Regolamento Urbanistico

Comune di Montemurlo

Provincia di Prato

Sindaco
Mauro Lorenzini

Assessore all' Urbanistica
Giorgio Perruccio

Responsabile del procedimento
Giacomo Dardi
dirigente UFFICIO URBANISTICA e EDILIZIA

Garante della Comunicazione
Roberto Ciani

Ufficio di Piano
Daniela Campolmi
responsabile URBANISTICA
Maria Grazia La Porta
responsabile PIANI ATTUATIVI e OPERATIVI
Sara Pescioni
Stefano Rossi
Collaboratori
Giada Carchia
Veronica Traversi

Consulenti
Valutazione Integrata
Gabriele Paolinelli
Simona Olivieri
Sistema informativo
Idp progetti gis
Aspetti geologici
Ferruccio Capecchi
Gaddo Mannori
Gabriella Burchietti
Aspetti idraulici
Davide Settesoldi
Silvia Angelini

Supporto Tecnico –Amministrativo
Sandra Vannucci
Responsabile EDILIZIA
Claudia Baroncelli
Area Protetta del Monteferrato
Renza Villani
Abusi Edilizi
Lucia De Stefani
Giulietta Papi

INDICE

Premessa

Prima parte
IL Regolamento Urbanistico

1.0.1 PROLOGO **PAG 7**

1.0.2 Le due ante: flessibilità e salvaguardia delle risorse pag 9

1.0.3 I quattro cardini pag 11

1.1.1 IL PROGETTO DI PIANO **PAG 14**

1.1.2 La politica per le aree residenziali pag 18
1 - La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
2 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi
3 - Previsioni per l'edilizia sostenibile

1.1.3 La politica per le aree produttive pag 22
1 - Il quadro di riferimento strategico
2 - Le politiche avviate
3 - La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
4 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi

1.1.4 Il commercio pag 27
1 - La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
2 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi

1.1.5 La politica per i servizi pubblici pag 29

UTOE n° 1: Montemurlo
UTOE n° 2: Bagnolo
UTOE n° 3: Oste
UTOE n° 4: Monteferrato

1.2.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO **PAG 33**

1.2.2 La domanda di abitazioni pag 33

1.2.3 Gli edifici per la produzione pag 42

1.2.4 Le attività commerciali pag 43

1.2.5 Aree destinate a standard pag 44

1.3.1 LE NORME DI CARATTERE AMBIENTALE **PAG 52**

1.3.2 La prevenzione del rischio idraulico pag 54

1.4.1 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ **PAG 56**

1.4.2 Il Programma per l'abbattimento delle barriere pag 57

1.4.3 Vincoli preordinati all'esproprio pag 58

1.5 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO **PAG 58**

Seconda parte
La costruzione del Regolamento Urbanistico

2.0 – PREMESSA **PAG 63**

2.1.0 – IL QUADRO CONOSCITIVO **PAG 63**

2.1.1.1 - Il profilo di salute pag 63

2.1.1.2 - Il fabbisogno d'abitazioni pag 64

2.1.1.3 Il patrimonio esistente pag 68

1 - La schedatura degli edifici

2 - L'area industriale

3 - Censimento e interpretazione delle aree di uso pubblico

2.1.3 Gli studi idraulici e geologici pag 71

2.2.0 – L' EVOLUZIONE DEL PROGETTO PAG 74

2.2.1 La Partecipazione: condivisioni e proposte pag 74

2.2.2 La Valutazione Integrata pag 74

Allegato 1 - Verifica degli Indirizzi del Consiglio Comunale.

Allegato 2 - Contenuti della Partecipazione.

Allegato 3 - Relazione previsionale di massima delle spese.

Terza parte

Integrazione a seguito delle Osservazioni

3.0 – PREMESSA PAG 83

3.1.0 – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL RU PAG 84

3.2.0 – MODIFICHE DEL DIMENSIONAMENTO PAG 87

3.3.0 – MODIFICHE GENERALI PAG 93

3.3.1 Vincoli Espropriativi pag 93

3.3.2 Norme di carattere ambientale pag 93

3.3.3 Prevenzione del rischio idraulico pag 94

3.3.4 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale pag 95

3.3.5 La Valutazione integrata a seguito delle osservazioni pag 99

3.4.0 – CONCLUSIONI PAG 101

Premessa

Il territorio, cos³ come noi lo vediamo, ¯ un immenso deposito di fatiche: il lavoro di generazioni e generazioni di uomini ha creato l0ambiente in cui noi, oggi, transitoriamente, viviamo. Noi abbiamo dunque nelle mani un capitale di valore inestimabile, temporaneamente afýdatoci, che dobbiamo amministrare per conto degli attuali cittadini, ma avvertendo la responsabilit¨ di trasmettere alle generazioni future un ambiente dove sia possibile vivere, vivere meglio e, soprattutto, scegliere come vivere.

Relazione Generale del Piano Strutturale

Questa relazione è costituita da tre parti:

- la prima riguarda il Regolamento Urbanistico quale è stato proposto all'adozione del Consiglio Comunale: vi sono esposti i contenuti del piano urbanistico, cioè le previsioni, le loro motivazioni e gli obiettivi che si intendono raggiungere. L'esposizione riguarda sia il progetto vero e proprio degli interventi che si è scelto di attuare nel periodo di validità del Regolamento, sia le norme che regoleranno i processi di trasformazione del territorio;

- la seconda parte riguarda la costruzione del Regolamento in adozione, vi sono descritte le operazioni compiute per il passaggio dalle direttive del piano strutturale alle previsioni del primo Regolamento Urbanistico; questa seconda parte è a sua volta suddivisa in due: 1) la descrizione degli approfondimenti conoscitivi e progettuali fatti, 2) il rendiconto della valutazione eseguita e della partecipazione al processo di elaborazione del piano che si è riusciti ad attivare.

Fanno parte integrante e sostanziale di queste parti anche 3 allegati:

1. *il documento di veriýca dellôattuazione degli indirizzi decisi dallôAmministrazione con lôapprovazione, in Consiglio Comunale, del ñDocumento di veriýca dellôattivit¨ di formazione del Regolamento Urbanisticoò (Delibera consiliare 5 Maggio 2008, nÁ 33);*
2. il rendiconto delle proposte pervenute durante il processo di partecipazione, dove vengono elencati i contenuti delle proposte avanzate e la misura del loro eventuale accoglimento;
3. la relazione di previsione di massima delle spese.

- la terza parte è costituita dall' integrazione alla Relazione adottata, dove sono descritte le modifiche conseguenti all' accoglimento delle osservazioni presentate al Regolamento Urbanistico.

  Prima della presente Relazione, andrebbe comunque letta la Relazione Generale del Piano Strutturale, la cui conoscenza ¯ necessaria per la piena comprensione del Regolamento Urbanistico. Nella Relazione del Piano Strutturale sono contenuti gli elementi essenziali di conoscenza del territorio e delle trasformazioni avvenute, utili per lôelaborazione del Regolamento: si raccomanda almeno la lettura dei punti

  ed ; per i rimanenti, vi sono sufficienti richiami allôinterno di questa Relazione illustrativa.

Prima parte

Il Regolamento Urbanistico

Lô insediamento della piana non ¯ dovuto al sedimento lungo secoli o comunque decine e decine di anni di una lenta evoluzione che abbia consentito la formazione di una forte identit¨ o riconoscibilit¨ dei luoghi: e nemmeno ¯ dovuto allôesecuzione di un disegno preordinato come potrebbe essere stata la realizzazione di un piano regolatore deýnito. Si assiste invece alla sommatoria di una serie di interventi molto ravvicinati nel tempo e senza i giusti tempi di decantazione. Eô come se ci trovassimo davanti ad un ediýcio complesso e multiforme, costruito da tanti, con diverse intenzioni e nel giro di pochi anni, ed il compito che ci si pone ¯ 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 conýgurare un progetto dôuso del territorio che sia condivisibile e migliorativo della situazione attuale.

Relazione Generale del Piano Strutturale

1.0.1 PROLOGO

Con il lavoro che presentiamo in questa relazione, abbiamo proposto una programmazione degli interventi di trasformazione del territorio di Montemurlo per i prossimi cinque anni: sono un tempo (cinque anni) assai breve ed uno spazio (il Comune di Montemurlo) assai piccolo, se paragonati al tempo che è stato necessario per arrivare all'attuale situazione ed alla vastità della rete delle connessioni che hanno un peso sulla qualità della nostra vita; e tuttavia, per quanto brevi e piccoli, essi vanno considerati in relazione al tempo della storia ed alla rete globale delle connessioni: riteniamo che non sia più possibile agire senza la consapevolezza che la nostra azione è parte di una catena di avvenimenti che non avrà termine e senza assumersi la responsabilità degli effetti che le nostre azioni possono avere per le generazioni future.

Negli anni scorsi, Montemurlo è stato interessato da una forte crescita sotto tutti i punti di vista: sociale, edilizio, economico, una esplosione creativa carica di pregi e di contraddizioni. Riteniamo che il piano strutturale che il Comune si è dato rappresenti la conclusione di questo ciclo, e che sia necessario rimediare alcune criticità di questa crescita, fin dove è possibile, anziché ipotizzare una nuova fase espansiva. Per questo motivo, le possibilità d'intervento sono state limitate agli abitati già costruiti, alle zone già fortemente urbanizzate, senza consentire l'utilizzo delle aree ancora libere se non per azioni di tutela e di collegamento. Le scelte decisive dell'Amministrazione riguardo la salvaguardia del futuro del territorio sono state l'individuazione del limite delle macchie urbane come limite di ogni possibile espansione edilizia, e l'idea semplice dei due sottosistemi della residenza e della produzione, il primo destinato a funzioni soprattutto residenziali con interventi motivati dalla eliminazione delle attività produttive e dalla realizzazione di un sistema di spazi pubblici che garantisse la qualità e fruibilità dell'ambiente urbano, il secondo destinato a divenire un supporto flessibile e adattabile alle evoluzioni delle imprese e una risorsa a salvaguardia di ulteriore consumo del suolo per destinarlo alla produzione.

