

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia



REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 16.01.1995 N.5

adottato con delib. c.c. n. 2 del 29.01.2002
modificato a seguito di esame osservazioni
approvato con delib. c.c. n. ___ del _____

Relazione

Progettisti

- Dr. Arch. Valerio E. CONTINI
Dirigente Settore Gestione e Pianificazione
del Territorio/Comune di Monsummano T.

- Dr. Arch. Riccardo L. BRESCHI

Elaborazioni grafiche e informatizzazione :

- Geom. Rinaldo VANNI
U.O.C. Urbanistica

- TOSI Walter

Studi Geologici:

- Dr. Leonardo MORETTI
Geologo D.R.E.A.M. Italia

Indice

| | | |
|----|---|------------------|
| 1. | <i>Contenuti del Regolamento urbanistico e rapporti con il Piano Strutturale</i> | P. 4 |
| 2. | <i>Gli obiettivi principali: la riqualificazione degli insediamenti urbani e la riorganizzazione del sistema viario</i> | P. 6 |
| 3. | <i>Il territorio rurale e gli insediamenti della Collina e del Padule</i> | P. 10 |
| | 1. <i>La collina del Montalbano</i> | |
| | 2. <i>La pianura</i> | |
| | 3. <i>Le aree di bonifica ed il Padule</i> | |
| 4. | <i>Gli insediamenti urbani della Pianura</i> | P. 13 |
| | 1. <i>Il Capoluogo</i> | |
| | 2. <i>Cintoiese</i> | |
| | 3. <i>Centri minori (Uggia, Pazzera, Chiesina Ponziani, Rubattorno, Bizzarrino)</i> | |
| 5. | <i>La disciplina e la zonizzazione del territorio comunale</i> | P. 18 |
| | 1. <i>La disciplina del patrimonio edilizio esistente</i> | |
| | 2. <i>Modalità di intervento</i> | |
| | 3. <i>La zonizzazione del territorio comunale</i> | |
| 6. | <i>Il dimensionamento del Piano</i> | P. 22 |
| | 1. <i>I criteri del dimensionamento</i> | |
| | 2. <i>Il calcolo del fabbisogno abitativo al 2006 e al 2011</i> | |
| | 3. <i>Il dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali</i> | |
| | 4. <i>Il dimensionamento dei nuovi insediamenti produttivi e terziari</i> | |
| | 5. <i>Il dimensionamento delle attrezzature e la verifica degli standards.</i> | |
| | <i>Allegati: 1/a – 1/b – 2 – 3a – 3b</i> | P. 29 e segg. |

1. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE

Il Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R. 5/95 art. 28, disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale ed in particolare individua e contiene:

- il perimetro dei centri abitati.
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti.
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- le aree da sottoporre a piani attuativi.
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati.
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.
- la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio.
- i criteri per coordinare le scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari.

In sostanza, il Regolamento Urbanistico costituisce la parte del Piano Regolatore Generale che dà valore operativo e precettivo alle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, con specifico e prevalente riferimento all'assetto ed allo sviluppo degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi. Per quanto riguarda la disciplina del territorio rurale, inteso sia come ambito delle attività agricole che come insieme di valori paesaggistici ed ambientali da salvaguardare e valorizzare, il Regolamento Urbanistico specifica e dettaglia i criteri di intervento edilizio e di trasformazione ambientale già definiti nel Piano Strutturale.

In altre parole il Regolamento Urbanistico assume lo Statuto dei Luoghi e l'allegato A del P.S. ("Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi nelle zone con prevalente funzione agricola") come strumenti normativi già definiti per la disciplina del territorio rurale e sviluppa gli indirizzi contenuti nel PS in merito alle modalità di attuazione dei singoli interventi, con particolare riferimento a quelli sul patrimonio edilizio esistente e nei contesti di valore paesaggistico ambientale.

Diverso spessore riveste il quadro delle previsioni sul sistema insediativo, tema che il Piano Strutturale rinvia al Regolamento Urbanistico ad eccezione dei centri storici, dei borghi e dei tessuti edilizi di antica formazione.

La disciplina degli insediamenti del R.U. attua gli indirizzi contenuti nel P.S. per i singoli subsistemi insediativi, nel rispetto delle prescrizioni relative al dimensionamento delle espansioni edilizie e delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico.

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi sull'intero territorio comunale, sulla base dei sistemi e subsistemi individuati dal Piano Strutturale ed a tale articolazione riconduce la tradizionale suddivisione dei P.R.G. in zone omogenee di cui al D.M. 1444/68.

I sistemi ambientali coincidono quasi integralmente con il territorio rurale e sono di fatto assimilabili alle zone di tipo E.

I sistemi insediativi individuano sia gli insediamenti esistenti che le loro potenziali espansioni ed in relazione ai caratteri ed alle destinazioni delle diverse aree edificate od edificabili, si articolano in zone di tipo A, B, C e D.

Le attrezzature interne ai sistemi insediativi nonché i sistemi funzionali e di servizio (strutture turistico-ricreative ed impianti tecnologici) sono assimilati alle zone F, destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo e generale.

Il sistema infrastrutturale della mobilità individua le aree destinate alla viabilità veicolare, nonché le aree ed i percorsi riservati alla mobilità ciclopedonale.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è stato effettuato applicando i criteri contenuti nelle Norme e nella Relazione del Piano Strutturale e sulla base delle analisi dell'andamento demografico, del fabbisogno abitativo, della domanda di insediamenti produttivi e terziari illustrati nell'ultimo paragrafo della relazione.

Dall'insieme di questi dati, considerato un tempo di validità del R.U. di circa 10 anni, il dimensionamento del Piano è stato effettuato per una popolazione di circa 22.500 abitanti previsti nel 2011, a fronte di una popolazione, al 2001, di circa 20.000 abitanti e di un dimensionamento massimo previsto dal PS di 24.000 abitanti.

- Per quanto attiene alle localizzazioni delle quote di edificazione, sono stati seguiti questi tre criteri:
- rispetto delle priorità contenute negli indirizzi del P.S. ed in particolare degli interventi di recupero edilizio e di ristrutturazione urbanistica.
 - riqualificazione delle aree centrali degli insediamenti e realizzazione e/o completamento dei poli urbani individuati dal P.S.
 - preliminare selezione delle previsioni contenute nella Variante Generale al PRG del 1995, tuttora valutate compatibili ed utili all'assetto generale del sistema insediativo.

2. GLI OBIETTIVI PRINCIPALI: LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E LA RIORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA VIARIO.

I due fondamentali obiettivi, cui hanno fatto riferimento le elaborazioni del R.U. riguardano l'assetto dei sistemi insediativi e l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità, si esplicano attraverso le seguenti azioni progettuali:

1. Individuazione e rafforzamento dell'identità, specificità e gerarchia dei luoghi urbani ed extraurbani.
2. Individuazione dei sistemi di relazione spaziale tra luogo e luogo mediante il riordino del sistema viario e la riorganizzazione dei sistemi di attrezzature e di aree a verde.

1 - Per quanto concerne la prima azione progettuale il R.U., sulla base degli indirizzi del PS propone le seguenti operazioni urbanistiche:

- a. Accentuazione del ruolo di polo terziario-commerciale-ricettivo del capoluogo mediante interventi di riqualificazione del complesso delle aree urbane esistenti. A tal fine, l'area edificata del capoluogo viene riorganizzata mediante un sistema di poli caratterizzati da attrezzature e spazi collettivi, nonché nuclei di servizio attorno ai quali gravitano significative porzioni del tessuto urbano;
- b. Soluzione dell'offerta residenziale mediante una strategia tesa al completamento degli spazi interni al capoluogo non ancora edificati o parzialmente edificati, la ristrutturazione urbanistica delle aree degradate o di utilizzazione impropria (relitti industriali o industrie inquinanti) ed il rafforzamento e la riqualificazione degli aggregati minori esistenti, ed in particolare di Cintolese, così da organizzare il territorio in un sistema articolato di unità insediative integrate.
- c. La ripresa della domanda di aree per insediamenti produttivi, dopo una prolungata stasi dell'industria calzaturiera, ha consigliato l'individuazione di nuove aree industriali. In particolare si vuole potenziare il polo industriale al margine ovest del territorio comunale, costituito dal PIP in via di completamento, attraverso la previsione di ulteriori aree a destinazione produttiva lungo il confine con Pieve a Nievole, in modo da saldare i sistemi industriali dei due comuni e realizzare un vasto compendio di aree industriali e artigianali a livello sovracomunale.

Si propone inoltre, la ridefinizione e riqualificazione ambientale del margine est del P.I.P., mediante un sistema lineare a verde attrezzato lungo il fosso Candalla, e un insediamento lineare direzionale e residenziale che ridefinisce le aree ad ovest di Via Battisti.

Si prevede il recupero e la riqualificazione delle aree industriali esistenti: in particolare per quelle caratterizzate da commistione con funzioni residenziali si incentivano gli interventi di riconversione funzionale (da industriale a residenziale-terziario).

Si prevedono infine, delle limitate espansioni degli insediamenti industriali esistenti compatibili con il contesto, sia nel capoluogo che nelle altre frazioni e la collocazione di una specifica area per le attività artigianali in loc. Violi a Cintolese.

2 - Per quanto concerne la seconda azione progettuale, le soluzioni urbanistiche proposte dalla variante comportano, da un lato, il completamento, la razionalizzazione e la gerarchizzazione del sistema della viabilità, dall'altro lato l'individuazione di complessi integrati di attrezzature e servizi.

A. Per il sistema della viabilità il R.U. individua una precisa gerarchia articolata nei seguenti livelli sulla base degli indirizzi e prescrizioni del PS:

- 1) l'autostrada Firenze-Mare, con funzioni di direttrice di interesse regionale e nazionale.
- 2a) la nuova strada Empoli-Lucca (variante della S.S. 436), con funzioni di collegamento interregionale ed intercomunale, in particolare per quanto riguarda l'insieme dei territori comunali della Valdinievole compresi tra Pescia e Lamporecchio.

Per quanto concerne il tratto interno al territorio comunale la nuova strada si sovrappone, in alcune parti alla via del Fossetto e poi alla via Francesca, verso il confine con il comune di Larciano. Ancora da definire è il proseguimento di tale asse verso ovest, a seguito di conformazione del P.S. con il PTC approvato.

Nel progetto del R.U. è indicato il raccordo della via del Fossetto con il prolungamento dell'asse viario del PIP mediante due rotatorie: una su via del Terzo e l'altra all'estremità di via Battisti. Tale tracciato dovrà essere completato a seguito delle definitive soluzioni proposte per la viabilità della Valdnievole.

2b) la nuova strada Pistoia-Lucca (variante alla S.S. 435) che attraversa il territorio comunale con un asse complanare all'autostrada, raccordata con la viabilità locale sul prolungamento di via del Risorgimento fino alla S.P. Francesca. Tale strada è stata indicata sulle tavole del R.U. per coerenza con le previsioni del PS, tuttavia se ne prevede l'adeguamento alle prescrizioni del PTC recentemente approvato.

3) la strada provinciale collinare di collegamento tra la pianura fucescchiese ed il comprensorio pistoiese. Essa utilizza, passando da ovest ad est, la strada provinciale del Terzo, gli assi urbani di Via Volta e Via Pineta e la strada provinciale Montevettolini-Cantagrillo e valica la dorsale del Montalbano in località Le Casine.

Nel tratto urbano può utilizzare in alternativa la nuova circonvallazione sud del capoluogo che si innesta nella Statale Francesca attraverso Via Gagarin.

