



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
PROVINCIA DI PISTOIA

REGOLAMENTO URBANISTICO Variante generale

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

Adozione: D.C.C. n. del //
Approvazione: D.C.C. n. del //
Pubblicazione: B.U.R.T. n. del //

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maria Rosa Laiatici

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Dott.ssa Cristina Buralli

Relazione tecnica

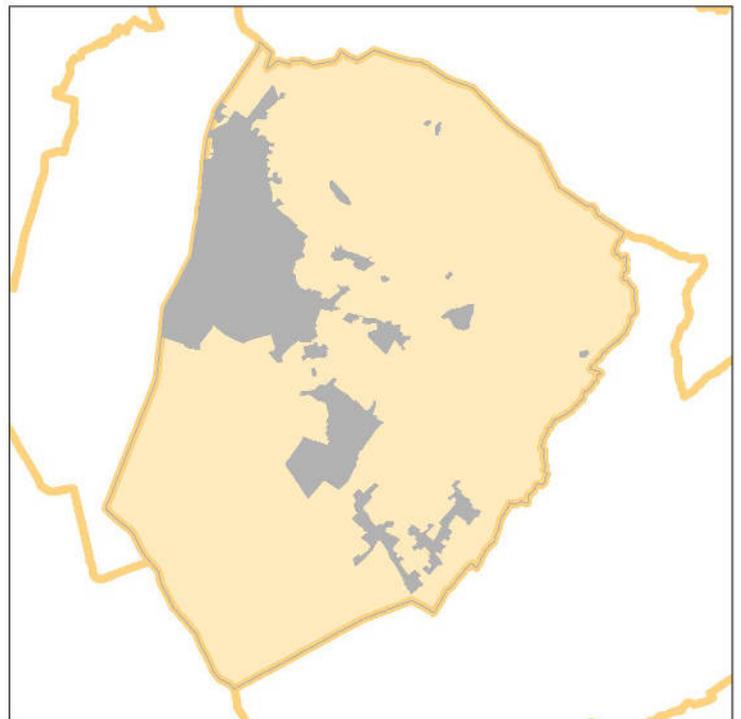
PROGETTO URBANISTICO
RTP "Monsummano 2011"

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

STUDI GEOLOGICI
Geol. Alberto Tomei
con Geol. Nicolò Mantovani

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI
Consorzio di Bonifica
del Padule di Fucecchio

Ing. Cristiano Cappelli



Indice generale

1. Il Regolamento Urbanistico vigente e le motivazioni della Variante generale.....	3
2. Il documento di avvio della Variante generale ed il Pubblico Avviso	5
3. L'impostazione della Variante generale	7
5.1 La città esistente	20
5.1.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente	20
5.1.2 Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	21
5.1.3 Disciplina degli insediamenti urbani esistenti.....	21
5.2 Il territorio rurale.....	23
5.2.1 La disciplina delle zone agricole.....	23
5.2.2 Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto.....	24
5.3 La città della trasformazione	24
5.3.1 Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi	25
6. La città pubblica e dei servizi.....	26
1. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale e per impianti tecnologici	27
2. I servizi per il turismo, il tempo libero, la salute.....	27
3. Le infrastrutture per la mobilità	27
7. Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico e la verifica degli standard.	28
7.1 Il dimensionamento insediativo	28
7.2 La verifica degli standard.....	31
8 . Gli elaborati del Regolamento Urbanistico	32

RELAZIONE GENERALE

1. Il Regolamento Urbanistico vigente e le motivazioni della Variante generale

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato in data 27.06.2000 con DCC n. 56 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato in data 14.07.03 e D.C.C. n.46 e confermato, per le previsioni decadute ai sensi dell'art. 55, comma 5, della L.R.1/2005, con la variante n.4, approvata con deliberazione D.C.C. n. 42 del 21.05.2009.

Il Piano Strutturale è stato oggetto di due varianti dalla sua approvazione. Il Regolamento Urbanistico è stato modificato, oltre che dalla variante confermativa del 2009, da altre sette varianti, la maggior parte delle quali finalizzate a prevedere interventi a destinazione produttiva. Si ricordano in particolare le ultime tre varianti: la Variante n.6, connessa alla variante n.2 al P.S., che ha accolto la richiesta della ditta F.lli Polli di prevedere una nuova area produttiva a Cintolese; la variante n.7 avente come tema il riordino ed il potenziamento delle zone per insediamenti di autotrasportatori; la variante n.8 espressamente finalizzata alla promozione delle attività produttive che, in coerenza con gli indirizzi del PIT e del PTC, incoraggiava la permanenza delle attività manifatturiere esistenti, facilitando il loro adeguamento funzionale e strutturale, promuovendo l'innovazione tecnologica dei processi produttivi, con specifici incentivi per l'adeguamento dei fabbricati esistenti e per la realizzazione di nuovi impianti, e soprattutto riducendo l'appetibilità degli interventi di trasformazione dei complessi industriali e artigianali dismessi o sottoutilizzati, ma tuttora suscettibili di essere utilizzati per le attività produttive.

Il RU vigente, in coerenza con l'impostazione del Piano Strutturale, disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e la trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali sulla base di un'attenta analisi delle caratteristiche del territorio, mutuata dall'approfondito quadro conoscitivo del PS, e mirando a valorizzarne i tratti peculiari e gli elementi più fortemente identitari. Sulla base di questa impostazione il vigente Regolamento Urbanistico analizza il sistema insediativo esistente e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio; individua e definisce nel dettaglio il patrimonio edilizio esistente, gli insediamenti

urbani ed il territorio rurale, analizza la fattibilità delle trasformazioni e stabilisce norme generali di tutela e salvaguardia delle risorse territoriali; individua e definisce le aree sottoposte a Piani Attuativi (n. 40 comparti), le aree destinate alla viabilità o sottoposte a particolari vincoli.

Il vigente RU come il Piano strutturale è stato redatto sulla base della LR 5/1995 e nonostante gli elementi di innovazione e di adeguamento introdotti con le otto varianti puntuali che si sono succedute, soffre inevitabilmente delle carenze degli strumenti urbanistici non aggiornati alla consistente attività di rinnovo degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di revisione dell'apparato normativo, sia a livello nazionale che regionale, che si è sviluppata nell'ultimo decennio, decennio fra l'altro segnato da profonde modifiche e trasformazioni sul piano sociale, economico e territoriale che hanno un'inevitabile influenza sui contenuti e sulla gestione degli strumenti urbanistici.

L'esigenza di un complessivo aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali è stata la principale motivazione che ha indotto l'Amministrazione Comunale ad avviare il percorso per la redazione di una variante generale sia del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico. La revisione del PS e del RU era peraltro un atto obbligato per adeguare i due piani alle numerose e crescenti richieste di modificazioni derivanti dal nuovo quadro normativo e dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, che sono stati di recente rinnovati.

La Regione Toscana ha infatti approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), con D.C.R. n. 72/2007 ed ha poi adottato una sua implementazione (principalmente costituita dalle Schede d'ambito dei paesaggi toscani), con valore di piano paesaggistico con D.C.R. n. 32/2009. La Provincia di Pistoia ha approvato una Variante generale al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) con D.P.C. n. 123/2009, per adeguarlo al nuovo PIT.

Per questo insieme di motivi, con Deliberazione n.30 del 22.03.2012, la Giunta Comunale ha dato formalmente avvio al procedimento per la formazione della Variante generale al Piano Strutturale (variante n.3) e di una contestuale Variante generale al Regolamento Urbanistico (variante n.9). Insieme a tale atto è stato redatto il Documento preliminare di VAS, relativo alle varianti di entrambi gli strumenti urbanistici, che ha offerto l'occasione per definire il quadro di riferimento ambientale rispetto al quale valutare gli effetti delle due varianti.

2. Il documento di avvio della Variante generale ed il Pubblico Avviso

Il Documento di avvio delle varianti al PS ed al RU, oltre a fornire un primo aggiornamento del quadro conoscitivo e ad indicare i temi da approfondire con ulteriori studi e ricerche, individuava gli obiettivi fondamentali della revisione degli strumenti urbanistici comunali nei seguenti sei temi:

- adeguare i piani alla disciplina sovraordinata, ovvero alla normativa di settore nazionale e regionale ed agli strumenti di pianificazione regionale e provinciale (PIT e PTC),
- inquadrare la pianificazione del territorio comunale nel più vasto contesto territoriale della Valdinievole, con specifica attenzione ai temi della viabilità, dei servizi sovracomunali, della disciplina del territorio rurale,
- favorire lo sviluppo dell'economia locale puntando in modo specifico alla tutela manifatturiera ed alla promozione diffusa delle risorse turistiche del territorio e della sua capacità ricettiva,
- riorganizzare e qualificare gli insediamenti esistenti promuovendo il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, il riordino degli spazi pubblici, la qualificazione (ottimizzazione) dei servizi e delle attrezzature di interesse comune,
- garantire la sostenibilità ambientale ed anche sociale ed economica delle previsioni del piano,
- costruire un piano semplice nelle procedure di attuazione, chiaro ed efficace nelle disposizioni normative.