Lo scopo del nostro lavoro è duplice: da un lato, sulla base dell'esperienza fatta in merito alla gestione dell'edilizia, lo scopo è stato quello di scrivere regole d'intervento sugli edifici esistenti ancora migliori rispetto alle regole ora in vigore, sia per gli edifici residenziali sia per quelli produttivi, nella convinzione che questo possa nel tempo aumentare la qualità del costruito e consentire un uso ottimale degli edifici e delle urbanizzazioni: assieme a quelle del nuovo Regolamento Edilizio, queste regole possono aumentare l'economicità, l'efficacia e l'efficienza del patrimonio edilizio e dei servizi esistenti; dall'altro lato, si è voluto programmare gli interventi di trasformazione urbanistica degli abitati da eseguire nei prossimi cinque anni, finalizzandoli al perseguimento di interessi pubblici dichiarati e ben motivati, con la preventiva individuazione delle aree sottoposte ad intervento sia pubblico che privato e la conseguente esclusione di quelle zone la cui trasformazione non potesse avvenire in maniera organica o per le quali non fosse ancora maturo l'interesse della collettività ad autorizzare l'intervento.

L'attrezzo per conseguire questi obiettivi è rappresentato dal Regolamento Urbanistico. La legge regionale 16 Gennaio 1995, n° 5, "Norme per il governo del

territorio", ha diviso il piano regolatore in due atti distinti, il Piano Strutturale (PS) ed appunto il Regolamento Urbanistico (RU). Il Piano Strutturale (quello di Montemurlo è in vigore dall'Aprile 2007) raccoglie le decisioni e le direttive strategiche, elabora un disegno di lunga durata, individua i caratteri fondamentali, quindi "strutturali" del territorio, rappresenta in definitiva una specie di *costituzione* che contiene le regole e i riferimenti generali per la gestione e la pianificazione del territorio comunale. Invece, il Regolamento Urbanistico disciplina direttamente le trasformazioni edilizie e infrastrutturali, definendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo, il Regolamento conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio: in parole povere, il Regolamento Urbanistico traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale, in progetti, zone, norme e prescrizioni.

Mentre il Piano Strutturale viene approvato con il concorso di Comune, Provincia e Regione, sulla base di pareri di conformità, l'approvazione del Regolamento Urbanistico, e di tutte le sue varianti che siano conformi al piano strutturale, è di esclusiva competenza del Consiglio Comunale. Il Regolamento Urbanistico è quindi uno strumento più flessibile del Piano Regolatore attuale, in grado di rispondere più efficacemente e rapidamente alle domande della collettività: può essere modificato, programmato, migliorato in modo molto più semplice all'interno del quadro più generale e strategico stabilito dal Piano Strutturale. La nuova legge urbanistica regionale 3 Gennaio 2005, n° 1, "Norme per il governo del territorio", ha mantenuto l'impianto normativo precedente, ma ha profondamente innovato i criteri di verifica della strumentazione urbanistica, introducendo la necessità della valutazione integrata dei progetti e di forme di partecipazione popolare alla formazione degli atti non più limitate al periodo delle osservazioni: di queste due questioni e della loro regolamentazione parleremo nella seconda parte di questa relazione.

Nella nuova legge vi sono, inoltre, altre opportunità e incentivi per una migliore gestione e programmazione del piano, in modo particolare la distinzione tra **le regole che riguardano gli insediamenti esistenti**, che hanno vigore a tempo indefinito, e **le regole che riguardano le aree da trasformare**, che hanno valore per cinque anni. A tutto vantaggio della qualità degli interventi e della dimensione ed importanza degli spazi pubblici, l'architettura gestionale della legge regionale consente di non affrontare tutti e tutti insieme i problemi della configurazione urbanistica degli abitati e dei servizi: prevedendo un limite temporale di cinque anni per le trasformazioni urbanistiche rilevanti, essa consente di aspettare la formazione di tempi migliori, se non ci sono le condizioni auspicate dall'Amministrazione con il Piano Strutturale. Inoltre, il fatto che le previsioni degli interventi abbiano un termine temporale costituisce un forte stimolo alla loro effettiva attuazione, dato che possono essere sostituite da altri interventi in caso di mancata attuazione degli obiettivi dell'Amministrazione. Possono restare sullo sfondo problematiche minori, ovvero essere ulteriormente approfonditi i progetti relativi ad aree ritenute non strategiche, o le cui caratteristiche potrebbero variare all'avverarsi di altri interventi circostanti; prima, invece, il piano regolatore doveva prefigurare tutto il territorio, senza che proprio per questo motivo fosse possibile ottenere il miglior risultato, e con una forte diminuzione della capacità contrattuale del Comune nell'indirizzare le

trasformazioni.

Alla fondamentale distinzione tra regole per l'esistente e regole per la programmazione degli interventi abbiamo fatto continuo riferimento nel nostro lavoro, e per la loro importanza di questi fatti parleremo in seguito più dettagliatamente: ora intendiamo illustrare il nostro lavoro, che ha due ante di porta e quattro cardini.

1.0.2 LE DUE ANTE: FLESSIBILITê E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE

LA FLESSIBILITÀ. L'efficacia del Regolamento Urbanistico è strettamente legata alle prestazioni che è in grado di offrire riguardo alla flessibilità della gestione ed alla salvaguardia delle risorse esistenti: sono queste le due ante del Regolamento, e per essere valide devono essere tra loro coordinate, come ogni anta deve essere complanare e simmetrica rispetto all'altra perché una porta sia efficiente.

Il Regolamento proposto ha una gestione che è molto più flessibile del piano regolatore vigente. Per prima cosa, utilizza la possibilità offerta dalla legge di distinguere in modo netto la normativa relativa alla gestione degli insediamenti esistenti da quella delle trasformazioni. Questa circostanza è di per sé efficace nel dare una priorità di importanza agli interventi: quelli veramente importanti, perché in grado di trasformare intere zone del Comune e di avere effetti decisivi sulle aree circostanti, sono da inserire nelle trasformazioni, e da curare in modo particolare per le conseguenze che possono avere. La loro attuazione necessita di un grado intermedio di riflessione e di giudizio da parte del Consiglio Comunale, e per questi motivi (importanza e priorità) sono da sottoporre a piano particolareggiato. Per tutti gli altri, il ricorso al piano intermedio è stato escluso, salvo la presenza di ragioni di salvaguardia del patrimonio ritenuto di valore o di eseguibilità dell'intervento: quando si fraziona un edificio storico o si devono regolare i rapporti tra proprietà diverse.

Con la disciplina del patrimonio esistente, sono state individuate le diverse zone dei sottosistemi della residenza e della produzione, secondo parametri relativi alla densità, ai servizi esistenti ed ai ruoli affidati alle diverse zone dal piano strutturale: questa suddivisione è già in sé un giudizio sul ruolo, il valore e la trasformabilità degli edifici che vi ricadono, e rende superflui ulteriori livelli di controllo. Per farsi capire, facciamo due esempi: nelle aree dove il piano strutturale prevede la formazione di assi commerciali, sono state individuate zone dove si può liberamente modificare l'uso degli edifici esistenti dalle destinazioni attuali ad attività commerciali e direzionali fino al 100% delle superfici, sarà il mercato a determinare le effettive quantità dei singoli interventi; l'area agricola di pianura lungo l'Agna è stata ritenuta adatta a coltivazioni vivaistiche, una volta determinato un rapporto tra vivaio a pieno campo e vasetteria saranno le linee di forza del mercato a determinare la quantità complessiva che sarà convertita da seminativo a vivaio.

A questo affidamento a logiche d'intervento per così dire "a domanda diretta" (perché affidate al libero mercato delle localizzazioni in quanto relative a zone che costituiscono gli habitat naturali di quelle attività o dove non esistono risorse ambientali da tutelare), il rilievo dell'esistente ha consentito di individuare una rilevantissima porzione degli

abitati (circa un milione e mezzo di metri quadri di estensione territoriale) dove sia le tipologie edilizie esistenti che la composizione della proprietà quasi esclusivamente relativa a singole famiglie consentono l'aumento della potenzialità edificatoria, allo scopo di consentire tutte quelle operazioni di ristrutturazione, frazionamento e piccoli ampliamenti che l'evolversi della dinamica sociale richiede per una normale vita di relazione familiare: in questo caso, la flessibilità è relativa alla qualità dell'intervento ed alla possibilità di soddisfare dei bisogni abitativi, liberamente in quanto l'intervento non reca nocumento all'assetto della zona. Del pari, una simile flessibilità d'intervento è consentita in tutte le zone produttive, dove si è ritenuto possibile consentire la ristrutturazione urbanistica (cioè la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione in altro formato, adeguato alle necessità dell'impresa) ovunque, purché fossero salvaguardate la sicurezza degli edifici e del lavoro, questo perché nella nostra area industriale un solo edificio avrebbe lo stesso effetto dei magari cinque fabbricati da sostituire con quello.

Per quanto attiene alle regole per la trasformazione, si tocca il massimo grado di flessibilità offerto dal Regolamento elaborato: sia per i sottosistemi della residenza, con l'individuazione delle aree a trasformazione differita ed a verde complementare, sia per quello della produzione, con l'individuazione delle aree programma sotto la forma dei verdi complementari, sono rese disponibili per le opere che il Consiglio Comunale riterrà più utili ed efficaci quelle aree che il piano strutturale ha valutato trasformabili. In questo modo, l'Amministrazione può utilizzare queste aree in modo flessibile, a seconda dei programmi che deciderà in futuro ed in funzione dei quali potrà consentirne la trasformazione

LA SALVAGUARDIA DELLE RISORSE. In linea con lo spirito della legge regionale, il Regolamento Urbanistico intende la salvaguardia in primo luogo come valorizzazione: gli edifici e i territori di valore ambientale o storico sono da proteggere da usi incongrui ed operazioni distruttive in vista della loro valorizzazione: nella misura in cui il valore storico ed ambientale diventa un valore d'uso (economico e sociale), in tale misura il proprietario tutelerà il bene. Vanno in questa direzione gli interventi che il Regolamento prevede per l'Area Protetta del Monteferrato.

La prima delle salvaguardie è tuttavia quella che il piano strutturale ha determinato con la qualificazione del sistema ambientale: in questo modo, oltre a dare un carattere alle diverse aree non urbanizzate del Comune, ha determinato la conformazione delle zone già urbanizzate, al cui interno sono consentite operazioni di completamento edilizio o di ristrutturazione urbanistica. Questa decisione è di per sé una salvaguardia, ed in primo luogo una salvaguardia per dir così etica, in quanto individua le aree che gli attuali transitori abitanti di questo territorio lasciano a disposizione delle generazioni future.

Il giudizio di valore dato dal piano strutturale ha orientato la misura delle protezioni contenute nel Regolamento: per fare un esempio, l'impossibilità di realizzare distributori di carburante o impiantare vivai a Nord della nuova montalese è dovuto all'alto valore paesaggistico attribuito dal piano strutturale al sistema ambientale della valle del Bagnolo, e nello stesso tempo l'irrilevante valore ambientale delle zone libere interne al sistema della produzione ne rende possibile l'utilizzazione e

consente di non intaccare i sistemi ambientali del Comune.