4) il sistema composto dalle strade di circonvallazione ovest e sud del capoluogo e dalla strada parco-collinare est. Tale sistema serve a decongestionare e ad articolare secondo direttrici specializzate il traffico urbano, attualmente concentrato lungo la Via Francesca.

All'interno di tale sistema infatti:

- la Via Francesca viene declassata e funziona da collettore-distributore principale del traffico urbano;
- il nuovo asse ovest, collocato parallelamente al confine con il Comune di Pieve a Nievole, funziona invece da arteria di smistamento del traffico dall'area urbana centrale. Essa utilizza a nord l'attuale Via del Risorgimento dall'innesto nella Via Francesca, attraversa la zona industriale esistente e lambisce ad ovest la nuova area industriale, interseca la strada provinciale del Terzo, con una rotatoria continua in direzione sud lungo il torrente Candalla, fino a congiungersi mediante una rotonda con via del Fossetto-variante S.S. 436 e via C. Battisti.

- la nuova circonvallazione sud prosegue l'asse ovest a partire dalla Fattoria Vecchia e definendo il confine sud dell'abitato si innesta attraverso Via Gagarin nella Statale Francesca a sud dell'incrocio della Vergine dei Pini.

Oltre a raccordare la Via del Fossetto (variante S.S. 436) è a diretto servizio del complesso di attrezzature pubbliche esistenti e di progetto della zona meridionale del capoluogo e serve il nuovo polo urbano previsto in loc. Le Case a contatto con la nuova chiesa.

- la nuova strada-parco collinare est che collega i due centri termali di Grotta Giusti e di Grotta Parlanti, si caratterizza come asse panoramico a servizio delle attività turistico-ricettive e valorizza l'area delle ex. cave. Essa si immette a sud su Via Picasso, prosegue su Via Grotta Giusti, sale alle cave utilizzando la strada esistente, interseca la strada di Monsummano Alto e si raccorda alla strada comunale esistente da ampliare e ristrutturare che corre sul fianco della collina fino a congiungersi con il fosso Bechini.

5) il collettore-distributore principale del traffico urbano che utilizza il tracciato della Via Francesca declassata e funziona da asse di collegamento del sistema degli insediamenti pedecollinari principali (Monsummano Terme, Cintolese, Uggia e Pazzera).

6) i due collettori-distributori urbani secondari. Tale coppia di strade, una con andamento nord-sud, l'altra est-ovest, dà accesso al doppio sistema lineare delle attrezzature collettive, commerciali e al verde urbano che struttura e serve l'intero complesso insediativo del capoluogo. In particolare:

- l'asse nord-sud si stacca dalla Provinciale Francesca, dopo il ponte sul torrente Nievole, ed attraverso un nuovo sottopasso dell'autostrada si innesta sull'asse Via Petrocchi, Via Cavour, Via del Risorgimento e proseguendo ai margini della nuova espansione parallela al fosso Candalla arriva ad intersecare Via del Terzo.

Esso collega una serie di importanti "luoghi" urbani: la nuova Pretura, il giardino pubblico ed il centro sportivo a nord, il quartiere P.E.E.P., le nuove piazze a servizio della zona industriale, il parco lineare lungo il torrente Candalla, e le nuove espansioni residenziali e industriali.

- l'asse est-ovest comprende Via della Costituzione, ed attraverso Via 1° Maggio o Via Benedetto Croce, utilizza la nuova strada di progetto che scorre lungo il margine ovest del sistema lineare di attrezzature sportive e di spazi verdi, interseca Via Pineta e proseguendo lungo i confini della zona scolastica si innesta nella circonvallazione sud.

B. Le strutture di raccordo tra i singoli luoghi individuate dal R.U. vanno considerate come elementi decisivi della proposta stessa. Se l'obiettivo generale del piano è il recupero e la riqualificazione della città esistente, le strutture di raccordo possono essere interpretate come gli elementi innovativi, di trasformazione della realtà territoriale attuale. Esse sono:

1) un sistema lineare nord-sud compreso tra l'asse via Petrocchi – via Risorgimento – viabilità del PIP ed il fosso Candalla, con funzioni di polo principale di attrezzature collettive, commerciali, direzionali e spazi a verde attrezzato a servizio non solo del capoluogo ma anche dell'intero territorio comunale. La realizzazione di questo "asse attrezzato" dovrebbe servire da ossatura principale per la riqualificazione morfologica e funzionale dell'intero sistema insediativo del capoluogo, in particolare delle aree di più recente formazione e per la saldatura tra centro urbano e area industriale per la quale il piano prevede interventi tesi a trasformarla in area integrata industriale-terziaria.

Elemento principale di organizzazione e di ristrutturazione dell'asse è il fosso Candalla, che sarà recuperato e valorizzato da un punto di vista ambientale e trasformato in parco lineare attraverso anche interventi di regimazione idraulica a sud di Via del Catano come richiesto dal P.S.

Lungo l'asse sono previsti tre poli di attrezzature e spazi pubblici:

- il primo a nord comprendente la Pretura, la scuola materna, la nuova Caserma dei Carabinieri, il giardino pubblico;
- il secondo in posizione centrale, fra via della Costituzione e via del Catano, concepito come polo terziario;
- il terzo a sud con funzioni di attrezzatura di servizio della zona industriale (mensa, centro sociale, ecc.).

Il polo centrale è collegato attraverso via G. Mameli con piazza Giusti e con la piazza accanto al Teatro così da costituire al centro dell'insediamento urbano esistente un sistema fortemente interconnesso di spazi pubblici, servito da una congrua dotazione di aree di parcheggio attualmente carenti. Per il sistema delle piazze centrali, il R.U. prevede la redazione di un progetto unitario teso a valorizzare sia i caratteri urbanistici ed architettonici che la funzione di tradizionale centro cittadino. Il R.U. ammette negli isolati adiacenti alle piazze centrali la possibilità di redigere specifici piani finalizzati ad un incremento di dotazione di parcheggi e spazi pubblici.

2) un sistema lineare trasversale al primo servito dall'asse urbano est-ovest, con funzioni di polo specializzato ed integrato di attrezzature sportive, scolastiche, sociali e di verde pubblico che recupera e ridefinisce le previsioni del vecchio piano.

A questo proposito il R.U. realizza una riduzione della superficie ad attrezzature sportive e scolastiche previste dal vecchio piano in quest'area mediante una sua redistribuzione più capillare sia nel capoluogo come e soprattutto nelle frazioni.

Il R.U. prevede inoltre per questo sistema la razionalizzazione ed il ridisegno dei tracciati della viabilità di servizio. Il sistema è infatti sostenuto da tre strade: la prima ad est che da Via della Repubblica penetra nella zona sportiva, interseca Via della Pineta prosegue in Via Calatafimi e Via Fonda opportunamente ampliata; la seconda, al centro, che coincide con il collettore distributore secondario est-ovest; la terza, ad ovest, che da Via Pineta attraverso il PEEP si innesta sul prolungamento di Via Meucci raccordandosi all'asse est-ovest attraverso P.zza Ugo La Malfa.

3) I numerosi corsi d'acqua - rio Vecchio, della Grotta, Gerbi, Fossone, le Pietraie, Bronzuoli, Cecina - comprensivi delle formazioni arboree di ripa, che discendono dalla dorsale del Montalbano, attraversano la fascia urbanizzata pedecollinare e la pianura agricola e si immettono nel padule, costituiscono un importante sistema ambientale di relazione e di regolazione ecologica tra aree collinari ed il padule.

Come effetto dei radicali processi di trasformazione degli usi, e quindi, della configurazione del paesaggio agricolo questi corsi d'acqua nel loro tragitto dalla collina al padule vengono gradualmente a perdere il corredo arboreo.

Per arrestare questo progressivo processo di degrado il piano, in conformità al P.S., prevede specifici interventi di tutela e di salvaguardia e prescrive che, negli attraversamenti delle aree urbane, i corsi

d'acqua e le relative sponde siano inseriti in un sistema di parchi capaci anche di fungere da elementi decisivi per la riorganizzazione degli spazi aperti e di uso pubblico degli insediamenti esistenti.

3. IL TERRITORIO RURALE E GLI INSEDIAMENTI DELLA COLLINA E DEL PADULE

La disciplina del territorio rurale è stata desunta in larga misura dalla normativa del P.S. che nello Statuto dei Luoghi detta prescrizioni e criteri assai dettagliati per le aree collinari e per le zone poste a valle di via del Fossetto verso il padule. L'articolazione del territorio rurale corrisponde alla suddivisione in subsistemi ambientali del PS con le ulteriori specificazioni derivanti dalla individuazione delle aree classificate invariante strutturali o elementi significativi. Le aree a prevalente funzione agricola, coincidono con i sistemi e subsistemi ambientali del PS con le seguenti eccezioni: le aree e gli insediamenti che fanno parte del sistema funzionale delle attrezzature turistico-ricreative (stabilimenti termali, impianti sportivi, allevamenti cavalli, campeggio), del sistema di servizio degli impianti tecnologici e la zona a vocazione naturalistica adiacente alla Riserva del Padule di Fucecchio. Qui di seguito si illustrano sinteticamente le principali previsioni che riguardano il territorio rurale nella sua articolazione strutturale in collina, pianura e padule.

3.1 . La Collina del Montalbano

In quest'area sono prevalenti i problemi di tutela e di recupero ambientali riferiti sia ai subsistemi ambientali come ai diversi insediamenti di carattere tanto sparso (l'insieme delle case coloniche di valore architettonico e storico) quanto accentrato (i centri storici di Montevettolini, Monsummano Alto e i borghi minori).

L'obiettivo di tutela e recupero ambientale e paesaggistico dell'area collinare viene inoltre confermato e rafforzato dal fatto che l'area è nella sua quasi totalità compresa all'interno dello Statuto dei Luoghi. Di conseguenza il Regolamento Urbanistico prevede norme di tutela del patrimonio edilizio storico e mira a favorire le coltivazioni agricole tradizionali (olivo e vite) anche nelle forme di conduzione part-time, al fine di garantire un presidio produttivo ed ambientale del territorio agricolo.

Mentre sono sostanzialmente escluse nuove edificazioni, sono ammesse le previsioni di attrezzature per il parco ed il campeggio, nonché la realizzazione di annessi rurali, di modeste dimensioni e di corrette caratteristiche tipologiche e costruttive anche al di sotto dei minimi aziendali fissati dalle disposizioni vigenti.

La normativa del R.U. specifica le prescrizioni del Piano Strutturale e le dettaglia sviluppando gli indirizzi in esso contenuti.

Viene proposta la costituzione di un'area a "parco territoriale" riferita all'emergenza geo-morfologica del Colle di Monsummano Alto, compreso tra i poli termali di Grotta Giusti e di Grotta Parlanti. La previsione del parco è in stretta relazione anche con obiettivi che riguardano aree esterne al suo perimetro: la tutela e la valorizzazione dei resti dell'insediamento medioevale di Monsummano Alto; la conservazione dell'area boscata presente sul versante est del colle; il recupero delle cave come area attrezzata; la riqualificazione ambientale mediante rimboschimento della parte del versante ovest del colle compresa tra Monsummano Alto e le cave ed infine la riqualificazione ed il riassetto della rete stradale di accesso al parco. In questo quadro di valorizzazione turistica dell'emergenza del Colle, si colloca anche la previsione del campeggio in prossimità dell'ex podere alla Vergine..

