

PIANO OPERATIVO



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

PO

novembre 2018

QP - quadro progettuale

QP 01

Relazione illustrativa

Sindaco

Mauro Lorenzini

Assessore all' Urbanistica

Giorgio Perruccio

Responsabile del procedimento

Giacomo Dardi

Garante dell' Informazione e Partecipazione

Sara Tintori

Gruppo di progetto

Daniela Campolmi

responsabile Urbanistica

Maria Grazia La Porta

responsabile Pianificazione intermedia

Sara Pescioni

Luca Agostini

Consulenti

Aspetti ambientali - VAS

Andrea Giraldi

Sistema informativo

Idp progetti gis

Aspetti socio-economici

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

Aspetti geologici

Gaddo Mannori

Ferruccio Capecchi

Alessandra Mucci

Aspetti idraulici

Davide Settesoldi

Contribuiti di settore

Settore edilizia privata -SUAP

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi



Indice generale

<u>Premessa.....</u>	<u>2</u>
<u>Il Piano Operativo. La normativa (art. 95 della 65/2014).....</u>	<u>4</u>
<u>I nuovi strumenti.....</u>	<u>6</u>
<u>L'identità del territorio.....</u>	<u>10</u>
<u>Il nuovo Piano Strutturale.....</u>	<u>16</u>
<u>Il carattere policentrico degli insediamenti.....</u>	<u>17</u>
<u>Il regolamento urbanistico vigente. La gestione.....</u>	<u>20</u>
<u>Il regolamento urbanistico vigente. Le aree di trasformazione.....</u>	<u>22</u>
<u>Gli interventi strategici del piano operativo.....</u>	<u>23</u>
<u>Servizi ed aree pubbliche.....</u>	<u>24</u>
<u>Le aree di trasformazione del piano operativo.....</u>	<u>27</u>
<u>Il tessuto residenziale.....</u>	<u>31</u>
<u>Le aree produttive.....</u>	<u>32</u>
<u>I rischi territoriali.....</u>	<u>33</u>
<u>Il dimensionamento.....</u>	<u>35</u>
<u>La conferenza di co-pianificazione.....</u>	<u>36</u>
<u>Il Piano di Protezione Civile.....</u>	<u>38</u>
<u>Confronto tra obiettivi dell'avvio e previsioni del Piano Operativo.....</u>	<u>39</u>
<u>Conclusioni.....</u>	<u>46</u>

Relazione Piano Operativo

L'insediamento della piana non è dovuto al sedimento lungo secoli o comunque decine e decine di anni di una lenta evoluzione che abbia consentito la formazione di una forte identità o riconoscibilità dei luoghi; e nemmeno all'esecuzione di un disegno preordinato come potrebbe essere stata la realizzazione di un piano regolatore definito. Si assiste invece alla sommatoria di una serie di interventi molto ravvicinati nel tempo e senza i giusti tempi di decantazione. E' come se ci trovassimo davanti ad un edificio complesso e multiforme, costruito da tanti, con diverse intenzioni e nel giro di pochi anni, ed il compito che ci si pone è quello di restaurarne le parti che lo meritano e ristrutturarne quelle che lo necessitano, cercando di utilizzare le parti vuote interne agli agglomerati urbani per configurare un progetto d'uso del territorio che sia condivisibile e migliorativo della situazione attuale.

(Relazione PS 2003)

Premessa

Questa relazione tratta per punti significativi il quadro della pianificazione comunale e territoriale di cui il Piano Operativo rappresenta lo strumento di attuazione prioritario: al di sopra del nuovo repertorio di strumenti e delle nuove metodologie di analisi della realtà offerte dalla legge 10 Novembre 2014, n° 65, "Norme per il governo del territorio", e dal Piano Paesaggistico Regionale, rimangono e persistono gli obiettivi che il Comune si è posto con le scelte di indirizzo politico fatte con i Piani Strutturali (quello in vigore e quello confermato): la mitigazione degli effetti distorti del boom economico degli anni sessanta, la piena utilizzazione dell'area produttiva e la salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto, inteso come risorsa per una maggiore qualità della vita e non più come residuo delle trasformazioni non pianificate degli anni del decentramento produttivo del distretto pratese.

Continuità della pianificazione. Già con il Piano Paesaggistico dell'Area Naturale del Monteferrato (1994) e la variante generale al PRG (1996) si era lasciata la logica dello zoning ed iniziato ad affrontare una pianificazione per "valori di paesaggio" e per aree unitarie d'intervento legate ad uno schema direttore degli interventi: queste due linee normative giungono a sintesi con il piano strutturale del 2003, approvato a fine 2006 ed entrato in vigore nell'Aprile 2007. Dal 2003 si sono tenuti costanti gli obiettivi prioritari e le modalità di gestione ed attuazione delle trasformazioni territoriali, che si sono rilevate utili per tre degli obiettivi che si poneva l'Amministrazione: la salvaguardia del territorio rurale (con la definizione già nel 2003 del limite urbano degli insediamenti), la sostituzione degli edifici produttivi all'interno dei centri abitati e la contemporanea utilizzazione del

patrimonio edilizio residenziale costruito (gli alloggi non utilizzati risultano inferiori al 5% del totale, come rilevabile dalla relazione del piano strutturale 2017), la piena utilizzazione del patrimonio edilizio produttivo (il 97,3% del totale delle superfici risulta utilizzato) Obiettivi questi che anno permesso una evidente rinascita dell'economia del Comune con indici economici positivi (ad esclusione del settore immobiliare) e l'arrivo di un nucleo di imprese tessili di primo livello e il riutilizzo di edifici produttivi a fini commerciali.

Permanenza degli obiettivi. La decisione di conservare negli anni praticamente integro il sistema funzionale degli spazi pubblici delineato con il Piano Strutturale 2003 si è dimostrata utile ai fini della riqualificazione degli abitati e della mitigazione dei rischi territoriali e degli impatti delle trasformazioni autorizzate. Aver dato agli spazi pubblici ed alle funzioni di interesse pubblico una struttura di riferimento, di averla tenuta costante per quindici anni e di averla confermata con il Piano Strutturale 2017, ha consentito di dare uno scopo alle trasformazioni delle aree considerate strategiche e di sperimentare l'utilità degli strumenti d'intervento messi a disposizione dalla normativa statale e regionale, oltre ad aumentare in 15 anni lo standard di aree pubbliche pro-capite da 14,23 a 26,66 mq (vedi relazione al piano strutturale). Tirando le somme delle esperienze condotte, ci sentiamo di affermare che:

a) è fondamentale avere risorse pubbliche da investire: i tentativi fatti di progettare interventi pubblici-privati in aree di proprietà comunale, permutando diritti edificatori con opere pubbliche, non hanno avuto successo: i due bandi per la realizzazione del centro civico di Montemurlo capoluogo sono andati deserti, come i projet financing tentati. E' fondamentale avere risorse proprie ed ottenere finanziamenti pubblici per realizzare quanto ci viene richiesto dai cittadini: si sono potute attuare le previsioni relative al centro civico ottenendo un finanziamento europeo tramite il progetto di innovazione urbana m+m presentato assieme a Montale, sulla base dello schema direttore prefigurato nel Piano Strutturale. Ne consegue la necessità di un piano che abbia schemi direttori e masterplan di riferimento, dato che la tendenza europea è quella di finanziare piani complessi di riqualificazione che vedano l'intervento coordinato pubblico - privato ed abbiano obiettivi sociali ed ambientali chiari e misurabili.

b) le aree unitarie (lo strumento utilizzato per la perequazione con il Regolamento Urbanistico) sono molto efficaci per migliorare la dotazione di standard e di aree pubbliche, ma possono funzionare bene solo quando vi sono poche proprietà coinvolte e con una evidente coincidenza di interessi, in massimo grado quando l'intervento riguarda aree non ancora occupate ed intercluse all'interno del centro abitato. E' quindi più efficace la divisione in più unità minime di intervento all'interno di un disegno urbanistico che tenga conto delle diverse realtà presenti.

c) nel tessuto edilizio esistente, risulta poco efficace lo strumento perequativo alla scala dell'intervento singolo, sia pure convenzionato, ed a quella di più unità minime inserite in una unica area da riqualificare: ne soffre il disegno complessivo delle aree pubbliche, in quanto l'efficacia degli spazi pubblici non è direttamente proporzionale alle superfici, cioè la somma di tante piccole aree non ha il valore urbano di una area omogenea e pienamente fruibile della stessa dimensione della loro somma. Ne deriva l'utilità di ricorrere alle monetizzazioni quale pratica per ottenere una maggiore efficacia degli spazi pubblici.

d) si è dovuto rilevare che, in tessuti edilizi densi e con presenza di edifici industriali in sede impropria, anche lo strumento delle aree unitarie che tenga conto delle diverse realtà presenti non è in grado di portare dei miglioramenti significativi, per quanto ci si ingegni a tenere insieme la fattibilità delle sostituzioni e le necessità di spazi pubblici del quartiere. In questi casi sarebbe utile riuscire a trasferire altrove le volumetrie necessarie, sia per mitigare l'impatto in altezza e fruibilità dell'intervento, che per ottenere spazi pubblici adeguati. Si è sperimentata la possibilità con la variante di via Adda ad Oste, dove, con il consenso della proprietà, si è trasferita in area industriale parte della superficie utile produttiva e si è praticamente dimezzata la volumetria residenziale prevista. E' questa la principale novità che proponiamo per le modalità attuative del piano, dato che essa risulta ad oggi perseguibile per le novità legislative intervenute contemporaneamente all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale.

Il Piano Operativo. La normativa (art. 95 della 65/2014)

Come il Regolamento Urbanistico, il Piano Operativo è lo strumento che più assomiglia al Piano Regolatore della legge urbanistica fondamentale (la 1150 del 1942), in quanto modella direttamente la facoltà di cittadini ed imprese di cambiare gli assetti edilizi ed urbanistici esistenti, con una posizione di quasi-monopolio del Comune e secondo le direttive e prescrizioni del Piano Strutturale, sul quale tuttavia esercita una incisiva influenza la legge regionale.

La struttura del piano operativo è la stessa del Regolamento Urbanistico. Le disposizioni sono organizzate in due parti fondamentali:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina della gestione. E' in tutto simile alle disposizioni precedenti, e comprende:

1. le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici;
2. la disciplina del territorio rurale;
3. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
4. la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

L'unica novità significativa è la possibilità di individuare le zone connotate da condizioni di degrado, in funzione dell'attivazione di Interventi di rigenerazione urbana (vedi capitolo successivo).

La disciplina della trasformazione. Su questa parte invece la legge ha inciso in maniera significativa, secondo tre linee di azione: a) ampliando il campo di applicazione a tutti gli interventi di nuova costruzione ed a tutti i piani attuativi (compresi quelli di recupero dell'edilizia esistente); b) limitando il consumo di suolo, con il perimetro delle aree urbanizzate ed il controllo sovracomunale degli interventi di trasformazione esterni, c) prevedendo nuovi strumenti, sia attinenti ai principi cui devono attenersi le trasformazioni, sia riguardanti nuove forme di piano intermedio.

Valida per cinque anni, prorogabili ad otto, la disciplina riguarda:

1. gli interventi che si attuano mediante piani attuativi;
2. gli interventi di rigenerazione urbana (introdotta all' art. 125);
3. i progetti unitari convenzionati (innovazione solo parziale dell' art. 121: è la presa d'atto di una forma di intervento inserita da diversi Comuni, tra i quali Montemurlo, nelle NTA del RU);
4. gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
5. le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
6. l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
7. l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
8. ove previste, la perequazione urbanistica (confermata dall'art. 100), la compensazione urbanistica (introdotta dall'art. 101), la perequazione territoriale (introdotta dall'art. 102)

Altra novità che riteniamo positiva è l'inserimento del piano di protezione civile (art. 104) direttamente all'interno del piano operativo. L'inserimento è dovuto sia alla modifica della trattazione dei rischi territoriali a livello europeo (con, ad esempio, il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, finalizzato più ad evitare danni che ad eliminare il rischio), sia alla necessità di considerare i rischi territoriali alla scala del singolo intervento e di allestire i programmi di prevenzione ed intervento alla scala urbana.

Nel quadro conoscitivo del piano, rappresenta un'innovazione la richiesta di inserire il monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e l'individuazione delle azioni conseguenti.

Dal cosiddetto "Decreto Sblocca Italia" del 2014 è ripresa alla lettera la norma dell'art. 3 bis – Interventi di conservazione: *“Lo strumento urbanistico (nella legge regionale diviene il piano operativo) individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa.”* A nostro avviso, si tratta di un inutile “cammeo legislativo” privo di effetto, in quanto le norme della legge urbanistica fondamentale (la 1150 del 1942) relative alla possibilità di espropriare parti dell'edificato non più conformi alla disciplina urbanistica sono relitti di modalità d'intervento superate dalle norme successive, dato che gli interventi di rigenerazione urbana (previsti dalla legislazione europea e introdotti con l'art. 5, comma 9, del decreto legge 13 Maggio 2011, n° 70) sono strumenti sufficienti a garantire gli stessi effetti: la norma appena citata, riguardante la rigenerazione, *“al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonche' di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonche' di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare”*, consente alle Regioni di rendere possibili interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Altra novità importante è costituita dalla legge regionale 24 Luglio 2018, n° 41, "Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua", pubblicata sul BURT del 1 Agosto 2018. Nel piano operativo, come già nel Regolamento Urbanistico, deve essere inserita la valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e l'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico: in conseguenza del PRGA dell'Autorità di Bacino, e degli accordi tra l'organismo statale e la Regione Toscana, vengono modificati i principi alla base della prevenzione del rischio. Non più basati sulla pericolosità, ma sulla vulnerabilità, non più sulla frequenza dell'allagamento, ma sulle sue caratteristiche fisiche (altezza e velocità del flusso). Inoltre, mediante la condivisione dei metodi tra Regione, Autorità di Bacino e Comuni interessati, la pericolosità delle aree è stata rivista impostando lo studio su aree estese almeno al bacino di competenza (nel nostro caso, tramite coordinamento con distretto pratese e con distretto pistoiese) e con una nuova modalità di definizione dell'idrologia. L'insieme di questi fattori comportano una revisione sia delle fattibilità idrauliche del Regolamento Urbanistico vigente sia delle opere di prevenzione del rischio. Tutto questo merita un apposito paragrafo di questa relazione, al quale si rimanda.

Per quanto riguarda la possibilità, *"ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso"* di pubblicare un avviso, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale, prassi già utilizzata da alcuni Comuni, non abbiamo ritenuto di utilizzare questo strumento, dato che localizzazione e dimensionamento degli interventi sono funzionali alla realizzazione del disegno complessivo degli spazi pubblici e subordinati alle priorità decise dall'Amministrazione.

I nuovi strumenti

La nuova legge urbanistica mette a disposizione delle amministrazioni comunali diversi nuovi strumenti per l'attuazione del piano di cui si avvertiva da tempo la necessità, in parte già anticipati anche nella nostra esperienza di gestione. Ne diamo di seguito una sintesi necessaria per comprendere il quadro normativo di riferimento del piano operativo proposto.

La pianificazione sovracomunale. La pianificazione sovracomunale è sempre esistita, fin dall'entrata in vigore della legge urbanistica fondamentale del 1942, nelle forme del piano intercomunale e poi del Piano Territoriale di Coordinamento: le novità sostanziali sono la possibilità di approvare un piano strutturale intercomunale, che cambia in maniera sostanziale il significato della pianificazione, in quanto comporta una strategia

effettiva di impostazioni territoriali delle trasformazioni ipotizzate per più Comuni - con la possibilità che le effettive interrelazioni tra abitati e morfologia del territorio prevalgano sui confini di competenza delle amministrazioni - e il principio della perequazione territoriale (art. 102 della 65/2014, vedi appendice) finalizzato a redistribuire e compensare tra le amministrazioni interessate i vantaggi e gli oneri derivanti dalle scelte di pianificazione, obbligando così ad una vera e propria concertazione per la realizzazione di interventi i cui effetti non si limitino all'ambito comunale.

Il Comune si è già mosso in una ottica sovracomunale diversa da quella per così dire classica: ha partecipato ad Agenda21 locale assieme ad Agliana, Montale e Quarrata, fino a concordare una condivisione degli obiettivi di pianificazione anche urbanistica; ha gestito per conto di Vaiano e Prato le attività relative al territorio dell'Area Naturale del Monteferrato; ha avviato una riconsiderazione del confine provinciale, fino a stipulare con Montale un accordo per la programmazione economica dell'area; sta condividendo con Montale l'esperienza relativa al Progetto di Innovazione Urbana m+m. Questa collaborazione per il superamento delle distorsioni gestionali indotte dall'arbitrario confine provinciale risulta in armonia con l'individuazione degli ambiti sovracomunali operata dalla Regione ai sensi dell'art. 28 della 65/2014 (altra novità), in quanto l'ambito del comprensorio pratese è esteso a Montale ed Agliana. Le novità legislative appena richiamate sono quindi utili a dare consistenza normativa alla volontà di superare il confine provinciale e considerare il territorio della Valle dell'Agna come ambito ottimale per le previsioni urbanistiche.

Il perimetro del territorio urbanizzato. Si tratta di una delle novità più incisive sulla sostanza e la forma degli strumenti urbanistici, in quanto non consente espansioni degli insediamenti oltre questo perimetro che ogni Comune dovrà definire in accordo con la Regione, la Provincia ed i Comuni contigui. Per Montemurlo è una novità relativa, in quanto questa individuazione, per legge e per ogni territorio, del perimetro del territorio urbanizzato ha dato veste di norma regionale alla decisione già presa dal Comune di stabilire con il Piano Strutturale del 2003 il limite urbano degli insediamenti quale perimetro insuperabile da espansioni residenziali o produttive o commerciali. Nella legge regionale, la previsione di un perimetro così incisivo sul consumo di suolo è tuttavia accompagnata dalla possibilità di intervenire all'esterno di queste "mura urbane" qualora la conferenza di co-pianificazione (novità prevista dall'art. 25 della 65/2014, collegio decisionale cui partecipano Regione, Provincia e Comuni interessati) riconosca la necessità e la compatibilità paesaggistica di occupare nuovo suolo per infrastrutture, per servizi pubblici, per lo sviluppo economico del territorio).

Il Consiglio è già informato della conferenza di co-pianificazione relativa al Piano Strutturale, che ha lo scopo di confermare le previsioni del Piano Strutturale precedente, e che inerisce un minimo ampliamento delle superfici utili industriali (si tratta di 20.000 mq a fronte di un'area industriale costituita da un milione e mezzo di superfici utili destinate alla produzione ed al commercio) ed impedire ogni espansione commerciale (quella residenziale è esclusa per legge); della conferenza di co-pianificazione riguardante il piano operativo parleremo in seguito.

La perequazione urbanistica (art. 100 della 65/2014). In questo caso, la novità consiste nell'evoluzione del concetto e delle sue possibili applicazioni concrete, dato che la perequazione era già definita dalla legge urbanistica regionale del 2005 (all'art. 60) e nel Regolamento Urbanistico in vigore è già stata utilizzata tramite lo strumento delle aree unitarie d'intervento. Infatti in queste aree, poiché l'edificazione è strettamente

collegata alla realizzazione di opere pubbliche o alla cessione di aree per l'intervento pubblico, il valore in ogni loro parte è identico. La nuova legge conferma il principio, legandolo "al perseguimento degli obiettivi di interesse generale" definiti dai piani "mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà", ma amplia di molto l'efficacia dello strumento, poiché consente la perequazione "in ambiti anche discontinui purché all'interno della stessa Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE, nel nostro caso Montemurlo, Oste e Bagnolo)" od anche "relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate".

