così per dimensionare quantità quasi uguali tra medie superfici di vendita e attività terziarie, che in relazione alle prospettive di sviluppo individuate sono rispettivamente di 20.000 e di 18.000 mq di Sul per il commerciale e per il direzionale.

Il dimensionamento turistico ricettivo

All'interno del dimensionamento turistico ricettivo non figurano, naturalmente, le attività agrituristiche e le strutture extralberghiere aventi i requisiti della civile abitazione, sulle quali il PS punta molto e che dovrebbero costituire la modalità privilegiata per l'ospitalità destinata al turismo ambientale ed escursionistico.

In considerazione anche delle previsioni di strutture turistico-ricettive la variante generale del PS stabilisce un dimensionamento di 720 posti letto, in considerazione delle attività che potrebbero svilupparsi sia nella zona collinare che nell'area del Padule. Tale dato risulta superiore a quello del PS adottato in quanto tiene conto anche del dimensionamento assegnato dal Piano agli stabilimenti termali di Grotta Giusti e di Grotta Parlanti. Ai fini di uniformare al parametro della Sul il dimensionamento del Piano, si assume che ad ogni posto letto equivalgono 45 mq di Sul comprensivi di tutti i servizi ed attività complementari alla funzione turistico ricettiva.

4. Gli elaborati del Piano: una guida alla consultazione

Questo capitolo costituisce una guida alla lettura del piano, attraverso la descrizione analitica dell'organizzazione e della struttura del piano.

Il piano strutturale è costituito da due grandi categorie di elaborati:

- a) Gli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC), che organizza per tematismi i dati di base selezionati, utilizzati nel progetto e che a sua volta è rappresentato da Carte tematiche (Tav. QC00, QC01, QC03,...);
- b) Gli elaborati di progetto, composto anch'esso di Carte tematiche (Tav. P01, P02, P03) e testi, tra i quali assumono un ruolo integrato la presente Relazione generale, le Discipline e il Documento di Valutazione Ambientale Strategica; completano il progetto la Relazione geologica con gli Allegati che illustrano e costituiscono i riferimenti per gli aspetti geologici idraulici e sismici del territorio.

4.1 Gli elaborati di progetto: le carte

Gli elaborati di progetto di cui ci occupiamo, oltre che della presente Relazione illustrativa, sono costituiti dalla Disciplina del piano e dalle Tavole di progetto, mentre per la parte geologica si rimanda, anche per quanto riferito alle specifiche tavole, alla relativa Relazione Geologica.

La carta P00 cerca di restituire una sintesi dello scenario territoriale che il PS prende a proprio riferimento. La Carta dell'inquadramento territoriale, gli obiettivi strategici, come rappresentata nella Tav.P00, prefigura l'idea di un futuro desiderabile del territorio comunale, da assumere come riferimento per il Piano Strutturale e per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno.

La carta P01 (STATUTO DEL TERRITORIO) individua i sottosistemi territoriali di paesaggio e le invarianti strutturali è il riferimento per le discipline della parte statutaria del piano.

La carta P02 delle Utoe è il riferimento principale per il Regolamento Urbanistico, avendo come riferimento le UTOE che il PS mette in gioco nel progetto territoriale.

La carta P03 delle Strategie di piano infine, individua gli elementi che compongono Sistemi e sub sistemi funzionali e non ha valore prescrittivo, ma orienta il piano strutturale e costituisce lo sfondo per definire gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie e le azioni di settore.

4.2 L'organizzazione delle norme

Le norme del piano strutturale di Monsummano si compongono di diverse **Parti**. Ciascuna parte è divisa per **Titoli**, riguardanti specifici temi all'interno di quelle e, quando i temi devono essere ulteriormente precisati, vengono sviluppati per **Capi**.

L'organizzazione generale delle norme è data dalle **Parti**, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano:

La Parte prima, Caratteri del piano, descrive cos'è e cosa fa il piano strutturale. Questa parte serve a tracciare l'identità del piano e ad auto-regolamentarlo, per definirne il livello di coerenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo, per stabilire le condizioni per il suo adeguamento e quelle generali da seguire prima della formazione del regolamento urbanistico (Salvaguardie).

La Parte seconda, Statuto del territorio, è il cuore del piano strutturale. Lo Statuto del territorio è definito dall'art. 5 della LR 1/2005 sul governo del territorio e, per quel che più specificatamente riguarda il PS, è disciplinato al primo comma dell'art. 53, Piano strutturale, della stessa legge.