Al fine di favorire la partecipazione al processo di formazione delle varianti al PS ed al RU e per consentire a tutti gli interessati di avanzare proposte e progetti utili alla definizione dei contenuti degli strumenti urbanistici, l'Amministrazione Comunale, con determinazione n. 15 del 25/1/2012, ha approvato un Avviso Pubblico rivolto alla cittadinanza per sollecitare e coordinare la presentazione di contributi.

- favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di servizio esistenti; prevedere la loro rilocalizzazione, ove necessario ed a fronte di specifici impegni alla conservazione dell'attività produttiva; promuovere l'insediamento di nuove attività produttive;
- accrescere e diversificare la fruizione turistica del Comune; incrementare la dotazione di strutture ricettive diffuse sul territorio ed accrescere la presenza e la qualità di impianti sportivi di interesse generale;
- tutelare e valorizzare le emergenze ambientali del territorio con specifica attenzione alle aree delle cave dismesse, del colle di Monsummano Alto, del Padule di Fucecchio;

- favorire il recupero del patrimonio edilizio storico e la rigenerazione o sostituzione del patrimonio edilizio anche di recente formazione ma che risulti inadeguato per le caratteristiche strutturali ed inefficiente per i requisiti di protezione acustica, di contenimento dei consumi idrici ed energetici e per le complessive qualità insediative;
- implementare la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggi e di verde urbano, alle esigenze di riorganizzazione delle strutture scolastiche del capoluogo e di Cintolese, alla realizzazione di un nuovo cimitero a servizio del capoluogo;
- favorire l'attuazione di politiche abitative rivolte a soddisfare la domanda sociale di alloggi, mediante la cessione di terreni e/o la realizzazione di alloggi pubblici; la realizzazione di alloggi privati rivolti alla locazione o alla vendita a prezzo calmierato; la realizzazione di forme speciali di edilizia abitativa, tipo *co-housing, autocostruzione o autorecupero*, o la realizzazione di residenze speciali per persone o famiglie con problemi di autosufficienza (minori, disabili, anziani ecc.).

Nei tempi previsti dal pubblico avviso sono pervenuti all'Amministrazione Comunale 57 contributi da parte di associazioni, tecnici, aziende e società o privati che hanno voluto manifestare interesse alla redazione della variante al RU alcuni con proposte progettuali concrete altri suggerendo revisioni nella classificazione di aree territoriali, altri ancora con suggerimenti per una precisa stesura del RU e per la revisione delle Norme tecniche di attuazione. Altri contributi sono pervenuti dopo la scadenza indicata nell'Avviso Pubblico.

Tutte le proposte sono state esaminate con attenzione e valutate in rapporto agli obiettivi ed ai criteri che erano stati assunti nella revisione del PS e del RU come illustrati nell'atto di avvio della variante al PS e nel documento preliminare di VAS, atti e documenti esplicitamente richiamati nel Pubblico Avviso.

Si fa presente che larga parte delle proposte pervenute sulla base del pubblico avviso non hanno affrontato i temi proposti dal bando; solo alcune di queste hanno avanzato proposte o richieste relative allo sviluppo economico e produttivo del comune, alla valorizzazione turistica del territorio, al potenziamento delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche, alla promozione del recupero edilizio e del social housing.

Sono state recepite, in tutto od almeno in parte, le richieste di adeguamento e qualificazione delle strutture produttive esistenti, tenuto comunque conto degli effetti sul contesto insediativo ed ambientale. Non sono state prese in esame proposte di valorizzazione turistica subordinate o legate alla realizzazione di nuove costruzioni nel territorio aperto. Fra le diverse proposte pervenute per la realizzazione di strutture ricettive tipo campeggio o villaggi turistici, è stata scelta la proposta che interessa una parte dell'area delle cave dismesse, in quanto potenzialmente suscettibile di creare le condizioni per un più ampio

recupero ambientale e funzionale di una porzione di quelle aree; si deve tuttavia precisare che altre proposte presentavano interessanti soluzioni progettuali anche se risultavano carenti sotto il profilo dell'accessibilità dalla viabilità principale.

Le proposte presentate all' A.C. con il Pubblico Avviso , o indipendentemente da questo, hanno costituito comunque un importante contributo che ha consentito di valutare attese e domande della cittadinanza e di fornire un utile quadro di riferimento per la definizione delle scelte del piano.

3. L'impostazione della Variante generale

La Variante generale al RU recepisce l'impianto statutario e strategico della contestuale Variante generale al PS, che è stata impostata, in conformità agli indirizzi della LR 1/2005, distinguendo nettamente lo Statuto del territorio dalla definizione delle strategie per lo sviluppo del territorio, che contengono gli indirizzi fondamentali per la definizione dei contenuti propositivi del Regolamento Urbanistico, ovvero :

- gli assi strategici di intervento organizzati attorno agli obiettivi di qualità ambientale, di coesione territoriale, di sostegno alle attività produttive, di promozione delle capacità attrattive del territorio, di sviluppo di un turismo sostenibile;
- il sistema funzionale della città lineare della Valdinievole che persegue il miglioramento della qualità della vita attraverso l'integrazione del Comune nella più vasta area della Valdinievole attraverso i subsistemi delle tre città , della produzione e della mobilità;
- il sistema funzionale del turismo e dell'ambiente che definisce le azioni necessarie a valorizzare le peculiarità del territorio di Monsummano in direzione di una multiforme fruizione turistica del Comune,
- le UTOE che pur conservando le dimensioni territoriali delle UTOE del Piano Strutturale 2000 e riconoscendo formalmente l'autonomia di Montevettolini, sono più fortemente orientate ad individuare il diverso profilo dei centri urbani che le caratterizzano e ad indirizzarne la possibile riorganizzazione,
- il dimensionamento del piano che assume i caratteri di un atto progettuale, coerente con gli obiettivi che il Piano intende perseguire per lo sviluppo della realtà locale e per dotare gli insediamenti del necessario corredo di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico,
- le condizioni per le trasformazioni, non solo come limiti statuari per la prevenzione dei rischi, per la conservazione delle risorse essenziali , per la tutela e la

valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ma come scelte consapevoli per il miglioramento delle condizioni di vita attuali della comunità e per garantire una prospettiva alle generazioni future.

La variante generale al Regolamento Urbanistico si misura con lo scenario delineato dal PS perseguendo gli obiettivi indicati nel Documento di avvio del procedimento e riportati anche nel Documento preliminare di VAS. L'esame dettagliato nel modo in cui la variante generale al R.U. ha declinato tali obiettivi nelle concrete scelte e discipline di piano è spiegato nel paragrafo successivo.

In questo paragrafo si preferisce evidenziare i temi più importanti che hanno sostanziato il lavoro progettuale e che hanno portato ad introdurre alcuni significativi elementi di innovazione nella struttura e nei contenuti del piano. Li elenchiamo di seguito in modo sintetico:

- la lettura del processo di formazione urbana come la sovrapposizione di tre fasi, “ **le tre città**”: **la città storica, la città della prima espansione urbana , la città pianificata,**
- la creazione di un **forte sistema connettivo** capace di integrare e mettere in relazione le tre città e di innervare il tessuto insediativo con un rete di spazi e di luoghi fruibili e di interesse pubblico,
- la costruzione , attraverso **i progetti di centralità**, di forti polarità urbane tese a rafforzare i caratteri identitari e la funzione pubblica e rappresentativa dei luoghi centrali del capoluogo e dei principali nuclei urbani,
- la realizzazione di **progetti mirati di riqualificazione urbana** riguardanti
- la ricerca di una concreta possibilità di realizzare la “**città pubblica**”, attraverso gli interventi e le risorse degli operatori privati, associando la realizzazione di standard (soprattutto parcheggi e verde pubblici) alla previsione di interventi di completamento edilizio e di trasformazione e soprattutto introducendo una diffusa e sistematica applicazione di istituti innovativi come **la perequazione urbanistica , la compensazione urbanistica, il credito edilizio,**
- la ricerca di soluzioni per consentire di realizzare in tempi sostenibili gli interventi di adeguamento di spazi ed attrezzature pubblici , affidando a **procedure concorsuali**, gestite dalla pubblica amministrazione, l'assegnazione di crediti edilizi da esercitare nelle aree appositamente individuate dal piano,

- il sostegno ad interventi di **recupero edilizio**, di **riqualificazione insediativa** e di **riorganizzazione urbanistica**, attraverso una normativa attenta ad incentivare e qualificare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,
- la ridefinizione delle modalità di intervento sul **patrimonio di valore storico architettonico e testimoniale** sulla base di una aggiornata disciplina ed una precisazione dei criteri di analisi degli edifici e di redazione dei progetti,
- la promozione della **bioedilizia** , mediante la previsione di una normativa provvisoria ed i successivi indirizzi per la redazione di un nuovo Regolamento Edilizio che metta a regime anche il sistema degli incentivi urbanistici ed economici al risparmio idrico, energetico ed alla qualità delle componenti edilizie,
- l'introduzione nelle aree di trasformazione, ed in particolare nei progetti di centralità e nelle aree di trasformazione urbanistica, di meccanismi tesi a creare le condizioni per delocalizzare volumi in contesti saturi o inadeguati e favorire il recupero delle aree di sedime per spazi a verde e di relazione,
- l'individuazione di un numero significativo di complessi edilizi e di aree che possono diventare i poli di riferimento di una politica di forte sostegno della **promozione turistica del territorio**: la porta del Padule, il campeggio e le cave dismesse, le localizzazioni per l'albergo diffuso;
- la creazione di una forte rete di percorsi ed itinerari per la **mobilità alternativa**, legata alla valorizzazione naturalistica del territorio ed alla fruizione lenta degli insediamenti urbani.