Per quanto riguarda invece il centro storico di Montevettolini, viene superata la disciplina del Piano Particolareggiato, attraverso la diretta classificazione nel R.U. del patrimonio edilizio esistente.

All'interno del sistema collinare il R.U., in coerenza con il PS, individua una ristretta fascia pedecollinare che ha un particolare rilievo nel territorio comunale in quanto spazio di transizione e di raccordo tra la collina e la pianura e per la presenza al suo interno delle principali strutture turistiche del Comune: gli stabilimenti termali e il golf.

Nella fascia pedecollinare l'obiettivo di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario storico esclude nuove edificazioni a fini abitativi, limitando gli interventi edilizi alla realizzazione di annessi, all'ampliamento degli edifici esistenti se compatibile con la classificazione di valore, al riordino delle pertinenze degli immobili. Di particolare rilievo in questo ambito è la previsione di recupero del Colle del Segalare ad una funzione di parco attrezzato per il capoluogo, consentendo la riutilizzazione e l'ampliamento degli edifici esistenti per destinazioni ricreative e/o ricettive.

La necessità di tutelare gli insediamenti collinari ed in primo luogo l'assetto architettonico ed

ambientale del centro storico di Montevettolini, bloccando le spinte sia all'espansione che all'addensamento edilizio, comporta l'individuazione di aree alternative ove indirizzare la nuova domanda edilizia esistente. A questo riguardo ci è parso ragionevole di prevedere degli interventi contenuti di nuova edificazione nell'abitato di Pozzarelo che assume di fatto il carattere di area di espansione del centro storico di Montevettolini. All'interno dell'insediamento di Pozzarelo è stato inoltre proposto un adeguamento del fabbisogno di standard per opere di urbanizzazione, da attuarsi mediante un ridisegno degli spazi pubblici - che vengono così ad assumere il carattere di ossatura principale della forma dell'insediamento stesso.

Nel nucleo della Grotta Giusti, è stato invece previsto anche l'insediamento di una struttura sanitaria qual elemento complementare delle attrezzature termali, posta a valle della via della Grotta.

3.2 . La Pianura

Il sistema ambientale della Pianura individua le aree di fondovalle, già pianeggianti o in lieve pendenza, che si distendono verso i centri urbani della pianura e le superfici agrarie monoculturali che si attestano sul lato superiore di via del Fossetto e che segnano il passaggio al tipico paesaggio della bonifica e del Padule.

Tutto il sistema è percorso dalla S.S. Francesca che costituisce l'asse portante della struttura urbana del Comune e che unisce in un insediamento lineare e continuo i centri di Monsummano, Cintolese, Uggia, Pazzera ed i nuclei di Chiesina Ponziani, Rubattorno e Bizzarrino.

Gli effetti dei processi di urbanizzazione ed industrializzazione si avvertono in misura consistente anche oltre i confini dei sistemi insediativi e lungo la rete viaria secondaria: le alterazioni da questi prodotte si sono venute ad aggiungere a quelle conseguenti ai meccanismi di trasformazione interni al territorio agricolo tanto da rendere spesso difficile il riconoscimento dei confini tra città e campagna.

Il R.U., in conformità con quanto previsto dal P.S. individua due tipi di aree agricole all'interno del sistema: le aree del fondovalle del Nievole e le aree caratterizzate da una struttura agraria ancora riconoscibile anche se influenzata dal sistema urbano; le aree limitrofe ai centri abitati e fortemente compromesse dagli insediamenti sparsi e disordinati a carattere sia residenziale che produttivo, che si estendono oltre i limiti dell'edificato.

Il sistema, è attraversato da numerosi corsi d'acqua con formazioni arboree d'argine e di ripa: essi costituiscono degli importanti sistemi lineari "verdi" che devono essere tutelati, secondo le indicazioni contenute nello Statuto dei Luoghi e soprattutto quando incontrano od attraversano gli aggregati urbani.

In queste aree il RU promuove le attività produttive agricole, organizzative in forma aziendale e tende a favorire un processo di riqualificazione degli insediamenti sparsi esistenti, subordinando gli interventi ammessi di ampliamento e/o sopraelevazione al riordino delle aree di pertinenza.

3.3 . Le aree di bonifica ed il Padule

Tale sistema, è articolato in due specifici e distinti sotto-sistemi:

- le aree "consolidate" di colonizzazione agricola le quali, in seguito ad interventi programmati sia antichi che recenti di bonifica, o per effetti indotti dal prosciugamento del terreno dovuto al mancato controllo della dinamica dell'eco-sistema "umido" originario, si sono di fatto trasformate in modo pressoché irreversibile in aree agricole produttive. Tali aree si suddividono in due fasce: quella adiacente a via del Fossetto in parte alterata da insediamenti produttivi e da trasformazioni agrarie e quella meridionale a contatto con il Comune di Larciano che conserva pressoché integro il tipico assetto delle aree di bonifica.

- la fascia di margine tra il cratere attuale del padule e le aree di colonizzazione agricola che presenta attualmente condizioni strutturali di instabilità dei suoi assetti ambientali (condizioni del sistema idrico, aspetti funzionali-produttivi, copertura vegetale). Tali aree fanno parte del sistema delle aree contigue della Riserva del Padule di Fucecchio, al cui Regolamento di Gestione il RU rinvia per la disciplina degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale.

Il Piano individua, in particolare, per il sottosistema delle aree agricole di bonifica due zonizzazioni che tengono conto del diverso livello di conservazione delle due aree e del tipico paesaggio agrario della bonifica.

a) zona agricola della bonifica, relativa alle aree di colonizzazione agricola comprese via del Fossetto e l'area della Vetricina. Per quanto concerne tale zona si prende atto dell'irreversibilità del processo di

trasformazione dell'originaria zona umida in area agricola produttiva, e si ritiene di favorire la conservazione ed il recupero del prevalente uso agricolo (e della conseguente unità ed omogeneità morfologica) integrando con altre attività che mirano a favorire una fruizione delle qualità naturali e paesaggistiche dell'area.

Nell'ambito di una riconosciuta vocazione ad accogliere strutture a carattere sportivo e ricreativo, il RU prevede il potenziamento della scuderia Valserchio, localizzata lungo il torrente Candalia. Nella stessa zona sono congelati gli insediamenti produttivi esistenti e speciali.

b) area agricola della bonifica adiacente alle aree contigue alla Riserva, che identifica il territorio della bonifica ancora integro e dove il R.U. disciplina gli interventi edilizi ed agricoli con la finalità di assicurare la conservazione dei tipici elementi della colonizzazione agraria: il reticolo dei campi, la viabilità podereale, i caratteri architettonici dell'edilizia rurale.

Per queste due zone il piano prevede di affidare ad uno specifico progetto, da redigere d'intesa con l'Amministrazione Provinciale, il compito di definire e coordinare gli interventi per la valorizzazione turistica e naturalistica dell'area.

Nelle aree contigue alla Riserva del Padule di Fucecchio, il R.U. individua una zona di margine tra l'alveo attuale del padule e le aree agricole-produttive. Tale zona si configura come estensione dell'area del padule e perciò come zona di ricostituzione dell'assetto "umido" originario: essa, per la sua vocazione naturalistica, è distinta dalle altre aree a prevalente funzione agricola.

4. GLI INSEDIAMENTI URBANI DELLA PIANURA

La struttura insediativa del Comune è articolata territorialmente nei sistemi insediativi della Collina, della Pianura e del Padule. La disciplina degli insediamenti collinari (centri storici di Montevettolini e Monsummano Alto, borghi minori e nuclei pedecollinari) e di quelli a valle di via del Fossetto è illustrata nell'ambito delle previsioni per i sistemi ambientali, per la stretta relazione che intercorre in queste aree fra contesto paesaggistico-ambientale e struttura insediativa.

Di seguito sono sinteticamente descritte le principali previsioni relative al sistema insediativo di pianura nelle sue articolazioni in subsistemi: il capoluogo, Cintolese ed i centri minori, tenuto conto delle indicazioni contenute nel primo paragrafo in cui è illustrato il modello strutturale di riferimento per la riqualificazione degli insediamenti e la riorganizzazione della rete viaria.

4.1 . Il capoluogo

Nel Capoluogo il piano prevede l'articolazione della viabilità principale in tre livelli gerarchici:

- la strada statale "Francesca", che nel tratto interno al territorio comunale viene declassata a strada urbana ed assume il ruolo di asse primario a servizio dell'intero sistema insediativo.
- il sistema degli assi "attrezzati" urbani a servizio del capoluogo, disposti lungo le due direttrici principali di urbanizzazione nord-sud ed est-ovest, che vengono a costituire l'ossatura principale dell'insediamento ed il supporto per una distribuzione lineare delle aree direzionali, delle attrezzature collettive e del verde pubblico;
- una serie di "anelli" urbani locali a servizio delle singole zone residenziali e strettamente collegate al sistema di assi principali sopra descritti.

E' stata inoltre scelta una modalità di distribuzione molto diffusa per le aree di parcheggio, attualmente carenti, accessibili direttamente dal sistema della viabilità principale e prevalentemente localizzate nei comparti urbanistici di ristrutturazione o nuova edificazione. E' prevista inoltre una corona di aree di parcheggio attorno a Piazza Giusti, che può permettere in prospettiva di liberarla dalle macchine in sosta e, ove sia il caso, di pedonalizzarla: il tutto ovviamente sulla base del progetto relativo all'area centrale del capoluogo previsto dal R.U. sulla base delle indicazioni del Piano Strutturale.

Come richiesto dal PS il capoluogo è stato progettualmente articolato in sub-aree che si connotano come zone sufficientemente caratterizzate, anche se appare improprio assimilarle allo stato attuale, a veri e propri quartieri urbani. Tale suddivisione non è stata formalizzata sulle tavole del Piano, né è stata utilizzata per verifiche quantitative degli standard: essa tuttavia impronta la filosofia del Piano in quanto è strettamente connessa con l'individuazione dei poli urbani che costituiscono i centri dotati di servizi e funzioni pregiate, attorno ai quali viene riorganizzata la struttura urbana. In tale modo si provvede anche a verificare, sotto il profilo qualitativo, la corretta ed equilibrata localizzazione delle attrezzature a standard come indicato all'art. 61, comma 2, secondo alinea, delle Norme del P.S.

- Zona nord

Essa comprende l'area edificata a nord dell'asse costituito dal primo tratto di Via Francesca, dal Viale Mazzini, da P.zza Giusti, da Via Buozzi e da Via Casciani. Essa gravita su di un polo integrato di attrezzature e spazi collettivi, in parte già previsti dal piano vigente, collocati al vertice nord dell'asse di Via del Risorgimento nell'area dove si trovano la nuova Pretura e la scuola materna.

Lungo il lato est di Via del Risorgimento sono previsti un nuovo giardino urbano, di fronte alla Pretura, in stretta relazione con l'area per attrezzature sportive di recente realizzazione che costituisce insieme ad altre aree a verde il parco urbano del Candalla.

Adiacente al margine nord del quartiere si trova l'area termale-ricettiva della Grotta Parlanti, per la quale il piano prevede interventi di riqualificazione funzionale e di ampliamento. Ad integrazione del polo di Grotta Parlanti, il R.U. prevede la conferma di un'ampia zona termale, in una fascia compresa tra via Tre Fontane e la nuova strada-parco collinare, articolata in due comparti, e destinata ad attività termali, ricettive, e ad attrezzature collettive e per il tempo libero.