Questa novità, da una parte, conferma la correttezza anche normativa della variante sperimentale di via Adda (la realizzazione di edificio in area industriale a fronte di una minore volumetria residenziale ad Oste e conseguente maggiore area pubblica disponibile in centro abitato), dall'altra apre alla possibilità di migliorare l'efficacia degli spazi pubblici e l'assetto planivolumetrico degli abitati, per mezzo di trasferimenti di volumetrie in parti meno dense degli abitati: prima si ragionava per lotti unitari ed interventi puntuali, ora si possono calibrare gli interventi ed i servizi necessari ragionando sull'intero ambito interessato. La disposizione aiuta a superare le criticità descritte nella premessa ai punti (c e (d).

La compensazione urbanistica (art. 101 della 65/2014). Questa novità è una sorta di corollario al principio della perequazione. Con essa, si attribuiscono "*facoltà edificatorie o aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il Comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico*". La novità consiste nel consentire all'Amministrazione (che ha nei fatti il monopolio delle facoltà edificatorie) di scambiare proprie aree con altre più efficaci al raggiungimento degli obiettivi del piano: la permuta di facoltà edificatorie a fronte della realizzazione di edifici pubblici o della costituzione di un demanio di aree comunali è semplicemente la descrizione dell'urbanistica dalla Legge Ponte in poi. Il Regolamento Urbanistico in vigore è basato su questo principio, dato che ogni intervento importante è legato alla realizzazione di opere ed alla cessione di aree anche ben superiori allo standard minimo.

Assieme alla perequazione territoriale può mettere in moto interventi in grado di ottenere maggiore qualità per gli spazi pubblici, ma entrambe richiedono un progetto di aree pubbliche già ben definito per non cadere nell'arbitrarietà o peggio nel rattoppo momentaneo: da qui, l'esigenza per il piano operativo di avere idee molto chiare circa l'intervento pubblico per i prossimi cinque anni e il quadro di lungo periodo delle trasformazioni.

Gli interventi di rigenerazione urbana. La nuova legge regionale dedica un intero Capo (il terzo del titolo V – *Atti di governo del territorio*) ad una sintesi e sistemazione delle norme "volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate", ampliando le possibili caratteristiche e l'incisività dei piani particolareggiati. I piani complessi della legge precedente (programmi integrati d'intervento e programmi di recupero urbano composti da più piani attuativi già codificati dalla legge nazionale) vengono riconfermati, sia pure con il nome diverso di programmi complessi di riqualificazione urbana (art. 120). In attuazione di norme comunitarie, ad essi si affiancano i piani per gli interventi di rigenerazione urbana, dei quali è opportuno ripetere qui le finalità contenute nella legge regionale (art. 122):

- a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;
- b) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;
- c) mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- d) garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- e) favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana. Questi ultimi (art. 125) sono costituiti da un insieme sistematico di opere volte a riqualificare il contesto urbano degradato:
 - riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - riqualificazione delle aree degradate;
 - riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
 - recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
 - riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Dalla legge regionale traspare come la limitazione dell'uso del suolo e l'importanza attribuita agli interventi complessi di ri-qualificazione e ri-generazione siano la conseguenza della rapida trasformazione del territorio tra Firenze e Pistoia conseguente al boom economico degli anni sessanta, che ha intaccato la qualità degli insediamenti e trasformato l'identità dei luoghi. Per questo motivo, gli interventi di ri-qualificazione e ri-generazione che apportino qualità, diversità di funzioni ed attrattività all'interno del perimetro urbano possono incidere sul perimetro delle aree urbanizzate (*"l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani"*, art. 4).

Conclusioni. Una lettura complessiva dell'apparato normativo regionale consente di ipotizzare interventi di trasferimento di volumi e/o di considerare oggetto di un unico intervento aree non confinanti all'interno della stessa UTOE ed anche tra UTOE diverse: modalità d'intervento che la nostra esperienza aveva già ritenuto necessarie ma che non potevano essere utilizzate per la mancanza di una normativa di riferimento.

Le novità relative all'attuazione del piano (cioè la nuova enunciazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica e la "tipizzazione normativa" degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana che possono non essere più limitati ad aree puntuali o ristrette) consentono di affrontare con maggiore incisività la questione di

fondo del Comune: riconquistare qualità ambientale e vivibilità per un territorio che negli anni sessanta è stato oggetto di trasformazioni non pianificate dovute al troppo veloce passaggio da centro rurale a importante zona industriale del distretto pratese.

L'identità del territorio

Diamo di seguito, per punti significativi, i caratteri distintivi del territorio, fisici e storici, che costituiscono il quadro di riferimento ideale, in primo luogo, del Piano Strutturale, e conseguentemente, del Piano Operativo, caratteri che costituiscono tratti tipici dell'insediamento storico e dell'identità sociale delle generazioni precedenti: assumere come riferimenti per la pianificazione del territorio questi tratti significa per noi mettere radici solide agli strumenti urbanistici, considerati quali elementi che raccordano le generazioni passate alle nuove, tramite la configurazione di un futuro possibile all'attuale sedimentazione storica degli abitati, come se la pianificazione comunale fosse il fusto che collega le radici del passato ai rami di un prossimo futuro:

"Il territorio, così come noi lo vediamo, è un immenso deposito di fatiche: il lavoro di generazioni e generazioni di uomini ha creato l'ambiente in cui oggi, transitoriamente, viviamo. Noi abbiamo dunque nelle mani un capitale di valore inestimabile, temporaneamente affidatoci, che dobbiamo amministrare per conto degli attuali cittadini, ma avvertendo la responsabilità di trasmettere alle generazioni future un ambiente dove sia possibile vivere, vivere meglio e, soprattutto, scegliere come vivere." (Relazione PS 2003)

A - Il territorio di Montemurlo appartiene ad una identità geografica ben definita, la Valle dell'Agna. Questo torrente "collettivo" (Agna di Forcana, delle Banditelle, delle Conche, degli Acquiputoli) rappresenta l'asse di simmetria della valle: dal crinale i corsi dell'acqua nelle due valli interne (Agna delle Conche, in destra idrografica, ed Agna di Banditelle, in sinistra, alle quali affluiscono le altre diverse Agne dalle incisioni minori) si riuniscono a formare un unico corso, che prima dell'azione dell'uomo conferiva le acque del bacino direttamente all'Ombrone, in quanto l'azione di sedimentazione e colmataura della valle fiorentina (per la maggiore quantità di materiale eroso all'Appennino rispetto al Montalbano) ha generato un piano inclinato verso sud ed un'asta fluviale di raccolta lungo i punti di minor quota prossimi al Montalbano. A ribadire la forte simmetria della morfologia della Val d'Agna, il crinale del bacino idrografico contiene ai lati due valli minori, quella della Settola ad ovest e del Bagnolo ad Est, torrenti il cui andamento originario convergeva verso l'Agna, ed allo sbocco nella piana di questo torrente si trovano due alture, il colle di Montale alto ad Ovest ed il colle di Rocca ad Est, perfettamente equidistanti dall'Agna e terminali dei percorsi di crinale della valle. Oggi la valle originaria coincide quasi alla lettera con i territori comunali di Agliana, Montale e Montemurlo, dove si dimostra che la natura fisica dei luoghi ha più forza di ogni confine amministrativo: allo sbocco in pianura della valle, si è creato un unico abitato (m + m, Montale e Montemurlo capoluoghi), come è avvenuto con Pistoia rispetto alle valli dell'entroterra e con Prato rispetto alla val di Bisenzio; la vicinanza con Prato ha fatto sì che la composizione sociale dei tre Comuni fosse praticamente identica, e non ha impedito che l'acquitrinoso Pantano divenisse il secondo macrolotto industriale degli anni Sessanta. Appare ragionevolmente chiaro che, per le questioni urbanistiche ed ambientali affrontabili con gli strumenti amministrativi Piano Strutturale e Piano Operativo, **l'ambito ottimale per una valutazione**

corretta delle interazioni tra ambiente ed attività umane e tra territorio e trasformazione (o riparazione) degli abitati costruiti è quello geografico della Val d'Agna.

B - l'Agna non è equidistante solo dai colli di Montale alto e Rocca, si trova alla medesima distanza di nove chilometri da due lievi alture generate dai coni di deiezione dell'Ombrone e del Bisenzio: il rilievo occupato oggi dal centro di Pistoia (la Sala dei Longobardi) ed il rilievo di Borgo al Cornio, oggi Centro di Prato. In epoca medievale, la configurazione fisica della valle si è dunque prestata bene a divenire un confine naturale tra i due territori di Pistoia e Prato, e prima ancora delle diocesi di Fiesole e Pistoia; da allora, la valle è divenuta un'area periferica: per la parte di Montale, periferia di Pistoia, per la parte di Montemurlo, periferia di Prato. La storia successiva, specie quella amministrativa, risente di questa matrice medievale, con l'esportazione dei problemi idraulici dalle periferie cittadine ai confini tra Prato e Pistoia: i nodi ambientalmente critici attuali (la congiunzione tra Agna, Bure e Meldancione, l'ex zona palustre del "Pantano") e la degradazione della piana di Montemurlo a territorio di riserva di lavorazioni inquinanti od obsolete e residenza di manodopera del distretto tessile (per i vantaggi fiscali enormi per chi faceva impresa nel Comune con la dichiarazione di area depressa) sono una conseguenza dell'identificazione dell'Agna a traccia visibile dei campi magnetici di Prato e Pistoia. Per Montemurlo, il carattere di campagna urbanizzata prima, e periferia degradata poi per effetto dello sviluppo del distretto tessile, è evidentissimo negli anni Settanta, ed inizia a modificarsi solo con i piani per l'edilizia economica e popolare dal 1978 in poi e la nuova pianificazione successiva allo schema strutturale dell'area metropolitana. La vulnerabilità degli insediamenti rispetto al rischio idraulico, la mancanza di aree centrali per i tre poli di Montemurlo, Oste e Bagnolo, il disordine caotico della zona industriale e la dimensione delle unità locali, la struttura sociale della popolazione ed il degrado delle aree agricole sono state l'eredità del rapido sviluppo degli anni sessanta, incardinato su una medievale matrice di pertinenze territoriali. Anche se la riforma costituzionale non è stata approvata, l'eliminazione delle province aveva fatto intravedere la possibilità di una diversa aggregazione intermedia della pianificazione territoriale e la scomparsa dell'antistorico muro amministrativo dell'Agna: in questo senso, sono andate le esperienze di Agenda 21, condotte con Montale ed Agliana, la conferenza di pianificazione per il superamento dell'Agna, la dichiarazione di coordinamento e l'atto di intenti sottoscritto dai tre Comuni, lo stesso progetto di innovazione urbana "m+m", con il quale Montale e Montemurlo hanno iniziato a mettere in comune il patrimonio pubblico di aree possedute e servizi resi. **La necessità di considerare assieme la qualità dell'ambiente e la qualità degli insediamenti e dei servizi, di mitigare fenomeni naturali e salvaguardare risorse ambientali sostituendo ai confini amministrativi quelli geografici (più adeguati alle dimensioni dei fenomeni), porta a sconfinare dai limiti amministrativi nati con l'Unità d'Italia.**

C - Esaminando la carta dell'Istituto Geografico Militare del 1903, l'occhio cade subito sul toponimo "Masso di Pietro Strozzi": si tratta di un conglomerato calcareo che si eleva dietro il colle di Rocca. Salendo su di esso la vista si apre da Pistoia a Firenze, oltre a dominare la Rocca. Pietro Strozzi (figlio di Filippo, padrone della Rocca, impiccato dai Medici al Bargello dopo averlo sconfitto nella battaglia di Montemurlo), fu generale di Francesco I° di Francia, e in questa veste collaborò con l'architetto Sebastiano Serlio per l'elaborazione del suo ottavo libro di architettura, allora non pubblicato: si tratta del progetto completo di una città militare. La consulenza di Pietro Strozzi diede luogo ad una città completa, di forma quadrata,

delimitata da mura con torri angolari tonde, con i quartieri residenziali distribuiti nella metà meridionale della pianta e formati da isolati rettangolari di diversa profondità a seconda che fossero monofunzionali o misti con botteghe artigianali o commerciali. Questo è un prodotto esemplare della concezione classica e rinascimentale della città: essa nasce tutta intera e definita in ogni particolare con il progetto dello specialista che assiste il Principe (o il Generale) per la traduzione tecnica degli obiettivi da raggiungere, facendone un oggetto d'autore di forma mirabile e conclusa, con una struttura logica e razionale.

*A guardare la foto aerea del 1954, anche la frazione di Oste avrebbe potuto essere progettata come una piccola città, dato che l'area era priva di insediamenti e si poteva pensare ad una organizzazione razionale dell'insediamento secondo le regole d'arte dell'Urbanistica e dell'Architettura: la forma attuale del territorio avrebbe potuto essere diversa, se anche nella cultura urbanistica vi fosse stata una maggiore attenzione per le tensioni economiche sulla gestione del territorio e per la realtà sociale della zona. Montemurlo è stato per intero costruito tra il 1960 ed il 1973 (1960: insediamento industriale Balli, 1973 approvazione del Programma di Fabbricazione Capecechi e Cavallina), passando da 4.000 a 11.200 residenti, e con un milione e trecentomila mq utili di capannoni industriali costruiti nel periodo. Nonostante un piano regolatore (Santi e Savioli, 1960), anche se non approvato, giacesse negli archivi, si approvarono ripetutamente aperture di strade in palese contraddizione con il disegno originario. Paradossalmente, tutto questo è stato funzionale alla necessità di trasformare il più velocemente possibile l'area in zona di arrivo delle industrie pratesi, possibilmente le più insalubri (nel 1973 27 industrie quali tintorie, carbonizzi e follature con solo due fornite di impianti di depurazione) e della manodopera necessaria al loro sviluppo: la realizzazione dell'impresa in un giorno e l'eliminazione della burocrazia hanno però condotto ad una completa, diffusa, pervicace assenza di ogni spazio sociale che non fosse la chiesa o il municipio ed impedito la formazione di un abitato che fosse davvero un prodotto della comunità locale, oltre a rendere estremamente problematiche la gestione pubblica e la prevenzione dei rischi territoriali. Il principio razionale di trasformazione del territorio utilizzato è equiparabile a quello di cui si serviva un qualunque agrimensore egizio 5.000 anni prima: data la superficie di proprietà, ricavare il numero massimo di lotti di una data dimensione, raggruppando assieme i lotti residenziali distinti da quelli industriali in ragione dell'estensione dell'area da lottizzare; o, viceversa, acquistare la dimensione minima sufficiente a costruire l'edificio funzionale alla propria attività, indipendentemente dalla sua posizione. A questo modo di concepire il territorio si deve l'attuale struttura degli insediamenti, ad eccezione delle aree interessate da piani per l'edilizia economica e popolare. La legge ponte, che introduceva un anno di moratoria dei piani precedenti e consentiva comunque il rilascio di licenze anche in assenza di piano regolatore, ha peggiorato ulteriormente la situazione, per il persistere di una modalità di trasformazione del territorio in completa assenza di un qualsiasi progetto degli spazi pubblici. (**Quadro conoscitivo del PS 2017**)*

Nonostante che il Masso di Pietro Strozzi richiami alla mente una città ordinata e progettata in ogni particolare, il fatto che Oste non sia divenuta una seconda Sesto (città operaia Richard Ginori) o una seconda Rosignano (città operaia Solvay) deve essere motivo di riflessione ed insegnamento: **è necessario impostare per progetti e masterplan di iniziativa comunale le previsioni degli strumenti urbanistici, allo scopo di dare una forma coerente ed adeguata agli spazi pubblici.**

D - Davide Tanini, un calzolaro storico autodidatta nato nel 1748, ha tenuto una cronaca dei fatti di Montemurlo e Montale fino al 1821. La sua cronaca è fondamentale per comprendere le radici profonde della concezione del territorio più condivisa in una società quasi esclusivamente agricola.

Nel 1812 Davide fu incaricato di rispondere ad una inchiesta del governo francese sui raccolti dei grani e sulla resa del seme. Lui divide il territorio di Montemurlo in sei frazioni, corrispondenti alle sei cure esistenti nel medioevo nel Comune: all'epoca dell'inchiesta, le cure a Montemurlo erano due, le altre quattro erano state soppresse all'inizio del Cinquecento, eppure si conservava la suddivisione medievale del territorio. Nel descrivere Montale, si comporta allo stesso modo, dividendo il territorio in popoli o comunelli: la divisione territoriale medievale ha definito dei confini e delle unità che solo con la totale urbanizzazione degli anni sessanta sono scomparsi. Montale e Montemurlo sono concepiti come l'unione di più terre e comunelli, tre caratteristiche sono importanti per la loro descrizione: la terra, il suo popolo, la cura, esistente o soppressa, ma comunque sempre presente o in un monumento o nel mantenersi, a livello amministrativo e popolare, dei confini del comunello. Il comunello è una sorta di 'Unità Territoriale Organica Elementare' le cui dimensioni non dipendono né dal numero di abitanti, né dalla estensione del territorio, né in breve da un qualsivoglia standard: è una sedimentazione storica che ripete a scala maggiore il leit-motiv dell'insediamento rurale, il rapporto tra terra lavorativa e lavoratore, tra territorio (e non abitato) e popolazione, dove il primo termine ha maggiore importanza del secondo. Quello che a Davide interessa di ogni comunello non sono gli abitati né gli abitanti, ma la terra, come se dalle sue caratteristiche (fertilità, qualità, posizione, pendenza) si potesse ricavare l'immagine di questi e di quelli. Come si può leggere dalla carta IGM del 1903, la lenta sedimentazione del rapporto tra abitanti e luoghi ha fatto sì che ogni nucleo ed ogni casa avesse un nome, avesse una identità: non "da", ma "su" questo mondo rurale si innesta la veloce industrializzazione del distretto pratese. Per l'identificazione dei luoghi serviranno via e civico, i nuovi toponimi (le scuole blu, la fabbrica rossa, la quercia del mulino) somiglieranno più a cartelli stradali che a nomi di luogo, più a segnali che a persone. (Quadro conoscitivo del PS 2017)

E' famosa una filastrocca montalese dell'Ottocento, che da Striglianella porta alla Stazione, nominando i luoghi via via toccati nel cammino, ognuno con una sua identità: **tornare a dare una 'personalità' ad una catena di luoghi significativi, legare tra di loro spazi dotati di qualità e adatti all'incontro ed alla sosta, dare un senso (se non un significato) ad un sistema di spazi pubblici riconoscibile come proprietà di ognuno, può essere la riproposizione moderna del rapporto tra terra, luogo ed abitanti che aveva portato a dare un nome a ciascun nucleo in ragione della diversità e riconoscibilità di ciascuno di essi.**

E - l'assenza del concetto stesso di isolato urbano progettato è evidente nelle trasformazioni territoriali fino a tutti gli anni Cinquanta del Novecento. La costruzione delle abitazioni avviene per acquisto di lotti lungo le strade principali esistenti e la successiva costruzione di abitazioni singole, spesso per mano diretta del capofamiglia (e non sono rare le costruzioni per le quali la famiglia si procura i sassi dall'Agna o si autocostruisce i "cantoni", conglomerati artigianali di pietrisco e cemento), oppure si aprono strade di impianto che diramano dalla principale ma che non hanno sfondo, ai lati delle quali si insediano case unifamiliari isolate e dotate di una pertinenza adeguata alla formazione sul retro di stanze o stanzoni; è comunque sempre la famiglia che acquista ed incarica un artigiano muratore della costruzione della propria abitazione.