Il Regolamento Urbanistico ha perseguito gli obiettivi generali dell'Avvio del procedimento e le proposte innovative appena illustrate, con azioni coerenti e cercando di preservare, ove possibile, l'impostazione attuale del piano e le previsioni che aveva formulato in considerazione del fatto che ogni strumento urbanistico conserva la memoria delle vicende che lo hanno generato ed inevitabilmente alimenta aspettative di attuazione che non sempre si concretizzano per cause dipendenti dai suoi stessi contenuti.

Fra i temi che in questo lavoro di revisione del piano hanno avuto una più forte incidenza vi è sicuramente l'adeguamento degli **studi geologici ed idraulici**. Particolarmente importanti sono stati gli esiti degli studi idrologici ed idraulici che l'Amministrazione Comunale ha commissionato al Consorzio di Bonifica del Padule e che hanno richiesto un successivo approfondimento per i bacini di tre corsi d'acqua della parte sud del territorio comunale. Il quadro che è emerso da questi studi che adeguano le pericolosità geologica, idraulica e

sismica del territorio alla normativa regionale ed in particolare al Regolamento 53/R/2011, è assai problematico per il rischio idraulico nelle parti del capoluogo più prossime al corso del Nievole e nelle frazioni di pianura attraversate dai corsi d'acqua del Rio gerbi, Rio Petraie, Rio Cecina. Anche questo tema ha ovviamente avuto un peso significativo nell'adeguamento del piano agli aggiornamenti del quadro conoscitivo ed alle modifiche normative, particolarmente incidenti per la pericolosità idraulica anche a seguito dei recenti avvenimenti calamitosi.

4. Gli obiettivi specifici della Variante generale al Regolamento Urbanistico

Nella relazione programmatica di Avvio del procedimento di formazione della Variante, redatta ai sensi dell'art. 15 della LR 1/2005 ed allegata al presente rapporto ambientale, si dichiara: *“Le Varianti generali a PS e RU, oltre a rispondere all'esigenza di un complessivo adeguamento alla disciplina sovraordinata, sono motivati dalla necessità di **aggiornare gli obiettivi strategici del Piano in relazione ai profondi cambiamenti che sono intervenuti nella società e nell'economia negli ultimi anni, che richiedono una messa a punto del quadro conoscitivo e degli indirizzi ed le politiche che l'Amministrazione Comunale intende perseguire**”.*

Gli obiettivi generali delle Varianti erano pertanto i seguenti:

OBIETTIVO 1: Adeguare il Piano alla disciplina sovraordinata con specifico riferimento a:

- 1.1 la normativa regionale di settore,
- 1.2 il PIT ed il Piano Paesistico e la Variante Generale al PTC

OBIETTIVO 2: Un forte rapporto con il contesto territoriale puntando in particolare a:

- 2.1 Potenziare e qualificare le specificità locali nel contesto territoriale;
- 2.2 Rafforzare il sistema infrastrutturale e la rete dei servizi sovracomunali;
- 2.3 Aggiornare e coordinare a livello di area vasta la disciplina di uso e di trasformazione del territorio aperto.

OBIETTIVO 3: Nuove opportunità di sviluppo per superare la crisi economica mirando a :

- 3.1 La promozione delle attività produttive primarie e secondarie
- 3.2 Valorizzare la vocazione di Monsummano come Territorio del Benessere

OBIETTIVO 4: Il recupero e la qualificazione dell'insediamento esistente con particolare attenzione a:

- 4.1 Favorire la riqualificazione degli insediamenti residenziali
- 4.2 Adeguare le dotazioni di servizi ed attrezzature di interesse comune

OBIETTIVO 5: La sostenibilità delle previsioni prestando attenzione a:

- 5.1 La verifica della sostenibilità ambientale delle previsioni

5.2 La verifica della sostenibilità socio economica delle previsioni.

OBIETTIVO 6: La semplificazione procedurale e la chiarezza normativa

Di seguito viene sinteticamente illustrato come questi obiettivi generali sono stati articolati in obiettivi specifici , partendo dalle specificazioni sopraevidenziate, e come a questi si è cercato di dare risposta nelle concrete azioni di revisione del piano. Si affronta singolarmente ciascuno degli obiettivi generali enunciati.

OBIETTIVO 1: L'ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA SOVRAORDINATA

1.1 Adeguamenti alla normativa regionale di settore,

Il tema dell' adeguamento alla normativa sovraordinata ha interessato principalmente Il Piano Strutturale: esso è stato adeguato ai regolamenti attuativi della LR 1/2005 nonché alle ulteriori modifiche normative entrate in vigore dopo il 2005 . Gli adeguamenti al nuovo quadro normativo, a partire dalla LR 1/2005 e dai suoi regolamenti, ha interessato anche il RU di cui è stata conseguentemente aggiornata la struttura normativo e l'impianto previsionale.

Questo lavoro di revisione dei contenuti e dei linguaggi del piano ha intersecato la discussione che si è aperta a livello regionale sul tema della redazione del nuovo piano paesistico e soprattutto sulla proposta di riforma della stessa LR 1/2005 che ha preso avvio dalla Decisione della Giunta Regionale n.43 del 26 aprile 2011 con cui è stato approvato il documento preliminare relativo alla modifica della L.R. 3.01.2005 "Norme per il governo del territorio" trasmesso ed approvato dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 48 dello Statuto, con Risoluzione nr. 61. A questa fase preliminare ha fatto seguito la predisposizione da parte della G.R. di una proposta di organica riforma della LR 1/2005 che è ora in corso di esame nelle sedi competenti del consiglio regionale. Questa riflessione incrocia il dibattito sull'assetto istituzionale degli Enti locali ed in particolare sulle caratteristiche ed il ruolo della Provincia come ente territoriale intermedio, ente a cui sono assegnate importanti funzioni in materia di pianificazione territoriale.

Nella redazione della variante generale al regolamento Urbanistico si è cercato di tenere conto del dibattito che si è aperto sulla legge regionale di governo del territorio e, per quanto possibile e legittimo, delle proposte di riforma della legge avanzate dalla Giunta al Consiglio Regionale.

1.2 Adeguamenti alle prescrizioni e direttive del PIT, del Piano Paesistico e della Variante Generale al PTC

In relazione al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale ed alla variante generale al PTC ,

l'adeguamento del Regolamento Urbanistico è stato condotto in sintonia con l'adeguamento del Piano strutturale.

In particolare, in relazione ai contenuti del PIT e soprattutto in rapporto alle prescrizioni ed alle direttive della Disciplina di Piano, si è reso necessario adeguare ed implementare il PS ed il RU in relazione ai seguenti temi:

- l'articolazione e perimetrazione dei sistemi ambientali e di paesaggio e la relativa disciplina in coerenza con gli obiettivi di area vasta da perseguire;
- le azioni a tutela dell'Invariante strutturale "La presenza industriale" in Toscana, sulla linea ed in conformità agli obiettivi della Variante n.8 al Regolamento Urbanistico;
- le azioni di valorizzazione del patrimonio culturale e di promozione di una fruizione turistica sostenibile in coerenza con gli obiettivi del sistema della "Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza" e con le finalità del metaobiettivo 1 "Integrare e qualificare la città policentrica toscana";
- gli assetti infrastrutturali e gli insediamenti di servizi ed attrezzature di livello sovracomunale con una specifica attenzione ai temi della viabilità, della depurazione, degli insediamenti commerciali di grande distribuzione.