Lo Statuto è così orientato a cogliere gli elementi caratterizzanti, le risorse ed i beni che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale, e costituisce una parte rilevante del progetto territoriale, in quanto evidenzia, attraverso un'operazione selettiva, cosa, di quanto emerso nel quadro conoscitivo, sarà "messo in valore" nella successiva parte, quella strategica del piano.

Nella legge toscana la parte "statutaria" fornisce gli elementi distintivi a quella più propriamente "strategica" del piano, che riguarderà le politiche e le azioni per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il rapporto tra lo statuto del territorio, parte più fissa del piano, e le strategie di sviluppo del territorio comunale è stato precisato dal Regolamento d'attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005, di cui il piano strutturale di Monsummano Terme recepisce le indicazioni.

Così, nel piano di Monsummano gli stessi elementi contenuti nella **Parte II** costituiscono lo spunto per identificare le strategie di sviluppo territoriale da intraprendere, che sono il tema specifico trattato della successiva Parte III dello stesso PS.

Il **Titolo I** della Parte II serve innanzi tutto a stabilire un primo linguaggio comune che consentirà poi di dialogare, non solo tra piano strutturale e regolamento urbanistico, ma anche tra quello e chiunque dovrà tenerne conto, prima di tutto gli uffici comunali e gli abitanti.

Il **Titolo II** precisa quali devono essere considerate le Invarianti strutturali del territorio, ovvero le regole relative all'uso delle risorse, dei beni e delle prestazioni ad essi associati, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile.

Il **Titolo III** contiene l'articolazione del territorio in Sotto sistemi territoriali di paesaggio, che a partire da quanto definito dal PTC della Provincia di Pistoia, per il Comune di Monsummano

identificano ambiti con caratteri omogenei sotto i profili: fisico e geologico e sulla base dell'uso del suolo, per gli aspetti socio-economici e per quelli di strutturazione antropica..

Il **Titolo IV** detta quindi le discipline in riferimento al rischio morfologico, idraulico, sismico e idrogeologico.

Il **Titolo V** stabilisce quali debbano essere le Condizioni per le trasformazioni, ed è esplicitamente riferibile al processo di VAS che accompagna il piano, con gli indirizzi che riguardano la tutela delle risorse naturali, ovvero aria, acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna, per la riduzione e il controllo di ogni forma di inquinamento, oltre alle indicazioni per un uso oculato dell'energia e per la riduzione dei rifiuti.

La Parte terza, Le strategie dello sviluppo territoriale, è dunque quella che delinea le prospettive di sviluppo che il piano strutturale riconosce a Monsummano Terme. E' questa la parte destinata ad orientare le politiche e le azioni territoriali che dovranno sostenere le scelte del piano. Si specificano qui i principali assi su cui basare lo sviluppo, ponendo alla base delle scelte le vocazioni riconosciute del territorio.

Qualità della vita, identità e coesione territoriale, sostegno alle attività produttive e qualità ambientale, attrattività e turismo integrato alle vocazioni del territorio corrispondono in sintesi agli obiettivi generali che il PS intende perseguire.

A partire dai **sistemi funzionali** (Titolo VI), che integrano le disposizioni per i sotto sistemi territoriali, ai quali si sovrappongono, si definiscono specifici obiettivi di organizzazione, di riordino e di qualificazione ambientale e infrastrutturale. Come è emerso con evidenza dalle indagini svolte il territorio comunale è parte di un più grande sistema insediativo che deve quanto possibile ricercare integrazione di funzioni e complementarità di ruoli.

In coerenza con quanto descritto dall'IRPET, viene così riconosciuto il **Sistema funzionale della città lineare della Valdinievole**, che a sua volta si articola in tre sub sistemi funzionali: quello dell'abitare, della produzione, della mobilità.

A questo si aggiunge il **Sistema funzionale Ambiente e Turismo**. Le risorse ambientali, le reti e i nodi dell'ospitalità diffusa e dell'offerta per il tempo libero, costituiscono gli elementi su cui costruire un pezzo importante del futuro auspicabile per il territorio di Monsummano.

La Parte IV stabilisce alcuni criteri per riportare a terra l'attuazione del piano: determina le dimensioni massime sostenibili attraverso le Utoe, le unità territoriali organiche elementari (Titolo I); stabilisce le disposizioni per garantire la sostenibilità delle trasformazioni e le dotazioni che possano assicurare un adeguato livello di qualità della vita (Titolo II). Infine introduce i nuovi istituti, che come abbiamo visto sono promossi prima di tutto dal Pit regionale, ovvero le nuove forme di partenariato pubblico/privato che dovranno basarsi su procedure competitive (Avviso pubblico), garantendo equità (perequazione urbanistica) e attenzione al bene pubblico (compensazione urbanistica).