A sud del polo termale è stata confermata l'area di ristrutturazione urbanistica dell'ex complesso

industriale collocato fra la S.P. Francesca e Via dei Gobbi. Un'altra area di ristrutturazione urbanistica è costituita dal complesso di edifici posti attorno al frantoio Parlanti.

Sostanzialmente il piano intende rispondere all'attuale carenza di spazi per attrezzature collettive, mediante un sistema diffuso di nuove aree attrezzate interne al tessuto residenziale e connesse ad alcuni interventi di saturazione di vuoti urbani e di saldatura della maglia viaria.

- Zona centrale

Comprende sia i tessuti insediativi di impianto storico che gravitano attorno a piazza Giusti o localizzati lungo le direttrici stradali storiche (via Matteotti, via Donzelli, via Battisti) per i quali il R.U. prevede livelli differenziati di tutela (zone "A" e "B 0₁"), sia le aree di più recente urbanizzazione collocate ai margini del centro urbano.

Queste ultime si articolano a loro volta in tre settori distinti di cui uno collocato ad est e due ad ovest del centro urbano.

Il primo settore ad ovest del centro urbano consiste in un agglomerato indifferenziato di aree residenziali miste a piccole unità produttive, attualmente privo di elementi di coagulazione sociale e spaziale. In questo settore è previsto un nuovo asse di attrezzature collettive che recupera il Teatro, la piazza attigua esistente e il complesso degli ex Macelli.

Il secondo settore ad ovest coincide con la parte nord della nuova zona industriale di cui è previsto il completamento con un complesso di attrezzature commerciali e direzionali che definiscono un nuovo polo urbano ai margini di Via della Costituzione.

Il settore ad est del centro urbano consiste in un tessuto residenziale abbastanza compatto con prevalenza di edifici unifamiliari con giardino. Il piano prevede per questo settore la formazione di un nuovo polo di attrezzature localizzato tra via della Grotta Giusti e via Ventavoli ed organizzato attorno ad una piccola piazza pubblica. E' inoltre previsto un consistente intervento di ristrutturazione urbanistica della vasta area degradata, posta a sud del Cimitero ed attualmente occupata da edifici industriali in parte inutilizzati ed incompatibili con il contesto abitato. Tale intervento, articolato in tre comparti, attorno alla via Bartolina, prevede la realizzazione di un polo residenziale e terziario e la realizzazione di un'ampia area a verde che recupera alcuni manufatti della ex fornace Baccioni.

- Zona sud-est

L'area attualmente si configura come il settore urbano del capoluogo più destrutturato. E' servito, infatti, da una rete viaria molto caotica ed insufficientemente interconnessa e si caratterizza morfologicamente per frequenti interruzioni e discontinuità dei tessuti urbani. La presenza al suo interno di una zona di grandi dimensioni destinata dal piano vigente ad attrezzature e spazi collettivi non è servita a dargli ordine, orientamento e gerarchia, ma, al contrario, ha accentuato lo stato di disordine dell'impianto spaziale complessivo.

Il piano propone interventi di riorganizzazione generale della struttura urbana operando soprattutto a livello di tracciati stradali. Si prevede, infatti, di delimitare l'area per le attrezzature sportive con un asse stradale d'impianto sul margine ovest e due segmenti di un nuovo tracciato sul margine est ambedue intercettati a sud dalla via della Pineta, oltre la quale proseguono fino alla circonvallazione sud.

Quest'ultima, funge da elemento di scorrimento del traffico veicolare da est ad ovest, alleggerendo notevolmente Via Pineta ed agisce da supporto alla penetrazione nell'abitato da sud, poiché consente un collegamento diretto con l'area delle attrezzature pubbliche e con il PEEP di Via Pineta.

La riorganizzazione viaria è sostenuta dalla previsione di due nuovi poli urbani: uno ai margini dell'asse ad ovest dello stadio, a carattere prevalentemente residenziale; ed il secondo in loc. Le Case attorno alla nuova Chiesa sorta nella parte sud del Peep di via Pineta.

I due poli sono elementi essenziali non solo degli interventi di ricucitura della maglia viaria, ma anche dell'azione di riqualificazione dei contesti assai degradati e destrutturati nei quali si collocano.

- Zona sud-ovest

Tale zona comprende il nuovo P.I.P. (comparto B), e le due fasce residenziali distribuite linearmente lungo il margine ovest di via C. Battisti e lungo il confine con il Comune di Pieve a Nievole.

Il piano prevede per questa zona la conferma dell'area P.I.P., l'ampliamento della zona produttiva ad ovest di via Pratovecchio fino al confine con Pieve a Nievole ed a sud di via del Terzo.

Ad est del fosso Candalla è confermata la previsione di una nuova strada urbana che a nord si innesta su via della Costituzione e si conclude a sud sulla strada provinciale del Terzo. Questa strada, che dovrebbe configurarsi come viale alberato delimita una fascia lineare edificata a destinazione prevalentemente residenziale, ma anche con destinazioni terziarie che viene a costituire il nuovo asse strutturante dall'intero quartiere e che si estende fino ai margini del fosso Orzalese.

Questa zona, comunque, si caratterizza soprattutto per i nuovi insediamenti produttivi al confine con Pieve a Nievole e per il necessario prolungamento dell'asse viario del PIP fino a via del Fossetto in cui sono previste due rotatorie per risolvere gli innesti con via del Terzo e via Battisti.

4.2 . Cintoiese

La frazione Cintoiese costituisce l'insediamento urbano più consistente dopo quello del capoluogo e si configura come una struttura lineare distribuita in modo asimmetrico lungo la strada statale "Francesca", prevalentemente nella parte a monte della stessa.

Le stesse modalità di formazione di questo insediamento spiegano il suo carattere monotono, la carenza di gerarchia e soprattutto la mancanza di connettività interna al tessuto.

Il piano intende risolvere queste carenze attraverso un insieme integrato di interventi che in primo luogo riguardano il sistema viario.

Considerata l'impossibilità di trovare efficaci connessioni viarie all'interno del tessuto edificato, il Piano propone di risolvere il problema della integrazione e della mobilità fra le diverse parti di Cintoiese con un semianello viario esterno all'abitato che ne ridefinisce il confine e agisce da supporto delle nuove previsioni di insediamenti residenziali e di attrezzature pubbliche.

L'asse di circonvallazione, lambisce a nord il nuovo insediamento in loc. La Nasina, interseca Via Occhibelli e prosegue con andamento rettilineo lungo il Rio delle Pietraie inserendosi nell'area PEEP, per attestarsi successivamente sulla Via Francesca all'estremità sud dell'abitato. Da qui prosegue a lato del Cimitero, si innesta in via Romani e raggiunge via del Fossetto di cui è previsto l'ampliamento e la ristrutturazione come variante alla SS 436.

Un secondo nucleo di interventi riguarda la riorganizzazione ed il completamento del sistema insediativo che mira a saturare le aree libere e di margine ed a creare le condizioni per le ricuciture della viabilità interna.

Gli interventi di maggiore consistenza sono:

- il nucleo residenziale-terziario organizzato attorno ad un'area a verde, a nord, sulla traversa di Via Violi-Pozzarello.
- il nuovo insediamento di Via La Nasina che ricuce il tessuto viario fra la zona nord-est e Via Occhibelli.
- una ridotta area residenziale lungo via Peretola.
- la riorganizzazione ed il completamento del PEEP.
- una nuova zona produttiva a destinazione mista a nord del Cintoiese, a Via Frasso e Via Mignattaia.

Il terzo gruppo di interventi attiene al potenziamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.

In particolare sono previsti:

- un nuovo polo di attrezzature sportive localizzato a ovest di Via Romani adiacente ed in stretta connessione con l'area prevista per le strutture scolastiche.
- due sistemi di aree a verde pubblico attrezzate: uno lungo il Rio delle Pietraie e l'altra lungo il margine est di via del Carro.

L'intervento più significativo proposto dal Piano per Cintoiese, riguarda la Piazza della Chiesa e l'area commerciale e per attrezzature pubbliche posta fra via Francesca e via Romani. Il R.U. prevede di costruire in quest'area il centro civico e direzionale della frazione attraverso un significativo e profondo intervento di ristrutturazione urbanistica e di completamento edilizio che investe e mette in discussione anche le attrezzature pubbliche esistenti, come le scuole ed il campo sportivo e che richiede necessariamente la collaborazione fra l'Amministrazione Comunale e gli operatori privati. Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni l'intero polo urbano è stato suddiviso in tre comparti di cui il primo riguarda l'area della Chiesa, la Piazza e le aree adiacenti, la zona ad ovest della SS. Francesca, fino a via Romani ed al Cimitero.

4.3 . Centri minori (Uggia, Pazzera, Chiesina Ponziani, Rubattorno, Bizzarrino)

Tale subsistema insediativo si è venuto formando in epoca recente attraverso un processo di urbanizzazione lineare che ha investito la via "Francesca" e la rete viaria minore ad essa perpendicolare (strada delle Ragnaie, strada comunale del Sale, strada comunale dell'Uggia, strada vicinale del Rubattorno). La tendenza spontanea è quella di pervenire gradualmente ad una saldatura dei vari episodi locali così da formare una rete insediativa unica a maglie larghe che verrebbe a sovrapporsi al territorio agricolo preesistente.

In questa zona l'obiettivo del piano, è di arrestare il processo insediativo lineare che negli ultimi anni ha avuto un notevole sviluppo e di costruire nuovi poli di aggregazione e riqualificazione dei tessuti edilizi, risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione.

L'individuazione dei nuovi poli è funzionale oltre che al riordino della viabilità, alla riorganizzazione del sistema degli spazi pubblici (piazze, attrezzature collettive, verde attrezzato e sportivo, ecc.), ed alla

previsione di concentrati e qualificati interventi di nuova edilizia residenziale, prevalentemente a bassa densità.

Nella frazione di Uggia si propone un intervento di ristrutturazione urbanistica a fini prevalentemente residenziali a nord di Via di Caliano, e si prevede l'ampliamento ed il riordino dell'area industriale a nord di via Francesca.

In località Pazzera è prevista la realizzazione di un parcheggio e di un'area a verde in prossimità del circolo, strettamente connessa ad un modesto intervento di completamento edilizio.

L'intervento più significativo riguarda l'area libera fra Chiesina Ponziani e via Oriandini, dove è previsto un nuovo insediamento residenziale lungo un'asse trasversale che unisce le due vie. Attorno a tale insediamento si addensano nuove quote di attrezzature pubbliche ed in particolare una vasta area a verde sulla quale è possibile prevedere anche una struttura di interesse collettivo.

A Bizzarrino il RU prevede soprattutto una riorganizzazione ed un potenziamento delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: campo sportivo, circolo, piazze, aree a verde che può costituire la prima tappa di un processo più lungo necessario per dotare questo subsistema di un significativo complesso di impianti sportivi.

5. LA DISCIPLINA E LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

5.1 . La disciplina del patrimonio edilizio esistente

Uno degli obiettivi più rilevanti posti a fondamento del PS e del R.U. è la riqualificazione del patrimonio esistente e la tutela e valorizzazione degli immobili di valore.

Coerentemente con questa ipotesi, è stata acquisita la schedatura, edificio per edificio, del patrimonio edilizio esistente, e nel RU è stata quasi integralmente assunta la sua "classificazione" in base alla gradazione di valore storicoarchitettonico-ambientale, che aveva costituito il presupposto di una variante al PRG vigente ai sensi della L.R. 59/80.

La classificazione prevede le seguenti classi di immobili sulla base di una valutazione dei valori storico, architettonici e ambientali:

- edifici di rilevante valore;
- edifici di valore;
- edifici con elementi di valore;
- edifici di scarso valore;
- edifici privi di valore.