Per quanto riguarda i contenuti del PTC, si è reso necessario adeguare ed implementare il PS ed il RU in relazione ai seguenti temi:

- le condizioni di fragilità del territorio di cui al Titolo III Parte II della Disciplina di Piano, con particolare attenzione ai temi dei corpi idrici termali e della fragilità idraulica (per quest'ultimo tema utilizzando gli studi commissionati al Consorzio del Padule di Fucecchio);
- la strategia sistemico-funzionale di cui al Titolo I Parte III della Disciplina di Piano, con particolare attenzione al sistema dei valori paesaggistico ambientali, al sistema delle risorse turistiche e della mobilità ecoturistica, al sistema delle aree produttive, al sistema dei servizi;
- la sostenibilità dello sviluppo del territorio di cui al Capo IV Titolo III della Disciplina di Piano;
- la strategia per le infrastrutture per la mobilità di cui al Titolo III della Disciplina, con specifico riferimento alla rete stradale;
- la strategia per il territorio rurale di cui al Titolo IV Parte III della Disciplina ed in particolare le disposizioni applicative del Titolo IV Capo III della LR 1/2005, del Regolamento di attuazione DPGR del 09/02/2007 n.5/R.

Dall'adeguamento alla disciplina sovraordinata è derivato in particolare un sostanziale rinnovo della struttura della Norme di Attuazione del piano.

OBIETTIVO 2: UN FORTE RAPPORTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE

2.1 Potenziare e qualificare le specificità della struttura insediativa locale nel contesto

territoriale

Il rafforzamento delle peculiarità di ciascun frammento di città e lo sviluppo di un'identità urbana per il capoluogo è stato affrontato in relazione al contesto territoriale della Valdinievole con questi criteri:

- Contrastare le tendenze alla saldatura del tessuto insediativo e l'omologazione funzionale. Difendere le peculiarità del capoluogo e della rete delle **frazioni minori**. Selezionare le nuove funzioni in rapporto alle prioritarie esigenze della residenza e del turismo, favorire la delocalizzazione delle funzioni incoerenti, costruire una rete di poli urbani.
- Nel **capoluogo**, e nelle principali strutture urbane rendere riconoscibile la sequenza città storica-città della prima espansione urbana- città degli interventi pianificati valorizzando i tratti tipici della città storica e termale attraverso un'azione di promozione del patrimonio di interesse storico e la riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione e favorendo la ricucitura delle diverse parti costitutive della città esistente;
- Valorizzare i **Centri Storici** della Collina: Monsummano Alto per il peculiare rapporto con il Colle ed il patrimonio naturale; **Montevettolini** per la funzione di presidio abitativo del Montalbano che richiede una strategia di interventi di tutela attiva delle funzioni che ospita e che potrebbe ulteriormente accogliere.

2.2 Rafforzare il sistema infrastrutturale e la rete dei servizi sovracomunali

Nel quadro di un riassetto della viabilità nella città lineare della Valdinievole, la Variante Generale favorisce la realizzazione del progetto di **riordino della rete viaria di interesse sovracomunale** in larga parte già delineato dagli strumenti di pianificazione territoriale e dai protocolli di intesa riguardanti la terza corsia autostradale e le viabilità della Valdinievole. Con la realizzazione della cosiddetta variante del Fossetto alla SR 436 (che collega Monsummano con Fucecchio attraverso Larciano), è stata data una risposta all'esigenza di alleggerimento del traffico nelle frazioni a sud. Tale operazione si dovrà completare con il collegamento tra questo primo tratto di bypass e la strada SR 435 (già Strada Regia Postale Lucchese-Pistoiese che unisce Pistoia a Lucca), e soprattutto con la S.P. Camporcioni in modo da consentire l'alleggerimento del traffico sul centro abitato di Monsummano capoluogo. Attualmente è in corso la realizzazione dello stralcio funzionale via del Fossetto- via del Porrione e del Terzo che migliorerebbe già notevolmente il collegamento della SR 436 con la S.P. Camporcioni. Il miglioramento della connessione a nord con la SR 435 va letto anche nell'ottica di agevolare il collegamento del territorio comunale con il casello autostradale di Montecatini e con la stazione ferroviaria montecatinese. Tale intervento dovrà coordinarsi con gli adeguamenti viarii previsti nel protocollo di intesa sottoscritto con i comuni di Pieve a Nievole e Montecatini e con la Regione e la Provincia riguardante la riorganizzazione della viabilità fra La Colonna e la Via Empolese.

Il quadro della viabilità sovracomunale risulta sufficientemente definito da questi atti e progetti. Per la strumentazione territoriale ed urbanistica si pone il problema di favorire la sua realizzazione e di prevedere le necessarie opere di supporto per la mobilità di area: fra questi un'adeguata dotazione di parcheggi intermodali nei punti principali di ingresso all'insediamento, di accesso ai poli di attrazione, e in posizioni strategiche limitrofe ai luoghi di cambio dei mezzi di trasporto.

Alla dimensione sovracomunale fanno riferimento anche **l'individuazione e la localizzazione di quei servizi e di quelle attrezzature che per la loro natura e per gli effetti che producono non possono che essere definiti in una logica di area vasta**: grandi strutture commerciali, scuole di livello superiore, attrezzature sanitarie, centri direzionali e di servizi per le imprese, aree produttive attrezzate di nuovo impianto, grandi strutture sportive e ricreative, impianti tecnologici di area vasta.

2.3 Aggiornare e coordinare a livello di area vasta la disciplina di uso e di trasformazione del territorio aperto

Uno dei valori e delle peculiarità del territorio comunale è la sua trasversalità orografica e paesaggistica: Padule, pianura, collina. Ciascuno di questi ambiti di paesaggio è parte di un sistema più ampio che investe comparti territoriali più vasti: nel Padule convergono molti comuni della Valdinievole; il Montalbano associa e mette in relazione Comuni della valle della

Nievole, della valle dell'Arno, della valle dell'Ombrone Pistoiese. Ciò rende necessario coordinare in una dimensione più ampia la disciplina di questi sistemi di paesaggio sulla base di alcuni specifici criteri con la finalità di garantire un'uniformità di comportamenti da parte delle diverse amministrazioni, nonché di favorire la realizzazione di progetti di valorizzazione estesi a contesti adeguati.

- Promuovere la **valorizzazione turistica** di tutto il territorio con uno specifico progetto di forte coordinamento degli enti e degli operatori di settore.

- Garantire la **tutela delle risorse naturali e paesaggistiche dei due ambiti territoriali del Padule e del Montalbano**, favorire la connessione attiva dei paesaggi rurali e delle connesse attività agricole; favorire la valorizzazione e la fruizione turistica del territorio.

- Promuovere l'idea di "porto" come **interfaccia attrezzata con il Padule**. A tal fine organizzare i collegamenti ciclopedonali tra centro abitato e Padule; progettare una connessione trasversale ed un'area di sosta attrezzata per accedere al Padule dalla Variante alla Strada Francesca; collegarsi alla rete di percorsi del Padule previsti dai Comuni limitrofi; mettere in rete il Centro di Documentazione di Castelmartini a Larciano, la Dogana del Capannone e l'Azienda "il Bagnolo" (le tre porte di accesso al Padule di Fucecchio) con un analogo polo sul territorio monsummanese : una **porta del Padule** , connessa con il Museo del Territorio, con gli insediamenti rurali di via del Fossetto, con il sistema degli itinerari naturalistici che penetrano dalla collina nell'area del Padule.

- Valorizzare i territori collinari e pedecollinari sia attraverso la promozione del **binomio Montalbano-Padule**, sia attivando le specifiche risorse del paesaggio agrario (nuclei storici-ville-fattorie-coloniche, fruibilità del parco agricolo, delle aree umide e dei corsi d'acqua), del paesaggio collinare (aspetti naturalistici, risorsa bosco, fruibilità e sentieristica) e della rete della viabilità storica (gerarchie funzionali, rete di servizi e di attrezzature, reti di poli culturali, della storia, dell'archeologia e delle tradizioni, sistema dell'ospitalità, reti dei prodotti e della gastronomia, strade tematiche, progettazione sovracomunale delle potenzialità legate a Padule e Montalbano, manutenzione strade bianche e sentieristica).

- Tutelare e valorizzare lo straordinario episodio morfologico, geologico e botanico del **colle di Monsummano Alto**, in tutte le sue componenti: l'insediamento storico medievale, ed i percorsi di accesso, la macchia mediterranea, la risorsa termale, le cave dismesse per le quali si rende necessario un progetto di recupero ambientale e funzionale. Valutare, nell'ambito della pianificazione territoriale, se i progetti di valorizzazione e di promozione di questa peculiare risorsa paesaggistica ed ambientale possono trovare un più forte sostegno nell'individuazione del Colle come ANPIL. Per la peculiarità della struttura territoriale della Valdinievole e per la sua forte suddivisione amministrativa il tema di una visione di area

vasta, ampia e condivisa, delle strategie di sviluppo socio-economico e territoriale è un tema centrale della pianificazione comunale.

