

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

PIANO ATTUATIVO

RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA
AREA RU3-CINTOLESE
AREA CENTRALE: SCUOLE, SERVIZI E ZONA COMMERCIALE

*Modificato in parziale accoglimento delle osservazioni al PA
adottato con D.C.C. n. 29 del 29/07/2017*

Relazione illustrativa



OTTOBRE 2017

SOGGETTO ATTUATORE

IMMOBILIARE GIOVANNA S.r.l. – Via dei Baglioni, 1 51100 Pistoia

REDAZIONE PIANO ATTUATIVO

Spampani-Maddaloni & Associati – Via Tommaseo, 27/3 – zona Ind. S. Agostino 51100 Pistoia

Tecnico Incaricato: Ing. Alessandro Nardi

Collaboratori: Geom. Luca Spampani Dott. Francesco Leporatti – agronomo i. e geometra l. Ing. Anita Agostini

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

D.R.E.A.M. Italia – Via Enrico Bindi, 14 51100 Pistoia

Dott. Ing. Simone Galardini Dott. Ing. Sara Gelli

INDAGINI GEOLOGICHE

Dott. Geol. Sandro Pulcini – Via Lorenzo Ghiberti, 2/b 51100 Pistoia

Indice

1. Premessa
2. Il Piano Attuativo
3. Analisi dello stato attuale dei luoghi
4. Indagini geologico e tecniche di fattibilità
5. Inquadramento del Piano Attuativo rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale
6. Coerenza del Piano Attuativo agli strumenti urbanistici comunali
7. Definizione delle scelte progettuali

1. Premessa

Il presente Piano Attuativo, di seguito PA, è relativo all'Area RU3, come campita nella Tavola 1_ *Estratto catastale e di RU e Piano particellare*, e nelle tavole della variante al Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Il piano è conforme alla Variante al PS e al RU presentate contestualmente.

Le azioni previste dal piano sono tese alla realizzazione di un'area del sistema insediativo a carattere commerciale all'interno dell'UTOE 2 – Cintolese (Tavola P02_ *Utoe e insediamenti urbani* del PS adottato) ed interna al sottoinsieme territoriale del paesaggio pedecollinare degli insediamenti urbani (Tavola P01_ *Invarianti strutturali e sistemi territoriali di paesaggio* del PS adottato).

L'area oggetto del presente PA appartiene alle aree destinate dal Regolamento Urbanistico approvato (nonché dalla suddetta variante) agli interventi di trasformazione della città esistente attraverso interventi di rigenerazione urbana e normata dalla scheda RU3- *Cintolese Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale* (Allegato 1 alle NTA del Comune di Monsummano Terme), così come modificata dalla Variante al RU contestuale al presente PA, che ne definisce le destinazioni d'uso ammissibili ed i parametri urbanistici ed edilizi.

Il Piano attuativo intende rispondere alla necessità di riordino urbanistico di un'area che, per la sua centralità e rilievo, ha le potenzialità per divenire uno dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della città esistente. Gli interventi previsti sono pertanto finalizzati al completamento degli insediamenti e alla costituzione di connessioni urbane e al potenziamento e qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

Le destinazioni d'uso ammissibili nell'area sono: commerciale fino alla GSV, direzionale, turistico-ricettiva, artigianato di servizio alla residenza e di servizio (ad eccezione delle funzioni f19 e f22), residenziale (nei limiti prescritti), così come modificate dalla variante al PS e RU.

Il PA prevede per l'area un dimensionamento massimo di SLP pari a 10200 mq di cui 6023 mq esistenti.

2. Il Piano Attuativo

Il P.A. ha come oggetto la definizione a livello normativo di dettaglio dell'area RU3.

Gli obiettivi e contenuti derivano da quanto definito:

- protocollo d'intesa sottoscritto in data 10.06.2014 (rep. 525);
- indagine geologica di fattibilità redatta dal Dott. Geol. Sandro Pulcini;
- i contenuti dell'accordo procedimentale proposto;
- definizione delle scelte e intese del PA effettuate in accordo con le strutture tecniche comunali.

Il presente PA persegue inoltre l'obiettivo di favorire lo sviluppo e la stabilità occupazionale del territorio tramite la previsione di una Grande Struttura di Vendita.