Ovviamente, il regolamento contiene tutta una serie di misure a protezione del valore degli edifici ritenuti di valore, ma oltre a queste contiene anche una disciplina di carattere ambientale necessaria per orientare la protezione delle risorse essenziali: e tuttavia, queste sono normative ormai ricorrenti, entrate nell'uso comune. La novità del Regolamento consiste nelle politiche attive che promuove riguardo la sostenibilità ecologica dei nuovi e dei vecchi edifici, e riguardo la sicurezza degli edifici con un grado elevato di pericolosità sismica: in ambedue i casi, sono previste facilitazioni e deroghe per sollecitare gli interventi di demolizione degli edifici privi di valore e loro ricostruzione secondo criteri antisismici e di alta efficienza energetica.

Un esempio dell'interazione tra flessibilità e salvaguardia è dato dalle aree di sostituzione edilizia. Sono aree di dimensione tale da non essere classificabili tra quelle importanti per la riqualificazione dell'abitato, e tuttavia, poiché vengono sostituiti edifici industriali con edifici residenziali, occorre determinare quantità edificatorie e posizione degli edifici in modo tale da evitare effetti negativi sulle aree circostanti: per questo motivo, si è individuato lo strumento della scheda progettuale, con la quale si stabiliscono le quantità e si orienta la disposizione degli edifici a tutela e salvaguardia dell'abitato circostante, senza tuttavia obbligare alla formazione di un piano attuativo intermedio tra Regolamento Urbanistico ed intervento diretto.

1.0.3 I QUATTRO CARDINI

1 - LA SALUTE DEI CITTADINI. La maggiore attenzione nella elaborazione del regolamento è stata posta sulle risultanze dello studio sul profilo di salute elaborato dalla ASL, e richiesto proprio per la progettazione del Regolamento Urbanistico: di questo studio si parla nella seconda parte di questa relazione. In esso, è evidenziata in primo luogo la necessità di uno stile di vita più attivo, alla cui base stia la consapevolezza che il mantenimento di uno stato di salute dipende dai propri comportamenti quotidiani.

Le risposte che è stato possibile organizzare con il Regolamento vanno dalla previsione di strutture specificamente indirizzate al sostegno sanitario (nuovo distretto sanitario e parco della salute, nuova sede della Misericordia, Residenza Sanitaria Assistenziale ed aree contigue, Cittadella della salute e del divertimento) alla formazione di una rete di mobilità sostenibile, dall'offerta di aree attrezzate e fruibili (le aree interne a Montemurlo capoluogo, l'inizio della formazione del parco centrale della piana utilizzando l'intervento di edilizia residenziale ad Oste, la Cittadella della salute e le casse d'espansione esistenti, la realizzazione dell'asse Borghetto di Bagnolo – Lago di Bagnolo - Campo Solare – Casa Cave) alla possibilità di una rete di edifici pubblici destinati alla prevenzione del disagio sociale ed al sostegno della popolazione anziana (Centro sociale e Biblioteca in piazza Don Milani, Carbonizzo, Borghetto e Cava risanata, oltre alla rete delle pubbliche assistenze e dei circoli Arci).

Con la maggiore flessibilità del Regolamento Urbanistico rispetto al piano regolatore, si sono favoriti quegli interventi di ristrutturazione che possono aiutare la popolazione anziana del Comune: si sono rese possibili operazioni di ampliamento e ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti, consentendo così il mantenimento

delle aggregazioni familiari e comunque un risparmio notevole per la soluzione dei problemi abitativi di eventuali badanti, e si sono considerate come opere di urbanizzazione secondaria quelle relative a strutture assistenziali, facendo sì che sia possibile realizzarle all'interno del sistema residenziale o negli edifici esistenti nelle aree extraurbane senza dover ricorrere a deroghe o varianti urbanistiche.

2- LA SICUREZZA DEL TERRITORIO. Un tema di estrema importanza per l'elaborazione del regolamento è stato quello della prevenzione dei rischi per la messa in sicurezza del territorio. Gli studi compiuti, dei quali si parla in modo diffuso nella seconda parte di questa relazione, hanno messo in evidenza la sostanziale assenza di rischi dovuti a caratteri geo morfologici del territorio, la rilevanza del rischio sismico e l'incombenza del rischio idraulico.

Riguardo al rischio geo morfologico, si è dovuto individuare un nuovo sito per il cimitero, in quanto era impossibile ampliare quello esistente, mentre per le altre aree a rischio non si prevede alcuna costruzione od intervento significativo: il rischio geo morfologico viene evitato prima che prevenuto. Riguardo al rischio sismico, la pianificazione è efficace solo nella misura in cui consente l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente con criteri costruttivi antisismici, e questo fattore è presente all'interno della normativa, laddove si premiano gli interventi finalizzati ad ottenere una maggiore sicurezza dell'edificio.

Per quanto attiene invece al rischio idraulico, l'elaborazione e valutazione della fattibilità del Regolamento hanno dovuto fare i conti con le conseguenze del peccato originale dell'urbanistica di Montemurlo: la costruzione di una vasta zona industriale e di una intera frazione di 4.500 abitanti in un'area denominata Pantano, e soggetta ad allagamenti annuali fin dal lontano medioevo. Gli studi sul rischio idraulico condotti per l'elaborazione del Regolamento sono descritti nella seconda parte di questa relazione, e l'argomento della fattibilità degli interventi è ripreso più in là: in questa sede, ci preme sottolineare come con il Regolamento si sia voluto mettere in sicurezza le aree centrali di Montemurlo capoluogo e le aree centrali della frazione di Oste, cioè quelle comprese tra il Meldancione ed il Funandola, che sono le aree dove risulta prioritaria la riqualificazione funzionale degli abitati (il centro di Oste) e la formazione di un sistema di aree pubbliche (il centro di Montemurlo capoluogo). Di conseguenza, si è scelto di consentire la realizzazione di quegli interventi che permettevano la realizzazione delle opere di prevenzione del rischio idraulico necessarie per la messa in sicurezza delle aree appena descritte.

3 - GLI SPAZI PUBBLICI. La qualità complessiva di una città e di un territorio è affidata soprattutto alla qualità, funzionalità, salubrità e sicurezza del sistema di connessioni pubbliche e di uso collettivo degli insediamenti (strade, piazze, slarghi, parchi, giardini, corti, argini dei torrenti, sentieri, percorsi, parcheggi), oltre che alla varietà di funzioni e di attività rese possibili dagli edifici per la vita collettiva, per i servizi e le funzioni pubbliche.

Per ciascuna parte di città il Regolamento Urbanistico ha iniziato a dare attuazione al Piano Strutturale, che aveva definito gli schemi ordinatori dello spazio pubblico con l'obiettivo di costruire o rafforzare gli elementi di centralità delle diverse parti della

città, di migliorare la fruizione e la qualità architettonica, urbanistica e ambientale, di raccordare e unificare laddove possibile strade, piazze, attrezzature e servizi pubblici, corsi d'acqua, parchi, giardini e altri elementi naturali, percorsi ciclabili e pedonali.

L'inizio della realizzazione del sistema degli spazi pubblici è stato il criterio principale per la selezione degli interventi da inserire nel programma d'attuazione per i prossimi cinque anni, iniziando da quelli ritenuti strategici per l'efficacia del sistema: la ristrutturazione della cosiddetta fabbrica rossa ad Oste centro, il piano per l'edilizia sociale finalizzato alla realizzazione della connessione tra Oste e le aree del parco di pianura, la cittadella della salute al centro della piana, baricentrica tra Oste, Montemurlo e Bagnolo, gli interventi lungo l'asse centrale di Montemurlo Capoluogo, finalizzati alla realizzazione della armatura di servizi prevista parallelamente a via Rosselli e fino alle porte dell'Area Protetta con la realizzazione delle scuole sopra Morecci; infine, per Bagnolo, il parcheggio a servizio dell'area centrale e gli interventi minuti di ristrutturazione degli abitati lungo il fiume, finalizzati alla connessione tra l'abitato vero e proprio e il Borghetto. Anche gli interventi di completamento e sostituzione edilizia sono stati finalizzati alla realizzazione di aree per parcheggi o verde di quartiere in grado di sopperire alle mancanze degli abitati contigui.

4 - L'EDILIZIA SOCIALE. Una parte decisiva nel nuovo Regolamento è dedicata all'edilizia residenziale sociale. Sulla base dello studio elaborato dal CRESME, di cui si parla nella seconda parte di questa relazione e che comunque è riportato nel quadro conoscitivo del Regolamento, si è provveduto ad individuare specifici interventi di edilizia sociale, per i quali una metà almeno dell'area dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale per la costruzione di alloggi indirizzati alla soddisfazione del bisogno-casa per cittadini con reddito insufficiente. Questi interventi sono stati localizzati in aree strategiche ai fini della formazione del sistema degli spazi pubblici, che concorrono a formare.

Allo stesso tempo, per alcuni grandi interventi è previsto un meccanismo premiale: è possibile aumentare del 10% la potenzialità edificatoria dell'intervento se contemporaneamente vengono realizzati (o se ne consente la realizzazione da parte di soggetti pubblici) alloggi di edilizia sociale per una superficie equivalente a quella della maggiorazione, con un aumento massimo complessivo pari al 20% della potenzialità indicata dal Regolamento Urbanistico. Nel periodo di validità del Regolamento, si stimano in circa 80 alloggi quelli di nuova costruzione destinati ad edilizia sociale (40 da previsioni per così dire dirette e 40 in applicazione delle norme appena richiamate), che si aggiungono ai 24 attualmente in costruzione. Tale politica d'intervento è consentita dai commi 258 e 259 dell'art. 1 della legge 24 Dicembre 2007, n° 244, "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*" (legge finanziaria 2008).

1.1.1 IL PROGETTO DI PIANO

Il Regolamento Urbanistico vero e proprio (quello che ha una diretta efficacia per il mercato edilizio e la soddisfazione dei bisogni delle famiglie) è costituito dalle norme tecniche d'attuazione e da una serie di tavole. Come si è già detto, è costituito da due parti radicalmente diverse nel loro significato e nella loro durata: **1 -** la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e **2 -** la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

1 - La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si occupa degli interventi che riguardano le zone già consolidate, il cui assetto non ha necessità di interventi radicali: nella sostanza, sono le regole che interessano per la gran parte gli interventi sugli edifici esistenti o singoli lotti dove sia possibile l'intervento diretto: ampliamenti, ristrutturazioni e lavori interni. Sia nelle aree residenziali che in quelle industriali, si è agito nel senso di permettere ogni intervento che risulti necessario per le famiglie insediate e per le imprese attive. Questa disciplina interessa anche le aree agricole, e quindi gli interventi possibili sul patrimonio edilizio extraurbano; in questa sezione del Regolamento sono contenute anche le norme di salvaguardia degli elementi ritenuti invarianti strutturali dal Piano Strutturale, cioè gli edifici e gli ambiti naturali di valore. Queste regole hanno valore a tempo indefinito.