Le tipologie sono solo due (scala di fronte o laterale all'ingresso), abbinabili a due a due, e sono tali da poter crescere nel tempo dalla forma a baia alla bifamiliare doppia (ognuna in almeno quattro tempi chiaramente deducibili dagli archivi), così come cresceva nel tempo la famiglia nel nucleo periferico: nella grande stanza sul retro si organizza il lavoro, di solito ospita un telaio o comunque una macchina tessile o di maglieria, e nella pertinenza c'è anche un piccolo orto e degli olivi. A questa "partita di terra lavorativa urbana" esistono due alternative: a) il lotto di dimensioni maggiori con un vero e proprio edificio artigianale in connessione con una piccola proprietà agricola ovvero b) la "casa-centauro", cioè l'edificio produttivo a piano terra e l'abitazione al primo piano. Tuttavia, esiste una continuità di fondo rispetto alle modalità dell'abitare rurale: la localizzazione degli edifici è sostanzialmente casuale lungo le stesse linee d'impianto dell'aggregato cinquecentesco; la famiglia è una unità di produzione i cui componenti organizzano il loro tempo per poter svolgere più mansioni utili, ma ora anche per avere quel tempo libero necessario alla formazione e crescita della propria condizione; l'ipotesi di crescita della famiglia ha un peso decisivo sulla scelta di dove e come abitare. Abitare e lavorare non sono due "funzioni" distinte, la cultura del lavoro permea la società: questo modo di vivere con la fabbrica in casa comporta una maggiore libertà ed è funzionale alla crescita economica della famiglia: si veda, dalle statistiche di "Esperienze pastorali", quanti artigiani negli anni cinquanta a Calenzano seguissero le attività di Don Milani, e l'importanza di "saperi produttivi diffusi" per la formazione del distretto tessile pratese (Giacomo Becattini, "Il bruco e la farfalla").

Cacciare, allevare, coltivare, tessere e costruire erano attività che quasi ogni capo famiglia sapeva esercitare negli anni cinquanta e primi anni sessanta. Le cose cambiano radicalmente con gli anni sessanta. Dal 1966 al 1976 le famiglie passano da 1500 a 3500, di media ogni anno se ne aggiungono 200 con 600 nuovi residenti: un borgo come Fognano che ogni anno si aggiunge, con punte di mille nuovi residenti nel 1973. Per 2.000 nuove famiglie sono necessari duemila nuovi alloggi, non sempre disponibili. I numeri del censimento 1971 e la relazione del PdF 1972 sono impressionanti, specialmente per la nuova frazione di Oste: "Un indescrivibile caos urbanistico di case, capannoni, stanzoni, senza viabilità, senza illuminazione pubblica, senza adduzione d'acqua potabile, con una rete fognaria continuamente rigurgitante, ma soprattutto con assenza pressochè completa di urbanizzazione secondaria, con i ragazzi delle due aule delle elementari che fanno lezione nei garages, senza spazi a verde, né negozi, né mercato, né biblioteche."

Per la gran parte, gli edifici residenziali di questo periodo sono condomini pluripiano costruiti da imprese di meridionali immigrati, concentrati ad Oste (l'attuale frazione passa da circa 200 abitanti in case sparse nel 1961 a 3.382 residenti nel 1972) ed in parte a Montemurlo capoluogo e lungo viale Labriola, in zone comunque miste a stanzoni e capannoni artigianali. E' evidente che, davanti ad una domanda così rilevante, è l'offerta a fare il mercato, e la condizione sociale degli acquirenti, salariati dell'industria o delle costruzioni, a determinare le tipologie e la qualità delle costruzioni: si interrompe il rapporto tra terra e residenti che nonostante tutto aveva caratterizzato anche la prima espansione degli anni cinquanta. In una seconda fase, alla metà degli anni Settanta, con l'approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare di grandi dimensioni, si ha una sostanziale inversione di tendenza, con la domanda che riprende il sopravvento sull'offerta: le logiche insediative sono tuttavia ormai quelle tipicamente urbane di quartiere, ed anche la domanda è una domanda associata, non più quella della singola famiglia.

*Lo stesso fenomeno si registra per i fabbricati produttivi. Negli anni trenta solo Fabbrica Rospigliosi e la connessa gualchiera costituiscono edifici produttivi, in attività fin dall'Ottocento per la possibilità di attingere energia dall'Agna. I primi telai, negli anni trenta, vengono messi "in una stanza da adibirsi ad uso di installazione di un telaio meccanico", stanza che diverrà poi stanzone. Dal 1953 si iniziarono a costruire anche "capannoni industriali", grandi vani rettangolari che non a caso prendono il nome dai locali tecnici (le capanne) della campagna: "stanzoni" e "capannoni", costruiti per iniziativa di microimprenditori locali (in realtà operai cui il padrone concede in affitto la macchina), vengono realizzati nelle vicinanze delle abitazioni, o nelle minime lottizzazioni residenziali dell'immediato dopoguerra o lungo i percorsi matrice della campagna, senza che fosse loro destinata una zona precisa o riuscissero spontaneamente a determinarla. A partire dagli anni sessanta, cominciarono ad essere costruiti edifici industriali i cui proprietari non avevano alcun legame con la terra dove si insediavano: in un primo tempo, furono costruiti soprattutto carbonizzi e molti lanifici a ciclo completo. Edifici costruiti sapendo a cosa sarebbero esattamente serviti, cioè di quali lavorazioni dovevano essere riparo, se ne edificarono grosso modo dal 1957 al 1966, e dal 1968 in poi questa caratteristica (l'impresa che costruisce per sé) divenne una rarità e si affermarono edifici dagli spazi indifferenziati, semplici strutture da poter affettare a piacimento a seconda delle richieste del mercato. **(Quadro conoscitivo del PS 2017)***

Si può dire che, dalla metà degli anni sessanta, alla percezione del territorio e dell'abitare di Davide Tanini si oppone e prevale quella del mercato formatosi con lo sviluppo industriale del Comune e l'aumento della popolazione, dove la tipologia degli alloggi e lo spazio produttivo sono indifferenti alle esigenze delle famiglie e della produzione: gli uomini sono ridotti a pura utenza, ripararsi e lavorare sono le sole attività umane prese in considerazione, come anche nel piano fatto unicamente di "zone" i parametri e gli standard urbanistici sono solo numeri e superfici che acquistano valore economico proprio dalla loro distribuzione sulla carta, e non dalla loro utilità per migliorare la vita vera dei residenti. **Chi ha il compito di decidere gli strumenti urbanistici**

dovrebbe invece essere in grado di prefigurare il futuro 'sociale e spaziale' del territorio, e tendere a migliorare non solo la scena, ma anche la commedia che vi si svolge, con la consapevolezza tuttavia che anche la scena ha un ruolo fondamentale per la riuscita della recita.

Il nuovo Piano Strutturale

Va anzitutto premesso che per il Piano Strutturale 2017 abbiamo costruito un quadro delle conoscenze molto più approfondito di quello precedente, soprattutto per il continuo aggiornamento dei dati geografici e sociali del Sistema Informativo Territoriale: in esso, incrociamo i dati anagrafici, economici e catastali su base cartografica, ed il risultato è una conoscenza molto più affidabile della realtà su cui si interviene. Con la conformazione al Piano Paesaggistico, poi, abbiamo chiarito l'effettivo stato delle aree e degli immobili vincolati, e con la ricostruzione storica della pianificazione abbiamo messo un punto conclusivo e tratto le necessarie conclusioni dalle esperienze fin qui maturate.

Il Piano Strutturale adottato nel Dicembre 2017 è stato ritenuto conforme al piano paesaggistico dalla conferenza del 3 Ottobre 2018, per la quale rimane manca solo l'approvazione formale del Comune e la pubblicazione alla sua entrata in vigore; questo significa che il quadro di riferimento della elaborazione del Piano Operativo è certo.

Le novità essenziali sono:

- l'approvazione del perimetro delle aree urbanizzate, senza modifiche rispetto a quello adottato nel Dicembre e confermato a Luglio;
- la validità del riconoscimento dei morfotipi territoriali e dei morfotipi dell'insediamento, non modificato dalla conferenza, con la conseguenza di avere un quadro certo della pianificazione sovracomunale da assumere a riferimento per il Piano Operativo;
- la completezza del riconoscimento delle aree vincolate dal Codice dei Beni Ambientali: in questo caso, la ricognizione ha confermato quanto proposto dall'Amministrazione, con la sola eccezione del vincolo paesaggistico sul Meldancione per il tratto a Nord di via Montalese: si è discusso a lungo sul torrente, e le conclusioni condivise sono state quelle che lo svincolo parziale decretato con la DCR 11 marzo 1986 n° 95 era da individuarsi nel tratto dallo sbocco in Agna alla via Montalese (quale confine dell'Area Naturale del Monteferrato);
- la conferma dello Statuto del Territorio adottato, con la conseguenza di avere ben definiti gli elementi strutturali da salvaguardare con il Piano Operativo e le regole per la loro trasformazione;
- il riconoscimento che la strategia dello sviluppo sostenibile delineata nel Piano Strutturale è coerente con gli obiettivi del Piano Paesaggistico, del Piano d'Indirizzo Territoriale e del Piano Territoriale di Coordinamento, e che conseguentemente tale strategia deve essere assunta quale configurazione di lungo periodo per gli interventi da programmare con il Piano Operativo;
- la conferma delle modifiche apportate ai perimetri delle Unità Territoriali Organiche Elementari che sono definiti nel Piano Strutturale in vigore, con la diversa conformazione

dell'area tra Montemurlo, Bagnolo ed Area del Monteferrato, quest'ultima attestata sulla antica viabilità che conduceva da Bagnolo a Rocca.

Non è possibile riassumere qui, neanche per punti, la strategia dello sviluppo sostenibile delineata dal Piano Strutturale; poiché, tuttavia, è la base ed il riferimento della elaborazione del Piano Operativo, si rimanda al capitolo della normativa del PS che tratta l'argomento, e se ne raccomanda vivamente la lettura: conoscerla è fondamentale per valutare la coerenza del Piano Operativo agli obiettivi del Piano Strutturale.

Il carattere policentrico degli insediamenti

Ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare del Comune ha un proprio forte carattere e si distingue dalle altre anche per le funzioni via via localizzate od attribuite dalla pianificazione comunale: in linea con le direttive del PIT regionale e del Piano Strutturale, il Piano Operativo accentua le differenze di ruolo e le politiche congeniali alla riuscita degli obiettivi del Piano Strutturale. Con il PS precedente e il Regolamento Urbanistico ancora in vigore, si era iniziato a salvaguardare e accentuare il carattere policentrico dell'insediamento, distinguendo i tre centri abitati di Oste, Bagnolo e Montemurlo capoluogo e trattando unitariamente l'area naturale del Monteferrato: con il PS approvato arriva a compimento l'idea di tre centri, diversi per impianto, servizi e vocazione economica, uniti tra loro da un'area centrale libera e connessi con i Comuni confinanti tramite il completamento dell'infrastrutture viarie collegate alla seconda circonvallazione pratese, per la mobilità su gomma e ferro (in primo luogo il ponte sull'Agna ad Oste), e per le percorrenze naturali la connessione ambientale dell'Agna e l'Area del Monteferrato.

Oste. L'UTOE di Oste è la più importante per il Piano Operativo. Le politiche seguite per il rilancio dell'area industriale hanno avuto successo: la direttiva di lasciare libero l'intervento sull'esistente a patto che fossero salvaguardate le prerogative ambientali richieste dalla normativa e la necessità di un piano industriale per procedere alla realizzazione di nuovi edifici han portato ad un pieno utilizzo del patrimonio edilizio produttivo. La normativa nuova di cui abbiamo parlato più sopra ci ha spinto a proporre un ulteriore passo, cioè la possibilità di accorpare gli standard dovuti in modo tale da realizzare il disegno complessivo degli spazi pubblici tratteggiato dal Piano Strutturale, e di prevedere la possibilità che le aree libere, qualora se ne presenti l'occasione, possano divenire aree di atterraggio delle superfici produttive interne al centro d'Oste, in modo tale da diminuire l'impatto della necessaria sostituzione edilizia e guadagnare spazi pubblici e/o verde nell'abitato.

Nell'attuazione del Regolamento Urbanistico, buona parte delle opere realizzate a scomputo degli oneri sono state interventi di prevenzione del rischio idraulico eseguiti per liberare Oste dalla alta pericolosità idraulica che ha reso impossibile a lungo ogni intervento nel centro abitato. Con le nuove normative relative al rischio ed il conseguente nuovo studio idraulico della pericolosità, la situazione per Oste è molto migliorata, tanto che le aree con magnitudo severa e molto severa sono ristrette a sud di via Puccini ed attorno alla piazza. Lo studio relativo a quali opere potessero eliminare totalmente le alluvioni frequenti da Oste centro ha dimostrato la necessità di realizzare due casse di espansione, in ampliamento di quelle del Funandola e del Meldancione. Il Piano Operativo lega l'acquisizione delle aree necessarie all'ampliamento della cassa

del Meldancione ad un importante intervento di nuova costruzione lungo via dell'Agricoltura, mentre per l'altra cassa la decisione è stata quella di prevedere di caricarne il costo sugli interventi possibili, ragionando sul fatto che si tratta di opere necessarie al completamento delle urbanizzazioni primarie relative agli edifici.

Ad Oste, il problema del rischio idraulico si somma all'accerchiamento dell'abitato su tre lati da parte degli edifici industriali e sull'ultimo dalla barriera costituita dalla provinciale lucchese e dalla ferrovia: l'attuale densità interna non è quindi superabile. I due motivi (densità e rischio) ci hanno spinto a prevedere la possibilità di esportare a) le superfici utili produttive interne al centro abitato verso aree della zona produttiva interne al perimetro urbanizzato (senza che l'operazione richieda la approvazione di un piano industriale, dato il vantaggio per la riqualificazione dell'abitato) ed anche b) le potenzialità residenziali (almeno in parte) che il piano operativo prevede per la sostituzione dei fabbricati industriali: queste operazioni creano un vantaggio sia in termini di densità che in termini di spazi pubblici, e in un certo senso superano il rischio con la delocalizzazione delle superfici in aree non soggette. In piccola scala, un esperimento del genere è stato compiuto con l'operazione congiunta tra via Adda e via Siena, con la delocalizzazione parziale delle superfici produttive, la diminuzione delle nuove superfici residenziali e l'aumento degli spazi a verde e parcheggi in via Adda.

Quanto ai servizi ed all'intervento pubblico, Oste è concepita come sede per i servizi per la zona produttiva, sia per le diverse banche insediate e gli altri servizi alla produzione già presenti, sia per la scuola secondaria superiore, la cui presenza va confermata e rafforzata. L'intervento strategico inserito nel piano operativo è quello relativo alla "Fabbrica Rossa", per la quale le novità della legge urbanistica consentono diverse strategie attuative di cui diremo nel capitolo dedicato alle novità del piano operativo rispetto al Regolamento Urbanistico vigente. Quanto alle percorrenze naturali, si è confermata, e salvaguardata, la porta aperta tra via Milano e l'area centrale agricola del Comune, e si è reso possibile (ancorchè da progettare compiutamente) il collegamento tra Oste ed il percorso lungo l'argine dell'Agna, già esistente da Villa Popolesco al sottopasso del Funandola.

Bagnolo. Per la presenza di diverse ville importanti, ed in primo luogo della più importante e ricca di storia per l'arco pedemontano tra Pistoia e Prato, la villa del Parugiano, l'UTOE di Bagnolo ha una spiccata vocazione turistica, anche per l'alto valore paesaggistico della collina tra il Monteferrato e la Rocca e la facilità dei percorsi verso il Barone e l'area Naturale del Monteferrato. L'intervento strategico è quello relativo alla Villa di Parugiano, da recuperare ad usi residenziali e turistici assieme al complesso del Vivaio: la situazione proprietaria della Villa è tale da consentire la ristrutturazione delle percorrenze tra Bagnolo e l'Area Naturale del Monteferrato e rafforzare con ulteriori aree ad uso pubblico l'asse principale di fruizione dell'area collinare del Monteferrato (Borghetto-Lago-Campo solare-Casa Cave-Faggi). Dell'intervento per la Villa diremo nel capitolo dedicato alle novità del piano operativo rispetto al Regolamento Urbanistico vigente.

Nonostante la vocazione residenziale dell'area, l'urbanizzazione non pianificata degli anni sessanta ha ristretto l'abitato in una sorta di cappa di ferro per la quale il perimetro dell'urbanizzato è privo al suo interno di aree libere e/o di edifici produttivi che possano generare una ristrutturazione urbanistica strategica per una maggiore qualità dell'abitato. L'unica area libera si presta bene all'utilizzo per la diminuzione della densità in altre aree del Comune. Da sempre, ed ancor più con la creazione del polo

commerciale lungo la nuova Montalese, il problema principale di Bagnolo è quello della mobilità: le "lottizzazioni" (dette tali per amor di patria) hanno teso alla sola massimizzazione del profitto, tanto da risultare cinque scatole con un solo buco d'accesso accostate tra loro, e senza nemmeno il minimo raccordo interno. Tutta la circolazione era affidata alla vecchia montalese, del tutto inadatta a sopportare il traffico veicolare; e con la nuova Montalese, l'unica soluzione possibile è stata quella di istituire un senso unico sulla vecchia, praticamente generando un lungo anello di distribuzione del traffico veicolare. Anche per gli spazi pubblici pedonali sono molte le difficoltà per muoversi liberamente all'interno della frazione, intanto per la mancanza di un centro vero e proprio: la mobilità ciclo-pedonale è stata affrontata con una scheda specifica, di studio dei collegamenti interni e con il centro commerciale, mentre per la mobilità veicolare si è ritenuto necessario prevedere almeno il collegamento tra le vie Micca, Salvemini e Grosseto, oggi a sfondo chiuso.

Montemurlo Capoluogo. Per la pianificazione del centro, è stato fondamentale il progetto di innovazione urbana "m+m" presentato assieme al Comune di Montale, e poi finanziato nel contesto del PorFesr 2014-2020: oltre a indirizzare la pianificazione verso una considerazione unitaria degli abitati di Montale e Montemurlo, ormai da tempo saldati tra di loro anche se separati da un confine amministrativo secolare (da superare per mettere a comune gli spazi e le strutture pubbliche), ha consentito di ultimare il progetto delle strutture pubbliche e di portarne in esecuzione diverse, prima tra tutte la realizzazione del recupero dello spazio centrale di Montemurlo, e in seconda battuta la previsione di un centro di servizi nel contesto del Piano Integrato della Bicchieraia.

Sia in termini di mobilità che di strutturazione dei servizi, Montemurlo capoluogo ha una identità ben definita, ereditata dal Regolamento Urbanistico ed evidenziata dal PIU "m+m", di centro residenziale con i servizi amministrativi e culturali maggiori, il "luogo centrale" del Comune, caratterizzato da un asse dei servizi in senso Nord-Sud e da una percorrenza est-ovest (dalla Chiesa alla Biblioteca di Villa Giamari) a vocazione commerciale. Su questa croce (con al centro il municipio) si innestano una serie di operazioni minori tese a collegare il centro con gli abitati di Oste e Bagnolo e con il centro di Montale: il percorso ciclo-pedonale a Nord della Chiesa e quello tra via Parugiano e via Selvavecchia, per Bagnolo; le aree di connessione tra Oste e Montemurlo da via Milano a Via Iseo lungo via Selvavecchia; il percorso ciclo-pedonale del PIU "m+m" con Montale. I raccordi con l'Area del Monteferrato sono per così dire naturali, dato che i percorsi antichi si sono conservati e la fruizione della collina è assicurata sia dall'antico percorso per il Castello di Rocca sia dalle strade d'impianto dell'appoderamento collinare, realizzate sui promontori dei tre rilievi che caratterizzano il paesaggio pedecollinare di Montemurlo capoluogo.