3. Analisi dello stato attuale dei luoghi

Come si rileva dalle Tavola 1 *Estratto catastale e di RU e piano particellare* e della *Documentazione fotografica*, l'area RU3 è compresa in gran parte tra l'impianto stradale di tipo storico, costituito dalle vie Francesca e Sereno Romani, e la nuova viabilità di progetto di connessione delle suddette vie, a nord del cimitero, come prevista dal RU approvato (Tavola 2.5 *Il sistema insediativo urbano*).

Il patrimonio insediativo storico (ante 1954) e recente interno all'area, comprendente anche le strutture di istruzione pubblica, si sviluppa principalmente lungo la via Francesca; dal punto di vista del tessuto urbano, inoltre l'area risulta caratterizzata dalla presenza del cimitero comunale (in parte di tipo storico) che lambisce l'area di intervento a sud-ovest e ne condiziona lo status vincolistico.

La restante area è attualmente adibita a impianti sportivi.

L'assetto insediativo attuale dell'area presenta destinazione direzionale e produttivo-commerciale caratterizzato da forte centralità funzionale nell'ambito del tessuto urbano di Cintolese. Tale area costituisce l'estrema porzione insediativa a sud lungo la via Francesca, asse principale di sviluppo urbano.

L'area confina a sud-est con l'area destinata all'intervento di rigenerazione urbana RU4 mentre a nord-est oltre la Via Francesca si trova la RU2.

Il rilievo strumentale dell'area d'intervento ha evidenziato un dislivello massimo di circa tre metri (rif. Tavola 2 *Piano quotato: quote di livello*) con l'area insediata lungo la via Francesca al livello dell'asse stradale e l'area destinata a campo sportivo di circa 80 cm rialzata rispetto alla via Sereno Romani.

4. Indagini geologiche e tecniche di fattibilità

L'area in oggetto, così come modificata dalla variante al RU contestuale al PA in oggetto, rientra nell'ambito sottoposto alla scheda di fattibilità SF06 che riporta: *fattibilità con normali vincoli* in relazione agli aspetti geologici e sismici, *fattibilità condizionata* relativamente agli aspetti idraulici.

Si rimanda agli elaborati *Relazione geologica di fattibilità*, *Relazione geologica con modello geotecnico* e *Relazione sulle Opere Urbanistiche per maggiori dettagli*.

5. Inquadramento del Piano Attuativo rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale

La verifica di coerenza esterna del Piano Attuativo in oggetto deve fare riferimento al PS e RU del Comune di Monsummano nonché alle linee di indirizzo delineate dal PTC provinciale e alla disciplina del PIT, con particolare riferimento alla sua valenza di Piano Paesaggistico.

Lo statuto del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento identifica l'area oggetto del piano come appartenente al sistema territoriale della Valdinievole per il quale individua all'art. 46, relativamente all'area di

interesse, la viabilità di impianto storico come invariante per la rete delle infrastrutture per la mobilità.

Relativamente alle aree per nuove urbanizzazioni produttive e commerciali, l'art. 62, oltre a definire prescrizioni per la definizione dei nuovi strumenti urbanistici, prescrive le seguenti linee di indirizzo relative alla localizzazione di grandi strutture di vendita e coerenti al progetto definito dal PA:

- sono da tenersi di conto gli effetti di ambito sovracomunale;
- la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita è da consentire soltanto in aree urbane o ad esse contigue, senza soluzioni di continuità con il territorio urbanizzato;

Il PIT individua per l'ambito 05_ *val di Nievole e val d'Arno inferiore* obiettivi di qualità e direttive connesse all'intervento di rigenerazione urbana in oggetto.

Al fine di salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema territoriale, si prescrive di:

- “garantire che i nuovi interventi infrastrutturali sull'asse stradale SS 436 *Francesca* non accentuino l'effetto barriera, al fine di evitare ogni ulteriore riduzione e alterazione negativa dei varchi ecologici presenti e gli effetti di isolamento del territorio agricolo”
- “evitare ulterteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso”;