Per la gestione degli insediamenti esistenti (soprattutto per quanto riguarda gli edifici residenziali e per servizi, meno per quelli produttivi), all'interno del Regolamento Urbanistico si è dato seguito alle direttive ed alle prescrizioni del Piano Strutturale sostanzialmente secondo quattro grandi famiglie di regole:

- l'individuazione delle categorie di intervento nelle differenti parti del territorio in rapporto alle tipologie insediative ed ai livelli di tutela e salvaguardia;
- la precisazione dei vari tipi di intervento possibili e relativi ai diversi edifici, manufatti e spazi aperti;
- la definizione del carattere e del ruolo del progetto di suolo;
- la precisazione di specifiche destinazioni d'uso all'interno della disciplina dei sistemi.

Il R.U. stabilisce con precisione gli usi caratterizzanti il singolo sottosistema o ambito, quelli consentiti od esclusi - tra quelli principali e/o tra le loro articolazioni -; prescrive inoltre rapporti che riteniamo corretti nella mescolanza di funzioni prevista in modo tale da rispettare gli obiettivi dell'Amministrazione.
Si è ritenuto necessario aumentare la flessibilità del piano soprattutto lungo le principali direttrici degli insediamenti, quali erano state identificate con il piano strutturale. Con due specifiche destinazioni di zona (la R4 per i sottosistemi residenziali, la P2 per i sottosistemi produttivi) si sono identificati i percorsi lungo i quali possono facilmente insediarsi le attività economiche che "fanno città": negozi, commerci, uffici. L'analisi delle altre zone ha messo in luce un maggiore carattere mono funzionale (o residenziale o produttivo) da tutelare e mantenere, sia pure attraverso gradi diversi di intensità d'uso. Si vuole sottolineare come l'individuazione delle aree a maggiore diversità funzionale sia dovuta in buona parte al rilievo delle effettive allocazioni spontanee delle attività economiche, soprattutto per i sottosistemi residenziali, mentre per il sistema della produzione si tratta di una

politica d'indirizzo e sostegno alla diversificazione economica, secondo le principali direttrici di riconversione funzionale individuate dal Piano Strutturale: il riferimento è soprattutto al sistema funzionale del Commercio, ed alla croce degli assi che tale sistema individua per ciascuna frazione.

Differenti principi insediativi connotano le singole parti, soprattutto nei centri abitati (il rapporto tra l'edificio e il lotto, il rapporto di quelli con la viabilità, la presenza di elementi reiterati, la presenza di elementi di connettivo e di integrazione, l'unitarietà, l'origine dell'impianto...); ciò implica anche un differente grado di disponibilità alla trasformazione, a prescindere dalle peculiarità e dal valore che i singoli elementi che ne fanno parte possano possedere: ciò appare subito chiaro se si mette a confronto il tessuto di matrice storica con quello più recente. Il Regolamento Urbanistico individua pertanto ed innanzitutto i contesti da conservare nelle loro modalità insediative, dal punto di vista storico-ambientale e/o dal punto di vista della qualità insediativa, da quelli dove invece è da prevedere la possibilità di modifiche tali da cambiare il principio insediativo; in secondo luogo il Regolamento Urbanistico distingue le parti dove anche i manufatti e gli spazi aperti stessi devono essere conservati da quelle dove invece, fermo restando il mantenimento del principio insediativo, i singoli elementi possono essere modificati ed eventualmente sostituiti.

La disciplina del Regolamento Urbanistico quindi sviluppa in relazione ai sottosistemi ed agli ambiti le categorie di intervento appropriate, individuando poi singolarmente le "emergenze" da conservare in maniera integrale e le eventuali "eccezioni". Riguardo a questo punto, occorre fare una distinzione che appare grossolana ma è invece fondamentale, quella tra aree della produzione, concepite essenzialmente come uno strumento per le attività economiche, e le aree della residenza, concepite come un bisogno fondamentale della persona.

2 - La disciplina delle trasformazioni. Le previsioni contenute nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono state definite sulla base del quadro previsionale strategico scaturito dagli indirizzi dell'Amministrazione e dalla partecipazione della cittadinanza: questo quadro è stato dimensionato a seguito della valutazione integrata effettuata nella fase di formazione del Regolamento Urbanistico.

Uno degli obiettivi del Regolamento Urbanistico è quello di intercettare una parte consistente delle risorse economiche che si generano nei processi di trasformazione urbana e recuperarle per una maggiore qualità complessiva dei servizi e del territorio, maggiore qualità che rappresenta la preoccupazione prioritaria dell'Amministrazione. Il problema delle aree di trasformazione sta tutto nella capacità pubblica di intervenire sugli assetti esistenti per dare agli abitati una forma gradevole ed un sistema di spazi ed opere che consenta di migliorare la qualità della vita sociale ed individuale e metta in sicurezza il territorio. L'obiettivo che si pone la legge regionale è appunto quello di trasferire alle generazioni che verranno dopo di noi un territorio ed una città migliori, e questo è l'impegno che chiede a coloro che, a vario titolo, concorrono a trasformarne il territorio. La legge mette a disposizione strumenti che effettivamente sono idonei a conseguire nuovi livelli di qualità complessiva, proprio

perché essa obbliga a perseguire la qualità e l'efficienza delle costruzioni con i principi fondamentali contenuti nella legge 3 Gennaio 2005, n° 1, "Norme per il Governo del territorio", e con le disposizioni attuative della medesima legge, in particolare il Regolamento "*Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti*" (DPR 9 Febbraio 2007, n° 2/R).

Ma il semplice rispetto del dettato legislativo non è, di per sé, elemento sufficiente a conseguire pienamente l'obiettivo della qualità, specie quando dal livello previsionale si passa alla concreta attuazione e cioè alla conformazione dello spazio costruito mediante l'esecuzione delle opere previste. E' proprio a tale livello, infatti, che riemerge prepotentemente quell'elemento dei processi di trasformazione del territorio che, da decenni, affligge anche le migliori politiche urbanistiche e che, seppur combattuta ed arginata nei Piani Regolatori, continua ad esistere e ne condiziona negativamente l'attuazione: la rendita fondiaria urbana.

L'odierna rendita fondiaria urbana rappresenta il maggior valore che un bene ad offerta limitata (qual è il suolo edificabile) si vede riconosciuto proprio in ragione della sua rarità. Nel caso delle aree edificabili la rendita è dovuta alla qualità dell'ambiente urbano di cui l'area fa parte e soprattutto alla scelta della pubblica amministrazione che, pianificando, decreta la posizione di vantaggio di alcuni (i proprietari delle aree edificabili) rispetto a tutti gli altri (i proprietari delle aree sottratte all'edificazione o destinate a servizi pubblici). Più è raro il bene tanto più aumenta il potere contrattuale del proprietario che, inevitabilmente, utilizza la propria posizione di privilegio per incrementare il prezzo richiesto sino a spingersi ai limiti di compatibilità economica del processo edilizio di cui la sua area costituisce ineludibile presupposto. La conseguenza del fenomeno appena descritto è una riduzione delle risorse disponibili per le altre componenti del processo ed in particolare di quelle che sarebbero deputate a generare la qualità finale dell'ambiente costruito: le caratteristiche dell'insediamento e la realizzazione delle opere e degli spazi pubblici.

Per questo motivo, si è applicato il principio della perequazione all'interno di ciascun intervento inserito nel Regolamento e si sono stabiliti i termini relativi all'estensione delle aree pubbliche e delle opere da eseguire, di modo che non fosse possibile aumentare la rendita a tutto svantaggio della qualità dell'insediamento e degli spazi pubblici: avendo a base la dimensione ottimale dell'intervento rispetto al contesto dell'insediamento esistente, l'incremento di valore dell'area dovuto alla previsione del Comune è stato considerato nel dimensionare le opere pubbliche da eseguire e nel definire il sistema degli spazi pubblici, secondo modalità indipendenti ed aggiuntive rispetto al semplice calcolo degli oneri di urbanizzazione; in questo modo, una buona parte della rendita creata dalla previsione del Comune torna alla collettività sotto forma di spazi ed opere di proprietà comune.

Si è tenuto conto del fatto che il profitto dell'operatore non potrà mai essere inferiore ad una determinata percentuale del capitale investito (altrimenti l'imprenditore si asterrebbe dall'avviare l'operazione) ed è quindi suscettibile solo di incrementi, mentre il valore finale dell'opera è anch'esso dato pressoché fisso, visto che l'imprenditore venderà sempre al massimo prezzo che il mercato è in grado di assorbire, quali che siano i costi che ha sostenuto; riguardo quest'ultimo punto, ci siamo assestati su una previsione di prezzi di mercato omogenei a quelli rilevati

dal Cresme per il Comune di Montemurlo, ben inferiori a quelli medi della città di Prato. Si ritiene che la perequazione e gli altri meccanismi ipotizzati dal regolamento che spostano una quota della rendita verso finalità di interesse collettivo (cessione di aree, assunzione di obblighi in ordine all'affitto sociale e simili) consentono un primo importante risultato, aiutando a conseguire livelli di qualità impensabili con gli strumenti urbanistici precedenti. Nell'ipotesi di piano preparata, date per fisse aree ed opere pubbliche e dimensioni dell'intervento, gli unici costi che rimangono realmente in gioco sono quelli relativi alla rendita ed al profitto dell'imprenditore. Il secondo, come già più sopra detto, non è comprimibile al di sotto del limite oltre il quale non vi è convenienza ad avviare l'operazione (e quindi tenderà sempre a stabilizzarsi poco sopra tale limite) mentre la rendita rimane l'unico vero elemento sul quale si gioca la fattibilità dell'intervento, con la conseguenza che essa tenderà sempre più a ridursi sino a limiti fisiologici, perché il soggetto che non rinuncia ad una quota consistente della rendita rinuncia a tutta la rendita possibile, una volta che siano passati cinque anni senza l'inizio della trasformazione.

