

# 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*

### **Nota illustrativa relativa agli aspetti di riqualificazione urbana, riprogettazione del margine urbano e degli spazi a verde**



**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

NOTA ILLUSTRATIVA RELATIVA AGLI ASPETTI DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANA, RIPROGETTAZIONE DEL MARGINE  
URBANO E DEGLI SPAZI A VERDE

**Premessa**

Con riferimento alla proposta di insediamento di un Parco commerciale assimilabile a Grande Struttura di Vendita in forma aggregata, all'interno del perimetro urbanizzato - area RU3-Cintolese, oggetto del presente Piano Attuativo con contestuali varianti a PS e RU, tramite la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, la Conferenza di Copianificazione, in data 21.12.2016, si è espressa positivamente circa la coerenza delle previsioni a quanto previsto dall'art. 25 e art. 26 della L.R.T. 65/2014, richiedendo che l'intervento preveda una riprogettazione del margine urbano.

Pur rimandando la progettazione di dettaglio dei singoli interventi di mitigazione paesaggistica ed aree "filtro" ai successivi livelli di progettazione, da presentarsi con le richieste dei titoli abilitativi all'edificazione, si fornisce, in questa sede, la presente nota sintetica relativa agli studi relativi allo spazio urbano che costituiscono la matrice generatrice del progetto urbanistico di comparto.

Il progetto di rigenerazione urbana proposto si pone come una sintesi tra **un disegno organico delle infrastrutture a corredo e connessione dell'intero comparto**, fatto di molteplici destinazioni, esistenti e di progetto, ed un'**attenta analisi e ridefinizione dei margini**, da intendersi come ogni fascia di passaggio tra edificio e spazio aperto, tra destinazione pubblica e privata, tra territorio urbano e aree agricole. Ed è in tale sintesi che risiede l'intento e lo spirito del progetto urbanistico proposto che, attraverso la riqualificazione ed il potenziamento dei percorsi pedonali, la creazione di spazi qualificati, pedonali e ciclabili, la progettazione di aree a verde e luoghi per l'incontro, mira ad incarnare un concetto di rigenerazione urbana che assume le preesistenze architettoniche e paesaggistiche quali cardini attorno a cui definire il tessuto urbano di progetto.

Più in particolare, nella TAVOLA 7 – *Il verde urbano e i rapporti con le preesistenze – simulazioni dell'intervento*, sono riportati gli esiti dello studio di progetto che definiscono le linee guida per la successiva progettazione di dettaglio delle aree scoperte del comparto, ai fini delle richieste dei titoli abilitativi all'edificazione.

In breve, per quanto riguarda i **margini urbani**, lo studio si è focalizzato sulle aree scoperte del comparto che costituiscono il limite tra il territorio agrario e il centro urbano edificato. Per la zona meridionale del comparto, confinante con il cimitero comunale, si ipotizza, dunque, un'ampia area a verde pubblico ed un sistema di aiuole e filari di cipressi, semplici e doppi, che seguono l'andamento degli elementi paesaggistici ed architettonici preesistenti (gli edifici del cimitero locale e la fossa campestre a margine) e definiscono il percorso della pista ciclabile di progetto. Inoltre, la fascia di verde che fiancheggia il cimitero comunale doterà quest'ultimo di un secondo accesso protetto rispetto al sistema viario e immediatamente connesso alla nuova area per la sosta pubblica.

Il fronte sulla via Francesca costituisce un altro margine del comparto che sarà oggetto di un'attenta progettazione di dettaglio finalizzata alla riqualificazione ed alla messa in sicurezza. Si prevedono marciapiedi (nuovi percorsi pedonali) e, coerentemente agli spazi risultanti tra la carreggiata e gli edifici esistenti, fasce verdi alberate a protezione dei percorsi pedonali e funzionali alla creazione di un filtro tra l'asse viario e le funzioni presenti nel comparto, prima fra tutte le scuole.

Per quanto concerne gli **spazi di interconnessione urbana**, i percorsi che uniranno le diverse funzioni del comparto, tra loro e con il contesto urbano, sono incardinati sulla piazza di progetto, lambita dal percorso pedonale interno che connette il parcheggio esistente in via Sereno Romani al centro di Cintolese, oggetto di riqualificazione.

La piazza, al centro del complesso commerciale, costituirà uno spazio destinato all'incontro e alle manifestazioni all'aperto.

Al fine di ottimizzare la compresenza delle funzioni all'interno del comparto, sarà posta particolare attenzione alla fascia di congiunzione tra l'area scolastica centrale e le circostanti aree a destinazione commerciale/direzionale: si prevedono, a tal fine, spazi protetti per i pedoni (una fascia pedonale) con aree per la sosta nell'immediata adiacenza ed

un'area verde a protezione e mitigazione dell'area scolastica.

L'intervento di progetto non potrà prescindere, infine, da un attento studio dei **rapporti tra lo spazio aperto di tipo agrario**, che caratterizza il fronte meridionale dell'area (zona a confine con il cimitero), **e lo spazio urbano**. Al fine di armonizzare le aree antropizzate con il contesto, il progetto degli spazi esterni segue un principio modulare che richiama le suddivisioni proprie del paesaggio agrario. Per ogni area, direttrici parallele generano la distribuzione delle fasce verdi interne all'area di progetto, caratterizzate da piantumazioni di alberature di tipo locale. Tale schema progettuale, adempiendo alla primaria funzione di mitigazione del paesaggio antropizzato, produce una serie di coni visivi che garantiscono un rapporto continuo, graduale e “permeabile” col paesaggio agrario.

La scelta delle **essenze per le aree a verde** piantumate sarà fatta nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente vegetazionale locale e delle caratteristiche del suolo, tra quelle indicate all'allegato A della legge forestale della Regione Toscana, e comunque esclusivamente tra le specie autoctone, tipiche dei luoghi. Sarà, inoltre, privilegiata la scelta di essenze e varietà erbacee, arbustive ed arboree non allergeniche e non idroesigenti.