La definizione delle categorie di intervento, è stata desunta, con opportune integrazioni, dalla L.R. 59/80 e dalla L.R. 52/99. Il dettaglio delle modalità di intervento è affidato al Regolamento Edilizio.

5.2 . Modalità di intervento

Nell'individuare le modalità di attuazione delle previsioni di intervento edilizio ed urbanistico definite dal R.U., si è cercato di dare risposta all'esigenza posta dall'Amministrazione Comunale di individuare criteri attuativi il più possibile agili e tempestivi.

Il Regolamento Urbanistico dà una risposta affermativa a questa esigenza mediante una specifica articolazione dei criteri e delle modalità d'intervento, centrati sull'individuazione dei comparti urbanistici di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica.

Alla redazione di un piano urbanistico preventivo sono obbligatoriamente assoggettate solamente le espansioni produttive, quelle residenziali di iniziativa pubblica (PEEP), le più significative lottizzazioni private a carattere residenziale e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, assoggettati alla redazione di piani di recupero.

Per tutti gli altri comparti in zone di espansione residenziale, direzionale o mista è possibile l'intervento solo previa redazione di uno snello strumento urbanistico: il piano operativo di comparto. Ciò è possibile in quanto il RU offre già un piano urbanistico di comparto con l'assetto viario interno, l'individuazione delle zone destinate ad attrezzature e a parcheggi, le superfici fondiari per la localizzazione degli interventi edilizi.

Solo nel caso di discostamenti dal disegno del piano è necessario attuare gli interventi attraverso un piano attuativo: debbono comunque essere rispettati i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso ed i vincoli progettuali contenuti nelle prescrizioni relative ad ogni comparto allegate alle Norme di Attuazione.

E' inoltre previsto dalla Norme un altro strumento: il Piano di Inquadramento Urbanistico che ha gli stessi contenuti e modalità di approvazione del Piano operativo di Comparto e che si applica in determinate situazioni per avere un quadro d'insieme degli interventi edilizi e/o della realizzazione di impianti senza dover ricorrere ai più complessi e lunghi piani attuativi.

5.3 . La zonizzazione del territorio Comunale

Per corrispondere a disposizioni legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, la disciplina degli interventi sul territorio comunale è stata ricondotta nell'ambito delle tipiche zonizzazioni del D.M. 1444/68.

La parte più consistente e significativa della zonizzazione riguarda ovviamente i sistemi insediativi che nel RU sono individuati dal limite urbano che costituisce anche il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 765/67 e dell'art. 4 del D.L. n. 285/92.

La proposta di zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale, nel modo seguente:

- i sistemi ambientali, che coincidono quasi integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente destinazione agricola, sono stati classificati nelle zone E;
- i sistemi funzionali e di servizio sono stati assimilati alle zone F;
- il sistema infrastrutturale della mobilità è stato ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi ciclopedonali, al verde di arredo stradale.

Una specifica rappresentazione e disciplina è stata invece prevista dal PS per alcuni elementi (areali o lineari) individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i varchi inedificabili, i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree, le zone di rispetto delle risorse idriche.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del limite urbano è stato articolato nelle zone A, B, C, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare si è provveduto a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti di completamento e saturazione edilizia da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico di organizzazione delle nuove previsioni di espansione o di ristrutturazione e riqualificazione di aree degradate.

Per una precisazione delle caratteristiche delle zone e delle relative prescrizioni normative, sono qui di seguito elencate e sinteticamente descritte, per gruppi omogenei, le diverse zone e sottozone, con particolare riferimento alla struttura insediativa.

Centri storici ed aree di interesse storico-ambientale (zone di tipo "A")

Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base alla analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per la elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali.

Tali zone sono a volta distinte in tre tipi di zone:

- ZONA A1: individua i Centri Storici di Monsummano Alto e di Montevettolini.
- ZONA A2: individua i borghi di antica formazione della collina.
- ZONA A3: individua gli edifici classificati di rilevante valore e di valore con le relative pertinenze, situati in area urbana.

Aree edificate di interesse storico e/o ambientale (zone di tipo B0)

Esse individuano:

- a) zone urbane sature prevalentemente di antica formazione caratterizzate dalla presenza di edifici con elementi di valore e che costituiscono degli insiemi di valore storico/ambientale (es. case a schiera lungo la viabilità storica)
- b) degli insiemi che anche se di recente formazione per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

Si suddividono in zone B0.1 che individuano i tessuti edilizi di tipo a) di maggiore pregio e più continui e in B0.2 che individuano edifici isolati e tessuti edilizi di minore pregio o complessi edilizi di recente formazione collocati in zone di valore ambientale.

Zone residenziali di completamento (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti del territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento e di saturazione.

Tali zone sono ulteriormente distinte in quattro sottozone: B1, B2, B3, B4, in base ai parametri urbanistici.

Sia la zonizzazione che i parametri corrispondono sostanzialmente a quelli del piano vigente: si è provveduto solo a modeste rettifiche delle sottozone e a ridurre le altezze massime per le zone B1 e B2.

Le sottozone B5 individuano le parti edificate dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata già ultimati e consolidati, dove solo in pochi casi rimangono alcuni lotti da completare.

Zone residenziali di nuovo insediamento (zone di tipo C)

Si suddividono in zone C0 (corrispondenti a piani attuativi e/o approvati o in corso di realizzazione) e in zone di progetto sia di iniziativa pubblica che privata.

Per le zone C il criterio generale seguito nella redazione delle tavole del Piano è stato quello di fornire, ove possibile, un progetto urbanistico definito, che precisa i nuovi tracciati viari, le aree destinate agli interventi edilizi, l'organizzazione degli spazi pubblici.

Le prescrizioni di assetto planimetrico contenute nelle tavole di piano sono corredate da schede (una per ciascun comparto di intervento urbanistico), allegate alle norme, ove sono definiti i parametri dimensionali, funzionali e i vincoli per la realizzazione degli interventi.

Zone a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone di tipo D)

Le zone classificate "D" sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e turistica.

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

- Zone D0 : sono zone miste esistenti a carattere prevalentemente produttivo che individuano i tessuti edilizi dove si verifica forte commistione di funzioni o le strutture produttive collocate in aree esclusivamente residenziali. Per queste zone il RU persegue e favorisce la riconversione delle destinazioni produttive in usi abitativi e terziari.
- Zone D1 e D1* : zone produttive di completamento. Sono aree completamente o parzialmente edificate costituite da insediamenti produttivi fortemente strutturati.
- Zone D2: zone per nuovi insediamenti produttivi. Si distinguono in due sottozone: D2.1 che corrispondono ai piani attuativi già approvati ed in via di completamento; D2.2 per gli insediamenti di progetto descritti e disciplinati in apposite schede allegate alle norme.
- Zone D3 : zone per insediamenti a carattere prevalentemente commerciale e direzionale. Si distinguono in zone esistenti (D3.1) e di progetto (D3.2). Per queste ultime è quasi sempre consentito l'intervento diretto previa redazione di PodC sulla base delle indicazioni progettuali contenute nella cartografia di Piano e nelle schede di comparti allegate alla Norme.
- Zone D4 : zone per depositi di materiali e attività produttive all'aperto.
- Zone D5 : zone di discariche e centri di rottamazione.
- Zone D6 : zone per insediamenti di autotrasportatori.

Le ultime tre sottozone per loro caratteristiche sono localizzate all'esterno del limite urbano. E' comunque ammesso collocare le funzioni corrispondenti a tali sottozone anche all'interno del sistema insediativo di pianura nelle zone D1 e D2.

Zone di ristrutturazione urbanistica (zone di tipo RU)

Sono aree che presentano situazioni di degrado edilizio o che risultano funzionalmente e morfologicamente destrutturate, spesso a causa della presenza di complessi produttivi in disuso o sottoutilizzati. La loro localizzazione richiede un intervento di recupero edilizio esteso a più edifici o un'operazione di ristrutturazione urbanistica e funzionale tesa alla riconversione dei complessi edilizi ed alla riorganizzazione degli spazi liberi.

L'attuazione degli interventi è generalmente affidata alla redazione preliminare di un piano di recupero, per il quale sono fissati nelle schede di comparto i parametri urbanistici, le destinazioni di uso ed i vincoli progettuali.

Queste aree si dividono in zone RU0 che corrispondono a Piani di Recupero già approvati ed in zone RU di progetto.

Zone a prevalente o esclusiva funzione agricola (zone di tipo E)

Esse individuano e disciplinano il territorio rurale e definiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95.

In considerazione dei caratteri ambientali e paesaggistici si suddividono in:

ZONE EA= zone agricole di pregio ambientale che comprendono le aree della collina e le aree agricole della bonifica poste ai margini del Padule di Fucecchio, incluse e disciplinate nello Statuto dei Luoghi del PS.

ZONE E= zone agricole della fascia pedecollinare e dell'area di fondovalle e di pianura, incluse le aree poste ai margini dei centri abitati.

Alle zone E sono riconducibili anche le zone E0, poste all'interno dei sistemi insediativi e che individuano le aree non interessate da previsioni di espansione urbanistica in questo RU.

Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

Le zone classificate "F" sono la parte del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

- Zone "F1": zone per l'istruzione.
- Zone "F2": zone a verde di quartiere.
- Zone "F3": zone per servizi di interesse comune e generali.
- Zone "F4": zone per impianti sportivi.
- Zone "F5": zone a parco urbano.

Alle zone F sono stati ricondotti anche i sistemi funzionali e di servizio sulla base della seguente classificazione:

- Zone F6 : Stabilimenti termali.
- Zone F7: Impianti sportivi extraurbani.
- Zone F8: Allevamenti dei cavalli.
- Zone F9 : Campeggi.
- Zone F10: Servizi tecnologici articolati in ulteriori sottozone in relazione al tipo di impianto e di servizio.

6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

6.1 . I criteri del dimensionamento

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato in modo separato per i nuovi insediamenti residenziali, per i nuovi insediamenti produttivi e terziari e per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, in conformità alle prescrizioni ed agli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale ed in particolare nel Titolo VI delle Norme.

Il dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili (o dei nuovi alloggi realizzabili) è stato effettuato sulla base della stima del fabbisogno abitativo per un decennio, ovvero per il periodo 2001-2011. Tale riferimento temporale contrasta solo in apparenza con quanto indicato all'art. 28 della L.R. 5/95, sulla decadenza delle previsioni del RU dopo cinque anni dalla sua approvazione se non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture, ovvero, nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, se non sia stata stipulata la convenzione. E' del tutto ovvio che, ancorché fossero rispettati gli adempimenti sopraindicati entro i cinque anni, è difficile pensare che l'ultimazione degli interventi (soprattutto per i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata) possa avvenire prima di altri tre o quattro anni. Per questo appare realistico in considerazione dei tempi di approvazione del RU e di quanto sopraddetto, stimare in circa 10 anni il periodo in cui almeno le previsioni più impegnative del RU determineranno concreti incrementi di popolazione. Per rendere possibile una verifica intermedia del RU è stata comunque fatta una previsione del fabbisogno abitativo anche a cinque anni, al 2006.