Con il primo Regolamento Urbanistico, si è teso a formare l'ossatura principale dei servizi pubblici, e volutamente non si è utilizzato uno strumento che pure la legge regionale rende disponibile per convertire la rendita in opere pubbliche e qualità urbana: la scelta degli interventi attraverso un vero e proprio bando, procedura consentita dall'art. 13 del Regolamento regionale di attuazione delle disposizioni del titolo V della LR 1/2005 (DPR 9 Febbraio 2007, n° 3/R) e del resto già seguita dai Comuni di Montale e Quarrata. Questa procedura consente il differimento nel tempo del momento in cui il diritto ad edificare si lega all'area, facendo in modo che questo legame (e la rendita che inevitabilmente ne consegue) maturi solo dopo che sono stati definiti e garantiti tutti i livelli di qualità che si intendono conseguire, e potrà essere utilizzata per i prossimi regolamenti urbanistici: la comparazione e competizione che ne discende potrà mettere in concorrenza tutte le aree potenzialmente idonee all'edificazione o alla riconversione urbanistica, e ciascuna di esse, non ancora forte di una posizione di privilegio, tenderà a formulare la miglior proposta possibile, sottraendo quindi risorse alla rendita futura e mettendole a disposizione di processi finalizzati a conseguire quei livelli di qualità che il Comune avrà precisato nel bando.

Rispetto agli interventi di trasformazione ipotizzati nel piano strutturale, la selezione di essi inserita nel Regolamento Urbanistico è motivata sempre da esigenze legate alla costruzione del sistema degli spazi pubblici o alla messa in sicurezza del territorio tramite la prevenzione del rischio idraulico. I grandi interventi scelti per essere eseguibili nei primi cinque anni di validità del Regolamento Urbanistico sono sempre legati o ad opere di prevenzione del rischio idraulico (tramite la cessione delle aree necessarie, sempre, e la realizzazione, in alcuni casi, del risanamento dei fossi o delle casse di espansione definite con gli studi di cui abbiamo riferito più sopra), o alla realizzazione di opere pubbliche in comparti organici, siano esse edifici ed aree per servizi pubblici oppure edifici per l'edilizia sociale (che costituiscono opera di urbanizzazione secondaria secondo quanto stabilito dalla finanziaria 2008): è stata cioè sempre perseguita la logica degli interventi approvati con la variante urbanistica per le aree centrali di Montemurlo, laddove la costruzione di edifici è legata ad opere di prevenzione del rischio idraulico utili per tutto l'insediamento ed alla cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche.

Data la conferma per le scelte già operate per Montemurlo capoluogo (interventi

denominati Intervento di Riqualificazione Funzionale n° 1 – Pieratti Nord, Insediamento industriale di via Palermo e Progetti Guida n° 1 e n° 2, già sottoposti a valutazione all'atto dell'adozione delle varianti apposite), la progettazione urbanistica del Regolamento ha interessato soprattutto le aree residenziali di Oste e di Bagnolo: tuttavia, mentre a Bagnolo (dato che la sostituzione della Filatura di Bagnolo è già stata oggetto di permesso di costruire) gli interventi prospettati sono minimi, anche se capaci di riqualificare tutta l'area attorno al fiume, ad Oste è stato necessario prevedere alcuni nuovi interventi di sostituzione edilizia, e modificare le attuali previsioni per quanto attiene alle modalità attuative delle trasformazioni, in quanto oggi spesso sottoposte obbligatoriamente a piano di recupero o piano particolareggiato. L'area ricompresa tra il Funandola ed il Meldancione è stata oggetto di particolare attenzione, anche nella verifica della fattibilità delle previsioni ipotizzate: alla fine, ai tre grandi interventi costituiti dagli IRF n° 6 e 7 e dall'area di via Milano destinata dall'attuale piano regolatore a PEEP (sigle del RU: AT 17, AT 18 ed AT 15), si sono aggiunte diverse piccole zone di ristrutturazione urbanistica, piccole ma non per questo di minore importanza per la vivibilità delle aree più dense della frazione.

Queste previsioni, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal regolamento urbanistico, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Qualora queste previsioni decadessero, se le aree non più pianificate saranno esterne al perimetro del centro abitato, saranno consentiti esclusivamente gli interventi ammessi per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, mentre nelle aree non pianificate all'interno dei centri abitati, saranno consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.

Si ritiene utile dare conto di come si sia riflessa questa distinzione fondamentale (tra regole a tempo indeterminato per gli insediamenti esistenti e regole valide cinque anni per le trasformazioni programmate) sulle diverse politiche seguite con lo strumento del Regolamento Urbanistico per la residenza, per le aree della produzione, per il commercio e per i servizi.

1.1.2 LA POLITICA PER LE AREE RESIDENZIALI

Per le aree residenziali, rispetto al piano regolatore vigente le innovazioni più importanti si trovano all'interno della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, e consistono sostanzialmente in una maggiore flessibilità e libertà d'intervento date da un indice generalmente più elevato di quello alla base della costruzione degli edifici. Per gli interventi di trasformazione, il piano regolatore

vigente è già in larga parte adeguato a sostenere la politica di sostituzione degli edifici produttivi all'interno del sottosistema residenziale, e quindi le norme sono tali da confermare quanto già contenuto nel piano regolatore vigente. Va da sé che le direttive del nuovo Regolamento Urbanistico potranno dispiegare tutti i loro effetti solo dopo la loro approvazione, in quanto le misure più restrittive contenute nel piano vigente sono prevalenti su quelle adottate.

1 - La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Si è già detto più addietro della flessibilità e libertà d'intervento contenute nel regolamento, qui si ritiene necessario sottolineare quattro questioni:

1. i tessuti storici e gli edifici ritenuti di valore a seguito dell'approfondimento del quadro conoscitivo sono trattati a parte, come elementi di invarianza degli abitati;
2. per le aree caratterizzate da edifici singoli con una propria pertinenza e privi di valori specifici, sostanzialmente tutte le aree costruite secondo un indice volumetrico pari a 1,5 mc/mq, si è ritenuto possibile consentire interventi ed ampliamenti tali da assicurare la permanenza dei nuclei familiari, tanto da distribuire in maniera uniforme la rendita urbana a tutte le famiglie residenti: saranno possibili ampliamenti, sia per divisione del nucleo familiare sia per sostegno dei residenti anziani, sopraelevazioni e redditi da affitto complementari alle pensioni;
3. le singolarità del tessuto costituite da fabbricati produttivi affogati nel contesto residenziale sono state trattate con singole schede per ciascun intervento, studiando la potenzialità edificatoria e la sistemazione architettonica nel modo migliore per la riqualificazione del contesto; alla luce di quanto avvenuto con la gestione dell'attuale PRG, si è ritenuto necessario dare specifiche regole per ciascun intervento per l'impossibilità di regolare questi interventi con norme valide per ogni zona;
4. per la riqualificazione degli abitati, si è ritenuto obbligatorio agire per grandi comparti, inseriti nella parte del Regolamento valida per cinque anni, in modo da ottenere aree pubbliche di dimensioni tali da assicurare un effettivo miglioramento del contesto di riferimento degli interventi: le aree di completamento che fanno parte della gestione e perciò non hanno una scadenza temporale sono infatti estremamente esigue (una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 3.280 mq equivalente ad **82** abitanti) e sempre finalizzate alla realizzazione di parcheggi ed aree attrezzate contigue a zone ad alta densità e prive di servizi. Anche per questi interventi di completamento si fa riferimento alle regole insediative del contesto rappresentato dal sottosistema o ambito di appartenenza. Più in particolare, negli interventi di nuova edificazione si dovranno rispettare i parametri dimensionali e tipologici contenuti nella scheda specifica dell'intervento, superando il criterio dell'Indice che, in contesti già urbanizzati, non permette di prefigurare l'effetto edilizio ed architettonico e, anzi, rischia di portare a forzature e di conseguenza a risultati non soddisfacenti dal punto di vista della qualità urbana e dell'abitare.

2 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi. Il piano regolatore vigente è sostanzialmente in linea con le indicazioni del piano strutturale, per cui il Regolamento Urbanistico recepisce le scelte fondamentali già fatte dall'Amministrazione, in termini

di regole e dimensionamento degli interventi, limitandosi ad una selezione degli interventi possibili in base alle direttive assunte come cardini del Regolamento: come si è già detto più sopra, la politica seguita per le aree di trasformazione degli abitati è finalizzata alla realizzazione del sistema degli spazi pubblici ed alla prevenzione del rischio idraulico. La differenza fondamentale passa attraverso le due diverse tipologie d'intervento: l'operazione di completamento delle aree libere interne al sistema della residenza e la ristrutturazione urbanistica di zone industriali.

Uno degli obiettivi del piano strutturale è infatti la eliminazione delle attività produttive manifatturiere dalle aree individuate come centri abitati e l'utilizzo delle aree così dismesse per la riqualificazione dell'insediamento tramite la costruzione di nuovi edifici residenziali, la dotazione di servizi e l'impianto di attività economiche (servizi e commercio) compatibili con la vocazione residenziale delle zone. Nel piano regolatore vigente, le zone produttive che la spontaneità e la mancanza di programmazione del boom economico degli anni sessanta – settanta ha localizzato all'interno di aree divenute prevalentemente residenziali sono soggette ad operazioni complesse, denominate "Interventi di Riqualificazione Funzionale", che prevedono la sostituzione urbanistica degli edifici produttivi. Questi interventi sono regolati tramite aree unitarie d'intervento, parametri urbanistici e direttive progettuali che consentono l'intervento diretto, qualora si rispetti ogni indicazione del piano regolatore, ovvero possono essere modificate tramite l'approvazione di piani particolareggiati dell'intero intervento: questo rimando al piano intermedio consente una sufficiente possibilità di manovra all'Amministrazione, tale da consentire di adeguare la fattibilità dell'intervento alle effettive pulsioni e distorsioni delle proprietà presenti nel quadro di una immutata previsione complessiva delle quantità urbanistiche. Dei diversi Interventi di Riqualificazione Funzionale previsti, il Regolamento ha selezionato quelli a maggiore fattibilità in stretta funzionalità rispetto agli scopi che l'Amministrazione intende perseguire.

Per le aree di completamento che possono avere ricadute positive sugli insediamenti contigui, sono state scelte quelle denominate PG 1 e PG 2 nel piano regolatore vigente (At6 e At7 nel RU) e l'area di via Milano: le prime due, allo scopo di realizzare l'armatura di servizi lungo via Rosselli prevista dal Piano Strutturale, la terza, ad Oste, per dare corpo ad un'offerta consistente di edilizia sociale e nel contempo realizzare l'accesso alle aree pubbliche della piana dall'abitato di Oste. A queste aree, come novità assoluta rispetto alle attuali previsioni del piano regolatore, sono stati aggiunti due interventi: uno riguardante l'isolato di Barzano, finalizzato alla realizzazione di 1.200 mq di edilizia sociale ed al completamento delle connessioni dell'area centrale di Montemurlo, ed il secondo, contiguo alla scuola di Morecci, finalizzato all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della cassa d'espansione del Funandola al Nord dell'abitato di Montemurlo e la continuità delle aree pubbliche tra le scuole di Morecci e il comprensorio di Villa Giamari.