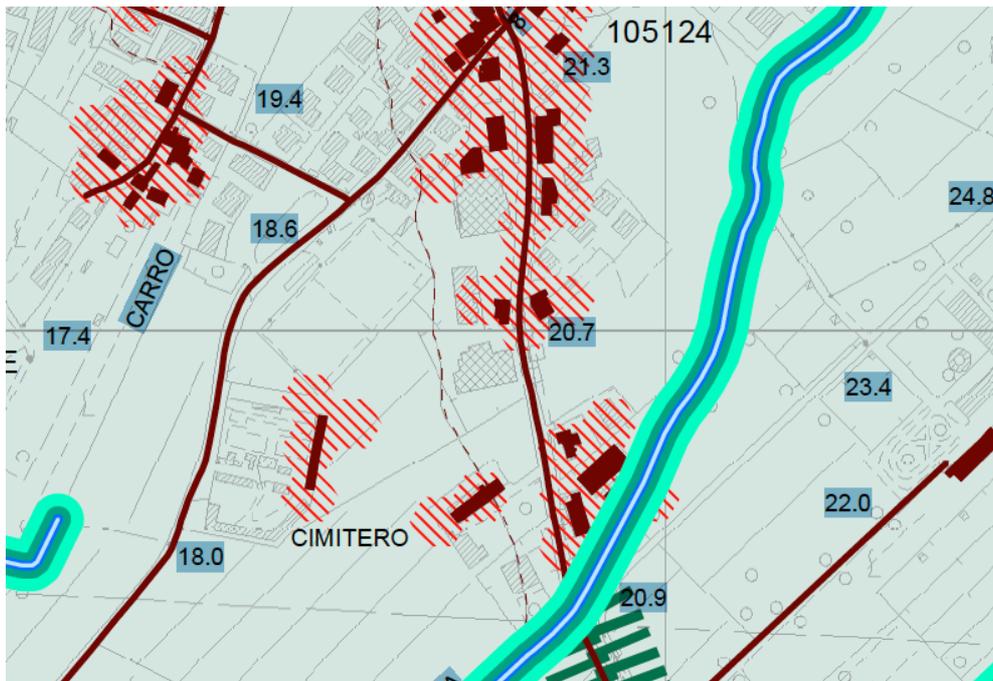
Al fine di salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici dei bacini

6. Coerenza del Piano Attuativo agli strumenti urbanistici comunali

A livello comunale, la valutazione della coerenza del piano agli strumenti urbanistici è da riferirsi agli indirizzi delineati dalla disciplina del PS alle prescrizioni di RU.

PIANO STRUTTURALE

Il PS individua come invarianti strutturali, così come definite nello statuto del territorio: *la struttura insediativa di tipo storico* comprendente *il patrimonio edilizio al 1954*, attestatesi lungo la via SR 436 *Francesca*; e *la viabilità storica*, costituita dai due assi viari che delimitano la RU3, via *Sereno Romani* e via *Francesca*.



Estratto di PS Tav. P01 *Invarianti strutturali e sistemi territoriali di paesaggio*

Gli indirizzi finalizzati alla tutela delle suddette invarianti sono trattati agli art. 21, 22, 23 della disciplina del PS; di seguito si riporta una sintesi di essi con specifico riferimento all'area in oggetto, al fine di evidenziare la coerenza degli interventi previsti dal PA:

“per le frazioni di Cintolese, Uggia e Pazzera, [...], che devono consolidare una nuova identità urbana, in relazione alla dimensione raggiunta, dovrà essere interrotto lo sviluppo lineare degli insediamenti lungo strada, ed assicurato, principalmente attraverso il recupero, un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni urbane, con il loro mantenimento e la loro riqualificazione, diversificazione e razionalizzazione. La riutilizzazione delle aree produttive dimesse o sottoutilizzate sarà finalizzata alla riqualificazione complessiva dell'insediamento, prevalentemente residenziale, anche tramite la previsione di spazi e servizi pubblici o di uso pubblico. A Cintolese dovrà essere rafforzata la funzione rappresentativa e di polo direzionale e commerciale dell'area centrale posta attorno alla piazza dei martiri ed alla Chiesa.”

- “salvaguardare e valorizzare le relazioni che gli edifici (patrimonio insediativi esistente al 1954) hanno instaurato con il contesto paesaggistico (funzionali, storiche, visive e percettive, materiche, ecc...)”
- “salvaguardare i caratteri tipo-morfologici e le peculiari qualità estetiche e materiche originarie degli edifici (patrimonio insediativi esistente al 1954) e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno”
- “salvaguardare, potenziare e/o ripristinare la dotazione vegetazionale ai bordi della viabilità storica, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica”
- “gli interventi edilizi e di trasformazione in genere sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti, anche in funzione della fruibilità complessiva del del territorio”

Per quanto riguarda il *sottosistema territoriale del paesaggio pedecollinare e degli insediamenti urbani*, cui l'area oggetto di intervento appartiene, si evidenzia la centralità della strada Francesca, quale asse portante della struttura urbana del Comune e l'insediamento lineare di Cintolese e dei centri contermini, attraverso tracciati viari ad essa perpendicolari.