OBIETTIVO 3: NUOVE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO PER SUPERARE LA CRISI ECONOMICA

3.1 La promozione delle attività produttive primarie e secondarie

Il Piano si è misurato e nella sua gestione dovrà concretamente misurarsi con gli effetti delle pesanti crisi economiche della struttura produttiva locale; esso deve contribuire alle politiche di promozione delle attività produttive primarie e secondarie del Comune attraverso alcune specifiche misure:

- Favorire la **permanenza ed il potenziamento delle attività e degli impianti produttivi esistenti** nella logica perseguita dal PIT con l'invariante strutturale "La presenza industriale in Toscana".
- Facilitare gli interventi per il recupero a fini produttivi degli insediamenti dismessi e per l'adeguamento delle aziende esistenti collocate in sedi compatibili con il contesto.
- Verificare le condizioni di fattibilità dei nuovi insediamenti produttivi previsti dai vigenti strumenti urbanistici.
- **Promuovere l'insediamento di attività artigianali e industriali** organizzandone l'assetto territoriale in modo efficiente in relazione alla viabilità, all'abitato e alle esigenze del settore e in una logica sovracomunale come indicato dal PTC.
- Favorire la costituzione e l'insediamento di **attività di servizio, promozione ed innovazione delle attività e dei processi produttivi**.
- Incrementare i luoghi di esposizione e promozione di prodotti di enogastronomia in una logica anche di sostegno ed integrazione con le attività turistiche.
- Sostenere l'**agricoltura**, sia nel territorio di pianura e della bonifica, che nella collina olivata e vitata, attraverso una attenta disciplina degli interventi edilizi ammissibili e con un mirato sostegno alle attività connesse alle pratiche agricole, in modo da garantire la permanenza e le attività degli imprenditori agricoli e degli addetti anche part time.

3.2 La vocazione di Monsummano come Territorio del Benessere

In un quadro di competitività sovracomunale, Monsummano può assumere un ruolo significativo se riesce a coniugare positivamente terme e risorse culturali e paesaggistiche. La città termale che nel secolo scorso è divenuta città manifatturiera, oggi è chiamata a qualificarsi con l'immagine di "**territorio del benessere**" capace di innovare, diversificare e supportare il termalismo tradizionale, rilanciando una promozione dello sviluppo economico anche attraverso la valorizzazione del patrimonio culturale e naturale. Una città termale le cui peculiarità artistiche, urbanistiche ed architettoniche costituiscono risorsa non accessoria, così come la qualità e la funzione delle risorse naturali e paesaggistiche che la circondano.

Intorno a questo motore dell'economia locale (il termalismo declinato nei termini contemporanei) esiste infatti un potenziale di sviluppo nella **promozione del patrimonio culturale e paesaggistico del borgo storico toscano e del suo territorio**, che può giungere alla definizione di un "Parco del benessere termale della Valdinievole", il cui bacino di utenza può essere internazionale, oltre che di grande importanza a livello regionale. L'arricchimento dell'offerta turistica dovrebbe fondarsi sulla valorizzazione dei percorsi culturali legati non solo alla storia e alle tradizioni del territorio ma anche su:

- la produzione e fruizione della cultura ,
- l'individuazione di un sistema di percorsi attrezzati con punti di sosta e di ristoro, la valorizzazione anche a fini ricettivi dei nuclei abitati,
- la qualificazione della città e dei suoi spazi pubblici, ed in primo luogo del sistema delle piazze centrali del capoluogo,
- il potenziamento e valorizzazione della funzione commerciale , - la valorizzazione dei prodotti enogastronomici, in un'ottica di sinergia con l'idea di territorio del benessere.

La crescita del turismo termale e del benessere è sostenuta nelle varianti anche da un miglioramento delle attrezzature ricettive da perseguire favorendo il potenziamento delle esistenti attività alberghiere di alto livello, ma puntando anche ad una **ricettività diffusa** sul territorio (agriturismo, bed and breakfast, affitto, nuovi modelli insediativi e nuove tipologie ricettive come **l'albergo diffuso**) in modo da massimizzare la distribuzione delle ricadute economiche del turismo e favorire le relazioni fra la cittadella termale, la città ed il territorio.

In questa logica gli interventi di potenziamento e di qualificazione delle strutture termali e delle aree ad esse associate dovranno essere fortemente sostenuti da precisi piani industriali e da progetti complessivi di riordino degli insediamenti.

OBIETTIVO 4: IL RECUPERO E LA QUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

4.1 Favorire la riqualificazione degli insediamenti residenziali

In un'ottica di minimizzazione del nuovo consumo di suolo, e pur tenendo conto delle previsioni insediative contenute nei previgenti strumenti urbanistici, obiettivo delle varianti generali a PS ed a RU è la concentrazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche in un ambito di riqualificazione e recupero dell'esistente e di selezionato completamento dei tessuti urbanistici. In particolare, le varianti generali mirano a:

- costruire una normativa orientata in primo luogo ad incentivare la **rigenerazione del patrimonio edilizio anche di recente formazione**, per adeguarlo ad esigenze e requisiti di qualità e sicurezza, di contenimento dei consumi energetici ed idrici,

- contenere le previsioni di nuovi insediamenti residenziali , indirizzandoli in ogni caso al ridisegno degli insediamenti urbani, al potenziamento delle dotazioni infrastrutturali e di servizi del capoluogo e delle frazioni, e legandoli anche mediante l'utilizzazione di istituti innovativi come la **compensazione urbanistica** ed il **credito edilizio** alla costruzione della "città pubblica",
- favorire la realizzazione di **interventi di edilizia sociale** per rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce deboli :persone e famiglie a basso reddito, anziani e giovani coppie,
- favorire in ogni realtà gli interventi di riqualificazione urbana, di creazione di forti identità e centralità, di incremento delle dotazioni di spazi e servizi per i residenti, introducendo nella pratica urbanistica i **progetti di centralità** come occasioni di riordino e potenziamento delle aree centrali urbane ed i **progetti di riqualificazione ambientale**, come opportunità per elevare la tutela delle connessioni ecologiche come i corsi d'acqua o per favorire il miglioramento ambientale e paesaggistico degli attraversamenti urbani delle infrastrutture viarie,
- promuovere le possibilità di **recupero, adeguamento ed innovazione del patrimonio abitativo diffuso**, attraverso procedure di intervento rapide e snelle e sulla base di principi di ecostenibilità e di risparmio energetico,
- precisare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, in relazione ad una verifica congiunta della classificazione di valore degli edifici e delle modifiche legislative intervenute a livello nazionale e regionale.

4.2 Adeguare le dotazioni di attrezzature e servizi di interesse comune

Il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti è accompagnato da una attenta ricognizione del sistema di attrezzature e servizi di interesse comune. In relazione a tale obiettivo le varianti puntano a razionalizzare l'organizzazione e la distribuzione delle principali attrezzature di interesse generale concentrandole in poli attrezzati e facilmente accessibili. A questi criteri rispondono le previsioni relative a:

- le **attrezzature scolastiche** sia della scuola dell'obbligo che della scuola secondaria, per le quali si prevedono tre poli principali : due nel capoluogo, uno a nord nei pressi dell'ex Pretura ed uno a sud su P.za La Malfa, ed uno a Cintolese,
- gli **impianti sportivi** per i quali si prevede di completare il polo di attrezzature poste attorno allo stadio ed alla piscina nel capoluogo e di realizzare un nuovo importante parco urbano a Cintolese fra via romani ed il Rio Petraie.

OBIETTIVO 5: LA SOSTENIBILITÀ DELLE PREVISIONI

Le previsioni del Piano debbono essere accuratamente verificate non solo negli effetti che producono sull'ambiente ma in relazione alla loro sostenibilità economica e sociale.

5.1 La verifica della sostenibilità ambientale delle previsioni

La verifica della sostenibilità ambientale delle previsioni del Piano non è un mero adempimento ad una normativa in continua evoluzione ed attualmente in fase di modifica proprio per gli aspetti connessi alle procedure di valutazione. Essa permea la struttura e la disciplina del Piano e si esplica nelle seguenti direzioni:

- Prevedere specifiche modalità di controllo degli effetti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sui contesti di valore paesaggistico ambientale, con particolare attenzione all'area collinare ed agli ambiti di territorio agricolo che gravitano sul Padule.
- Rapportare le nuove previsioni edificatorie alla disponibilità delle risorse , all'**adeguatezza dei servizi a rete** con una particolare attenzione al tema della depurazione e dell'approvvigionamento idropotabile.
- Favorire il **risparmio energetico ed idrico e la diffusione di fonti di energia rinnovabile**.- Creare le condizioni per una forte crescita di forme di **mobilità alternativa**, in primo luogo attraverso la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali anche in contesti urbani e per i collegamenti fra i diversi insediamenti urbani.
- Rispondere alle condizioni di fragilità territoriale emersa dagli approfondimenti del quadro conoscitivo soprattutto per la **pericolosità idraulica , sismica e geologica del territorio**.