3 - Previsioni per l'edilizia sostenibile. Compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, Il RU introduce alcuni obblighi in materia di uso di fonti d'energia rinnovabile, disciplina e incentiva gli interventi di edilizia sostenibile. Con il Regolamento Edilizio, sono stati stabiliti alcuni standard prestazionali minimi ed un insieme di regole per la costruzione di edifici ad alte prestazioni ambientali:

tali regole sono tutte contenute in una apposita sezione del Regolamento Edilizio medesimo; in particolare, riguardo agli interventi di trasformazione, la qualità insediativa, ai sensi del DPGR n.2/R del 14/02/07, deve essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che prenda in considerazione, in maniera integrata, la compatibilità ambientale, le prestazioni energetiche in regime invernale ed estivo, il comfort abitativo, la salvaguardia della salute dei cittadini. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi calcolabili in fase di progetto e misurabili in fase di collaudo. La progettazione integrata dei nuovi interventi deve basarsi essenzialmente sulle specificità locali, ambientali, climatiche e storiche dell'area oggetto di trasformazione, intendendo per progettazione integrata un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc. Il Regolamento Edilizio, al fine di raggiungere l' obiettivo primario della sostenibilità, fatte salve le imposizioni di legge, indica i requisiti minimi richiesti negli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia, volti principalmente al risparmio delle risorse ambientali e come tali considerati obbligatori.

Il Regolamento Edilizio specifica che dovrà essere il Regolamento Urbanistico ad indicare quali categorie d'interventi sono obbligate al rispetto dello specifico allegato ambientale il cui contenuto è stato appena esposto. Nel Regolamento Urbanistico in adozione, tutti i nuovi interventi e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti al rispetto dell'allegato in questione. Al fine di migliorare il comfort ambientale e le prestazioni energetiche degli edifici, l'azione combinata di Regolamento Edilizio e Regolamento Urbanistico prevede inoltre alcuni meccanismi premiali per il miglioramento del comfort ambientale e delle prestazioni energetiche degli edifici, ponendo dei limiti qualitativi e dimensionali ed escludendo dai computi urbanistici riferiti a superfici coperte, volumi e superfici utili le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario:
- i vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili;
- i locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- le gronde e le pensiline in aggetto progettate ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare estivo, i Diaframmi forati di facciata, i "brise-soleil" comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono all'utilizzazione delle tecniche atte a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento e/o il raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti.
Vengono inoltre esclusi dai computi urbanistici gli extra spessori necessari al risparmio dell'energia di riscaldamento invernale o di raffrescamento estivo quali la parte delle murature esterne eccedenti i 30 cm di spessore, l'extra spessore dei solai interpiano richiesto per motivi acustici e termici, l'incremento di spessore non strutturale dei solai di copertura.

1.1.3 LA POLITICA PER LE AREE PRODUTTIVE

L'elaborazione del Regolamento è avvenuta in un periodo di grave crisi per il sistema tessile pratese: l'intero distretto sta attraversando un momento critico, accentuato dalla contemporanea crisi finanziaria generale. Assistiamo a fenomeni di chiusura di aziende, trasferimento all'estero o riconversione del capitale verso l'immobiliare, mentre solo chi investe o ha investito sulla qualità della produzione riesce a mantenere quote significative di mercato. Per cogliere opportunità di sviluppo e creare nuove dimensioni operative (sia riguardo la filiera produttiva sia riguardo l'espansione dei mercati) è necessario introdurre innovazioni strategiche, sia da parte privata che pubblica: e tuttavia questo non può essere compito della gestione dell'Urbanistica, che deve però occuparsi di preparare le condizioni logistiche che possano permettere al sistema produttivo di Montemurlo di intercettare l'eventuale domanda di localizzazione e di sviluppo che dovesse presentarsi a scala nazionale e internazionale.

Il quadro delle conoscenze approntato per la variante generale al piano regolatore adottata nel 1996, con lo studio effettuato dal Censis, ed approfondito ed aggiornato con gli studi dell'Asel in occasione della elaborazione del piano strutturale, è stato ritenuto sufficiente allo scopo di strutturare una politica urbanistica per le aree destinate alla produzione: non esistono infatti dubbi sulla necessità di diversificare la produzione, così come sulla necessità di avere un patrimonio edilizio tipologicamente diverso dall'attuale e di migliorare l'accessibilità del territorio. Allo stesso tempo, non esistono dubbi sulla necessità di allestire una architettura di gestione tale da essere pronta a cogliere le occasioni di miglioramento e diversificazione produttiva dell'area e da non costituire in alcun modo un ostacolo all'insediamento di nuove attività

1 - Il quadro di riferimento strategico. Per quanto gli edifici industriali siano diffusi su tutto il territorio della piana di Montemurlo, il piano strutturale individua in maniera netta due distinti sistemi e due diverse politiche di trasformazione del patrimonio immobiliare industriale: il sistema residenziale, costituito dalle aree al di sopra della nuova montalese e dal centro abitato di Oste, per il quale si prevedono operazioni di sostituzione urbanistica, ed il sistema della produzione, per il quale si prevedono operazioni di razionalizzazione delle infrastrutture, raffittimento e diversificazione produttiva.

Come abbiamo detto a proposito delle politiche per la residenza, nel sistema residenziale le operazioni di sostituzione urbanistica vengono attuate per grandi comparti, per i quali si prevedono la demolizione degli edifici industriali o la loro riconversione ad altri usi. Gli obiettivi del piano strutturale sono la eliminazione delle attività produttive manifatturiere dalle aree individuate come centri abitati e l'utilizzo delle aree così dismesse per la riqualificazione dell'insediamento tramite la costruzione di nuovi edifici residenziali, la dotazione di servizi e l'impianto di attività economiche (servizi e commercio) compatibili con la vocazione residenziale delle zone. Per il superiore interesse alla creazione di un insediamento residenziale migliore, da un punto di vista meramente economico si propone una via d'uscita per così dire immobiliarista dalla crisi del sistema tessile, consentendo una resa economica maggiore degli edifici presenti in zona residenziale ed una conseguente maggiore disponibilità di capitali per investimenti produttivi: cogliendo l'obiettivo principale dell'Amministrazione, che è quello di migliorare la città, contemporaneamente si muove l'attuale stagnazione

economica delle enclaves produttive contigue ai centri abitati.

Del tutto diversa è la politica tracciata per il distretto produttivo. Ad esso è affidata la funzione di sostegno allo sviluppo e mantenimento delle condizioni di benessere economico della società locale. Il piano riconosce il ruolo fondamentale svolto dalle imprese presenti sul territorio nell'ambito del distretto pratese ed il carattere strutturale dell'industrializzazione della piana, arrivando a considerare come risorsa da tutelare l'area del sotto sistema insediativo industriale. La diversificazione economica e l'impianto di imprese e servizi innovativi è l'obiettivo economico principale del piano strutturale, proprio per la minaccia allo sviluppo rappresentata dalla forte specializzazione tessile del territorio, specializzazione più forte rispetto a quella del Comune di Prato e quindi di tutta la Toscana. Il piano strutturale indirizza verso una fortissima flessibilità le norme che il Regolamento Urbanistico potrà definire per il distretto, flessibilità che riguarda: 1) le destinazioni d'uso dei fabbricati, escludendo tassativamente solo residenza, industrie ad alto rischio ed urbanizzazioni secondarie incompatibili con il carattere produttivo della zona; 2) gli interventi sugli edifici esistenti, dando come criterio di ammissibilità una verifica dell'operazione da attuare sotto il profilo della funzionalità rispetto allo scopo e di miglioramento ambientale dell'area d'insediamento piuttosto che una caratterizzazione edilizia ed una indicazione di area di pertinenza; 3) l'utilizzo delle aree ancora libere interne al distretto, che per la loro esiguità devono giocare un ruolo decisivo per la diversificazione produttiva e l'impianto di attività innovative.

Tutto ciò costituisce una rilevante novità rispetto al piano regolatore vigente, anche se in primo luogo deve essere evidenziato come vi sia una quasi perfetta coincidenza tra distretto produttivo del piano regolatore e sistema della produzione del piano strutturale: l'unica differenza significativa è data da piccole aree in ampliamento dedicate al trasferimento delle imprese presenti nel sistema residenziale o alla diversificazione produttiva dell'economia del Comune: non c'è impegno di nuovo suolo per funzioni produttive manifatturiere. La differenza è tuttavia profonda nella diversa concezione del distretto: mentre nel piano regolatore attuale si tende a regolare tutte le zone e tutti gli interventi, e si agisce in una logica di preservazione delle aree libere interne, per il piano strutturale il sistema della produzione è una risorsa di primaria importanza per il Comune, un'area già fortemente urbanizzata e per tale motivo da rendere estremamente flessibile ad ogni uso produttivo, avendo come fattori di localizzazione unicamente la compatibilità ambientale e la morfologia delle infrastrutture. Anche le aree interne sono rese disponibili al consolidamento dello sviluppo economico del Comune, in una logica di economia di territorio (una sola area di nuovo impianto, e di limitate dimensioni) e contemporanea dotazione di standard urbanistici (gli indirizzi dati per le cosiddette "aree programma").

2 - Le politiche avviate. L'Amministrazione ha ritenuto che la crisi del settore tessile non fosse congiunturale ma strutturale, ed ha iniziato ad assumere provvedimenti efficaci rispetto alla diversificazione produttiva ed al supporto alle imprese che stanno sul mercato con le varianti urbanistiche denominate "*per la diversiýcazione economica del distretto industriale*" (approvata con delibera consiliare 19 Marzo 2007, n° 14) *e ñper il sostegno*"(approvata con delibera consiliare 12 Novembre 2007, n° 88). Le politiche previste nel Regolamento Urbanistico rappresentano la conclusione di questo intervento a sostegno dell'economia locale: si sono confermate le varianti appena rammentate, e se ne è completato il disegno con norme tali da consentire operazioni

di ristrutturazione edilizia, contemporanee ad operazioni di ristrutturazione industriali o di modifica dell'attività, senza che l'indicazione di comparti o la conformazione dei fabbricati o il contenimento delle potenzialità edificatorie costituiscano impedimenti all'ottenimento della conversione dell'esistente, salvo le necessità di tutela dell'ambiente e della sicurezza del lavoro.

