



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. del / /
Pubblicazione: B.U.R.T. n. del / /

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maria Rosa Laiatici

Relazione generale

Estratto

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Dott.ssa Cristina Buralli

Sovrapposto stato adottato – stato
modificato a seguito di
controdeduzione delle osservazioni

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



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 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 ~~420~~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.