5.2 La verifica della sostenibilità socio economica delle previsioni.

Gli effetti della crisi economica sul mercato e sulla finanza pubblica e la forte domanda di "equità" nelle scelte e nelle procedure del Piano rendono necessario effettuare un'attenta verifica delle conseguenze economiche e sociali che hanno le previsioni dello stesso Piano. In particolare per la generale situazione di difficoltà economiche e finanziarie punta a :

- **Contenere gli oneri diretti a carico dei bilanci pubblici** per la realizzazione di interventi infrastrutturali e di opere puntuali previsti dal Piano.
- Commisurare ad un 'effettiva sostenibilità economico-finanziaria le opere di urbanizzazione a carico dei privati negli interventi di trasformazione urbanistica.
- Utilizzare lo strumento della **perequazione urbanistica** per perseguire un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici tra i soggetti privati attuatori dei comparti di trasformazione,
- Introdurre l'applicazione, anche con modalità innovative, di strumenti come la compensazione urbanistica ed il **credito edilizio** che possono essere orientati decisamente verso la realizzazione della città pubblica attraverso la compensazione di cessione di aree, di demolizioni e delocalizzazione di immobili, la diretta realizzazione di opere pubbliche che realizzano le previsioni del piano.

OBIETTIVO 6: LA SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE E LA CHIAREZZA NORMATIVA

Al fine di rendere il più possibile efficaci i piani in oggetto, obiettivo delle Varianti è improntare la parte normativa a **criteri di semplificazione delle procedure, di rapidità di attuazione delle previsioni, di chiarezza e facile applicazione delle disposizioni.**

Il raggiungimento di tali obiettivi si è tradotto in un impianto normativo che:

- che nel Piano strutturale distingue con chiarezza la parte statutaria dalla parte strategica; gli obiettivi dalle disposizioni; le prescrizioni dalle direttive ,
- che nel Regolamento Urbanistico privilegia, come strumento di attuazione, l'intervento diretto convenzionato rispetto ai piani attuativi, corredato, ove necessario, da elaborati che inquadrano l'intervento in un contesto più ampio,
- che precisa con chiarezza gli oneri a carico dei singoli interventi e prevede modalità semplici di attuazione della perequazione urbanistica,
- che anticipa l'utilizzazione dei parametri e delle definizioni tecniche, di recente definite a livello regionale, al fine di uniformare e rendere più chiara e semplice l'attuazione delle previsioni del piano.

5. Il progetto della Variante generale del Regolamento Urbanistico.

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i contenuti tecnici della Variante generale del Regolamento Urbanistico, seguendo la fondamentale articolazione fissata dalla LR 1/2005 all'art 55, che distingue la disciplina degli insediamenti esistenti (illustrata al comma 2) dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi ed infrastrutturali (comma 3). La stessa suddivisione è presente nell'articolato delle norme tecniche di attuazione, suddivise in parti che trattano separatamente: caratteri e norme generali, la città esistente ed il territorio rurale, la città di trasformazione, la città pubblica e dei servizi, norme di tutela ambientale e disposizioni finali.

5.1 La città esistente

5.1.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il p.e.e. era stato schedato e classificato in occasione della redazione di precedenti strumenti urbanistici. In questa occasione si è provveduto ad aggiornare solo la classificazione di alcuni edifici sulla base di richieste avanzate da privati cittadini: le schede modificate sono riportate in un apposito elaborato del piano. Nelle tavole del RU sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario: il livello di tutela è differenziato in

funzione delle caratteristiche e del valore degli edifici o complessi edilizi che sono distinti nelle seguenti quattro classi.

- Classe 1: Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale (R.V.A.A.) : sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilati in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica. Su questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

- Classe 2: Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale (V.A.A.) : sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo. Su questi edifici sono ammessi gli interventi fino al primo livello della ristrutturazione edilizia, R1.

- Classe 3: Edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale (E.V.A.A.) : sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora elementi significativi (in genere facciate espressamente evidenziate con simbolo grafico) che evidenziano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione. Su questi edifici sono ammessi gli interventi fino al secondo livello di ristrutturazione edilizia, R2.

- Classe 4: Edifici e/o complessi edilizi di scarso valore storico, architettonico e ambientale (S.V. A.A.) : sono gli edifici di minor valore architettonico e tipologico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. Su questi edifici sono ammessi tutti gli interventi della ristrutturazione edilizia fino al terzo livello, R3.

Per tutti gli edifici classificati, ad eccezione degli edifici di classe 4, è prescritta la redazione di una dettagliata analisi storico critica che deve obbligatoriamente accompagnare i progetti di recupero, fornire una dettagliata indagine sull'edificio e giustificare le scelte progettuali che vengono proposte.

Per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nel caso di progetti che prevedono interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia è prescritta una indagine preliminare che accerti l'effettiva assenza di qualsiasi elemento di valore che meritevole di tutela.

5.1.2 Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

In attesa di un'organica definizione di una disciplina delle funzioni e dei mutamenti delle destinazioni d'uso, tema oggi decisivo nella gestione degli insediamenti esistenti, vengono fissati i capisaldi di una disciplina transitoria fondata:

- sull'articolazione in funzioni delle destinazioni d'uso principali indicate dalla LR 1/2005,
- sulla definizione delle regole fondamentali che governano i mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere edilizie,
- su alcuni principi provvisori di governo delle trasformazioni riguardanti le attività commerciali ed in particolare la grande e la media distribuzione.

5.1.3 Disciplina degli insediamenti urbani esistenti

Il Regolamento Urbanistico individua nella tavole 1.1. e 1.2 il perimetro aggiornato dei centri abitati come definito all'art.55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005. Detto perimetro individua gli insediamenti urbani esistenti all'interno dei quali sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, relativamente alle parti urbane del territorio comunale. Sulla stesse tavole è riportato il perimetro del sistema insediativo urbano che include, oltre ai centri abitati anche le aree di espansione e gli spazi ineditati ad essi connessi.

La zonizzazione del sistema insediativo urbano è rappresentata sulle tavole 2.n di progetto in scala 1:2000. Essa è articolata nel modo seguente sulla base della lettura fatta dal PS del processo di formazione della città esistente:

- La **città storica** che coincide con le zone A
- La **città della prima espansione urbana** che include le zone residenziali consolidate (B0, B1/5) , le zone di riqualificazione insediativa BR , ed i tessuti misti e consolidati produttivi e terziari (Do e D1/2)
- La **città degli interventi pianificati** che include i tessuti ordinati da piani attuativi a destinazione residenziale B6, a destinazione produttiva D3 e DS1
- Aree aperte ed a verde privato interne agli ambiti urbani.

Di seguito si descrivono sinteticamente i caratteri e le articolazioni dei diversi tessuti urbani

1. Centri antichi ed insediamenti storici minori (zone A)

Sono i tessuti di antico impianto nonché i nuclei minori, gli edifici o complessi edilizi di interesse storico posti all'interno degli insediamenti urbani, di cui rappresentano la memoria ed un essenziale elemento di identità.

Le zone A si distinguono in :

- **zone A1** che identificano i centri storici e gli aggregati minori della collina
- **zone A2** che identifica la struttura storica del capoluogo
- **zone A3** che identifica gli insediamenti minori della pianura

2. Aree edificate a prevalente funzione residenziale (zone B)

Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale; esse sono così articolate in relazione alle caratteristiche dei tessuti:

- zone B : Tessuti edilizi di interesse ambientale
- zone B1 : Tessuti edilizi ad elevata densità delle aree centrali del capoluogo,
- zone B2 : Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese,
- zone B3 : Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura
- zone B4 : Tessuti edilizi a bassa densità delle espansioni finali del capoluogo e delle frazioni minori della pianura
- zone B5 : tessuti edilizi risultanti derivanti da interventi di riqualificazione insediativa
- zone B6 : Tessuti edilizi ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato .

3. Aree di riqualificazione insediativa (Zone BR)

Le aree di riqualificazione insediativa BR individuano alcune porzioni del territorio urbano dove lo sviluppo edilizio non risulta coerente con il contesto ed ha generato condizioni di disordine nella struttura urbana, al punto da richiedere specifici interventi di riqualificazione insediativa e di recupero funzionale.

4. Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva.

Tali aree, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso prevalente dei tessuti insediativi, si articolano nelle seguenti zone:

- Zone D1 : Tessuti misti esistenti prevalentemente produttivi
- Zone D1 : Tessuti produttivi consolidati
- Zone D2 : Tessuti terziari consolidati
- Zone D3 : Tessuti produttivi/terziari ordinati da piani attuativi
- Zone D1S : Tessuti produttivi attivati con procedure SUAP
- Zone D4/6 : Zone produttive speciali

5. Aree inedificate in ambito urbano che comprendono

Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR)

Sono le aree poste all'interno od ai margini dei centri abitati e comunque entro il limite del sistema insediativo urbano, che hanno perso l'originaria funzione agricola e che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione previste dal

Regolamento Urbanistico.