L'intervento di progetto risponde, nello specifico, ai seguenti obiettivi specifici, delineati dall'art. 28 del PS:

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

L'area oggetto di PA è rappresentata, inoltre, all'interno dell'UTOE 2-Cintolese (Tav. P02 *Utoe e insediamenti urbani*). Occorre, dunque, evidenziare come il progetto di rigenerazione urbana, attraverso la realizzazione di una grande struttura di vendita (in ampliamento alla media struttura esistente) di aree per la sosta, aree a verde, percorsi pedonali qualificati, come rappresentato nella Tavola 5 *Progetto planivolumetrico*, rientri all'interno della strategia di sviluppo territoriale specifica della suddetta UTOE, perseguendone le seguenti linee d'intervento, descritte all'art. 63 della variante al PS:

- “rigenerazione urbana dell'area centrale di Cintolese, per potenziarne il ruolo di punto di riferimento della memoria e dell'identità collettive e per rafforzarne le funzioni direzionali, commerciali e di servizio prevedendo a tal fine [...] lo spostamento del campo sportivo, il potenziamento delle strutture commerciali, fino alla dimensione delle grandi strutture di vendita, il riordino delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico”;
- “riqualificazione insediativa delle aree degradate poste in prossimità del nucleo originario del paese, in particolare quelle a sud della via Francesca”;
- “[...] qualificata realizzazione del nuovo polo produttivo del Cintolese secondo criteri di sostenibilità ambientale”;
- “disincentivare la dismissione dei complessi produttivi esistenti [...] favorendo il loro adeguamento strutturale e funzionale”
- “ampliamenti funzionali dei complessi produttivi posti ai margini od all'esterno del sistema insediativo mediante interventi attenti al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale”
- “aumentare i livelli di sicurezza stradale e individuare le aree per la creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali e definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi ambiti urbani”;
- “ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo le strade provinciali, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passaggio e di loisir”;
- “valorizzare e dove necessario ripristinare la rete stradale minore e i percorsi esistenti, per favorire una mobilità alternativa e non motorizzata, per il tempo libero e la funzione turistica, anche

- realizzazione del tratto stradale di collegamento a via Romani e via Francesca, previa messa a disposizione da parte del Comune delle eventuali aree esterne al perimetro dell'area di intervento e/o di quelle interne allo stesso perimetro dell'area di intervento non aderenti al piano attuativo ma necessarie alla realizzazione;
- riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa, limitatamente alla parte compresa all'interno della zona RU3;
- disponibilità di un parcheggio in fregio alla scuola materna;
- la superficie destinata a parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico dovrà in ogni caso soddisfare i parametri di cui all'art.16, calcolati per la scuola elementare al 50%; la quota di parcheggi pubblici eventualmente eccedente tali parametri può essere destinata a parcheggi per la sosta di relazione.

Le destinazioni d'uso di progetto sono coerenti alla scheda RU3-variante:

- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale fino alla GSV anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni: f19; f22;
- residenza (fino al limite di 800 mq di Sul).

I progetti di centralità sono volti a “qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo e delle principali frazioni nonché a rafforzare e qualificare le connessioni tra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano” coordinando l'attuazione del RU. Gli obiettivi specifici del PC3 accolti e perseguiti da presente PA sono i seguenti:

- “incentivare in particolare la realizzazione di un forte e qualificato sistema connettivo di percorsi e spazi pubblici lungo la via Francesca e fra gli insediamenti pianificati di nuova formazione, i tessuti storici del paese ed il nucleo disordinato di attrezzature pubbliche e di servizi commerciali e direzionali disposti fra via Francesca e via Romani”;
- “incentivare gli interventi di recupero e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, con specifico riferimento agli immobili degradati e dimessi, puntando alla costruzione di architetture qualificate e di contesti ordinati per la nuova chiesa ed il complesso parrocchiale, per le strutture scolastiche, per il potenziamento delle strutture commerciali e di servizio”

PIANIFICAZIONE DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

L'area oggetto di PA è individuata dal Piano del Commercio come *Area del Polo commerciale del Cintolese* comprendente una serie di comparti a destinazione commerciale e caratterizzato dalla presenza della Conad. In linea al PS e RU il PdC auspica “l'inserimento di nuove strutture distributive di medie e grandi dimensioni, nel rispetto degli standard localizzativi e infrastrutturali previsti dalla legge”.