E' opportuno segnalare quattro previsioni che introducono novità rispetto al Regolamento Urbanistico e che verranno trattate più diffusamente nel seguito: l'intervento lungo via Morecci, complementare alla realizzazione dell'asse dei servizi del PIU "m+m", con l'eliminazione dell'area destinata a cassa d'espansione, non più necessaria; il piano di recupero di San Carlo, confermato nelle sue linee principali ma risolto utilizzando la possibilità della nuova legge di trasferire le potenzialità edificatorie anche in aree non contigue; l'intervento tra i Casini e via Udine, finalizzato sia all'ottimizzazione della viabilità della zona che alla acquisizione di un'area di atterraggio per volumi residenziali da aree sature; la possibilità, per l'intervento noto come PG2 (i circa 100 alloggi da costruire sulle aree attorno alla Coop), di trasferire metà dei volumi in altra area interna al perimetro urbanizzato: la previsione di edifici condominiali

multipiano di cinque piani è sempre stata criticata e non risulta in linea con l'impostazione del Piano Operativo.

Area Naturale del Monteferrato. Quest'area è quella di maggior pregio naturalistico, ed anche quella che ha avuto in passato le maggiori attenzioni da parte dei Comuni interessati, Montemurlo, Prato e Vaiano. Questa attenzione si è concretizzata in una mole non esigua di studi e nel piano paesaggistico del Monteferrato, di cui sia il PS del 2003 che quello in approvazione si sono limitati ad assumere direttive e prescrizioni, tanto erano adeguate ai caratteri naturali e scientifici del territorio: sia la conferenza di co-pianificazione che quella paesaggistica hanno confermato il disegno complessivo degli interventi ipotizzati e delle attività consentite.

Con il Piano Operativo, si conferma la vocazione turistica e ricreativa dell'area, consentendo sempre attività compatibili con la salvaguardia attiva del territorio agricolo e montano; accanto a queste, si è già rilevato un ritorno di interesse per attività agricole e di allevamento da parte di giovani imprenditori, attività comunque già salvaguardate e sostenute dalle politiche regionali. Accanto alla conferma dell'attenzione per il recupero del Borgo di Rocca (che, piccolo intervento per piccolo intervento, va avanti da anni), con il Piano Operativo si cerca di attivare l'asse principale di fruizione dell'Area Naturale utilizzando a tale scopo gli interventi nell'abitato di Bagnolo: rimane un enigma la sorte della Villa del Barone, per la quale si confermano le destinazioni concordate con proprietà e Sovrintendenza (albergo e centro convegni).

Le connessioni. Gli interventi relativi alle connessioni tra gli abitati dei tre centri e l'Area del Monteferrato vanno letti facendo riferimento al quadro delineato con il Piano Strutturale: due assi di percorrenza principali, quello costituito dal contesto fluviale dell'Agna (da Agliana ad Oste e Stazione a Montale e Montemurlo a Fognano e Tobbiana e Iavello) e quello costituito dal percorso Villa del Parugiano – Borghetto – Lago di Bagnolo – Campo Solare – Casa Cave- Faggi di Iavello), e l'area agricola di connessione centrale, quella nel baricentro della piana di Montemurlo compresa tra l'antico percorso pedecollinare per Rocca ed il limite delle aree industriali di Oste.

L'obiettivo del Piano è quello di modificare la percezione di quest'area agricola, da rimasuglio degli insediamenti a collante degli abitati, in quanto cuore delle percorrenze lente e area verde fruibile facilmente dagli abitati, con l'asse centrale di percorrenza costituito da via Selvavecchia (in diretta connessione con Rocca). Su quest'area prospettano direttamente le tre principali emergenze architettoniche del Comune (Rocca e ville del Barone e di Parugiano) ed insiste un sistema di casse d'espansione ed argini di proprietà demaniale in grado di servire da connessione tra gli abitati, oltre ad una serie di maneggi che mostrano come anche per l'iniziativa privata questa sia un'area a vocazione sportivo ricreativa.

Il regolamento urbanistico vigente. La gestione

Si premette che questo rendiconto dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico è diviso in due paragrafi, il primo relativo alla gestione (cioè alle aree la cui normativa "non scade") ed il secondo alle aree di trasformazione (la cui normativa "scade" passati cinque anni dall'approvazione): poiché la legge regionale del 2014 ha modificato le tipologie di intervento da includere nelle aree in trasformazione, si è

ritenuto opportuno seguire le attuali disposizioni, e render conto dei piani attuativi e degli interventi di completamento nel paragrafo relativo alle aree della trasformazione.

Per quanto attiene al residenziale, va detto anzitutto che il quadro rilevato col piano strutturale è quello di un patrimonio complessivamente utilizzato, dove le ulteriori capacità dell'esistente sono praticamente nulle, salvo gli edifici antichi e quelli in precarie condizioni di manutenzione: i dati raccolti per il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ci danno un dato di abitazioni non occupate pari a circa il 5% del totale. Si rimanda alla relazione del Piano Strutturale per le modalità di costruzione del dato, sul quale pesa anche il numero di cittadini residenti iscritti all'anagrafe estera (a conferma della alta mobilità della popolazione, generatasi per continue immigrazioni ed emigrazioni a partire dagli anni sessanta).

Il problema principale sorto durante la gestione è stato quello dell'impatto delle normative premiali su tessuti edilizi ormai consolidati, con la conseguente necessità di regolare diversamente le operazioni di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali. In diverse aree, e massimamente in quelle formatesi con le regole della legge ponte del 1967 senza la preventiva approvazione di piani particolareggiati, le normative premiali e il mantenimento degli indici dei piani regolatori successivi può generare (ed ha generato) edificazioni fuori scala rispetto al contesto consolidatosi nel tempo: per le zone di saturazione, quindi, l'indirizzo dell'Amministrazione è stato quello di individuare regole di dimensionamento relative alla planivolumetria ed all'inserimento nel contesto attuale per gli ampliamenti e le nuove costruzioni in sostituzione di edifici demoliti.

Questa impostazione è resa possibile dal completamento delle sostituzioni edilizie di edifici produttivi interni al tessuto residenziale, in larga parte dovuta all'estinzione della figura dell'artigiano tessile conto terzi: gli edifici produttivi ancora presenti sono soggetti a piano di recupero, quindi inseriti tra le aree in trasformazione e oggetto di apposite schede progettuali.

Il quadro dei servizi esistenti è sufficientemente positivo, anche per l'aumento delle aree pubbliche che si sono ottenute con gli interventi di ristrutturazione urbanistica attuati, tuttavia le dinamiche sociali in corso richiedono maggiore attenzione ed impegno per quelli destinati alla popolazione anziana e quelli a supporto delle famiglie giovani.

Due sono i settori economici che hanno effetto sulla città e per i quali Montemurlo resta carente: il commercio cosiddetto di vicinato e i servizi alle persone di carattere professionale (salvo quelli bancari). Infatti:

- il numero degli esercizi di vicinato (i negozi) non diminuisce, ma nemmeno aumenta, al contrario di quanto sta avvenendo per le medie strutture commerciali, e il ricambio nelle gestioni appare significativo, segnalando quanto meno un disagio;
- Montemurlo ha la più bassa presenza di laureati (4,43%) sul totale della popolazione di tutti i comuni della Toscana (e Prato la più bassa presenza rispetto agli altri capoluoghi).

La normativa riguardante gli edifici di valore non ha necessità di essere rivista, salvo le verifiche già fatte in sede di piano strutturale circa l'effettivo valore dell'edificato presente al 1954.

La normativa riguardante le aree produttive consolidate non ha dato problemi, ed appare sufficientemente idonea al conseguimento degli obiettivi del piano strutturale: è un dato oggettivo l'utilizzazione di oltre il 97% del patrimonio disponibile.

Il regolamento urbanistico vigente. Le aree di trasformazione

Ogni considerazione sulle aree di trasformazione va associata agli effetti della crisi economica, che per Montemurlo ha significato la fine del decentramento produttivo, la quasi totale scomparsa del sedicente artigianato tessile e soprattutto profonda crisi dei soggetti immobiliari rilevanti (società e cooperative), tanto che anche le operazioni di ristrutturazione urbanistica avviate con l'approvazione di piani particolareggiati o concessioni convenzionate non sono tutte giunte a conclusione: sono stati realizzati in congrua misura solo gli interventi di sostituzione urbanistica ed i piani di recupero più semplici, laddove non era necessaria imprese e investimenti di dimensioni maggiori.

Gli interventi erano legati alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed alla cessione di aree per standard e servizi pubblici che tuttavia sono state realizzate o acquisite comunque, proprio perché le convenzioni erano tali da richiedere prioritariamente la realizzazione delle opere, e la cessione delle aree rendeva possibile mantenere le potenzialità edificatorie del Regolamento Urbanistico oltre il termine del piano particolareggiato. La perdita di valore degli immobili residenziali ancora da costruire e la difficoltà del mercato immobiliare conseguente alla crisi economica han fatto sì che non arrivassero a conclusione gli interventi di ristrutturazione urbanistica avviati.

In particolare, hanno sofferto del rapido deteriorarsi del mercato residenziale i due interventi strategici dei centri di Montemurlo ed Oste: da una parte, a Montemurlo, sono andati deserti i bandi pubblici per la realizzazione di quanto previsto dalla strumentazione urbanistica, dall'altra, ad Oste, la nuova vitalità economica del distretto tessile e la presenza del rischio idraulico hanno reso impossibile l'intervento pubblico-privato necessario per dare un centro alla cittadina.

Nel 2015, l'Amministrazione ha avviato e concluso un processo partecipativo con la prospettiva di modificare le modalità attuative, puntando su finanziamenti propri e di conseguenza modificando profondamente, intanto, il progetto relativo all'area centrale di Montemurlo, poi finanziato in buona parte dalla Regione: si tratta del Progetto di Innovazione Urbana "m+m", in collaborazione con il Comune di Montale, che ha portato a compimento il disegno delle aree pubbliche ipotizzato con il Piano Strutturale del 2003.

Il problema maggiore da superare non è tanto nel disegno complessivo degli interventi, quanto nella possibilità economica di realizzarli: il meccanismo dell'acquisizione pubblica della rendita (che era in sostanza quello seguito nel 2009 per le operazioni di ristrutturazione urbanistica del Regolamento Urbanistico) da trasformare in opere e standard pubblici, può funzionare solo con quantità di nuove edificazioni troppo alte rispetto all'insediamento, ed anzi: la densità eccessiva può portare ad un peggioramento, e non ad una riqualificazione, del contesto dell'intervento.

D'altra parte, gli interventi di ristrutturazione urbanistica o recupero del patrimonio ipotizzati dal Regolamento Urbanistico, avviati e non conclusi o ancora da avviare, configurano delle trasformazioni che riteniamo ancora necessarie e strategiche allo scopo di riqualificare gli abitati: l'intervento lungo via Morecci, con la nuova viabilità e

la valorizzazione di via Palazzina quale parte dell'asse dei servizi; la sostituzione dei fabbricati industriali sui due lotti ancora da trasformare nel piano particolareggiato della Bicchieraia; la mitigazione dell'impatto degli edifici ancora da costruire su via Rosselli; il piano di riqualificazione paesaggistica del complesso di San Carlo; la trasformazione della Fabbrica Rossa nel centro di Oste: sono tutti interventi che riteniamo necessari, e per la cui fattibilità abbiamo cercato di trovare soluzioni, anche sfruttando i meccanismi di trasferimento di volumi resi possibili dalle nuove normative illustrate più sopra.

Va anche ricordato che nel Regolamento Urbanistico vigente sono previste aree a trasformazione differita la cui ristrutturazione urbanistica è stata esclusa dal Piano Strutturale confermato e già approvato in conferenza paesaggistica: queste zone, che oggi hanno una normativa di sospensione ed attesa di una radicale trasformazione, possono divenire di nuovo aree pienamente produttive, e il Piano Operativo proposto va in questa direzione.

Per le aree di trasformazione industriale manteniamo praticamente intatta la normativa del Regolamento Urbanistico in vigore, dato che le norme attuali si sono dimostrate efficaci ad ottenere gli obiettivi che l'Amministrazione si era prefissa.

Gli interventi strategici del piano operativo

Si sono considerati come interventi strategici per i cinque anni di validità del Piano Operativo quelli interni agli schemi direttori delle aree centrali di Montemurlo ed Oste, ed il completamento del Piano Integrato della Bicchieraia, in considerazione della sua importanza quale operazione di ricucitura tra gli abitati, ormai fisicamente collusi, di Montale e Montemurlo.

Area centrale di Montemurlo. Con il Piano Operativo si registrano le modifiche apportate con il PIU "m+m" finanziato con il PorFesr 2014-2020: si elimina del tutto la previsione di edifici residenziali, mantenendo la previsione di un edificio polivalente destinato ad esercizi di vicinato, palestra, servizi alla persona ed attività di somministrazione, mantenendo la realizzazione di tutti gli spazi ed edifici pubblici oggetto della manifestazione d'interesse del 2015. Dato che il progetto complessivo è giunto alla scala del definitivo, e dato che sarà per buona parte eseguito con il finanziamento europeo, di fatto la scheda progettuale si limita a registrare quanto già progettato.

Intervento di Morecci. La revisione della pericolosità idraulica secondo i recenti indirizzi della Regione Toscana (studio di comprensorio, nuova idrologia e diversa formulazione del criterio di ammissibilità degli interventi) e la realizzazione delle opere idrauliche complementari all'intervento PG2, hanno reso non più necessaria la cassa d'espansione prevista sul Funandola; il progetto dell'Area Centrale, con la nuova previsione di un asse dei servizi che comporta la necessità di una viabilità completa per via Palazzina, hanno invertito le necessità pubbliche da perseguire con l'intervento, con la diminuzione dell'area destinata a divenire verde pubblico a favore della realizzazione delle due strade e dei parcheggi ad esse complementari. A questa riduzione delle quantità del verde, si accompagna una riduzione delle possibilità edificatorie, ma con una modifica sostanziale alle tipologie possibili, con l'indicazione di edifici bifamiliari a due piani. Nel suo complesso, questa operazione ricalca le modalità attuative per così dire "normali", già prefigurate dal Regolamento Urbanistico.

Area ex PG2. La densità edilizia dell'intervento è stata ritenuta non adeguata al contesto dell'insediamento. Poiché tuttavia, le opere di urbanizzazione e le aree che dovevano essere cedute, per la maggior parte lo sono già state, il permesso di costruire presentato prima del termine di validità della convenzione, il Piano Operativo in adozione ammette entrambe le possibilità: a) che sia realizzata la previsione in vigore; b) che metà circa della potenzialità edificatoria sia trasferita in un'area nei pressi della cooperativa Abitare, a Bagnolo. Questa operazione consentirebbe di diminuire l'altezza degli edifici residenziali e offrirebbe una quota possibile di nuove abitazioni a Bagnolo, dove i residenti si stanno via via spostando verso altri centri, in particolare Montemurlo capoluogo.

Area centrale di Oste. Per rendere fattibile l'intervento, si è previsto la delocalizzazione di parte della superficie industriale, ipotizzando per la rimanente il recupero a servizi e commerciale ed una quota di intervento residenziale, e questo per mettere in campo la nuova modalità possibile del trasferimento in altra area libera interna al perimetro urbanizzato delle superfici produttive non più utilizzabili in forza di una previsione urbanistica che ha come obiettivo la riqualificazione dell'area centrale di Oste. Alla previsione si accompagna anche, a somiglianza di quanto previsto per l'area centrale di Montemurlo, la possibilità di redigere un piano di fattibilità qualora l'intenzione della proprietà fosse quella di trasferire interamente l'edificio produttivo, o di "scambiare" le potenzialità edificatorie della Fabbrica Rossa con altre poste in altre aree, sempre interne al perimetro urbanizzato dell'UTOE di Oste. In tal caso, se, cioè, l'area divenisse per intero pubblica, il piano di fattibilità non costituirà variante al Piano Operativo, accelerando così la possibilità di rendere effettiva la riqualificazione del centro.

Piano Integrato d'Intervento della Bicchieraia: il Piano Operativo conferma il centro di servizi posto su via Tagliamento e costituito da Residenza Sanitaria Assistenziale, Housing sociale, asilo nido, centro di assistenza handicap, centro medico e di formazione. La sua realizzazione ed il completamento del percorso di fruizione delle aree pubbliche di Montale e Montemurlo con la realizzazione del ponte sull'Agna, dovrebbero stimolare la trasformazione della fabbrica Wonder, secondo il progetto di qualità che è già stato proposto. Il PEEP centrale, non ancora utilizzato per le difficoltà finanziarie delle cooperative, potrebbe essere recuperato ad un intervento di edilizia residenziale pubblica, non escluso dalla normativa in vigore e da quella proposta con il Piano Operativo. In sintesi, si tratta di una conferma delle attuali previsioni, ritenute sufficientemente fattibili.

Servizi ed aree pubbliche

Per come è previsto dal Piano Strutturale, il sistema degli spazi pubblici è costituito da una rete di connessioni, da realizzare o da ristrutturare, che consentono la fruizione coordinata dei servizi (in via preferenziale, per mezzo di percorsi pedonali e ciclabili protetti). Le reti di connessione più importanti sono:

- il sistema delle strade vicinali e comunali storiche, che consentono la fruizione del sottosistema ambientale della piana, e delle strade polifunzionali, quelle con sede pedonale e carrabile protetta ed ombreggiata;
- l'asse di Casa Cave: si tratta del progetto integrato di fruizione delle aree naturali pregiate del Monteferrato che fanno parte del Sito d'Interesse

Comunitario n° 41, "Monteferrato e Monte Iavello". L'asse congiunge aree e manufatti destinati a divenire centro visita e sede dell'organismo di gestione dell'Area Naturale del Monteferrato (Fornace Borghetto di Bagnolo), area verde attrezzata (lago di Bagnolo), area verde attrezzata e ricettiva (Campo Solare), centro didattico, ricettivo e naturalistico (Casa Cave).

- l'asse centrale di connessione tra Oste e Montemurlo, in buona parte già di proprietà pubblica per la presenza di una serie di casse d'espansione: è costituito dalle aree a parco agricolo ed attrezzature sportive individuate in via di larga massima dallo schema strutturale dell'area metropolitana approvato con Delibera del Consiglio Regionale 212/90 tra l'abitato di Oste e quello di Montemurlo. Il progetto integrato riutilizza l'antica via di Selvavecchia come percorso di connessione tra Oste, Montemurlo ed il colle di Rocca, ed in considerazione della sua posizione baricentrica rispetto agli abitati all'asse è affidato il ruolo di connessione verde principale tra i sottosistemi residenziali.
- l'asse dell'ambito fluviale dell'Agna, oggetto di uno specifico master plan del Piano Strutturale e concepito quale ricucitura dei territori dei Comuni di Agliana, Montale e Montemurlo;
- le connessioni tra Montale e Montemurlo oggetto del Progetto di Innovazione Urbana "m+m", e definite dal master plan del progetto elaborato per la manifestazione d'interesse al finanziamento Por-Fesr 2014-2020.

Ogni connessione rappresenta una ipotesi di integrazione di servizi e spazi pubblici che il Piano Operativo ha assunto come ipotesi di lunga durata della programmazione urbanistica. Con la indicazione delle aree che dovrebbero svolgere una funzione pubblica, e degli edifici che dovrebbero servire per i servizi pubblici necessari alla città, l'Amministrazione Comunale presenta il suo programma di cose da fare, ciò che intende realizzare per migliorare l'insediamento e l'interesse pubblico che intende ottenere con gli interventi privati che consente.