Aree a verde privato

Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano , di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Esse non concorrono alla determinazione degli indici edificatori, fatte salve diverse disposizioni della disciplina di zona.

5.2 Il territorio rurale

5.2.1 La disciplina delle zone agricole

Nell'ambito del territorio rurale il Regolamento Urbanistico individua le seguenti zone a prevalente funzione agricola:

- zone agricole produttive E
- zone agricole di interesse ambientale EA.

Tali zone sono a loro volta articolate in sottozone in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati:

- EA1 . Aree prevalentemente boscate dei crinali
- EA2 . Aree della collina arborata
- EA3 . Aree del colle di Monsummano Alto
- EA4 . Aree del colle di Montevettolini
- EA4 . Aree agricole della bonifica storica
- EA2 . Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio
- E1 . Aree ad agricoltura promiscua

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in zona agricola in conformità alle disposizioni della LR 1/2005 ed al Regolamento 5R/2007 , con particolare attenzione alla tutela delle zone collinari e delle aree del Padule di Fucecchio, alla conservazione dei paesaggi agrari storici del Montalbano, della bonifica e dell'agricoltura promiscua, al recupero del patrimonio edilizio esistente costituito dai tipici insediamenti poderali legati al sistema delle ville fattorie di origine granducale.

5.2.2 Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto

Nel territorio aperto, oltre agli insediamenti ed alle aree a prevalente destinazione agricola, il Regolamento Urbanistico individua nuclei abitati, complessi edilizi e porzioni di territorio che già svolgono o possono potenzialmente svolgere una funzione diversa da quelle

tipicamente agricole. Fra questi sono individuati e normati con specifica disciplina:

- i nuclei residenziali (NR) a carattere prevalentemente residenziale, generati da ispessimenti di piccoli borghi o da spontanei processi di saturazione di porzioni di fronti stradali,
- gli allevamenti per i cavalli e le strutture ed aree pertinenziali,
- gli insediamenti produttivi sparsi ,
- i complessi edilizi rurali posti lungo via del Fossetto e prossimi all'area del Padule e funzionali ad una valorizzazione turistica del territorio,
- gli insediamenti assoggettati a piano di recupero.

5.3 La città della trasformazione

Comprende gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che riguarda:

- gli interventi di trasformazione della città esistente che includono i completamenti dei tessuti edilizi, le rigenerazioni urbane, i progetti di centralità e di riqualificazione ambientale,
- **gli interventi di addizione della città esistente** che includono i nuovi insediamenti residenziali e produttivi
- **gli interventi di trasformazione differita** che costituiscono una specificità ed un elemento di forte innovazione del piano.

5.3.1 Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi

1. Aree per interventi di completamento edilizio residenziale (IDC.)

Le aree per interventi di completamento edilizio IDC a destinazione residenziale o produttiva, sono costituite da modeste aree libere poste all'interno dei centri abitati sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse.

2. Aree di rigenerazione urbana (Zone RU)

Le aree di rigenerazione urbana RU individuano alcune porzioni del territorio urbano dove lo sviluppo edilizio non risulta coerente con il contesto ed ha generato condizioni di disordine nella struttura urbana, al punto da richiedere specifici interventi di riqualificazione insediativa e di recupero funzionale. Esse sono localizzate soprattutto nel centro di Cintolese dove complessivamente disegnano un diverso assetto delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico della principale frazione della pianura.

3. I progetti di centralità (PC)

In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il RU individua e definisce alcuni progetti

di centralità finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni e del tessuto urbano del capoluogo, in particolare valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze e degli spazi comunitari.

I progetti di centralità sono finalizzati a coordinare e facilitare l'attuazione degli interventi previsti dal piano nelle zone che essi includono. Essi contribuiscono poi a definire:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
- la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
- l'utilizzazione delle aree inedificate, degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei limiti delle quote di edificabilità, nonché ove necessario di delocalizzazione di volumi e funzioni esistenti.

Il piano individua tre Progetti di centralità: le piazze del capoluogo, Le Case ed il centro di Cintolese.

3. I progetti di riqualificazione ambientale (PRA)

In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il RU individua e definisce alcuni progetti di riqualificazione ambientale finalizzati a dare ordine ed a qualificare alcuni specifici contesti urbani caratterizzati da condizioni di degrado ambientale, di inadeguata contestualizzazione di interventi infrastrutturali od insediativi, di eccessiva aggressione di elementi di connessione ecologica ed ambientale come i corsi d'acqua negli attraversamenti urbani. Il RU individua tre progetti di riqualificazione ambientale: l'attraversamento urbano dell'A11, il percorso urbano del fosso Candalla nel capoluogo, il fosso e la via del Carro a Cintolese.

4. Nuovi insediamenti a destinazione residenziale o produttiva (zone C)

Sono le aree destinate a nuovi insediamenti a destinazione residenziale (zone C) o, produttiva (zone D7) che per la loro collocazione e conformazione si configurano come aree di limitata espansione, di riordino e di ricucitura dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite con il territorio rurale. Le zone C costituiscono di norma conferma, parziale o totale, di previsioni del previgente R.U.

5. Interventi di trasformazione differita

Sono gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che possono essere attivati solo mediante l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica e del credito edilizio definiti e disciplinati dalle norme del piano sulla base degli indirizzi del Piano Strutturale . Gli interventi di trasformazione differita sono:

a) gli interventi nelle zone IDC, RU, PC, PRA, C limitatamente alle capacità edificatorie riservate all'atterraggio di trasferimenti di volumetrie o di crediti edilizi definiti dallo stesso piano ;

b) gli interventi nelle aree di trasformazione differita (zone CD) appositamente perimetrata nelle tavole del R.U. e finalizzate ad accogliere le quote di edificabilità connesse ai trasferimenti di volumi ed ai crediti edilizi definiti dallo stesso piano.

A questi interventi è collegata la messa in opera di specifiche procedure, attraverso la compensazione ed il credito edilizio, per favorire la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche , nonché alla stessa realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico.

6. La città pubblica e dei servizi

La città pubblica e dei servizi comprende le attrezzature di interesse generale, le attrezzature ed impianti tecnologici, alcuni servizi ed attrezzature private di importanza e rilievo generale, il sistema delle infrastrutture per la mobilità .

1. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale e per impianti tecnologici

Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto, che costituiscono, nel loro complesso, la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Esse sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia o perimetrazione e si distinguono come segue:

- aree per l'istruzione ;
- aree per attrezzature di interesse collettivo;
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi;
- aree per parcheggi pubblici.

Sono assimilate alle zone F le aree ed impianti tecnologici a servizio degli insediamenti. E' compresa in questa categoria di aree la discarica per rifiuti solidi urbani Il Fossetto, per la quale il piano individua un'area di recupero paesaggistico ed ambientale per gestire sia le fasi conclusive di attività che i successivi interventi di riorganizzazione e recupero.

2. I servizi per il turismo, il tempo libero, la salute

I servizi per il turismo, il tempo libero e la salute individuano i principali siti, attrezzature ed impianti presenti sul territorio, sulle quali è necessario fare leva per mettere in opera una strategia di sviluppo a livello comunale, coerente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.S. ed in particolare del sistema funzionale del turismo e dell'ambiente.

Il R.U. individua come risorse fondamentali del territorio le seguenti aree e strutture e le classifica come zone F per il loro carattere di zone ed attrezzature di interesse pubblico :

- gli stabilimenti termali
- l'impianto sportivo del golf
- l'impianto plurisportivo di Violi
- l'impianto della pesca sportiva
- le cave dismesse
- la porta del Padule
- il campeggio
- l'albergo diffuso .

3. Le infrastrutture per la mobilità

Il Regolamento Urbanistico individua e disciplina le diverse componenti del sistema della mobilità comunale: gli assi viarii esistenti e di progetto e la rete minore a servizio degli abitati e degli insediamenti sparsi, le fasce di rispetto stradale, le aree a verde di arredo stradale, gli spazi destinati ai distributori di carburante, le aree destinate a piazze e i percorsi e gli itinerari per la mobilità alternativa.

Di particolare importanza, anche in relazione alla valorizzazione ed alla fruizione turistica del territorio, è la definizione di una fitta rete di percorsi ciclopedonali, articolata in piste ciclabili di tipo urbano, in percorsi che utilizzano la viabilità a bassa intensità di traffico ed in itinerari naturalistici costituiti in prevalenza dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e dai sentieri che penetrano nelle zone umide del Padule.

Fortemente integrato alle infrastrutture per la mobilità è il programma per l'abbattimento della barriere architettoniche che contiene il censimento degli edifici ed aree di interesse pubblico, l'individuazione delle strutture accessibili ed un elenco degli interventi necessari per superare le barriere esistenti.

7. Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico e la verifica degli standard.