Per quanto riguarda il dimensionamento per i nuovi insediamenti produttivi, terziari e direzionali, questo è stato effettuato calcolando la superficie territoriale dei comparti aventi tale destinazione in tutto o in parte. Non si è tenuto conto nella verifica, degli interventi conseguenti ad osservazioni accolte del P.S. in quanto, a seguito dell'accoglimento, non erano state aggiornate le quantità massime indicate negli articoli 62 e 63 delle norme del P.S. rispettivamente per l'UTOE 1 e per l'UTOE 2.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sono state effettuate le verifiche richieste dal DM 1444/68, tenuto conto dei criteri anche dimensionali contenuti nelle norme del PS.

La verifica è stata effettuata tenendo conto delle attrezzature esistenti, di progetto poste all'interno dei comparti e di progetto esterne ai comparti. In tal modo, è stato possibile effettuare anche la verifica della dotazione minima di 24 mq./ab. prescritta dalle norme del P.S. per le attrezzature a standards all'interno dei comparti.

6.2 . Calcolo del fabbisogno abitativo al 2006 e al 2011

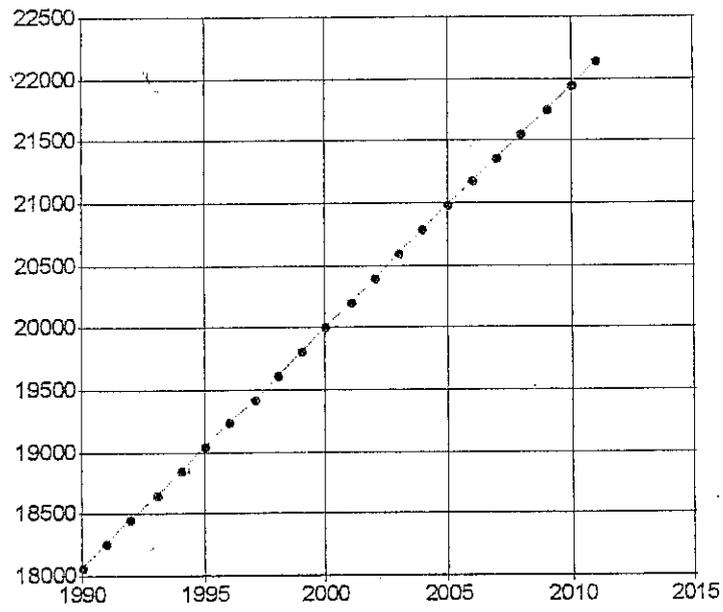
Il calcolo del fabbisogno abitativo è stato effettuato sulla base di due diverse procedure di valutazione: la prima, normalmente usata per il calcolo dei fabbisogni abitativi del P.R.G., è stata mutuata dalla procedura messa in atto per la Variante Generale al PRG di Monsummano Terme, aggiornandola con i dati della popolazione attuale; la seconda è stata effettuata sulla base delle Previsioni della popolazione dei Comuni della Provincia di Pistoia elaborate dal Servizio Statistica della Regione Toscana e riportate nella tabella della Popolazione e numero di famiglie previste al 2001, 2006 e 2011 contenuta nel fascicolo "Tabelle statistiche dei sistemi locali della Provincia" redatte dal servizio Statistica della Provincia di Pistoia" ed aggiornate al 31 marzo 2001.

Ipotesi A

L'ipotesi di proiezioni della popolazione residente calcolata attraverso una regressione semplice, basata sull'utilizzo della serie storica 1990-2000 (vedi allegato a), fornisce i seguenti risultati:

| anno | proiezione |
|------|------------|
| 2006 | 21172 |
| 2011 | 22142 |

Tale proiezione utilizza la formula di base: $y = B_0 + B_1 \times X$ ed è illustrata nel diagramma seguente.



$$Y = 194,12x - 368233$$

Nella tabella che segue sono indicate le previsioni, dal 1990 al 2011, i valori reali per il periodo 1990/2000 e gli scarti fra le due serie, nonostante alcuni punti in corrispondenza degli anni 1993/1994, risultano nel complesso accettabili:

| ANNO | PREVISIONE | VALORI REALI | SCARTO |
|------|------------|--------------|--------|
| 1990 | 18066 | 18132 | -66 |
| 1991 | 18260 | 18217 | 43 |
| 1992 | 18454 | 18500 | -46 |
| 1993 | 18648 | 18559 | 89 |
| 1994 | 18842 | 18739 | 103 |
| 1995 | 19036 | 19012 | 24 |
| 1996 | 19231 | 19313 | -82 |
| 1997 | 19425 | 19489 | -64 |
| 1998 | 19619 | 19602 | 17 |
| 1999 | 19813 | 19849 | -36 |
| 2000 | 20007 | 19949 | 58 |
| 2001 | 20201 | | |
| 2002 | 20395 | | |
| 2003 | 20589 | | |
| 2004 | 20783 | | |
| 2005 | 20978 | | |
| 2006 | 21172 | | |
| 2007 | 21366 | | |
| 2008 | 21560 | | |
| 2009 | 21754 | | |
| 2010 | 21948 | | |
| 2011 | 22142 | | |

E' sulla base di questa ipotesi di proiezione calcolata con il metodo della regressione semplice che viene proposto il calcolo del fabbisogno abitativo.

Il fabbisogno abitativo può essere disaggregato in alcune componenti che danno luogo alla domanda:

- 1)Variazioni demografiche sia come risultante del movimento naturale e migratorio, che come modificazione nella composizione del nucleo familiare;
- 2)Variazioni del patrimonio abitativo, soprattutto riguardo alla determinazione della quota utilizzabile di tale patrimonio;
- 3)Condizioni igienico sanitarie non idonee delle abitazioni: all'interno di questa componente si devono distinguere i casi che producono domanda di nuovi alloggi da quelli che richiedono invece solo interventi di risanamento;
- 4)Adeguamento dell'indice di affollamento;
- 5)Eliminazione del fenomeno della coabitazione e definizione dello standard ottimale di 1 abitazione/famiglia.

In base a questi elementi e nel tentativo di quantificare il fabbisogno riferito all'anno 2006 e all'anno 2011, si considera quanto segue, tenuto conto che non essendo disponibili i dati elaborati dal censimento 2001 è stato necessario fare riferimento al censimento del 1991:

- 1) la variazione demografica, in base all'analisi delle tendenze in atto e in base al metodo di previsione teorica della regressione semplice, conta al 2006 21172 abitanti e prevede al 2011 22142 abitanti. Riguardo invece alla modificazione della composizione media del nucleo familiare, osserviamo che

- nel 1981 era di 3,16 persone, nel 1991 scende a 2,86 persone per famiglia. Ipotizzando al 2001 una stabilizzazione di tale componente a 2,7 ab./fam., e rapportandola ai previsti 21172 (2006) e 22142 (2011) abitanti, risultano rispettivamente 7841 e 8.201 famiglie, in sintesi 719 e 1079 famiglie in più rispetto al 2000;
- 2) la variazione del patrimonio abitativo deriva dalla quota di abitazioni non occupate che, nel 1991, incideva sul totale delle abitazioni (occupate e non) per il 91,8%.
 - 3) Di detta quota, considerato il tempo trascorso e l'arco di previsione fino al 2011, si ipotizza un recupero pari al 30% per cui, contando nel 1991 531 abitazioni non occupate, avremo un recupero di 159 abitazioni;
 - 4) la situazione igienico-sanitaria evidenzia, in base ai dati riportati, ricavati dal censimento ISTAT 1991, una quota di 33 abitazioni non recuperabili perché prive di servizi igienici essenziali, di questa si ipotizza che siano ancora da recuperare il 50 % cioè 17 alloggi;
 - 5) l'indice di affollamento medio al 1991 è pari a 0,63 ab/vani occupati, e può essere considerato ottimale poiché non dà luogo a domanda di abitazioni;
 - 6) il fenomeno di coabitazioni che al 1981 investiva 299 famiglie nel 1991 sembra scomparso poiché a tale data erano presenti 5.978 famiglie e 5.976 abitazioni occupate e 2 sole coabitazioni, e pertanto non incide in maniera rilevante ai fini della valutazione del fabbisogno abitativo.
 - 7) Sommando quindi tutte le componenti descritte e quantificate avremo:

| | 2006 | 2011 |
|---|------------|------------|
| 1)Variazioni demografiche rispetto al 2000 (Famiglie) | 719 | 1079 |
| 2)Recupero patrimoni abitativo 50% di 531 abitazioni 1991 | -159 | -159 |
| 3)Condizioni igienico sanitarie non idonee | 17 | 17 |
| 4)Adeguamento indice di affollamento | ----- | ----- |
| 5)Eliminazione fenomeno della coabitazione | ----- | ----- |
| TOTALE | 577 | 937 |

Ipotesi B

In questa ipotesi, si riporta la proiezione della popolazione e del numero di famiglie previste al 2001, 2006 e 2011 dell'intera Provincia di Pistoia, i cui dati sono stati elaborati dal Servizio Statistica della Regione Toscana e raccolti dal Servizio Statistica della Provincia di Pistoia nel fascicolo citato in precedenza.

| anno | previsione |
|------|------------|
| 2001 | 20249 |
| 2006 | 21527 |
| 2011 | 22432 |

Questa seconda ipotesi di previsione demografica, è stata utilizzata facendo coincidere la valutazione del fabbisogno abitativo con il solo dato dell'incremento della popolazione ed in particolare delle famiglie. Pertanto sono esclusi tutti i parametri valutati precedentemente nell'ipotesi A, quali il grado di occupazione del patrimonio edilizio esistente, le sue condizioni igienico sanitarie, l'indice di affollamento e il fenomeno della coabitazione.

| | 2006 | 2011 |
|---|-------|-------|
| Incremento del numero delle famiglie rispetto al 2000 | + 457 | + 947 |
| TOTALE | + 457 | + 947 |

In allegato (allegato 1b) è riportata per interno la tabella della popolazione e numero di famiglie previste al 2001, 2006 e 2011 elaborata dal Servizio Statistica della Regione Toscana al fine di poter operare anche un confronto delle previsioni sulla variazione della popolazione e famiglie nell'intero territorio della Provincia.

Dal suddetto confronto si evince un dato interessante: si prevede che i soli comuni di Quarrata e Monsummano, sostengano in percentuale più alta l'incremento della popolazione prevedibile per l'intera area Pistoiese bilanciando addirittura il decremento di popolazione di Pistoia e di altri comuni minori.

Nel 2001 Monsummano registra una popolazione di 20.429 abitanti con un numero di componenti per famiglia pari a 2,91 e pertanto 7018 famiglie residenti, le previsioni al 2006 innalzano il numero degli abitanti a 21.527 e il numero delle famiglie a 7.582 con un numero di componenti pari a 2,84; nel 2011 è prevedibile un'ulteriore crescita degli abitanti fino a 22.432 unità con un numero di componenti che scende a 2,78 e il conseguente numero di nuclei familiari che sale a 8.072.

Diversa è la previsione dell'andamento della popolazione negli altri comuni, dove si prevede una crescita assai più lenta, come ad es. per il comune di Montecatini Terme, in cui la popolazione al 2006 potrà contare 19.873 abitanti e 8.122 famiglie e subire addirittura un decremento al 2011 pari a 19.565 unità e a 8.118 nuclei familiari. Per valutare quindi il contributo nella crescita della popolazione dell'intera Provincia, da parte del comune di Monsummano, si riporta il totale dei dati di previsione estesi a tutta l'area Pistoiese;

In sintesi il totale della popolazione al 2001 della Provincia di Pistoia è pari a 269.788 abitanti e 98.558 famiglie che si prevede cresca al 2006 a 272817 abitanti e 101872 famiglie e al 2011 a 274267 abitanti per 104286 famiglie.