L'analisi della composizione sociale ed i fenomeni demografici in atto portano ad individuare per il Piano Operativo tre linee d'intervento dell'azione del Comune:

1. servizi ed edifici per nuove modalità di vita e di assistenza alla popolazione anziana: l'aumento continuo dell'incidenza degli anziani sul totale della popolazione e la diminuzione dei componenti di ciascuna famiglia obbligano a fare del problema quello centrale per i prossimi anni;
2. nuove modalità per i servizi scolastici: la scuola dell'obbligo e i servizi per la prima infanzia hanno un ruolo fondamentale sia per la formazione dei nuovi cittadini, sia per la qualità dello sviluppo economico sia per l'integrazione dei residenti immigrati (il 12% della popolazione). Montemurlo ha il primato dell'abbandono scolastico e della minor presenza di laureati di tutti i Comuni della Toscana, diventa fondamentale per mantenere il benessere sociale ed economico ideare percorsi di formazione permanente;
3. sono necessari spazi di scambio ed aggregazione sociale: dopo secoli di sostanziale immobilismo della popolazione rurale, dagli anni sessanta la popolazione di Montemurlo è formata da continue emigrazioni – immigrazioni di residenti, in alcune parti del territorio (Oste e zona industriale) particolarmente accentuate: ***“si avverte la necessità di “dare una piccola patria” ai residenti e***

formare una comunità dal coacervo di tradizioni e stili di vita molto diversi tra loro che oggi caratterizzano la popolazione". (relazione PS 2017)

La mancanza di un centro civico era già evidente con il PS 2004, tanto che si ritennero progetti strategici quelli relativi al centro di Montemurlo ed al centro di Oste: al tempo, non erano così evidenti e centrali i problemi dell'invecchiamento della popolazione e del ruolo della scuola.

L'Amministrazione ha deciso e realizzato un percorso di partecipazione sulle due aree centrali di Oste e Montemurlo, che ha portato a modificare molto i due progetti contenuti nel Regolamento Urbanistico in vigore, accentuandone il carattere pubblico, e la partecipazione al bando europeo FESR 2015 – 2020 ha reso possibile l'attuazione di quello di Montemurlo, mentre la nuova normativa consente di ipotizzare una maggiore fattibilità dell'intervento al Centro di Oste.

Il programma complessivo è sostanzialmente una conferma della strutturazione degli spazi pubblici ipotizzata con il PS 2003, e confermata con il PS 2017. Riportiamo un estratto della relazione al PS 2004 nel quale si descrivono la struttura per ciascun insediamento e le connessioni ipotizzate:

Montemurlo Capoluogo: Allo scopo di realizzare il sistema degli spazi pubblici, l'abitato di Montemurlo è schematicamente divisibile in due zone, una sopra ed una sotto la Vecchia Montalese; il Regolamento Urbanistico deve organizzare le previsioni per l'abitato di Montemurlo affidando alla Vecchia Montalese la funzione di cerniera dell'abitato, e considerando come asse d'impianto, per la parte a Nord, il percorso Chiesa – via f.lli Cervi – Municipio e piazze centrali – via Fornacelle – Piazza don Milani e Villa Giamari – scuole di via Deledda; per la parte a sud, l'insieme delle aree, da destinare a parco urbano, attrezzature sportive, piazza, servizi e parcheggi, costituite: dal Municipio e le piazze centrali, l'area libera lungo via Carducci, l'area attualmente destinata a verde pubblico dell'intervento classificato come PG2 dal Piano Regolatore vigente, le aree a standard dell'intervento di espansione edilizia industriale individuato lungo via Palermo. Si prefigura la possibilità di intervenire sull'area prospiciente Villa Giamari, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per trasformarla in secondo polo di aggregazione dell'abitato di Montemurlo, anche attraverso la costruzione di nuovi servizi pubblici o altri edifici coerenti con l'obiettivo di costituire un centro civico polifunzionale.

Bagnolo: Il Regolamento Urbanistico deve in primo luogo elaborare uno specifico progetto di sistemazione delle aree contigue al fiume Bagnolo, che consenta un facile accesso all'area Naturale del Monteferrato attraverso l'asse della naturalità di Casa Cave. Il piano intende valorizzare l'area scolastica e sportiva di proprietà dell'Amministrazione, anche attraverso l'ampliamento dell'area ed il consolidamento delle attrezzature sportive, garantendone l'accesso pedonale e ciclabile dalle altre frazioni.

Oste: Si punta a formare un centro della frazione utilizzando le strade d'impianto costituite da via Oste e da via Scarpettini. Il Regolamento Urbanistico può contenere uno specifico progetto preliminare d'assetto della via Oste, coordinato con quello riguardante i percorsi pedonali e ciclabili di accesso alle aree verdi ed ai servizi della frazione, che utilizzi a tale scopo le arginature dei fossi Funandola e Merdancione. Possono inoltre essere individuate le viabilità esistenti lungo le quali istituire percorsi verdi e pedonali separati dalla carrabilità ordinaria, mentre l'armatura dei percorsi deve

prolungarsi a servire il sottosistema produttivo ogni qual volta sia possibile. Tale sistema di accessibilità pedonale deve essere collegato con i sottosistemi ambientali della Piana..

Occorre distinguere le previsioni che hanno già una pronunciata fattibilità da quelle in attesa di finanziamenti che tuttavia sembra possibile ottenere nei prossimi cinque anni. Sono in fase di progettazione esecutiva gli interventi nell'area centrale di Montemurlo, con la creazione di un asse dei servizi che collega tra loro Scuola materna (della quale è auspicabile il trasferimento), centro per l'integrazione, piazza, Municipio, scuola elementare, palestra ed asilo nido, e in fase di rilascio i permessi di costruire relativi al cosiddetto "Borgo del dialogo", una sinergia di servizi per la popolazione anziana, le famiglie, i bambini e le persone diversamente abili. Gli ulteriori obiettivi sono la realizzazione di una nuova scuola materna dove spostare l'attuale materna di via Rosselli, la creazione di un co-working e centro di assistenza all'impiego al suo posto, l'implementazione dei servizi sanitari offerti dal distretto ad Oste, la riqualificazione del centro di Oste, concentrando i vari servizi nell'intervento cosiddetto della fabbrica rossa. Per le infrastrutture di carattere generale, è in programma la realizzazione del cimitero nell'area centrale, una nuova cassa d'espansione per il Funandola, gli interventi programmati da Publiacqua per l'efficientamento del sistema fognario ed il ponte sull'Agna che dovrebbe chiudere l'anello attorno ad Oste e mettere in comunicazione le zone industriali di Montale e Montemurlo, quest'ultimo se saranno trovate fonti di finanziamento adeguate.

Le aree di trasformazione del piano operativo

Si è già detto, e qui si ripete, che la nuova legge urbanistica toscana amplia gli interventi da classificare come interventi di trasformazione la cui validità è limitata a cinque anni dal loro inserimento nel Piano Operativo; è noto, inoltre, che il Piano Operativo comprende gli interventi la cui attuazione si ritiene possibile nell'arco dei cinque anni di validità del Piano Operativo 2019-2024. In analogia con quanto fatto con il Regolamento Urbanistico in vigore, per ogni intervento si è ritenuto opportuno predisporre una scheda progettuale nella quale elencare direttive, prescrizioni e fattibilità delle trasformazioni previste, accompagnando le norme con un disegno che stabilisce posizione e volumetria degli edifici e conforma gli spazi pubblici, in modo tale che sia possibile figurarsi gli impatti dei manufatti dimensionati sull'ambiente circostante e valutare l'efficacia ai fini della realizzazione del sistema complessivo degli spazi pubblici. A tale scopo, si sono individuate due aree strategiche ai fini della riqualificazione di Oste e Montemurlo, per le quali si sono elaborati due schemi direttori che comprendono le aree centrali dei due abitati. A questi due schemi, se ne è aggiunto un terzo, relativo al centro commerciale di Bagnolo: tale insediamento è sorto riutilizzando gli edifici industriali preesistenti, e si è ritenuto necessario prefigurare uno schema che regolasse la viabilità e la mobilità pedonale e ciclabile di raccordo con l'abitato di Bagnolo. A questi schemi, per dir così, cittadini, va aggiunto l'asse di fruizione dell'Area del Monteferrato, di cui abbiamo parlato più sopra.

In totale le aree di trasformazione sono 42, un numero ancora gestibile con lo strumento della scheda progettuale. Molte (34, in percentuale 85% del totale) sono conferme degli interventi del Regolamento Urbanistico in vigore; di esse, alla ricerca di una maggiore fattibilità se ne sono modificate 16 (42%), di cui la metà unicamente riguardo al disegno complessivo o alla divisione in Unità Minime d'Intervento, e una metà attingendo ai nuovi strumenti messi a disposizione della normativa e/o a seguito dei processi

partecipativi relativi alle aree centrali di Oste e Montemurlo. Gli interventi aggiunti sono 8. Degli interventi ritenuti strategici abbiamo già detto più sopra; di seguito, diamo l'elenco di tutti gli interventi di trasformazione, indicando in rosso quelli che riguardano aree in precedenza non pianificate, in blu quelli modificati, sottolineando quelli modificati in maniera significativa, ed in carattere normale quelli non modificati o modificati solo per la divisione in UMI:

UTOE 1 – Montemurlo

AT1_01 Bicchieraia – Ristrutturazione urbanistica in ex area produttiva

AT1_02_Pieratti – Nuova edificazione residenziale

AT1_03_Alfieri 1 – Sostituzione edificio produttivo

AT1_04_Alfieri 2 – Riqualificazione insediativa in area mista

AT1_05 Morecci 1 – Nuova edificazione e recupero edificio colonico

AT1_06 Morecci 2 – Nuova edificazione residenziale

AT1_07_Montegrappa – Nuova edificazione residenziale

AT1_08 Leoncavallo – Nuova edificazione residenziale

AT1_09_Udine – Sostituzione edificio artigianale

AT1_10 Centro civico – Progetto di innovazione urbana M+M

AT1_11 Rosselli – Nuovo insediamento commerciale e residenziale

AT1_12 Barzano – Nuova edificazione residenziale

AT1_13_Ragno - Sostituzione edificio artigianale

AT1_14_Giglio – Riqualificazione residenziale in area mista

AT1_15_Pacinotti - Sostituzione edificio artigianale

AT1_16_Lavoro – Riuso edifici artigianali in via del Lavoro

AT1_17_Mazzini – Nuova edificazione residenziale

AT1_18 La Querce – Ampliamento Maneggio

AT1_19 S.Carlo – Recupero complesso storico

AT1_20 Ricasoli – Riqualificazione e sostituzione al Mulino

AT1_21_Arno – Sostituzione di edificio produttivo

AT1_22 Montalese – Nuova edificazione residenziale al Mulino

AT1_23 Bixio – Sostituzione edificio residenziale

UTOE 2 – Bagnolo

AT2_01_Ambalagi – Riqualificazione residenziale

AT2_02_Podere Vivaio – Recupero del complesso per funzioni turistico-ricettive

AT2_03_Labriola – Recupero edifici artigianali

AT2_04 Lippi – Nuova edificazione residenziale

AT2_05_Di Vittorio – Nuova edificazione produttiva

UTOE 3 – Oste

AT3_01_Cafaggio – Ampliamento maneggio

AT3_02 Pisa – Nuova edificazione residenziale ed ERP

AT3_04_Roma – Nuova edificazione produttiva

AT3_05_Industria – Nuova edificazione produttiva

AT3_06_Agricoltura - Nuova edificazione produttiva

AT3_07_Parugiano di Sotto - Nuova edificazione produttiva

AT3_09_Strozzi – Nuova edificazione residenziale

AT3_10_Pomeria – Sostituzione edificio produttivo

AT3_11 Milano – Nuova edificazione residenziale ed ERP

AT3_12_Adda – Sostituzione edificio artigianale

AT3_14 Centro Oste - Riqualificazione ex Fabbrica Rossa per funzioni terziarie e servizi

AT3_15_Siena - Nuova edificazione produttiva e Impianto recupero rifiuti

UTOE 4 – Monteferrato

AT4_01_Casa Cave – Recupero edificio rurale per funzioni turistico-ricettive

AT4_02 Campo solare – Nuova area ricreativa

Avendo già trattato gli interventi strategici in precedenza, ci limitiamo a descrivere brevemente le aree confermate con modifiche non secondarie e le nuove aree, già previste come insediabili dal PS 2003, ma non inserite nel Regolamento Urbanistico in vigore.

UTOE 1 – Montemurlo

AT1_06_Morecci 2 – Nuova edificazione residenziale: Si tratta di un intervento di dimensioni contenute, grazie al quale si intende entrare in possesso di un'area contigua al percorso storico per Rocca che, per la sua natura collinare, si presta a divenire un giardino pubblico interessante.

AT1_08_Leoncavallo – Nuova edificazione residenziale: Si tratta di un intervento finalizzato ad ultimare un percorso carrabile necessario per i quartieri ad ovest dell'Agnaccino come collegamento per il centro alternativo a via Montalese, a realizzare uno scolmatore per le acque nere che adesso affluiscono all'Agnaccino ed ottenere un'area per l'atterraggio di volumi residenziali da altre zone dense dell'UTOE.

AT1_19_S.Carlo - Recupero complesso storico : l'intervento è già inserito nell'attuale Regolamento Urbanistico, ma con il Piano Operativo si applica la possibilità

normativa di delocalizzare i volumi residenziali che occorre demolire per rimettere in luce e ripristinare ambientalmente il nucleo storico cinquecentesco: i volumi "atterrano" in altre aree della medesima proprietà poste all'interno del perimetro urbanizzato.

AT1_22_Montalese – Nuova edificazione residenziale al Mulino: l'intervento è finalizzato a sfruttare un'area che residua dal rifacimento del Meldancione, allo scopo di ottenere un parcheggio pubblico necessario per la zona.

AT1_23_Bixio – Sostituzione edificio residenziale: l'intervento è finalizzato ad ottenere buona parte del percorso ciclo-pedonale che unisce il quartiere del Mulino al Centro di Montemurlo passando in adiacenza al complesso parrocchiale.

UTOE 2 – Bagno

AT2_02_Podere Vivaio – Recupero del complesso per funzioni turistico-ricettive: il complesso immobiliare è già stato oggetto di un piano di recupero che ne ha consentito la conversione ad edificio ricettivo. In sede di co-pianificazione del Piano Operativo è stata approvata la proposta di ampliamento del complesso, per SPA, piscina ed ulteriori strutture ricettive: la dimensione di tali ampliamenti era già stata assentita con la conferenza di co-pianificazione del Piano Strutturale e la successiva conferenza paesaggistica.

AT2_03_Labriola – Recupero edifici artigianali: l'intervento prevede il cambio di destinazione di edifici produttivi e per servizi tecnologici o abbandonati o sotto-utilizzati a contenitori di attività ricreative mirate ai residenti giovani (discoteca, sala registrazioni, pub, etc)

UTOE 3 – Oste

AT3_02_Pisa – Nuova edificazione residenziale e commerciale: si tratta di un'area per la quale era prevista la realizzazione di edifici a servizi e produttivi, che non ha avuto esito, data la natura dell'isolato, che vede la presenza di molti edifici residenziali, cioè di potenziali conflitti tra le due funzioni. Per la contiguità alle aree libere centrali, si è ritenuto di prendere in considerazione la conversione residenziale dell'isolato: si è prevista la realizzazione di tre edifici, due privati ed uno di edilizia residenziale pubblica.

AT3_04_Roma – Nuova edificazione produttiva: si tratta di un esiguo lotto di completamento industriale, con una potenzialità complessiva di mq 985.

AT3_06_Agricoltura - Nuova edificazione produttiva: si tratta di un intervento di nuova costruzione industriale, cui è collegata l'acquisizione dell'area necessaria per il raddoppio della Cassa di espansione di Via Pola.

AT3_11_Milano – Nuova edificazione residenziale ed ERP: si sono riviste le quantità e la disposizione degli edifici, prevedendo la cessione di un'area per la realizzazione di edilizia pubblica oltre alla residenza privata; all'intervento è connessa la cessione di aree per la realizzazione dell'asse centrale verde tra Oste e Montemurlo.

UTOE 4 – Monteferrato

AT4_02_Campo solare – Nuova area ricreativa: si è aggiunta l'area un tempo utilizzata per i campi estivi dei ragazzi dei Comuni di Prato e Montemurlo, nell'intenzione di ripetere quella esperienza;

Il tessuto residenziale

Quanto al trattamento nel Piano Operativo della residenza, vanno fatte due premesse che riteniamo importanti:

- per quanto l'impostazione complessiva della normativa urbanistica attuale tenda alla densificazione dei tessuti residenziali, sia attraverso "premi" alla demolizione e ricostruzione, sia attraverso l'indirizzo della offerta di nuovi alloggi unicamente nelle aree libere interne al perimetro urbanizzato o per sostituzione di edifici produttivi in sede impropria, la consistenza degli spazi pubblici in diversi tessuti residenziali attuali non supportano a sufficienza questa tipologia d'intervento: Montemurlo sconta la realizzazione di isolati di edifici misti condominiali ed unifamiliari in grave carenza di spazi pubblici, sia per la dimensione delle strade sia per la possibilità di parcheggi, dovuta alla assenza di ogni pianificazione negli anni sessanta, ragione per la quale non è possibile aggravare ulteriormente i quartieri creati in quegli anni, con la conseguente necessità di esportare volumi tutte le volte che se ne presenti la possibilità, ed in particolare in caso di sostituzione di edifici produttivi;
- è divenuto via via più evidente il fenomeno di una migrazione interna al Comune: la popolazione di Montemurlo capoluogo cresce a discapito di quelle di Bagnolo ed Oste, ed anche per questo è divenuto opportuno risolvere in maniera definitiva il problema del rischio idraulico ad Oste e trasferire almeno parte delle potenzialità edificatorie residenziali di Montemurlo verso Bagnolo.

Le norme della gestione riguardanti il tessuto residenziale sono quelle più profondamente modificate a seguito del Piano d'Indirizzo Territoriale della Toscana: le varie zone non sono più caratterizzate dall'uniformità degli indici, bensì dalla morfologia dell'insediamento, cioè dall'insieme delle tipologie edilizie in rapporto con gli spazi pubblici. In pratica, l'individuazione del morfotipo dell'insediamento è in correlazione diretta all'epoca di formazione dell'isolato residenziale: fatti salvi i rari insediamenti storici, praticamente i quartieri formati negli anni sessanta sono quelli ad alta densità, quelli degli anni settanta sono caratterizzati da lotti isolati con edifici uni o bi-familiari, e dagli ottanta in poi vale il principio del rispetto di piani particolareggiati con sufficienti spazi pubblici, spesso di dimensioni tali da sopperire alle mancanze precedenti.

Per ogni morfo-tipo vengono riprese le regole delineate nel PIT regionale, solo in alcuni casi adattate ai nostri casi specifici. Per quanto dicevamo in premessa, negli isolati già completamente formati abbiamo cercato di superare il criterio dell'indice fondiario per trattare gli interventi possibili su edifici mono o bi-familiari o per le sostituzioni edilizie di edifici produttivi. In estrema sintesi:

- l'altezza dei nuovi edifici (da recupero delle superfici di stanzoncini o per demolizione e ricostruzione di edifici esistenti) non può mai superare i due o i tre piani, a seconda del morfotipo e degli edifici circostanti;
- sono ammessi ampliamenti una-tantum del 20%, ma sempre nel rispetto dell'altezza espressa in piani e quindi mai oltre il terzo piano;
- gli edifici ad un piano possono essere sopraelevati di massimo un piano;

- nel retro sono ammessi manufatti pertinenziali, purché nel rispetto degli indici di copertura e sempre lasciando almeno il 25% della superficie a verde permeabile.