Le varianti riguardavano le aree di completamento e saturazione industriale, ed avevano come obiettivo principale l'avvio di un processo di diversificazione delle attività economiche del territorio, in particolare per quanto riguarda commercio e servizi. L'analisi del sistema produttivo ha evidenziato una forte caratterizzazione industriale manifatturiera dell'economia locale, quasi esclusivamente tessile o dell'indotto tessile, mentre le unità locali e l'occupazione complessiva in commercio e servizi risultano notevolmente inferiori alla media provinciale.

3 ï La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Il contenuto del Regolamento Urbanistico è fortemente innovativo rispetto al piano regolatore vigente. Il piano regolatore individua un distretto produttivo che coincide quasi esattamente con il sistema della produzione del piano strutturale (art. 153, "*lôinsieme delle zone produttive (P), delle aree economiche e di servizio (E) a supporto dellôattivit¨ produttiva e delle aree di attrezzature pubbliche e di corredo (Aree verdi e servizi) costituiscono il Distretto Produttivo di Montemurlo*"). Il distretto è suddiviso in aree funzionali, ambiti territoriali individuati in funzione della realizzazione o dell'adeguamento delle principali reti infrastrutturali, che a loro volta contengono settori, oggetto di piani particolareggiati o comparti edificatori o piani di lottizzazione per la realizzazione di specifiche opere infrastrutturali o la costituzione di particolari presidi ambientali, che a loro volta contengono sub aree, coincidenti con le aree unitarie di intervento che è necessario interessare per interventi di ristrutturazione urbanistica o costituzione di presidi ambientali.

Va chiarito subito che questa complessa architettura di piani, funzionale in primo luogo a risolvere i problemi ambientali e infrastrutturali dell'area industriale, non ha più ragion d'essere, in quanto l'Amministrazione Comunale ha di fatto già provveduto a mettere in larga parte in sicurezza la zona ed a realizzare le principali infrastrutture. Rispetto all'epoca di adozione della variante generale, sono state costruite molte delle casse d'espansione che erano necessarie per prevenire il rischio idraulico dell'area, ed è stata realizzata la cosiddetta seconda tangenziale pratese; sono inoltre proseguite le opere di ampliamento delle reti tecnologiche e concluso l'accordo per la realizzazione dell'acquedotto industriale. Il quadro è tale da non richiedere più l'interessamento di vasti settori della zona industriale per la realizzazione di infrastrutture e la costituzione di presidi ambientali. In buona sostanza, i forti investimenti pubblici in termini di infrastrutture per la viabilità e per la sicurezza idraulica consentono adesso di levare il gesso alla zona industriale, rendendola disponibile a ricevere la forma che il mondo della produzione avrà bisogno di imprimerle.

Per il patrimonio esistente, con il Regolamento Urbanistico sono possibili operazioni di riconversione e ristrutturazione urbanistica totali. Non si vuole che la normativa urbanistica sia un ostacolo quando l'operazione mira ad una riconversione produttiva od economica o serva per la diversificazione economica del distretto. Dato che il territorio è fortemente strutturato e dotato di infrastrutture già realizzate, si tende al massimo sfruttamento dell'esistente: tenuto conto dell'alta densità del patrimonio

edilizio esistente, si è adattato l'indice di sfruttamento delle aree a quello medio esistente ed aumentata la potenzialità edificatoria delle rare zone rade, e l'altezza massima consentita. Sostanzialmente, l'intervento sull'esistente è traguardato secondo una logica prestazionale: quando viene assicurata la salvaguardia dalle emissioni pericolose, la sicurezza del lavoro e del territorio ed il mantenimento di minimi di superfici permeabili libere, l'intervento si può fare, se è finalizzato a mantenere l'attuale potenzialità economica dell'area o a diversificare le attività svolte.

Si è confermata la possibilità di insediare una molteplicità di attività economiche lungo determinati assi d'insediamento. La determinazione delle viabilità lungo le quali possono insediarsi attività commerciali e direzionali tramite un intervento diretto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione dell'edificio esistente è avvenuta in seguito all'analisi della conformazione del distretto industriale. Il distretto è suddivisibile in tre zone: quella occidentale, compresa tra il sotto sistema ambientale dell'Agna e l'asse verde attrezzato centrale, zona che ha come asse di distribuzione principale via Scarpettini – via Puccini (viabilità che collega anche i centri commerciali naturali di Montemurlo ed Oste) e via Scarpettini – via Rossini (viabilità che collega le zone industriali di Montemurlo e Montale, con l'accoglimento dell'osservazione del comune di Montale relativa ad una diversa localizzazione del ponte sull'Agna previsto dal piano strutturale); quella centrale, compresa tra l'asse verde attrezzato centrale e il Bagnolo, zona di maggiore estensione che ha come asse di distribuzione principale via Viaccia - via Parugiano – via dell'Agricoltura; e quella orientale, compresa tra Bagnolo e Ficarello, che ha come asse di distribuzione via Di Vittorio. Questi assi principali sono tra di loro raccordati in senso Est – Ovest dalla Nuova Montalese e dal raccordo con la seconda tangenziale pratese. A queste viabilità si aggiungono viale Venezia, in quanto asse d'impianto urbano direttamente collegato con il centro commerciale naturale di Oste e contiguo all'asse verde attrezzato centrale, per il quale motivo è opportuno che gli edifici lungo tale strada possano avere destinazioni più adeguate alle destinazioni prospettate dal piano strutturale, e viale Labriola, anch'esso asse d'impianto urbano direttamente collegato con il centro commerciale naturale di Bagnolo e attuale collegamento diretto tra i due raccordi est ovest. Nella logica detta, sono stati studiati gli agganci ra il distretto e la seconda tangenziale pratese.

4 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi. Il Regolamento conferma l'area di espansione industriale oggetto della variante urbanistica per le aree centrali di Montemurlo capoluogo (approvata con delibera consiliare 21 Luglio 2008, n° 49), prevista lungo via Palermo e con una potenzialità complessiva pari a circa mq 30.000 di superficie utile. A proposito di questo intervento d'espansione, si ripete in questa sede quanto riferito nella relazione tecnica della variante per Montemurlo capoluogo: *"Dall'adozione del piano strutturale (Aprile 2003) sono stati approvati o in corso d'approvazione piani di recupero che prevedono la demolizione di 43.200 mq di ediýci industriali (IRF nÁ 1, PdR Fornacelle, via Milano, Filatura di Bagnolo, via Deledda), sono stati rilasciati o sono in fase di rilascio permessi di costruire che prevedono la demolizione di 32.250 mq di superýci destinate alla produzione (9.800 mq demolizioni gi¨ effettuate, 22.450 mq oggetto sia di richieste gi¨ presentate (per una superýcie di mq 18.350) sia di piani di recupero in itinere (per una superýcie di mq 4.100)). Il nuovo insediamento industriale ha una superýcie coperta complessiva pari a mq 24.850: anche sommando a questa quantit¨ gli interventi autorizzabili*

con la variante per il sostegno (14.000 metri quadri), si ha una nuova superýcie complessiva minore di quella per la quale ¯ prevista da piani attuativi la demolizione (43.200 metri quadri), anche se superiore (38.250 contro 32.250) di quella oggetto di permessi di costruire rilasciati o in fase di rilascio: si ritiene pertanto plausibile che, nellûambito di validit¨ dei piani gi¨ approvati, la previsione in espansione equivalga alle potenzialit¨ produttive eliminate dai centri abitati. Per quanto sia vero che il mantenimento delle capacit¨ produttive del Comune non coincide con il mantenimento delle superýci produttive, tuttavia la reintegrazione delle superýci perdute mantiene la possibilit¨ che lûobiettivo sia realizzato."

Oltre a questo piano particolareggiato, sono confermati gli interventi oggetto della variante urbanistica per il sostegno (approvata con deliberazione consiliare 12 Novembre 2007, n° 88) per complessivi circa mq 14.000 coperti. E' importante sottolineare che 1) l'offerta di suoli per le imprese non è indifferenziata e che 2) si prevedono modalità di gestione ed attuazione del piano che consentono bilanci progressivi degli interventi e una forte flessibilità riguardo all'impianto di nuove imprese.

Riguardo al primo punto, tutte le aree sono finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) trasferimento di imprese produttive localizzate all'interno di sottosistemi residenziali, dove sia prevista la riconversione funzionale o la sostituzione urbanistica dei fabbricati industriali;
b) diversificazione delle attività economiche presenti sul territorio, allo scopo di consentire l'insediamento di attività non tessili o di industrie tessili che producano con modalità innovative, assicurando il rispetto degli indirizzi sotto elencati;
c) riconversione produttiva tramite ristrutturazione urbanistica degli immobili di imprese ubicate in contiguità con le aree di espansione;
d) dotazione di servizi alla produzione ed immobili necessari per la promozione e commercializzazione dei prodotti del distretto;
e) dotazione di aree per cantieri edili ed altre attività produttive di supporto all'edilizia;
f) dotazione di aree per la soddisfazione degli standard relativi all'UTOE e la realizzazione di connessioni verdi, secondo lo schema di larga massima contenuto nella tavola del sistema degli spazi pubblici.

Riguardo al secondo punto, con il piano strutturale sono state individuate quelle aree ancora libere che potevano essere rese disponibili per una politica di diversificazione o miglioramento della produzione. Queste aree sono state classificate come "Aree programma", e sono destinate ad insediamenti industriali e terziari di servizio allo sviluppo produttivo. Il loro utilizzo deve avvenire via via che se ne presenti la necessità, sulla base delle esigenze dell'impresa che si insedia e di un programma di investimento industriale, ovvero sulla base dell'effettiva utilità per il distretto dei servizi che si intendono effettuare, a seguito di accordi convenzionali con l'Amministrazione relativi alla realizzazione di tutte le opere complementari all'intervento: come si vede, le norme del piano strutturale sono tali da rendere possibile l'edificazione in queste aree solo in presenza di un serio programma economico o di un interesse pubblico alla realizzazione di infrastrutture.

Delle aree programma individuate, ne sono state inserite nel Regolamento Urbanistico

due: sulla prima, contraddistinta con la sigla AT 14, l'intervento è finalizzato alla realizzazione della stazione comunale di trasferimento rifiuti ed acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento stradale con Montale previsto dal piano strutturale; sulla seconda, contraddistinta con la sigla AT 16, l'intervento è finalizzato alla realizzazione della cassa d'espansione prevista lungo il Meldancione, necessaria per la diminuzione del rischio idraulico per tutta la zona industriale compresa tra il Meldancione ed il Bagnolo. Le altre potenziali aree programma sono state classificate come verde complementare, in attesa di interventi in linea con gli obiettivi del piano strutturale e con la necessità di interventi infrastrutturali.