7.1 Il dimensionamento insediativo

Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico è stato effettuato nel rispetto delle indicazioni del PS ed in conformità agli indirizzi contenuti nel Regolamento regionale 3R/2007 all'art.7. 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;
- turistico - ricettiva;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Non sono previsti dalla Variante generale al RU insediamenti di grandi strutture di vendita, le quali potranno essere previste dal RU, in conformità alle indicazioni del PS, solo a seguito di apposita variante preceduta dalla verifica di sostenibilità ambientale indicata dalla LR 52/2012. 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.

Di seguito si dà conto, per ciascuna funzione, dei criteri con i quali è stato impostato il dimensionamento.

Insedimenti residenziali

Il dimensionamento delle destinazioni residenziali si inquadra nella previsione della variante PS che conferma sostanzialmente l'originaria valutazione del PS 2000 di una popolazione massima di circa 24.000 abitanti, spalmandola su un arco temporale più lungo considerato che il periodo di validità del Piano si estende fino al 2032. La popolazione attuale del Comune (ultima dato ufficiale ISTAT: 31.12.2012) è di 20.884 abitanti, per cui rispetto alla stima del PS si prevede una crescita massima di poco più di 3000 abitanti.

Il PS dimensiona in 105.000 di Sul le funzioni residenziali. La Variante generale al RU prevede un dimensionamento residenziale di 77.100 mq di Sul, a cui corrispondono 2203 abitanti, sulla

base del rapporto 35 mq di Sul / 1 abitante, mutuato dal previgente PS. Tale stime possono essere maggiorate di una quota del 15% da destinare alle attività commerciali connesse, ed altre funzioni simili di servizio alla residenza. .

I criteri con cui si è proceduto a dimensionare la Variante generale al Regolamento Urbanistico, oltre a quelli indicati nel Piano strutturale, possono essere così riassunti:

- inserimento nella Variante di una quota significativa delle previsioni contenute nella disciplina degli insediamenti esistenti, che non decadono dopo il quinquennio e che pertanto hanno validità a tempo indeterminato: interventi di saturazione, di riqualificazione insediativa, di mutamento della destinazione, anche agricola. Non sono calcolati nel dimensionamento gli interventi cosiddetti “non parametrati” nelle zone B in quanto sostanzialmente riconducibili alla fattispecie delle addizioni funzionali;
- inserimento nella Variante delle previsioni relative alle trasformazioni mutate dal previgente RU e confermate nella Variante: il dimensionamento dei piani attuativi per nuovi insediamenti risulta complessivamente assai inferiore a quello del RU previgente, sia perchè vengono superate alcune previsioni non attuate e gravate oggi da problematiche idrauliche o da altri oggettivi condizionamenti, sia perchè in molti casi si sono sensibilmente ridotte le densità edilizie previste in precedenza;
- a queste due voci vanno aggiunte le quote di Sul destinate agli interventi di trasformazione differita ed ai progetti di centralità e di riqualificazione ambientale.

Questa voce “pesa” per oltre 15000 mq di Sul sul dimensionamento complessivo della funzione residenziale ed è in larga parte nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che può farvi ricorso non solo in relazione ai propri programmi ed obiettivi di realizzazione della città pubblica ma anche sulla base di un'attenta valutazione del complessivo andamento della domanda insediativa e della congiuntura economica.

Insedimenti produttivi

Sul dimensionamento delle aree a destinazione produttiva incide in modo significativo l'attuazione delle previsioni del previgente RU che con il comparto 33 e la nuova zona produttiva a Cintolese ha costituito un importante riserva di aree disponibili ad insediamenti produttivi. La scelta più importante della variante è l'ampliamento della zona industriale a Le Case , , a sud di via del Terzo. Le ulteriori quote di Sul previste dal Piano sono conseguenti all'attuazione di interventi di completamento edilizio , al consolidamento di alcuni insediamenti sparsi compatibili con il contesto ambientale ed insediativo. Complessivamente il dimensionamento produttivo assomma a circa 36.500 mq di Sul su 53.000 previsti dal PS.

Insedimenti commerciali per medie strutture di vendita

In considerazione della attuale situazione della rete di distribuzione commerciale sul

territorio del comune, il RU non propone importanti previsioni di insediamenti commerciali ad eccezione del consolidamento del polo di Cintoiese legato al riordino dell'area centrale del paese. Si fa poi 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 nelle NTA del RU, in coerenza con il PS, sono stati indicati meccanismi per una parziale riconversione dei dimensionamenti fra le diverse funzioni compatibili, secondo una logica di forte integrazione delle principali attività di servizio degli insediamenti residenziali.

Complessivamente la Variante prevede un dimensionamento di mq 13900 di Sul destinato a commerciale, medie strutture di vendita, su una previsione complessiva del PS di 20000 mq di Sul.

Insedimenti direzionali e per servizi

Per questo tipo di destinazioni la Variante generale persegue obiettivi di localizzazione e dimensionamento sostanzialmente analoghi a quelli degli insediamenti commerciali. I principali nuclei di attrezzature direzionali sono concentrati nei progetti di rigenerazione urbana e di centralità, nelle zone produttive, negli interventi di riqualificazione insediativa. Una parte di queste previsioni assorbono gli incrementi per potenziamento delle funzioni di servizio della residenza come previsto dal PS e come spiegato in relazione agli insediamenti residenziali.

Complessivamente la Variante prevede un dimensionamento di mq 10300 di Sul destinato a direzionale e servizi privati su una previsione complessiva del PS di 18000 mq di Sul.

Insedimenti turistici alberghieri

La scelta strategica del PS di puntare su una forte promozione turistica del territorio di Monsummano ha comportato la previsione di significativi interventi di adeguamento delle strutture ricettive. Nel dimensionamento, come indicato in precedenza, non rientrano le attività agrituristiche e le strutture extralberghiere aventi i requisiti della civile abitazione. Cionostante, in considerazione anche delle previsioni di strutture a vocazione turistico-ricettiva la Variante generale prevede un dimensionamento di 260 posti letto sul totale complessivo di 420 posti letto, indicato dal Piano Strutturale.

7.2 La verifica degli standard

Come emerge dal quadro riassuntivo allegato sia alla Disciplina del PS che alle Norme tecniche di attuazione del RU, le attuali dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche soddisfano complessivamente lo standard di 18 mq /abitante fissato dal DM 1444/1968 e risultano di poco inferiore allo standard di complessivi 24 mq/abitante indicato dal PTC ed

assunto come obiettivo dal PS.,(lo standard attuale è pari a 21,29 mq/ab). Come comunemente accade, in virtù della progressiva riduzione e concentrazione dei plessi scolastici, lo standard per le attrezzature scolastiche non risulta soddisfatto ne' a livello di singola UTOE ne' a livello dell'intero Comune, mentre emerge una buona dotazione di aree a verde, di parcheggi ed in misura minore di servizi ed attrezzature di interesse comune.

Al di là del soddisfacimento quantitativo dello standard emergono comunque esigenze di migliorare sia la distribuzione che la qualità degli spazi e delle attrezzature pubbliche: valutazione che è alla base della scelta della Variante di concentrare l'attenzione sulla riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione soprattutto nelle aree centrali del capoluogo e dei centri urbani minori. A questo specifico obiettivo sono indirizzati i progetti di centralità, i progetti di riqualificazione ambientale, gli interventi di riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana nonché gli interventi di trasformazione differita con la connessa applicazione degli innovativi istituti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio; complementare a questa azione è la diffusa previsione di aree a parcheggio e di piccole zone a verde pubblico collegate a interventi di completamento edilizio. Una quota significativa di standard è affidata alle previsioni di nuovi insediamenti che debbono rispettare l'obiettivo fissato dal PS di 24 mq/abitante e che in molti casi hanno una dotazione di spazi pubblici largamente superiore anche a tale obiettivo.

Dalle verifiche sulle dotazioni di attrezzature pubbliche esistenti e di progetto allegate alle Norme di attuazione del RU risultano soddisfatti tutti gli standard a livello di singola UTOE ad eccezione delle attrezzature scolastiche che per la loro prevalente concentrazione nel capoluogo sono soddisfatti solo a livello comunale.

8 . Gli elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica

- Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti appendici:
 - Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione della città
 - Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti
 - Appendice 3: Verifica degli standard
 - Appendice 4: Tabella della fattibilità geologica idraulica e sismica

- Elaborati grafici di progetto :

TAVOLE 1.1 - 1.2: Il territorio rurale 1/5000

TAVOLE 2.0 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4- 2.5 - 2-6: Il sistema insediativo urbano 1/2000

TAVOLE 3.1 - 3.2 : Il patrimonio edilizio esistente di valore 1/5000

- Schede di modifica della classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente

- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (PABA)

- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

- Studio geologico ai sensi del DPGR n.53/R/11
Relazione tecnica con schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per le aree assoggettate a piano attuativo

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
Rapporto ambientale
Sintesi non tecnica