I morfotipi sono quelli individuati dal Piano Strutturale. Abbiamo ritenuto che fosse pleotorico individuare una normativa di Piano Operativo specifica per il morfotipo ad insula (riconosciuto nei complessi scolastici di via Micca e di Morecci e nel complesso sportivo di piazza Oglio), in quanto le norme specifiche mutate dal PIT si sono riportate all'interno della normativa riguardante questi servizi pubblici.

Tutt'altro discorso vale per le aree di trasformazione. In questi casi, come abbiamo già detto, invece di affidarsi a norme generali, si è risolto con la scheda progettuale l'impianto da dare agli interventi, in modo tale da poter realizzare l'intervento tramite un disegno urbanistico già valutato per le sue conseguenze sull'ambiente circostante, oppure tramite un progetto unitario da valutare in Consiglio Comunale. In aree ritenute da programmare insieme ad un ambito più esteso, si è elaborato degli appositi schemi direttori: per il centro di Montemurlo, il centro di Oste e il centro commerciale di Bagnolo. Tali schemi organizzano le relazioni tra i vari interventi, dando direttive circa la mobilità generale e specificatamente circa quella pedonale e ciclabile di relazione con gli spazi e le funzioni pubbliche.

Con gli interventi di trasformazione, si è ipotizzato di affrontare la questione dell'edilizia sociale residenziale, sia sul fronte del co-housing per popolazione anziana e coppie giovani (allo scopo di implementare l'offerta di queste nuove tipologie di residenza, ad oggi ristrette all'intervento di via Bicchieraia) sia sul fronte degli affitti calmierati e dell'edilizia residenziale pubblica. In totale, su questo fronte, le quantità della possibile offerta hanno una dimensione complessiva di circa 120 alloggi, di cui 30 in co-housing e 42 già esistenti ma non ancora utilizzati (tra acquisti e nuove costruzioni EPP).

Le aree produttive

Il quadro delle conoscenze del Piano Strutturale evidenzia come le politiche seguite riguardo le aree produttive abbiano conseguito gli obiettivi urbanistici che si era prefissa l'Amministrazione. Si registra una pressochè totale utilizzazione del patrimonio edilizio, a conferma di una ripresa dello sviluppo economico locale. La conseguenza è stata la revisione delle aree che nel Regolamento Urbanistico in vigore sono considerate a trasformazione differita, cioè destinate a conversione residenziale: ad esclusione di quelle considerate strategiche, le aree di ristrutturazione urbanistica del Piano Strutturale 2003 sono state tutte attentamente riconsiderate e riclassificate in buona parte come aree industriali o commerciali e comunque escluse dalla possibile conversione residenziale.

Si intendono confermare le disposizioni contenute nell'attuale Regolamento Urbanistico, ed estenderle alle nuove aree produttive un tempo destinate alla ristrutturazione urbanistica. Riguardo le disposizioni del PIT regionale, si è proceduto ad una riorganizzazione e sistematizzazione delle norme già contenute nel Regolamento Urbanistico, dove (si ricorda al lettore) già si riconoscevano quattro diverse tipologie d'insediamento (P1.1, P1.2, P2 e P3), con appropriate distinzioni riguardo le possibili trasformazioni ed i possibili utilizzi dell'esistente. Questa riorganizzazione ha portato alla individuazione di quattro tipi di insediamento:

- l'insediamento industriale "puro", dove, come adesso, sono consentite tutte le attività ad esclusione di quelle a rischio rilevante d'incidente;
- l'insediamento industriale derivante da piani particolareggiati, dove si conserva la normativa dei piani approvati;
- l'insediamento industriale lungo gli assi stradali principali e quello attorno agli abitati, dove sono possibili attività terziarie e commerciali ed è esclusa la possibilità di trattarvi rifiuti;
- l'insediamento da destinarsi ad attività commerciali e terziarie, sia per l'avvenuta trasformazione in tal senso degli edifici esistenti, sia per la vocazione a ospitare nuovi usi compatibili con il tessuto vicino (provinciale a Bagnolo, via Milano contigua ad Oste, area contigua all'attuale centro commerciale di Montemurlo capoluogo).

Le altre novità sono sostanzialmente solo due:

1. il rapporto di copertura. L'esperienza fatta induce a ritenere inutile la previsione di un rapporto di copertura maggiore del 50%, in quanto le norme relative alle nuove costruzioni e le esigenze attuali della produzione e del commercio rendono impraticabile un rapporto di copertura del 60%: si mantiene tuttavia la possibilità di rapporti di copertura maggiori del 50% nei casi di ristrutturazione di lotti esistenti con rapporti di copertura molto superiori, spesso vicini al 100%, purché siano ambientalmente sostenibili ed assicurino il recupero dell'indice minimo di permeabilità;
2. la possibilità per le aree disponibili ad accogliere nuove costruzioni industriali di essere utilizzate per lo spostamento di edifici produttivi da aree considerate degradate e sottoposte a ristrutturazione urbanistica, senza la necessità di un piano industriale e nel contesto della convenzione relativa all'area dalla quale la superficie produttiva viene trasferita, allo scopo di diminuire l'impatto della trasformazione residenziale ed ottenere maggiori spazi pubblici nell'ambito di una operazione di compensazione urbanistica.

Nella conferenza di co-pianificazione del 22 Maggio 2018 si è ritenuto opportuno non inserire nel primo Piano Operativo la possibilità di edificare edifici produttivi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Complessivamente, all'interno del perimetro urbanizzato sono disponibili aree per la realizzazione di circa 70.000 mq di superfici utili produttive, subordinate tuttavia a divenire effettive solo a seguito della presentazione di un piano industriale ed il conseguente accordo convenzionale relativo alla modifica del Piano Operativo da approvare in Consiglio Comunale.

I rischi territoriali

Quelli che chiamiamo "rischi territoriali" sono propri della attuale natura geologica del territorio ed il loro studio è obbligatorio per definire le condizioni alle quali è consentito o non è consentito trasformare il territorio: la definizione e quantificazione dei rischi è fondamentale sia per prevenirli (tramite opere pubbliche o comportamenti specifici propri del piano di protezione civile) sia per mitigarne gli effetti (laddove il fenomeno fisico non è governabile o prevedibile).

Il **rischio sismico** non è governabile: si possono soltanto mitigarne gli effetti adottando le migliori tecniche costruttive disponibili. Legge nazionale e normative tecniche regolano la materia, spetta al Comune lo studio delle interrelazioni tra onda sismica e suolo di pertinenza degli edifici. Montemurlo è dotata dello studio relativo alla microzonazione sismica di livello 1 ed ha avuto accesso al finanziamento regionale relativo allo studio di livello 2, che tuttavia sarà disponibile solo al momento dell'approvazione del Piano Operativo. Il fatto non influisce sulla pianificazione urbanistica, in quanto i dati acquisibili hanno conseguenze sulle tecniche di esecuzione degli interventi e non sulla loro ammissibilità. Assieme alle CLE – *Condizioni Limite per l'Emergenza*, lo studio costituisce modifica dell'attuale Piano di Protezione Civile.

Il **rischio idraulico** è invece governabile, ma incontra limitazioni di carattere fisico (le urbanizzazioni esistenti) ed economico (il costo delle opere molto superiore a quanto reso disponibile da Stato e Regione). Va premesso che il rischio idraulico del nostro territorio ha radici lontane nel tempo, quando sia Pistoia che Prato esportarono al loro confine i problemi idraulici dei due centri urbani, causando persistenti allagamenti dell'attuale zona industriale, non a caso chiamata "Pantano": il Comune di Montemurlo si è molto adoperato per mitigare gli effetti di questa subordinazione della campagna alla città, dato il valore inestimabile dell'insediamento creatosi a partire dagli anni sessanta.

A seguito della direttiva europea 2007/60/CE, relativa alla gestione del rischio alluvioni, ed al conseguente Dlgs 23 Febbraio 2010, n° 49, l'Autorità di Bacino ha modificato la propria impostazione di fondo: il primo piano mirava al superamento definitivo del rischio per piogge centennali, mentre il PGRA – Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni, punta alla prevenzione del rischio, accettando che non è fisicamente ed economicamente possibile ridurre a zero il rischio: le disposizioni hanno un effetto importante sul Piano di Protezione Civile, che abbiamo rivisto alla loro luce.

Con legge 24 Luglio 2018, n° 41, "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua*", anche la Regione ha modificato l'impostazione delle prescrizioni regionali. In estrema sintesi, la nuova normativa prevede che, in fase di redazione degli strumenti urbanistici, oltre a determinare le aree oggetto di inondazione, si debbano precisare l'altezza dell'acqua e la velocità di scorrimento: le due caratteristiche, associate, determinano la magnitudo dell'allagamento (la "potenza", con le tre classi moderata, severa e molto severa) e di conseguenza le caratteristiche delle opere di prevenzione necessarie per la fattibilità degli interventi programmati. Lo scopo di fondo è quello di consentire gli interventi (sia sull'esistente che di sostituzione urbanistica) se e solo se il rischio che si corre dopo la loro esecuzione è il "rischio medio R2" definito dal DPCM 29 Settembre 1998: "*sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche*".

Sulla base di questo principio, sono distinte le categorie d'intervento per la prevenzione del rischio idraulico, da quella massima, con l'obbligo della realizzazione di vere e proprie opere idrauliche importanti, alle opere di auto-sicurezza, valide per gli interventi in zone a magnitudo moderata. Il complesso delle disposizioni ha ricadute positive per il nostro territorio, dato che, grazie ai lavori eseguiti con il Regolamento Urbanistico, sono veramente poche le aree interessate da alluvioni frequenti (per le quali le nuove costruzioni non sono ammesse), e per le piogge ducentennali la magnitudo è per la gran parte moderata: rimane con magnitudo severa parte del Centro di Oste attorno

ed a sud della Chiesa, ed in magnitudine molto severa la sola zona industriale attorno a via Puccini adiacente al torrente Agna, ivi compresa l'area della scuola secondaria.

Oltre a rinnovare la normativa, Autorità di Bacino e Regione Toscana hanno richiesto che la pericolosità idraulica fosse determinata a livello di comprensorio (nel nostro caso, assieme al distretto pratese, da un lato, e pistoiense, dall'altro) e secondo metodiche concordate: la circostanza ha comportato la riedizione dello studio, con la nuova idrologia oggetto della direttiva (determinazione della quantità di acqua che non viene assorbita dai luoghi, in funzione della flora e della geologia di ogni sito) e il nuovo calcolo idraulico, di adattamento del sistema già allestito alle nuove modalità di pioggia (più brevi ma più intense). Per Montemurlo, tutto questo si è tradotto in un miglioramento del rischio per le piogge trentennali ed un peggioramento dei battenti delle piogge duecentennali.

Lo studio collegato con il Piano Operativo comprende anche la definizione delle opere idrauliche necessarie al superamento del rischio trentennale ed al miglioramento della magnitudine per la zona di Oste. La direttiva dell'Amministrazione è stata quella di mantenere invariato l'attuale flusso per Funandola e Meldancione, la qual cosa comporta la previsione di due nuove casse in ampliamento di quelle già esistenti sui due corsi d'acqua. Questa parte è finalizzata anche a richiedere una revisione del DPCM 5 Novembre 1999, "Approvazione del piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno", con l'introduzione delle nuove casse e l'eliminazione di quella lungo l'Agna la cui esecuzione è resa difficoltosa ed inefficiente dalla realizzazione della nuova strada provinciale Montalese. Nel frattempo, le aree necessarie sono sottoposte ad una normativa di carattere ambientale, che possa preservare la possibilità di procedere alla loro realizzazione, in collegamento con operazioni di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, od a seguito dell'ottenimento di un finanziamento pubblico: il piano stralcio già prevede la realizzazione di casse d'espansione nelle aree interessate dallo studio, e da esso discende il vincolo alla inedificabilità delle aree stesse.

La novità dello studio attuale è rappresentata dalla disponibilità dell'andamento di sette casi tipici di alluvione, con lo sviluppo del programma anche oltre l'evento massimo, in modo tale da avere un quadro realistico del fenomeno ai fini della predisposizione del Piano di Protezione Civile.

Per Montemurlo, la novità assoluta è rappresentata dal **rischio subsidenza**: si tratta del fenomeno di aree che si abbassano rispetto alle circostanti. Dal 2012, tramite satelliti la Regione rileva il fenomeno, che ha diverse evidenze nel nostro territorio. Per le aree dove si registra il fenomeno, il Piano Operativo prescrive la necessità di una apposita relazione la quale dimostri che per l'intervento che si vuole eseguire si è tenuto conto degli ultimi dati disponibili sullo sprofondamento del terreno.

Il dimensionamento

I dimensionamenti insediativi del Piano Operativo sono organizzati secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie edificata o edificabile SE. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra il territorio urbanizzato

ed il territorio rurale secondo gli schemi delle tabelle allegate alla DGR 682/2017: essi tengono conto del dimensionamento degli interventi di trasformazione urbana nonché di una stima di interventi urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme ma non quantificabili con precisione, quali ad esempio interventi di ampliamento di strutture esistenti non residenziali nel territorio rurale, interventi di riqualificazione insediativa nei nuclei storici.

Per capire meglio la questione, si rimanda all'apposito elaborato: qui di seguito si danno le motivazioni che hanno portato al dimensionamento del Piano Operativo.

Prima di ogni altra considerazione, va premesso un dato estremamente significativo dell'attuale stato del Comune: esso ospita attività economiche che hanno 12.953 addetti, il 75% della popolazione complessiva; e gli addetti residenti (che non è detto lavorino tutti nel Comune) sono 7.983, con una differenza sicura di 5.000 persone che si muovono per lavorare a Montemurlo (più probabilmente almeno 7.000).

Un secondo dato interessante è l'attuale numero di famiglie residenti che convivono, stimabili in circa 300 (il numero delle famiglie è 7251, gli alloggi occupati secondo le medie storiche è pari a 6.931, dati del Piano Strutturale), ed abbiamo nel 2016, 79 richieste di essere inseriti nelle graduatorie Edilizia Residenziale Pubblica. Questo insieme di dati giustifica il dimensionamento complessivo delle nuove superfici residenziali, per circa 1.175 nuovi abitanti e circa 120 alloggi di ERP.

Per le motivazioni del dimensionamento dell'insediamento residenziale, si rimanda alla apposita sezione del Piano Strutturale, in particolare per i passi ed i dati con i quali si dimostra che è sufficiente il riferimento agli interventi della trasformazione per dimensionare correttamente il piano, cioè che gli interventi sull'esistente sono ininfluenti sulla previsione dei nuovi abitanti insediati a Piano Operativo completato.

Con il Piano Operativo è previsto l'insediamento di 1170 nuovi residenti, che rappresentano il 38 % dei nuovi abitanti insediabili con il dimensionamento del Piano Strutturale (3.050, per una popolazione complessiva di 22.000 abitanti)

Si fa presente che le tabelle del dimensionamento dell'allegato "C" tengono conto delle seguenti indicazioni del PS (art. 40 comma 11 della Disciplina di Piano):

- per la destinazioni residenziali le previsioni del PO non possono impegnare più del 65% del dimensionamento del PS, al netto del residuo del RU;

- il consumo di nuovo suolo è legato alla realizzazione di opere di urbanizzazione utili al contesto circostante e/o alla implementazione delle aree pubbliche.

- le aree di trasformazione son state selezionate sulla base dell'utilità ai fini della formazione degli spazi pubblici, previsti dai progetti prioritari del territorio urbano e rurale, indicati agli artt 36 e 37 delle nta del PS ;

- sono sempre ammessi i trasferimenti di dimensionamento all'interno dell'Utoe, mentre per quanto riguarda il trasferimento di dimensionamento da un UTOE a ll'altra e ammessa mediante variante semplificata al PS.

Di seguito si riporta una tabella sintetica del dimensionamento del Piano Operativo:

Comune di Montemurlo - Piano operativo - Previsioni quinquennali					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 100003			Superficie territoriale: 30,77 kmq		
Abitanti: 18.947			Abitanti previsti: 20.122		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	18870	28117	-----	0	-----
Industriale artigianale	19485	0	0	0	0
Commercio al dettaglio	1000	6190	350	0	0
Turistico - ricettiva	0	0	3800	1310	0
Direzionale e di servizio	1000	1270	3620	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	40355	35577	7770	1310	0
TOTALE (NE + R)	75932		9080		85012

Dunque, le previsioni quinquennali sia all'interno del territorio urbanizzato, che all'esterno a seguito dell'attuazione degli interventi di trasformazione portano ad un incremento di SE totale di mq. 85.012, così ripartiti :

residenziale mq. 46.987 (a fronte degli 80.308 del PS, al netto del residuo del RU)

industriale ed artigianale mq. 19.485 (a fronte degli 137.000 del PS)

commercio al dettaglio mq. 7.540 (a fronte degli 46.350 del PS)

direzionale e di servizio mq. 5.890 (a fronte degli 22.000 del PS)

Turistico – ricettivo mq 5.110 (a fronte degli 19.600 del PS),

con pieno rispetto delle prescrizioni a tale proposito del Piano Strutturale.

Per quanto riguarda le dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard, effettuate sulla base degli standard assunti dal Piano Strutturale. Le verifiche sono effettuate distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Piano Operativo. Come rilevabile dalle tabelle allegate al documento inerente il dimensionamento, il fabbisogno per ogni UTOE di standards relativi a verde pubblico, parcheggi pubblici e per attrezzature di interesse comune è ampiamente soddisfatto.

L'unica precisazione riguarda le attrezzature scolastiche che risultano carenti nell'UTOE 4 e 2. Si fa presente comunque che tale carenza è coperta dal surplus delle altre UTOE.

Relativamente alle altre categorie di standard, risulta sempre soddisfatta la verifica ai sensi del DM 1444/68 per tutte le UTOE mentre si rilevano delle carenze sul verde pubblico e sulle attrezzature di interesse generale per il soddisfacimento dell'obiettivo di qualità fissato dal PS.

Nello specifico si rileva una carenza del verde pubblico e attrezzature di interesse comune nell'UTOE 1 e 2. Per quanto riguarda le attrezzature di interesse generale si fa notare comunque che l'obiettivo di qualità risulta ampiamente soddisfatto a livello comunale.

Per quanto riguarda il verde pubblico si giustificano tali valori negativi in relazione alla localizzazione e conformazione degli abitati di Montemurlo e Bagnolo. Il primo è pressochè circondato sia dalle aree agricole periurbane della piana a Est che dalle aree agricole collinari a Nord. Il secondo è strettamente connesso con l'area collinare e l'area periurbana di Bagnolo.