Nello stesso periodo nella Valdinievole, la popolazione sale da 112.515 abitanti e 41020 famiglie del 2001, a 115025 abitanti e 42864 famiglie nel 2006, fino a 116674 abitanti 44277 famiglie nel 2011.

La previsione della cospicua crescita demografica del Comune di Monsummano, appare un dato del tutto peculiare e per molti aspetti in controtendenza, sia rispetto alla Valdinievole che all'intera Provincia.

Sulla base delle previsioni contenute nella citata tabella, l'incidenza della popolazione del Comune di Monsummano rispetto agli abitanti dell'intera Valdinievole, dovrebbe passare dal 18,15% del 2001 al 18,71% del 2006, al 19,22 % del 2011; rispetto al totale della popolazione provinciale l'incidenza salirebbe nello stesso periodo dal 7,57% al 7,89% fino al 8,17% del 2011.

6.3 Dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali

Sulla base sia dell'ipotesi A che dell'ipotesi B, le quali danno rispettivamente un fabbisogno al 2011 di 937 alloggi e di 947 alloggi, appare del tutto realistico dimensionare il RU per un fabbisogno abitativo che si avvicina a mille abitazioni, quindi per una popolazione che registra un incremento di 2500/2600 unità rispetto al 2000. Tale dato, oltre ad essere confortato dalle previsioni demografiche della Regione Toscana sopracitate, appare plausibile anche in relazione all'esigenza di tenere conto che le previsioni, raramente sono attuate integralmente. Infatti come l'esperienza insegna, spesso alcuni elementi, solo in parte ponderabili, come le esigenze familiari, assetti fondiari, aspettative e necessità degli operatori, influenzano notevolmente l'attuazione delle previsioni.

Per queste ragioni, il dimensionamento residenziale del RU, quale risulta dalle tabelle dell'allegato 2 e che porta ai seguenti risultati, appare coerente con l'andamento demografico e la previsione di fabbisogno abitativo stimato in precedenza:

| UTOE | abitanti attuali | abitanti RU |
|----------------------|------------------|---------------|
| UTOE 1 | 13690 | 15.152 |
| UTOE 2 | 6290 | 7.350 |
| TOTALE COMUNE | 19980 | 22.502 |

Il dato complessivo di 22.502 abitanti risulta inferiore di circa 1500 unità alla previsione massima di 24000 abitanti del Piano Strutturale. L'incremento di popolazione dimensionato dal RU, corrisponde quindi ai 2/3 dell'incremento massimo di popolazione ammesso dal Piano Strutturale.

6.4. Il dimensionamento per nuovi insediamenti produttivi, terziari – direzionali

Il fabbisogno di nuovi insediamenti produttivi è stato stimato innanzitutto sulla base delle domande avanzate da imprese ed aziende in occasione dei recenti bandi per l'assegnazione dei lotti del PIP che hanno registrato un numero di richieste assai superiore alla disponibilità di aree edificabili. Un secondo elemento di valutazione è dato dall'esperienza quotidiana di amministratori e tecnici che registrano le richieste di un numero crescente di operatori alla ricerca di aree per insediamenti produttivi, anche di una certa consistenza, che è sempre più difficile reperire non solo nel territorio del comune di Monsummano ma anche in quello dei Comuni limitrofi.

Un terzo elemento della valutazione del fabbisogno nasce dall'esigenza di prevedere aree più idonee per la localizzazione di aziende e stabilimenti esistenti e collocate in contesti inadeguati: è questo peraltro un processo che il RU intende favorire e sostenere sia con le previsioni delle zone di ristrutturazione urbanistica che con gli interventi in zona D₀.

Sulla base di queste valutazioni, che non è possibile quantificare esattamente, è stato stabilito di utilizzare nella misura più ampia possibile, le previsioni del PS per gli insediamenti produttivi.

In considerazione della marginalità delle zone di completamento D₁ (ad eccezione di quelle espressamente indicate in loc. Uggia), i nuovi insediamenti produttivi coincidono con i comparti delle zone D_{2.2} come risulta dalla tabella allegata.

Per quanto attiene invece agli insediamenti commerciali, terziari e direzionali, la localizzazione ed il dimensionamento sono legati soprattutto alla volontà politica e progettuale di favorire il potenziamento dei centri direzionali e civici esistenti, nonché la costituzione di nuovi poli urbani. Le zone D_{3.2} e le zone di ristrutturazione urbanistica sono funzionali a tale obiettivo e lo perseguono con la previsione di insediamenti misti che ammettono in diversa misura, la compresenza di destinazioni residenziali (in genere inferiore al 50% del volume assentito) con un'ampia gamma di altre funzioni: direzionali, commerciali, turistico-ricettive, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Come si evince dalla tabella in allegato (allegato 3a), la superficie complessiva per i nuovi insediamenti direzionali e commerciali (calcolata come spiegato nella nota in calce alla tabella) è di 36.038 mq. per l'UTOE 1 e di mq. 20.500 per l'UTOE 2, con un totale per il Comune di 56.538 mq.

I nuovi insediamenti produttivi e terziario-direzionali sono dimensionati come segue:

- nell'UTOE 1 per un totale di mq. 137.768 a fronte di una previsione massima del P.S. di mq. 149.900, che pure non teneva conto del comparto n. 34 di S.T. complessiva di mq 48.500;
- nell'UTOE 2 per un totale di mq. 40.100 a fronte di una previsione massima del P.S. di mq. 54000;
- in tutto il Comune per un totale di mq. 177.868 a fronte di una previsione massima del P.S. di mq. 203900.

6.5. Il dimensionamento delle attrezzature e la verifica degli standards urbanistici

Come spiegato nel paragrafo 6.1. il dimensionamento delle attrezzature a standard è stato effettuato tenendo conto:

1. delle attrezzature esistenti sia per eventuali modifiche intervenute nel frattempo (le cui superfici possono subire variazioni rispetto a quanto indicato nel quadro conoscitivo del PS, sia per eventuali modifiche ritenute idonee, sia per le diverse modalità di calcolo delle superfici conseguenti alla rappresentazione su base del Piano);
2. delle attrezzature di progetto poste all'interno dei comparti urbanistici in zone C, D_{3.2}, RU, D_{2.2};
3. delle attrezzature di progetto poste all'esterno dei comparti urbanistici.

In tal modo è possibile avere una lettura della localizzazione delle nuove attrezzature in relazione ai nuovi insediamenti ed è più semplice anche valutare l'incidenza ed il diverso grado di realizzabilità delle attrezzature incluse nei comparti rispetto a quelle esterne.

La normativa dei comparti, salvo poche eccezioni, prevede infatti, che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nei comparti, siano realizzate integralmente a cura e spese dei soggetti attuatori.

La localizzazione delle attrezzature è stata effettuata sulla base degli indirizzi del PS e dei criteri progettuali illustrati in modo particolare nei paragrafi 2 e 4, e persegue sempre l'obiettivo di rafforzare i Poli urbani, di favorire la riqualificazione di contesti degradati e destrutturati, di stabilire forti relazioni fra i diversi luoghi che formano la struttura insediativa.

La verifica degli standard è stata effettuata sulla base delle prescrizioni e dei criteri indicati in modo particolare nell'art. 61 delle Norme del PS, con particolare attenzione per i seguenti punti:
- nel primo RU le attrezzature di interesse collettivo di cui agli artt. 3 e 4, c.5 del D.M. 1444/68 sono verificate sulla base di una dotazione di, rispettivamente, di 18 mq./ab. e di 17,5 mq./ab., così suddivisi:

| | |
|---|------------------|
| Aree a verde pubblico attrezzato | 9 mq/ab. |
| Aree per l'istruzione dell'obbligo | 4,5 mq/ab. |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 2 mq/ab. |
| Aree per parcheggi | 2,5 mq/ab. |

| | |
|--|------------------|
| Aree per scuole superiori | 1,5 mq/ab. |
| Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere | 1 mq/ab. |
| Aree per i parchi urbani territoriali | 15 mq/ab. |

- Il PS e quindi anche il primo RU devono comunque perseguire l'obiettivo di uno standard di 24 mq./ab., per i nuovi insediamenti, così suddivisi:

| | |
|---|------------------|
| Aree a verde pubblico attrezzato |12 mq/ab. |
| Aree per l'istruzione dell'obbligo | 4,5 mq/ab. |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 3,5 mq/ab. |
| Aree per parcheggi | 4 mq/ab. |

- Il primo RU deve in ogni caso garantire il raggiungimento dello standard di 24 mq./ab. almeno per i nuovi abitanti insediabili a seguito della formazione di piani attuativi.

Come risulta dalle tabelle allegate, tali prescrizioni ed obiettivi risultano largamente soddisfatti dalle verifiche effettuate, così come risultano soddisfatte anche le verifiche per le attrezzature di interesse generale, di cui all'art. 4, comma 5 del D.M. 1444/68.

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

| ANNO | SALDO NATURALE | SALDO MIGRAT. | SALDO TOTALE | ABITANTI RESIDENTI | FAMIGLIE RESIDENTI | INCR. ANNUO FAMIGLIE RESIDENTI | N. MEDIO COMPONENTI PER FAMIGLIA |
|--------|----------------|---------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1980 | 43 | 61 | 104 | 17.105 | 4.603 | - | 3,72 |
| 1981 | 37 | -13 | 24 | 17.129 | 5.406 | 803 | 3,17 |
| 1982 | 66 | 171 | 237 | * 16.729 | 5.244 | -162 | 3,19 |
| 1983 | 25 | 40 | 65 | * 17.365 | 5.681 | 437 | 3,06 |
| 1984 | 45 | 121 | 166 | 17.531 | 5.821 | 140 | 3,01 |
| 1985 | 39 | 15 | 54 | 17.585 | 6.005 | 184 | 2,93 |
| 1986 | -29 | 18 | -11 | 17.574 | 6.066 | 61 | 2,90 |
| 1987 | 16 | 129 | 145 | 17.719 | 6.106 | 40 | 2,90 |
| 1988 | 31 | 120 | 151 | 17.870 | 6.106 | 0 | 2,93 |
| 1989 | -13 | 70 | 57 | 17.927 | 6.250 | 144 | 2,87 |
| 1990 | 13 | 192 | 205 | 18.132 | 6.313 | 63 | 2,87 |
| 1991 | -20 | 9 | -11 | * 18.217 | 6.364 | 51 | 2,86 |
| 1992 | -16 | 299 | 283 | 18.500 | 6.440 | 76 | 2,87 |
| 1993 | -54 | 113 | 59 | 18.559 | 6.450 | 10 | 2,88 |
| 1994 | -43 | 223 | 180 | 18.739 | 6.462 | 12 | 2,90 |
| 1995 | 0 | 273 | 273 | 19.012 | 6.542 | 80 | 2,91 |
| 1996 | -14 | 315 | 301 | 19.313 | 6.698 | 156 | 2,88 |
| 1997 | 4 | 172 | 176 | 19.489 | 6.796 | 98 | 2,87 |
| 1998 | -26 | 139 | 113 | 19.602 | 6.913 | 117 | 2,84 |
| 1999 | -14 | 261 | 247 | 19.849 | 7.043 | 130 | 2,82 |
| 2000 | -21 | 121 | 100 | 19.949 | 7.122 | 79 | 2,80 |
| TOTALE | 69 | 2.849 | 2.918 | | | 2.519 | |

* = Dati riallineati ai Censimenti della Popolazione.

Fonte: Anagrafi Comunali. Elaborazioni: Servizio Statistica della Provincia di Pistoia.