Per quanto concerne la localizzazione di nuovi insediamenti di strutture di vendita, il punto 3.5 *Standard e criteri localizzativi* ammette per il comparto 29)D3.2-F1 Zona sportiva, scuole, centro commerciale_Cintolese (attuale RU3) qualsiasi tipo di struttura di vendita, compresa la GSV.

Da quanto riportato in questo paragrafo si rileva la piena rispondenza delle scelte del PA con gli obiettivi ed indirizzi del Piano del Commercio.



Estratto del PdC Tav. a2.1. In giallo l'ambito 5-Polo commerciale del Cintolese.

7. Definizione delle scelte progettuali

Il progetto definito da PA e rappresentato negli elaborati grafici è il risultato di precise scelte riconducibili a:

- viabilità;
- gli spazi pubblici;
- opere tese all'inserimento paesaggistico e alla mitigazione.

VIABILITA'

L'intervento di progetto da attuazione alla previsione del R.U. relativo alla realizzazione della nuova viabilità di progetto a connessione della via Francesca (SR 436) e via Sereno Romani, a sud dell'abitato di Cintolese. La nuova viabilità, inoltre, persegue l'obiettivo di razionalizzazione dei flussi di traffico, specificato dall'art. 28 del PS. Decongestionare la viabilità storica e liberare il tessuto urbano di impianto storico dal traffico pesante concorrono, inoltre, alla valorizzazione delle invariati strutturali (viabilità e nucleo storico).

La creazione di alternative all'attraversamento diretto del centro abitato costituisce la premessa a una graduale riqualificazione di Cintolese attraverso interventi sulla via Francesca e sugli spazi pubblici.

La sezione stradale scelta è quella relativa ad una *urbana di quartiere*, come da D.M. 5.11.2001.

Per quanto concerne le scelte effettuate relativamente alla viabilità, si fa riferimento alle tavole di progetto e alla relazione di impatto trasportistico allegata alla pratica per la Conferenza di Copianificazione.

GLI SPAZI PUBBLICI

La distribuzione delle aree pubbliche, coerentemente con la variante al RU, prevede la concentrazione delle aree a verde e per la sosta nelle zone periferiche del comparto, al fine di dotare di servizi la fascia sud di nuova urbanizzazione e riqualificare la zona del cimitero, di cui il RU prevede l'ampliamento. A est del cimitero si prevede la realizzazione di pista ciclabile, limitatamente alla porzione ricadente nell'area di intervento RU3, come definita dalla variante al RU.

Le aree a parcheggio prevedono la presenza di aiuole piantumate che, di concerto alle aree a verde pubblico, rivestono la funzione di ridurre l'impatto visivo, migliorare il microclima e la qualità dell'aria, limitare l'impatto sulla biodiversità, limitare le aree di impermeabilizzazione per la protezione del sistema idrografico superficiale e di minimizzazione ambientale e paesaggistica verso l'esterno ed all'interno dell'area.

Per la sistemazione delle aree a verde piantumate verranno usate essenze arboree che rispettano le caratteristiche dell'ambiente vegetazionale locale, tra quelle indicate all'allegato A della legge forestale della Regione Toscana e comunque esclusivamente specie autoctone, tipiche dei luoghi e preferibilmente non allergeniche, ed inoltre la scelta delle essenze erbacee, arbustive e arboree dovrà privilegiare specie e varietà non idroesigenti. Lungo la strada di nuova progettazione e lungo la via SS 436 Francesca, è stata prevista la piantumazione di filari di siepi al fine di realizzare una fascia verde di arredo stradale.

LE OPERE TESE ALL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E ALLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Al fine di garantire la ecoefficienza delle costruzioni e di aumentare la qualità e la sostenibilità del progetto, le successive scelte progettuali per le costruzioni dovranno garantire: buone performance energetiche, buone performance acustiche, buone condizioni di confort interno, buona percezione visiva.

Particolare attenzione è stata posta dal Piano Attuativo agli spazi a verde intesi come verde di connettività urbana e di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

La connessione tra la nuova area di progetto ed il tessuto esistente verrà garantita da un intervento di arredo urbano lungo la Via Francesca, comprendente percorsi pedonali, aree a verde e aree di sosta.