La conferenza di co-pianificazione

Composta da Regione, Provincia e Comuni confinanti, la conferenza di co-pianificazione è l'organo deputato a valutare la coerenza tra la pianificazione degli Enti sovraordinati e gli interventi che l'Amministrazione intende inserire tra le previsioni riguardanti il territorio non urbanizzato, con anche la verifica della loro coerenza con il Piano Strutturale. La conferenza di co-pianificazione riguardante il Piano Operativo si è tenuta il 22 Maggio 2018 ed ha riguardato i seguenti interventi:

- **B1 Casa Cave** - Nel nuovo P.S. l'area di Casa Cave fa parte dei progetti di recupero paesaggistico-ambientale collegati al sistema turistico ricettivo di Bagnolo. L'intervento prevede che l'area terrazzata posta a nord ovest dell'edificio esistente, possa essere destinata ad area di sosta per campeggiatori, per sole tende, con una **capacità ricettiva massima di 50 persone (circa 10 -15 piazzole)**; per l'edificio esistente, oltre al recupero (da eseguirsi secondo le indicazioni previste per le architetture rurali di rilevante interesse, secondo la classificazione data dal PS), viene previsto un **ampliamento di mq 200 di SUL**, per implementare la destinazione ricettiva, da realizzare sul lato Nord Est del fabbricato, utilizzando soluzioni progettuali e materiali adeguati al contesto.
- **B2 Campo Solare** - Il nuovo P.S. ha confermato la destinazione ricettiva con l'obiettivo di incentivare la fruizione della collina montemurlese. Nell'area di Campo Solare è prevista la realizzazione di un'area attrezzata per il tempo libero (gioco bambini, sosta e pic-nic, percorso vita) e per attività ricreative all'aperto che si svolgono in stretta relazione con l'ambiente naturale, e di una **struttura destinata a centro servizi per informazioni e ristoro (SUL 350 mq.)**, nonché di parcheggi commisurati alla capacità ricettiva dell'area.
- **B3 – Impianti sportivi in loc. Santorezzo** - In una porzione di questo ambito rurale in passato si praticava l'attività sportiva del Tiro a volo, pertanto la localizzazione di eventuali attrezzature e la specifica destinazione urbanistica dell'area, già esaminata in sede di Copianificazione per il P.S., dovrà essere preceduta da un intervento di messa in sicurezza e/o bonifica della porzione inquinata dalla pregressa attività sportiva, che interessa una buona parte dell'area di

intervento. **In attesa dell'approvazione del progetto di messa in sicurezza e/o bonifica, sull'area precedentemente utilizzata per il Tiro a volo, sarà riportato uno specifico rimando alla presenza di suolo inquinato ed agli eventuali usi compatibili, ivi comprese le destinazioni a vivaio in vasetteria e attività florovivaistiche.**

- **B4 - Nuovo Cimitero, loc. Cafaggio** - La previsione riguarda la realizzazione del nuovo cimitero e delle infrastrutture connesse (parcheggio e viabilità d'accesso) su un'area agricola di proprietà comunale attualmente non coltivata. Sulla base dei dati anagrafici è stato ipotizzato il dimensionamento dell'intervento che prevede **la realizzazione di almeno due lotti funzionali con una superficie totale di circa 6000 mq**. All'interno del nuovo cimitero potranno essere realizzate le seguenti attrezzature: chiesa con cappella per il culto, camera mortuaria e deposito di osservazione, magazzino e deposito, locali tecnici, negozio di fiori, bagni e servizi pubblici, ufficio per il custode e servizi per il personale. Il cimitero dovrà essere servito da un parcheggio da realizzarsi in posizione antistante il muro perimetrale e adiacente alla viabilità principale di nuova realizzazione avrà una capienza stimata per circa 100 posti macchina per una superficie complessiva occupata di circa 2000 mq.
- **B5 - Ampliamento Maneggio loc. Cafaggio** - Il nuovo P.O. ha previsto il potenziamento del maneggio esistente tramite la realizzazione di nuove strutture funzionali, ponendo specifiche prescrizioni per la salvaguardia degli elementi tipici del paesaggio agrario. L'intervento prevede il potenziamento delle attività sportive ricreative mediante realizzazione di stalle e maneggio coperto e lo sviluppo delle strutture ricettive mediante recupero dell'edificio esistente **per un totale di 2.000 mq. di SUL**.
- **B6 - Ampliamento Maneggio loc. La Querce** - In località la Querce svolge la propria attività un centro ippico di rilevante importanza nel circuito FISE, che occupa anche un edificio di antico impianto (ex casa colonica della fattoria S. Carlo). I gestori del centro chiedono di poter rilanciare l'attività potenziando il maneggio. L'A.C., anche in considerazione della funzione di connessione ecologica e paesaggistica tra Orte e Montemurlo svolta dagli spazi aperti del maneggio, ha previsto nel P.O. l'ampliamento del centro ed in particolare la realizzazione di **maneggi coperti fino ad un massimo di mq 2000, di stalle e locali per il rimessaggio, fino ad un massimo di mq 700 ed eventuali campi di gara per concorsi ippici**.
- **B7 - Attrezzature ricettive, in loc. Bagnolo (Villa del Parugiano)** - Nell'ambito di Bagnolo, ritenuto centro a vocazione turistico-ricettiva, sono presenti due importanti complessi, Villa del Parugiano e Podere il Vivaio, di cui è previsto il recupero con ampliamenti a fini turistico ricettivi per una superficie complessiva di ampliamento pari a 3000 mq. La proposta prevede, per quanto riguarda la Villa del Parugiano, il recupero del complesso storico con la realizzazione, nella sua area di pertinenza, di una struttura temporanea per cerimonie e/o matrimoni per una SUL max di 1.000 mq. e di una piscina. Per quanto riguarda invece il recupero del podere Vivaio, è previsto un intervento di recupero a fini turistico ricettivi sviluppato in due fasi: in una prima fase attraverso interventi edilizi sull'esistente (1.100 mq.) verranno realizzati circa 50-55 posti letto. Nella seconda fase è prevista la realizzazione di un centro benessere-spa (SUL 800

mq.), dotato di centro accoglienza (110 mq.) e ristorazione (SUL 260 mq.), nonché delle attività complementari esterne: una piscina con relativi servizi accessori.

La conferenza di co-pianificazione ha ritenuto che gli interventi proposti *"identificano chiaramente le strategie che il comune di Montemurlo intende mettere in atto per le diverse parti di territorio con caratteristiche paesaggistiche e funzionali profondamente diverse. In particolare si intende dare vitalità ad attività specialistiche esistenti, (impianti sportivi e maneggi, B5, B6), la cui presenza può garantire il mantenimento delle connessioni ecologiche, del paesaggio agrario e degli edifici storici ad esso connessi, nell'ambito rurale di pianura tra Oste, Montemurlo e Bagnolo. Per il territorio collinare e pedecollinare le proposte sopra descritte sono tutte funzionali alla valorizzazione del patrimonio territoriale e al contestuale miglioramento della fruibilità della zona (B1 -Casa Cave e B2- Campo solare), tramite il recupero di edifici e complessi anche storici (B7- attrezzature ricettive a Bagnolo), che funzionino come collegamento tra la pianura e la collina"*, ed ha quindi espresso il parere che *"le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014"*, e quindi ha consentito che gli interventi elencati potessero essere inseriti nel Piano Operativo.

Il Piano di Protezione Civile

La nuova normativa urbanistica prescrive che il piano di protezione civile entri a far parte del Piano Operativo. Questa è la logica conclusione di un processo di pianificazione del rischio che ha sempre considerato strettamente interrelati la prevenzione dei danni e la pianificazione del territorio, tanto che possiamo affermare che il primo piano di protezione civile è il piano regolatore stesso: è infatti fondamentale la determinazione della fattibilità degli interventi in relazione ai rischi territoriali, primi tra tutti quello sismico, quello idraulico e quello idrogeologico (quest'ultimo meno importante per il nostro territorio), che è compito ineludibile del Piano Operativo. La prima azione di protezione civile è appunto quella di determinare in quali parti del territorio non possono essere edificate costruzioni, e, laddove si possa costruire, quale sia l'impatto sugli edifici della reazione dei terreni alle scosse e dell'altezza e velocità delle esondazioni: in questo modo, conosciuta la vulnerabilità delle diverse zone, si possono prevenire pesanti danni fin dalla costruzione dell'edificio, ovvero modificare gli edifici esistenti in modo da mitigare gli effetti degli eventi catastrofici. Almeno per il rischio idraulico, gli interventi puntuali possono essere sostituiti dall'opera di prevenzione del rischio messa in atto dai soggetti pubblici, e gli studi che accompagnano i piani operativi, con i modelli utilizzati per la determinazione dei diversi gradi di pericolosità, sono in grado di determinare quali possano essere le opere idrauliche necessarie per minimizzare il rischio per gli insediamenti esistenti: cosa che abbiamo provveduto a definire, proponendo a Regione e Autorità di Bacino un programma di interventi per casse di espansione diverso dal precedente.

Il piano operativo è corredato da uno studio sulla pericolosità idraulica del territorio concordato con Regione ed Autorità di bacino, studio tuttavia che dovrà essere esaminato ed approvato da tali Enti prima di andare a sostituire il precedente, rispetto al quale ha importanti differenze, dovute alle opere eseguite nel frattempo ed alla diversa impostazione delle nuove opere idrauliche, questione già affrontata più sopra. Abbiamo voluto anche che ci fossero forniti i risultati del modello utilizzato, in modo da

avere l'andamento dei casi critici tipici nel tempo, cioè per ogni evento critico (evento critico per piogge di un'ora, tre ore, sette ore e mezzo etc) avere l'evoluzione ogni quarto d'ora, comprese tre ore successive all'evento: i dati possono risultare utili per organizzare il programma degli interventi, compresi quelli successivi alla piena.

Per quanto attiene al rischio sismico, ad oggi abbiamo concluso la prima fase della microzonazione sismica, ma siamo stati ammessi a finanziamento per la seconda fase, con la quale potremmo concludere i lavori determinando per ogni area l'effettivo rischio indotto sugli edifici dalla morfologia e litografia dei terreni: anche questi sono dati estremamente utili per un'azione di protezione civile che non si limiti ad intervenire dopo l'evento ma che voglia massimizzare gli effetti dei finanziamenti disponibili per la messa in sicurezza degli edifici esistenti, andando a finanziare quelli situati sui terreni peggiori.

Data la mancanza, in questo momento, di una definizione certa dei rischi territoriali, in attesa dell'approvazione degli studi complementari al Piano Operativo, si è ritenuto opportuno modificare il piano di protezione civile esistente ed approvarne le variazioni dopo l'adozione, cioè in occasione dell'approvazione del Piano Operativo, dato che le novità più rilevanti sono intervenute a seguito dell'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni da parte dell'Autorità di Bacino.

Confronto tra obiettivi dell'avvio e previsioni del Piano Operativo

Per valutare la congruità delle previsioni del Piano Operativo con gli obiettivi che ne costituiscono la motivazione, si richiamano qui gli obiettivi della nuova strumentazione urbanistica delineati con il documento d'avvio del procedimento, accompagnati ognuno dalle pertinenti trasformazioni territoriali programmate per i cinque anni di validità o dalle norme di gestione che traducono in regole di trasformazione o salvaguardia le direttive e prescrizioni del Piano Strutturale. Sulla base degli indirizzi programmatici individuati nel Documento Unico di Programmazione predisposto dal Comune di Montemurlo per i prossimi anni, sono stati elencati 5 obiettivi generali, che sintetizzano e raggruppano gli indirizzi strategici individuati dall'Amministrazione comunale:

1. Qualità dell'ambiente e benessere della comunità
2. Tutela e valorizzazione dei valori identitari
3. Sviluppo del territorio
4. Sviluppo e sostegno alle attività economiche
5. Qualità dei servizi e delle infrastrutture.

Ciascuno degli obiettivi generali viene a sua volta articolato in specifici obiettivi ed azioni riconosciuti come prioritari per lo sviluppo sostenibile del territorio montemurlese.

1. QUALITÀ DELL'AMBIENTE E BENESSERE DELLA COMUNITÀ

L'obiettivo persegue la volontà di sollecitare azioni finalizzate alla tutela dell'ambiente e della salute e alla riduzione del rischio di danni sul territorio

connessi alle calamità naturali. I conseguenti obiettivi generali da considerare ai fini della loro declinazione nell'ambito del quadro progettuale del Piano Operativo sono i seguenti:

1. La “messa in sicurezza” del territorio, attraverso la definizione di strumenti conoscitivi, regolativi e gestionali di controllo della vulnerabilità idraulica, geomorfologica e sismica locale: il Piano Operativo è accompagnato dalla ridefinizione della pericolosità idraulica nelle forme e metodologie concordate con Genio Civile e Autorità di Bacino, quindi con l'aggiornamento delle fattibilità alla luce della nuova normativa regionale e del Piano Gestione Rischio Alluvioni. Entro l'approvazione del Piano Operativo ci attendiamo di aver concluso lo studio di seconda fase della microzonazione sismica, per il quale siamo stati ammessi a finanziamento regionale. Il Piano di Protezione Civile sarà aggiornato assieme all'approvazione del Piano Operativo, una volta che avremo definito l'impatto dei rischi territoriali. Per quanto riguarda le opere di prevenzione dei rischi, con il Piano Operativo si è ritenuto necessario modificare la strategia per la salvaguardia di Oste: nel Regolamento Urbanistico, sono previsti una serie di interventi su Funandola e Meldancione, che avrebbero effetto solo una volta conclusi tutti, e comunque apporterebbero una maggiore quantità di acqua al nodo Agna-Meldancione-Bure. Nello studio, si è rilevato che l'ampliamento della cassa del Meldancione e quello della cassa del Funandola sono in grado di eliminare completamente il rischio da piogge trentennali per l'abitato di Oste. Nel Piano Operativo è prevista la realizzazione dell'ampliamento della cassa del Meldancione. Nell'obiettivo rientra il consolidamento del senso di appartenenza ad una comunità delle varie associazioni che appartengono al sistema protezione civile, tramite la elaborazione partecipata e condivisa del nuovo piano di protezione civile, in modo tale che le misure di prevenzione del rischio rendano concreta la salvaguardia del patrimonio territoriale comune.

2. Tutela della biodiversità e incremento della continuità ambientale: il Piano Operativo concepisce l'area centrale del Comune come legante tra gli abitati e l'area Naturale del Monteferrato, e tutela i varchi esistenti di accesso alle aree libere. Per le connessioni possibili lungo il torrente Agna, è in corso il rimodellamento dell'argine per il tratto tra Oste e Villa Popolesco, mentre la scheda progettuale riguardante la Bicchieraia costituisce una prima attuazione degli interventi, interni agli abitati di Montale e Montemurlo, necessari per collegare la piana con l'area Naturale del Monteferrato.

3. Sviluppare e integrare attività compatibili come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità o qualità paesaggistica nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali A questo scopo il recupero di Villa Parugiano e del complesso del Vivaio a attività ricettive, il sostegno ai maneggi esistenti, l'utilizzo pubblico delle casse d'espansione aiutano a consolidare la funzione di collegamento attribuita all'area centrale; per l'area Naturale del Monteferrato, si riscontra un risveglio delle attività agricole vere e proprie, non solo nel versante della olivicoltura, ma anche in quello dell'allevamento e dell'enologia. IL sostegno alle attività agricole è dato attraverso la previsione che

attività ricettive sono possibili in tutti gli edifici esistenti, purché coerenti con il carattere degli edifici per quelli tutelati.

4. Potenziare le reti di depurazione delle acque di scarico e il controllo e la mitigazione degli inquinamenti in generale. In linea con tale obiettivo il Comune è impegnato ad attuare, tramite Publiacqua, un progetto complessivo di miglioramento della qualità delle acque, di separazione tra acque nere e meteoriche e miglioramento degli standard di depurazione del complesso del Calice, per un investimento complessivo pari a tre milioni di euro. Le aree necessarie sono già state acquisite dall'Amministrazione.

5. Individuazione di idonea disciplina per il controllo dello sfruttamento della risorsa acqua: si rimanda alle norme del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio relative ai serbatoi di prima pioggia, al riciclo delle acque meteoriche, alla separazione tra nere e bianche.

6. Realizzazione interventi previsti nel PAC: il piano operativo prevede l'estensione della rete pedonale e ciclabile secondo il progetto di massima contenuto nel Piano Strutturale, cioè lo studio della mobilità dolce tra i Comuni di Agliana, Montale e Montemurlo coerente con il parco fluviale dell'Agna; il ponte ad Oste sull'Agna dovrebbe migliorare la circolazione dei mezzi legati alla produzione industriale, in quanto completa un anello di distribuzione del traffico che evita l'attraversamento dell'abitato di Oste.

7. Valorizzazione e salvaguardia dell'Area Naturale del Monteferrato. A questo scopo il Comune di Montemurlo ha proposto alla Regione di riconsiderare l'esclusione del Monteferrato dal novero delle aree protette, ed ai Comuni di Prato e Vaiano l'elaborazione di una normativa condivisa; l'intenzione sarebbe quella di arrivare alla istituzione di una riserva del Biotopo del Monteferrato, che garantisca la conservazione dei valori naturalistici e paesaggistici di questo territorio che, data la forte vicinanza all'area urbana della provincia di Prato, non possono essere garantiti dalla sola istituzione del SIC/SIR o dagli strumenti della pianificazione, ma necessitano di un regime regolamentato specificatamente preposto, che sia in grado di guidare le trasformazioni territoriali ed economiche, la fruizione e lo sviluppo turistico, gli equilibri faunistici, garantendo la conservazione dei valori naturalistici. La normativa del Piano Operativo costituisce l'attuazione parziale di questo obiettivo comune. Per quanto attiene alla fruizione vera e propria, il Piano Operativo prevede l'ampliamento dell'intervento del Campo Solare e conferma l'intervento di Casa Cave.

8. Riconoscimento e caratterizzazione del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale e conseguente definizione della disciplina che ne garantisca il recupero e la valorizzazione; a nostro avviso, la disciplina del Piano Operativo è in grado di attrarre nuove imprenditoriali agricole giovanili con misure che favoriscano le colture tradizionali e invitino al presidio attivo del territorio.

2. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI VALORI CULTURALI E IDENTITARI

La cultura rappresenta da sempre un valore collettivo che unifica socialmente e accresce l'identità del territorio e della sua comunità. Il Comune di Montemurlo ha

curato lo studio e la pubblicazione di diversi libri, sia sulla storia del territorio che sulle emergenze architettoniche e gli edifici di rilevante interesse architettonico ed ambientale, oltre che su flora e fauna del Monteferrato. L'esperienza del Piano Paesaggistico del Monteferrato e la successiva costituzione dell'Area Protetta di interesse locale han fatto sì che la comunità di Montemurlo acquisisse coscienza dell'importanza e del valore ambientale della zona collinare del territorio.

La cultura costituisce anche uno strumento di coesione ed integrazione tra popolazione autoctona ed immigrati. La predisposizione di politiche e azioni di conservazione e valorizzazione delle risorse territoriali contribuiscono ad aumentare il senso di appartenenza ma anche l'attrattività del nostro Comune.

1. Definizione e identificazione del “Patrimonio territoriale” e delle corrispondenti risorse, naturali, culturali e socio-economiche; *“l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future”* è stato individuato con la declinazione locale delle invarianti del piano paesaggistico e con la individuazione delle aree oggetto di tutela e vincolate con lo strumento della conformazione al piano paesaggistico: il quadro del patrimonio territoriale è stato condiviso con Regione e Sovrintendenza, ed approvato nella conferenza paesaggistica relativa al Piano Strutturale.

2. Riconoscimento e valorizzazione delle componenti fondative degli insediamenti e degli elementi caratterizzanti la memoria,documentale e testimoniale, di Montemurlo; il raccordo tra le norme del Piano Operativo, di tutela e salvaguardia anche di elementi di arredo urbano e percorsi storici, le prescrizioni di tutela del Piano Paesaggistico per le aree tutelate per legge (sia dalla Galasso che per i trascorsi settanta anni) assunte nelle norme e la conformazione degli spazi pubblici (anche per il riuso dell'appoderamento cinquecentesco nell'area centrale del Comune), costituiscono attuazione della tutela attiva prescritta dal Piano Strutturale.