TABELLA POP/a. Popolazione e numero di famiglie previste al 2001, 2006 e 2011.

| SISTEMI LOCALI | 2001 | | 2006 | | 2011 | |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Popolazione | Famiglie | Popolazione | Famiglie | Popolazione | Famiglie |
| AREA PISTOIESE | | | | | | |
| QUADRANTE METROPOLITANO | | | | | | |
| AGLIANA | 13.902 | 4.609 | 14.129 | 4.808 | 14.252 | 4.961 |
| MONTALE | 10.254 | 3.350 | 10.476 | 3.514 | 10.623 | 3.647 |
| PISTOIA | 85.345 | 31.971 | 84.575 | 32.390 | 83.607 | 32.602 |
| QUARRATA | 21.949 | 7.318 | 22.417 | 7.670 | 22.757 | 7.963 |
| SERRAVALLE | 9.579 | 3.349 | 9.951 | 3.565 | 10.222 | 3.739 |
| TOTALE | 141.029 | 50.596 | 141.549 | 51.947 | 141.462 | 52.912 |
| QUADRANTE MONTANO | | | | | | |
| ABETONE | 728 | 300 | 718 | 302 | 709 | 302 |
| CUTIGLIANO | 1.757 | 739 | 1.722 | 738 | 1.679 | 729 |
| MARLIANA | 2.938 | 1.187 | 3.191 | 1.315 | 3.382 | 1.415 |
| PITEGLIO | 1.932 | 815 | 1.897 | 815 | 1.846 | 803 |
| SAMBUCA P.SE | 1.722 | 840 | 1.776 | 877 | 1.816 | 902 |
| SAN MARCELLO P.SE | 7.167 | 3.060 | 6.940 | 3.015 | 6.699 | 2.947 |
| TOTALE | 16.244 | 6.943 | 16.243 | 7.061 | 16.131 | 7.097 |
| TOTALE AREA PISTOIESE | 157.273 | 57.538 | 157.792 | 59.007 | 157.593 | 60.009 |
| VAL DI NIEVOLE | | | | | | |
| BUGGIANO | 8.292 | 2.985 | 8.626 | 3.179 | 8.857 | 3.332 |
| LAMPORECCHIO | 6.770 | 2.460 | 6.892 | 2.553 | 6.967 | 2.641 |
| LARGIANO | 6.171 | 2.053 | 6.260 | 2.137 | 6.323 | 2.208 |
| MASSA E COZZILE | 7.145 | 2.626 | 7.400 | 2.782 | 7.580 | 2.904 |
| MONSUMMANO T. | 20.429 | 7.018 | 21.527 | 7.582 | 22.432 | 8.072 |
| MONTECATINI T. | 20.087 | 8.049 | 19.873 | 8.122 | 19.565 | 8.118 |
| PESCIA | 18.115 | 6.833 | 18.171 | 7.006 | 18.131 | 7.115 |
| PIVE A NIEVOLE | 9.229 | 3.218 | 9.562 | 3.417 | 9.820 | 3.582 |
| PONTE BUGG.SE | 7.664 | 2.718 | 7.830 | 2.844 | 7.924 | 2.937 |
| UZZANO | 4.573 | 1.643 | 4.798 | 1.765 | 4.963 | 1.862 |
| CHESINA UZZ. | 4.041 | 1.417 | 4.086 | 1.468 | 4.102 | 1.505 |
| TOTALE VAL DI NIEVOLE | 112.515 | 41.020 | 115.025 | 42.864 | 116.674 | 44.277 |
| TOTALE PROVINCIA | 269.788 | 98.558 | 272.817 | 101.872 | 274.267 | 104.286 |

Fonte: Servizio Statistica della Regione Toscana.

Elaborazioni: Servizio Statistica della Provincia di Pistoia.

| DIMENSIONAMENTO PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI | | |
|---|----------------|---------------|
| UTOE 1 | | |
| | VOLUMI (mc) | ABITANTI |
| Popolazione al 31.07.2001 | / | 13.690 |
| Piani Attuativi Approvati (C0) | 19.976 | 132 |
| Comparto 36 già inserito in C0 | 8.020 | 53 |
| Zone B di completamento | 37.595 | 252 |
| Nuovi Piani Attuativi (comparti da 1 a 22) N.B. : i comparti R.U. 37 e 38 non incidono sui dati dimensionali | 139.500 | 930 |
| Sistemi ambientali e funzionali (stima) | / | 95 |
| TOTALI | 205.091 | 15.152 |

| DIMENSIONAMENTO PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI | | |
|--|----------------|--------------|
| UTOE 2 | | |
| | VOLUMI (mc) | ABITANTI |
| Popolazione al 31.07.2001 | / | 6.290 |
| Cintolese, Pozzarello, Centri Minori | | |
| Zone B di completamento | 33.905 | 226 |
| Nuovi Piani Attuativi (comparti da 23 a 32) | 112.400 | 749 |
| Sistemi ambientali e funzionali (stima) | / | 85 |
| TOTALI | 146.305 | 7.350 |

| | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| (TOTALI UTOE 1 + UTOE 2) | 351.396 | 22.502 |
|---------------------------------|----------------|---------------|

| DIMENSIONAMENTO PER NUOVI INSEDIAMENTI DIREZIONALI - COMMERCIALI | | |
|---|------------------|--------------------|
| COMPARTO - LOCALIZZAZIONE | | |
| | S.T. (mq) | VOLUME (mc) |
| 6 - D.3.2. Via Ventavoli | 2.855 | 4.500 |
| 7 - R.U. Polo Urbano Via Bartolina | 9.430 | 5.500 |
| 8 - R.U. Polo Urbano Via Bartolina | 3.520 | 2.500 |
| 9 - R.U. Polo Urbano Via Bartolina | 4.865 | 4.500 |
| 12 - D.3.2. Polo Urbano Zona Stadio | 6.968 | 4.800 |
| 16 - D.3.2. Via del Catano | 2.422 | 5.250 |
| 18 - D.3.2. Polo Urbano Le Case | 4.978 | 5.000 |
| 19 - C Prolungamento via Meucci | 1.000 | 3.000 |
| TOTALE UTOE 1 | 36.038 | 35.050 |
| 25 - C via La Nasina | 3.000 | 9.600 |
| 28 - D.3.2. Polo Urbano Cintoiese | 1.000 | 2.500 |
| 29 - D.3.2. Polo Urbano Cintoiese | 10.500 | 17.000 |
| 30 - D.3.2. Polo Urbano Cintoiese | 6.000 | 6.000 |
| TOTALE UTOE 2 | 20.500 | 35.100 |
| TOTALE UTOE | 56.538 | 70.150 |

In conformità a quanto indicato per il dimensionamento residenziale, essendo in genere gli insediamenti direzionali e commerciali a carattere misto, è stata assegnata alle funzioni terziarie una quota del 50% del volume totale ed un'identica quota della superficie territoriale del comparto. Ai seguenti comparti, coerentemente con le indicazioni normative delle schede, sono state attribuite quote diverse del volume e della S.T.: al comparto 12 il 40% ed al comparto 16 il 70%. Nel comparto 29, le quantità di aree e volumi per nuove funzioni terziarie è stata stimata in via preventiva tenuto conto delle strutture esistenti e della compresenza di attrezzature pubbliche.

| DIMENSIONAMENTO PER NUOVI INSEDIAMENTI DIREZIONALI - PRODUTTIVI | |
|--|----------------|
| COMPARTO - LOCALIZZAZIONE | |
| | S.T. (mq) |
| 33 - D2.2. Area produttiva Via Pratovecchio | 53.230 |
| 34 - D2.2. Area produttiva Circonvallazione Le Case | 48.500 |
| TOTALE UTOE 1 | 101.730 |
| 35 - D2.2. Area produttiva Loc. Violi UTOE 2 | 19.600 |
| TOTALE COMUNE | 121.330 |

| DIMENSIONAMENTO PER NUOVI INSEDIAMENTI TERZIARI - PRODUTTIVI | |
|---|----------------|
| TOTALE GENERALE | |
| | S.T. (mq) |
| UTOE 1 | 137.768 |
| UTOE 2 | 40.100 |
| TOTALE COMUNE | 177.868 |

VERIFICA STANDARD

Art. 3 D.M. 1444/68

| | Esistenti | | Progetto | | Tot. |
|------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------|
| | comparti | | generale | | |
| UTOE 1 | 44.132 | 53.785 | 121.781 | 219.698 | |
| UTOE 2 | 4.760 | 44.160 | 36.951 | 85.871 | |
| TOT | 48.892 | 97.945 | 146.971 | 305.569 | |

| VERIFICA GENERALE | | | | | |
|-------------------|----------|----------------|---|----------------|--|
| abitanti | standard | | | | |
| 15.152 | 9 | 136.368 | < | 219.698 | |
| 7.350 | 9 | 66.150 | < | 85.871 | |
| | | 202.518 | < | 305.569 | |

| VERIFICA COMPARTI | | | | | |
|-------------------|----------|---------------|---|---------------|--|
| abitanti | standard | | | | |
| 930 | 12 | 11.160 | < | 53.785 | |
| 749 | 12 | 8.988 | < | 44.160 | |
| | | 20.148 | < | 97.945 | |

| | Esistenti | | Progetto | | generale |
|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------|
| | comparti | | comparti | | |
| UTOE 1 | 32.450 | 33.941 | 62.468 | 128.859 | |
| UTOE 2 | 10.750 | 23.494 | 24.122 | 58.366 | |
| TOT | 43.200 | 57.435 | 86.590 | 187.225 | |

| VERIFICA GENERALE | | | | | |
|-------------------|----------|---------------|---|----------------|--|
| abitanti | standard | | | | |
| 15.152 | 2,5 | 37.880 | < | 128.859 | |
| 7.350 | 2,5 | 18.375 | < | 58.366 | |
| | | 56.255 | < | 187.225 | |

| VERIFICA COMPARTI | | | | | |
|-------------------|----------|--------------|---|---------------|--|
| abitanti | standard | | | | |
| 930 | 4 | 3.720 | < | 33.941 | |
| 749 | 4 | 2.996 | < | 23.494 | |
| | | 6.716 | < | 57.435 | |

| | Esistenti | | Progetto | | generale |
|------------|---------------|---------------|----------------|--|----------|
| | comparti | | comparti | | |
| UTOE 1 | 35.140 | 81.890 | 117.030 | | |
| UTOE 2 | 8.600 | 15.122 | 23.722 | | |
| TOT | 43.740 | 97.012 | 140.752 | | |

| VERIFICA GENERALE | | | | | |
|-------------------|----------|----------------|---|----------------|--|
| abitanti | standard | | | | |
| 15.152 | 4,5 | 68.184 | < | 117.030 | |
| 7.350 | 4,5 | 33.075 | > | 23.722 | |
| | | 101.259 | < | 140.752 | |

| | Esistenti | | Progetto | | generale |
|------------|---------------|---------------|----------------|--|----------|
| | comparti | | comparti | | |
| UTOE 1 | 75.743 | 18.758 | 94.501 | | |
| UTOE 2 | 18.885 | 9.751 | 28.636 | | |
| TOT | 94.628 | 28.509 | 123.137 | | |

| VERIFICA GENERALE | | | | | |
|-------------------|----------|---------------|---|----------------|--|
| abitanti | standard | | | | |
| 15.152 | 2 | 30.304 | < | 94.501 | |
| 7.350 | 2 | 14.700 | < | 28.636 | |
| | | 45.004 | < | 123.137 | |