3.Tutela del sistema policentrico dei tre centri abitati, la riconsiderazione dell'area centrale agricola, ambito esteso fino all'antico percorso pedecollinare tra Rocca e Bagnolo, con la previsione di funzioni per la tutela attiva dell'area (Maneggi, valorizzazione di Villa Parugiano e complesso del Vivaio, batteria di casse d'espansione pubbliche e rifacimento degli argini dei corsi d'acqua), porta a consolidare il perimetro delle aree urbanizzate ed evitare così la saldatura degli abitati: il carattere policentrico è poi accentuato dalla diversa vocazione di ogni UTOE che il Piano Operativo intende favorire, come è meglio esposto più sopra, al paragrafo riguardante la caratterizzazione di ogni UTOE.

4. Tutela e valorizzazione dei nuclei storici, sia quelli presenti all'interno del territorio urbanizzato sia quelli presenti nel territorio rurale (Borgo della Rocca, Borghetto di Bagnolo, ecc) E' confermata la normativa fin qui seguita: l'individuazione dei nuclei storici è un dato di fatto assodato da tempo. Le note dolenti sono costituite dal Barone, nonostante il piano di recupero ed il progetto a suo tempo approvato dalla Sovrintendenza, in quanto i lavori sono fermi da anni al consolidamento delle strutture; e dal complesso di lavello, per la difficoltà degli accessi che ne impediscono una possibile destinazione ricettiva.

5. Promuovere la comunicazione del territorio (marketing territoriale), diffondendo la conoscenza delle identità locali e dei patrimoni naturali del territorio montemurlese, Piano Strutturale e Piano Operativo sono stati accompagnati da un video finalizzato all'obiettivo appena esposto, che è possibile vedere sul sito dell'Amministrazione.

3. SVILUPPO DEL TERRITORIO

L'obiettivo strategico dello "Sviluppo del territorio" cerca di contemperare l'esigenza di salvaguardare il territorio con quella di promuovere il suo ruolo, anche attraverso la creazione di sinergie con i Comuni limitrofi; sono andati in questa direzione la collaborazione con Montale per il Progetto di Innovazione Urbana "m+m" e l'atto di indirizzo sottoscritto con Agliana, Montale e Montemurlo per il coordinamento della pianificazione territoriale e la programmazione economica.

1. Riqualificazione delle aree degradate attraverso operazioni di Rigenerazione urbana: E' in fase avanzata di realizzazione il piano particolareggiato della Bicchieraia, e si è modificata la scheda progettuale relativa al centro di Oste per consentire l'utilizzo dei principi di perequazione urbana e territoriale.

2. Perseguire e favorire la realizzazione/completamento di aree strategiche per lo sviluppo del territorio montemurlese: Con la variante generale al PRG approvata nel 2001, erano state individuate cinque aree di ristrutturazione urbanistica strategiche per la riqualificazione urbana dei centri abitati. Di esse, è stata attuata per intero l'area commerciale di Bagnolo, con il riuso integrale degli edifici industriali lungo la nuova Montalese, e parzialmente la zona di via Bicchieraia e l'area di via Rosselli; con il PIU "m+m" dovrebbe giungere a conclusione la riqualificazione del centro di Montemurlo, e le nuove norme consentono di attribuire una maggiore fattibilità all'intervento del centro di Oste: con il Piano Operativo dunque ci attendiamo nei prossimi cinque anni di portare a conclusione la realizzazione di tutti gli interventi ritenuti strategici con la variante del 2001.

3. Gestione e programmazione dello sviluppo territoriale attraverso adeguati strumenti di pianificazione. L'Amministrazione in seguito alla positiva esperienza conseguita con la redazione del Masterplan del progetto "m+m" presentato per concorrere al Bando regionale sui P.I.U., anche al fine di coinvolgere attivamente la comunità, ha inteso utilizzare tale strumento per la progettazione di altre aree strategiche, sia a scala comunale che intercomunale. Nel piano operativo sono compresi tre schemi direttori (aree centrali di Oste e Montemurlo, centro commerciale di Bagnolo) ed è allegato anche il master plan della connessione ipotizzata lungo l'Agna tra i Comuni della Val d'Agna (autrice l'arch. Flavia Giallorenzo): lo stesso asse di connessione centrale e l'asse di fruizione dell'area Naturale del Monteferrato rappresentano due schemi direttori, sia pure semplicemente descritti dalle norme di piano.

4. Limitare l'occupazione di nuovo suolo mediante una disciplina che favorisca il recupero del PEE- Patrimonio edilizio esistente e finalizzi gli interventi alla realizzazione di opere pubbliche: si è confermato il principio degli strumenti urbanistici precedenti, cioè che l'occupazione di nuovo suolo e gli interventi di ristrutturazione urbanistica dell'esistente sono motivati dal miglioramento della vivibilità e densità di servizi della città costruita. Le previsioni delle aree di trasformazione assicurano la contestuale realizzazione o cessione al comune di spazi

e attrezzature pubbliche, ovvero di opere necessarie a qualificare i contesti urbani esistenti (misure di mitigazione e compensazione).

5. Innovare le strategie per la trasformazione degli assetti territoriali attraverso la perequazione urbanistica e territoriale. Dopo la sperimentazione avviata con la variante di via Adda, si è ritenuto necessario utilizzare tali strumenti per diversi interventi di trasformazione (Fabbrica Rossa, San Carlo, via Rosselli, etc etc), in quanto la perequazione consente il raggiungimento di importanti obiettivi tra i quali:

- a) la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente, migliorando la qualità e la disponibilità degli spazi e dei servizi pubblici anche attraverso la demolizione di edifici incongrui ed il riutilizzo dei "diritti edificatori" ad essi relativi in altre aree;
- b) il trasferimento delle attività produttive insediate nel tessuto residenziale in altre aree a destinazione produttiva;
- c) l'acquisizione di aree utilizzabili per la realizzazione di spazi e attrezzature di uso pubblico o collettivo.

6. Valorizzazione e implementazione del SIT – Sistema Informativo Territoriale attraverso il potenziamento delle banche dati attuali (PIN, LDP) al tutto il lavoro svolto per l'elaborazione del PS e del PO è stato finalizzato alla costruzione di uno strumento sempre aggiornato e funzionale allo sviluppo delle politiche territoriali; a questo scopo le informazioni utilizzate per gli studi di supporto alla nuova strumentazione urbanistica (Studio PIN, Dati ASL, Istat ecc.) sono state organizzate in modo tale da trarne indicazioni di policy sia di carattere strategico (medio-lungo termine) che di natura più operativa, al fine di agire con tempestività nella la dinamica evolutiva di attività e funzioni socio-economiche con interventi pubblici mirati: predisposizione di servizi, scelte infrastrutturali, elaborazione di misure a supporto.

4. Sviluppo e sostegno alle attività economiche L'obiettivo strategico persegue la volontà di consolidare e riqualificare il tessuto industriale/artigianale esistente ed incentivare lo sviluppo delle attività produttive, manifatturiere, ma anche commerciali e direzionali del nostro territorio. Montemurlo è ad alta vocazione imprenditoriale e l'Amministrazione intende agevolare l'imprenditoria in tutte le sue fasi (avvio, sviluppo, consolidamento, raggiungimento di livelli di eccellenza) attraverso una politica attenta alle esigenze della produzione e dell'occupazione.

Le politiche di riuso dell'esistente e di completamento delle aree residuali della zona industriale tramite convenzioni con nuove imprese per l'attuazione di piani industriali appositi hanno consentito di supportare l'attuale ripresa complessiva del distretto tessile pratese, con un miglioramento sia dell'occupazione sia del reddito disponibile pro capite.

1. Valorizzazione delle aree industriali attraverso una programmazione territoriale intercomunale: E' stato firmato un protocollo d'intesa, e per rendere effettiva la volontà di perseguire una politica comune per le aree industriali si è confermata per i primi cinque anni di gestione del Piano Operativo la realizzazione del ponte sull'Agna che unisce le due aree industriali.

2. Potenziamento del sostegno al sistema economico locale, favorendo il recupero dei contenitori dismessi e ampliando l'offerta delle attività imprenditoriali insediabili: Per questo obiettivo, si è trattato "semplicemente" di mantenere l'attuale normativa ed organizzazione degli uffici, dato che l'obiettivo è praticamente raggiunto (97% di tasso d'utilizzazione, se si escludono i fabbricati presenti nelle aree di rigenerazione urbanistica o già oggetto di piani particolareggiati). Sia nel PIU "m+m", sia nella ristrutturazione urbanistica della fabbrica rossa si intendono offrire spazi e sostenere iniziative al fine di promuovere una formazione mirata per lo sviluppo dell'artigianato, tanto nei settori tradizionali che in quelli innovativi, connessi alla produzione di qualità, ed al fine di sviluppare la formazione e la preparazione all'uso delle tecnologie di informatizzazione delle conoscenze.

3. Promuovere forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici, con particolare riferimento al ciclo delle acque, ai rifiuti e all'energia. Nei cinque anni è previsto di attuare le previsioni dell'Accordo di Programma per la tutela delle risorse idriche e la riorganizzazione delle reti fognarie del distretto industriale, soprattutto per quanto attiene agli interventi Publiacqua già programmati.

4. Conferma del principio che consente l'occupazione di nuovo suolo solo ad imprese con piano di investimento: con il Piano Operativo rimane confermato il principio generale che i processi di trasformazione territoriale per la ristrutturazione di aree o la costruzione di nuovi edifici produttivi siano condotti in presenza di imprese vere, delle quali si conosce il ciclo produttivo, ed in caso di trasferimento l'attuale localizzazione: è da evitare ogni modalità d'intervento che affidi al mero momento costruttivo l'occupazione di nuovo suolo o la ristrutturazione degli edifici esistenti.

5. Definizione di criteri per la trasformazione, il recupero, la delocalizzazione degli impianti produttivi dismessi e/o caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico e socio-economico: con il nuovo Piano Strutturale il recupero è volto a edifici industriali posti all'interno dei centri abitati: l'opera di ricucitura delle aree limitrofe all'insediamento industriale ha portato ad una perimetrazione razionale delle aree produttive.

6. Qualificazione e rilancio delle attività turistiche, ricreative e culturali a tale scopo si sono inserite le previsioni riguardanti il complesso del Vivaio, in attesa comunque dell'attuazione del piano di recupero del Barone e dell'elaborazione del Piano di Recupero di Villa del Parugiano; può andare ad implementare queste attività anche il recupero del complesso di San Carlo.

7. Conferma delle previsioni infrastrutturali individuate dal PS e miglioramento della funzionalità e dell'efficienza delle reti di comunicazione stradale, perseguono l'obiettivo i due ponti sull'Agna e la viabilità tra via Scarpettini e via Rosselli.

5. QUALITA' DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Occorre continuare la politica iniziata con il PS vigente, per creare una città efficiente, accogliente, solidale a misura degli abitanti, recuperando l'eventuale deficit di attrezzature e di spazi pubblici (pro capite) e favorendo l'organica ripartizione dell'offerta di dotazioni e servizi nelle diverse frazioni.

1. Adeguamento e miglioramento prestazionale della viabilità e dei percorsi della mobilità urbana il Piano Operativo prevede l'estensione della rete pedonale e ciclabile, ogni volta che l'intervento lo possa consentire: in particolare, i due interventi attorno a

San Carlo mirano a eliminare gli attuali pericoli all'incrocio tra via Selvavecchia e via Montalese, e a realizzare un nuovo percorso tra via Bixio e via fratelli Cervi, contiguo al complesso parrocchiale di Montemurlo; il Piano Operativo prevede la realizzazione del Ponte sull'Agna alla periferia di Oste, che consentirebbe di escludere il traffico veicolare non diretto al centro dall'abitato di Oste;

2. Potenziamento dell'offerta dei servizi, in particolare scolastici e per gli anziani, con il Piano Operativo si conferma l'intervento del borgo del dialogo alla Bicchieraia (RSA, asilo nido, recupero diversamente abili, co-housing per anziani) ed è in corso di realizzazione il PIU "m + m", riguardante l'area centrale di Montemurlo. Nell'ambito di tale progetto, era prevista anche una nuova scuola materna, in modo tale da trasferire quella su via Rosselli ed adibire l'edificio a "Casa dell'Economia". Si è modificato il progetto di ristrutturazione urbanistica della Fabbrica Rossa in centro ad Oste, in modo tale da ottenere una maggiore quota di spazi ed edifici pubblici, con l'ipotesi anche di poter arrivare ad un completo trasferimento della fabbrica ed al possesso quindi dell'intera area da parte del Comune.

3. Conferma del ruolo centrale delle "politiche per la casa" nella programmazione di interventi di edilizia residenziale (HOUSING SOCIALE): su questo fronte le quantità della possibile offerta hanno una dimensione complessiva di circa 120 alloggi, di cui 30 in co-housing e 42 già esistenti ma non ancora utilizzati (tra acquisti e nuove costruzioni EPP).

Conclusioni

A conclusione di questa relazione, in modo sintetico, si riportano gli effetti territoriali attesi con la nuova strumentazione urbanistica, così come sono esposti nel documento di avvio, in modo che sia possibile valutare la coerenza tra quanto auspicato e quanto messo in moto con il Piano Operativo:

Obiettivo 1. Qualità dell'ambiente e del benessere della comunità

Questo obiettivo prevede una serie di azioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale del territorio e alla sua messa in sicurezza. Da questo punto di vista, le opere già eseguite con il precedente Regolamento Urbanistico e quelle in programma già finanziate rappresentano un netto miglioramento rispetto allo stato di fatto riscontrato nel 2007 al momento dell'approvazione del PS in vigore.

Gli effetti derivanti dalla valorizzazione, ma anche dalla salvaguardia del sistema paesaggistico e naturalistico del Monteferrato, delle sue reti ambientali, il controllo da effettuare sulla vulnerabilità territoriale, un uso delle risorse corretto e sostenibile, il potenziamento del verde urbano, porteranno ad un rafforzamento della qualità ambientale del territorio e conseguentemente ad un aumento del benessere dei cittadini di Montemurlo.

Per quanto riguarda il territorio rurale, attraverso previsioni e interventi orientati al mantenimento e al ripristino delle colture tradizionali nell'ambito della collina contigua alla pianura, nell'ottica di una rinnovata possibilità di redditi provenienti dal settore agricolo, ci si attende che lo sviluppo della produttività agricola diventi uno dei principali elementi volti a garantire il presidio del territorio da parte dei residenti.

Il Piano di Protezione Civile potrà assicurare non solo la sistematicità ed adeguatezza degli interventi in caso di calamità naturale, ma anche la diffusione della consapevolezza che la prevenzione dei rischi territoriali è compito di ogni cittadino.

Obiettivo 2. Tutela e valorizzazione dei valori identitari

Si prevedono vari effetti positivi derivanti da azioni direttamente rivolte alla promozione del patrimonio paesaggistico ed ambientale, in continuità con quelle già messe in atto con la gestione dell'Area Protetta del Monteferrato. Potranno essere confermati gli obiettivi e i contenuti del piano comunale mutuati dalla normativa regionale riguardante il Monteferrato una volta che li si sia valutati a confronto con quelli del PIT-PPR, in continuità con gli effetti positivi in termini di tutela e qualificazione dei beni paesaggistici ottenuti con la gestione sovracomunale dell'area Naturale.

L'aggiornamento delle invarianti strutturali e il riconoscimento del patrimonio territoriale, la cui lettura in termini di elementi fisici significativi per la pianificazione territoriale era già a fondamento del vigente Piano Strutturale, potranno determinare ricadute importanti sia in termini di valorizzazione dell'identità territoriale che di senso di appartenenza della comunità. La Tutela del sistema policentrico dei tre centri abitati, in particolare, è già obiettivo del Piano in vigore e continuerà ad attuarsi attraverso il contenimento della diffusione insediativa e il contrasto al consumo di nuovo suolo, e questo oltre ad evitare la saldatura delle aree agricole di pregio determinerà la valorizzazione dei centri e nuclei storici esistenti.

Obiettivo 3. Sviluppo del territorio

Si prevedono effetti positivi derivanti dal riuso e dalla rigenerazione del patrimonio edilizio produttivo ed abitativo esistente (maggiore efficienza energetica, minor inquinamento, miglioramento della sicurezza sismica, contenimento del consumo di suolo, tutela del patrimonio edilizio storico, maggior offerta abitativa e grado di utilizzo degli stabilimenti). Inoltre, con l'applicazione di strumenti quali la perequazione urbanistica e territoriale, si avranno importanti ricadute sulla qualità e la disponibilità degli spazi e dei servizi pubblici anche attraverso la demolizione di edifici incongrui ed il riutilizzo dei "diritti edificatori" ad essi relativi in altre aree. Saranno favoriti il trasferimento delle attività produttive insediate nel tessuto residenziale in altre aree a destinazione produttiva e l'acquisizione di aree utilizzabili per la realizzazione di spazi e attrezzature di uso pubblico o collettivo.

Effetti positivi sono pertanto attesi in generale su tutto il territorio, ma anche e soprattutto rispetto alla vivibilità dei centri abitati grazie alla creazione di spazi pubblici qualificati in grado di costituire un nucleo di aggregazione sociale e culturale.

Obiettivo 4. Sviluppo e sostegno alle attività economiche

Gli effetti che si attendono da questo obiettivo riguardano il consolidamento e la riqualificazione del tessuto industriale/artigianale esistente, e il potenziamento e sviluppo delle attività produttive, manifatturiere, ma anche commerciali e direzionali del nostro territorio. A ciò si aggiunge la volontà di promuovere un rinnovo della specializzazione produttiva tramite promozione dell'insediamento di industrie innovative e centri di ricerca in zone industriali consolidate.

Si prevede che le politiche di riuso dell'esistente e di completamento delle aree residuali della zona industriale tramite convenzioni con nuove imprese per l'attuazione di specifici

piani industriali possa sostenere l'attuale ripresa complessiva del distretto tessile e quindi un aumento dei posti di lavoro .

Per quanto riguarda invece il rilancio delle attività turistiche, ricreative e culturali, si attendono effetti positivi dalla previsione di idonee strutture per l'offerta ricettiva di qualità mediante la definizione di nuove possibilità per l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti.

A livello sovracomunale il coordinamento delle politiche per il riordino e lo sviluppo delle aree produttive e del sistema delle attrezzature e dei servizi di interesse generale con i comuni limitrofi, può determinare ricadute positive sulla gestione delle problematiche territoriali di area vasta.

Obiettivo 5. Qualità dei servizi e delle infrastrutture

L'obiettivo persegue la volontà di creare una città efficiente, accogliente, solidale a misura degli abitanti, recuperando l'eventuale deficit di attrezzature e di spazi pubblici e favorendo l'organica ripartizione dell'offerta di dotazioni e servizi nei diversi centri abitati di Montemurlo.

L'adeguamento e il miglioramento prestazionale della viabilità determinerà un incremento qualitativo e quantitativo degli spazi per la sosta e per la mobilità alternativa; la promozione del trasporto collettivo e ciclistico e la connessione dei sistemi viari, con i comuni confinanti, avranno prevedibili effetti positivi sulle relazioni territoriali e sul coordinamento delle politiche per la mobilità nonché, da un punto di vista ambientale, sull'inquinamento atmosferico e acustico.

Dal punto di vista socioeconomico si prevedono effetti positivi rispetto alla vivibilità degli abitati, che saranno potenziate dal punto di vista degli spazi pubblici, aree verdi e parchi attrezzati, strutture per il tempo libero e lo sport che porteranno sempre di più a vivere meglio il territorio di Montemurlo. In particolare l'obiettivo prevede il potenziamento dell'offerta dei servizi, in particolare scolastici e per gli anziani, mediante riqualificazione del sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, parcheggi, ecc.) e l'incremento dell'offerta dei servizi socio-sanitari.