Per tutte queste aree, e per le aree oggetto di ristrutturazione urbanistica all'interno del distretto produttivo, gli interventi dovranno consentire la soddisfazione dei requisiti definiti nell'allegato F delle NTA del RU, cioè le aree dovranno essere trasformate tendendo alla costituzione di aree ecologicamente attrezzate.

1.1.4 - IL COMMERCIO

La funzione commerciale rappresenta un punto di effettiva evidente difficoltà degli insediamenti urbani, e più in generale per la struttura economica del Comune. Questo è vero anche per i numeri assoluti dell'attività (numero di occupati sul totale della popolazione, numero e dimensione delle imprese, localizzazione della rete) ma lo è particolarmente quando si analizza la qualità del sistema commerciale. Si è ritenuto indispensabile continuare le politiche intraprese di sostegno e lancio del settore, che è sotto dimensionato da sempre: tutti i censimenti confermano la povertà della rete commerciale.

Gli indirizzi del piano strutturale sono sostanzialmente due: 1) confermare le previsioni dell'attuale piano regolatore in merito al dimensionamento delle nuove strutture commerciali che dovrebbero sostituire attività produttive all'interno di edifici industriali contigui all'insediamento residenziale; 2) indirizzare la formazione di centri commerciali naturali per ciascun insediamento della piana, favorendo l'insediamento di esercizi di vicinato lungo ben definiti tratti di strada da attrezzare, assecondando e stimolando la crescita del settore anche con interventi di ristrutturazione degli edifici artigianali esistenti e di nuova costruzione di negozi e di edifici per attività ricettive lungo via vecchia Montalese a Montemurlo centro e Bagnolo.

1 - La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Per la disciplina della gestione degli insediamenti esistenti, assieme alle norme del Regolamento Urbanistico vanno esaminate le norme del Regolamento Edilizio e quelle regionali relative allo svolgimento delle attività commerciali. Per gli abitati, lungo le strade che il piano strutturale aveva individuato come quelle di impianto dei centri commerciali naturali delle tre frazioni di Oste, Bagnolo e Montemurlo, sono state previste specifiche zone dove è possibile la libera localizzazione di attività commerciali, fino a raggiungere il 100% delle superfici disponibili negli edifici esistenti: in queste aree, si può andare in deroga per la quantità di parcheggi richiesti dalla legge regionale, sia sul Regolamento Urbanistico che sul Regolamento Edilizio si trovano i minimi dei parcheggi di relazione che possono essere localizzati anche su aree di proprietà pubblica. Compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e con la possibilità di prevedere nuovi interventi, si sono aumentate le aree di parcheggio contigue alle

strade individuate dal piano strutturale: gli interventi nell'area centrale del campo sportivo, nell'area del mercato di via Pascoli e di Villa Giamari, a Montemurlo, l'intervento contiguo alla piazza d'Oste ed il nuovo parcheggio a Bagnolo vanno nella direzione di potenziare i parcheggi per le strade commerciali.

Per la zona industriale, è stata confermata la possibilità di destinare a funzioni commerciali gli edifici che si trovassero lungo determinate direttrici d'impianto, delle quali si rende conto all'interno delle politiche per le zone industriali. La disponibilità a consentire il riutilizzo commerciale dell'insediamento industriale può apparire eccessiva: in realtà, la deregulation che ha interessato il commercio è tale che sostanzialmente per le medie strutture e per gli esercizi di vicinato l'Amministrazione non ha leve incisive per influire su dimensione e quantità delle attività: anche per questo motivo, si è ritenuto che fosse migliore una offerta alta rispetto alla domanda, allo scopo di rendere più fattibili le operazioni di riconversione funzionale delle parti dei sistemi insediativi della piana che per la loro posizione hanno vocazione commerciale. Va considerato che il riutilizzo di edifici esistenti può evitare l'utilizzazione di nuovo suolo per questo tipo di funzioni, e che la norma non è indirizzata unicamente alle funzioni commerciali classiche, quelle relative alla vendita di prodotti, rientrando in queste attività molti settori economici volti sia alla cura della persona che all'offerta di servizi.

2 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi. Nel Regolamento Urbanistico sono previsti tre interventi con quantità di superfici destinate ad attività terziarie e commerciali importanti: l'intervento denominato AT 6, cioè il campo sportivo centrale di Montemurlo Capoluogo; l'intervento denominato AT 8, cioè l'intervento denominato PG2 nel piano regolatore vigente; l'intervento denominato AT 18, cioè l'area d'Oste a sud della provinciale lucchese in gran parte occupata da edifici industriali.

Nel primo intervento, la quantità riservata ad attività commerciali è tale da essere funzionale al raffittimento degli esercizi di vicinato lungo la vecchia montalese ed a fare della nuova piazza sistemata a parco un vero luogo centrale. Il secondo intervento è già stato oggetto di convenzione attuativa: è finalizzato alla realizzazione di una struttura commerciale di circa 2.400 mq di superficie di vendita, che manca a Montemurlo centro. Il terzo intervento è quello più problematico: si tratta di una struttura commerciale, direzionale ed alberghiera di circa 6000 mq localizzata lungo la provinciale Lucchese in un punto particolarmente delicato. La previsione del Regolamento Urbanistico conferma quella del piano regolatore vigente, in quanto l'area è a forte rischio idraulico ed è necessario provvedere quanto prima alla sua eliminazione: l'intervento è legato alla realizzazione di una cassa d'espansione nell'area contigua e soprattutto all'eliminazione degli edifici esistenti, costruiti sulla base di atti legittimi rilasciati negli anni settanta nella buca allagabile (e frequentemente allagata) compresa tra il rilevato della provinciale e della Ferrovia, e gli argini del Meldancione e dell'Agna. Poiché la proprietà ha manifestato a più riprese il proprio interesse alla realizzazione della previsione, si è ritenuto prioritario ottenere l'eliminazione del rischio idraulico rispetto alla possibilità di migliorare l'intervento complessivo prevedendo una quota di residenziale e di terziario assieme alla funzione commerciale: infatti questa previsione avrebbe impedito l'immediata realizzabilità

dell'intervento, dovendosi in questo caso attendere l'approvazione del Regolamento Urbanistico e provvedere ad una variante del piano strutturale vigente. Tra adozione del Regolamento Urbanistico e sua approvazione, sarebbe tuttavia auspicabile concordare con i soggetti attuatori una diversa soluzione.

Come si vede, le quantità totali di nuove superfici commerciali (circa 13.000 mq) sono decisamente esigue rispetto a quanto sarebbe necessario per ovviare al sotto dimensionamento del settore commerciale, ma quest'ultimo obiettivo è stato riservato al riutilizzo degli edifici produttivi di cui si parlava prima: i nuovi interventi appena descritti sono finalizzati ad una diversa qualità della rete commerciale nei luoghi centrali del Comune, dove non è possibile il riutilizzo di edifici industriali esistenti.

1.1.5. LA POLITICA PER I SERVIZI PUBBLICI

Da un punto di vista squisitamente urbanistico, cioè relativo all'organizzazione della città, la realizzazione di un sistema di spazi pubblici è stata la preoccupazione principale del Regolamento Urbanistico. Quanto è stato progettato trova fondamento nel sistema degli spazi pubblici contenuto nel piano strutturale: è di fondamentale importanza conoscere le parti del piano strutturale che si occupano del sistema funzionale degli spazi pubblici e della sua progettazione con riferimento a ciascuna UTOE (acronimo per Unità Territoriale Organica Elementare: il Comune è stato diviso in quattro zone: Monteferrato, Montemurlo capoluogo, Oste, Bagnolo, per ciascuna delle quali il piano strutturale delinea le politiche da seguire e le dimensioni massime dell'insediamento e minime degli standard urbanistici). Questo sistema funzionale rappresenta il progetto delle sistemazioni dei servizi pubblici e delle loro connessioni da realizzare con l'attuazione del piano strutturale.

Nella seconda parte di questa relazione sono indicate le indagini effettuate sugli spazi pubblici e di uso pubblico della città: una analisi che fornisce un quadro esauriente del "sistema di uso collettivo" della città, consentendo una valutazione di qualità degli spazi pubblici e, nella gestione del Regolamento, di impostare e attuare le necessarie politiche di intervento. Nel quadro della **gestione degli insediamenti**, sono stati individuati tutti quegli spazi - costruiti e non - che corrispondono alle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo (servizi per l'istruzione, attrezzature sportive, parcheggi, giardini ecc.), esistenti o di progetto. È soprattutto rispetto agli spazi scoperti di uso pubblico che nel Regolamento vengono date indicazioni per la realizzazione o la risistemazione delle aree; a questo proposito, si deve dire che per la gestione degli spazi pubblici esistenti assumono un rilievo decisivo le direttive contenute invece **nelle regole per la trasformazione**; in esse, in esecuzione di quanto specificato nel sistema funzionale degli spazi pubblici del piano strutturale, vengono indicate sequenze adeguate nell'accostamento dei diversi spazi e servizi: così si supera una considerazione meramente quantitativa degli standard e nello stesso tempo si danno le coordinate per gli interventi che possiamo definire di manutenzione degli spazi pubblici esistenti, che dovranno risultare in armonia con le finalità contenute nelle schede progettuali riferite agli interventi più complessi.

E' importante sottolineare che nelle schede e nelle norme del Regolamento relative agli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli elementi ordinatori dello spazio pubblico,

in quanto fondamentale componente identitaria degli insediamenti da realizzare e fondativa del loro rapporto con gli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche. Infatti, per alcuni insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento sono state elaborate apposite schede, due per ciascun intervento, una riferita alle direttive progettuali ed una elaborata all'interno del processo di valutazione integrata del Regolamento.

Nella scheda sono riportati gli elementi ordinatori dello spazio pubblico derivanti dal Piano Strutturale (più precisamente dalle disposizioni del sistema funzionale degli spazi pubblici). In questa scheda viene individuata la funzione assolta dall'intervento per la costruzione del "tessuto connettivo": il sistema unitario di spazi pubblici e di uso pubblico che costituisce l'ossatura e la rete collettiva di collegamento e di unificazione dell'area presa in considerazione. Viene altresì individuata e perimetrata l'area di progetto, assieme ad alcune essenziali indicazioni progettuali. Vengono definite in via di larga massima le funzioni, individuati gli allineamenti e determinati alcuni dettagli della modificazione desiderata dello spazio pubblico. Nell'ambito del processo di valutazione integrata sono stati valutati gli effetti dell'intervento e delle attività ipotizzate sulla qualità dell'ambiente, ma soprattutto sulla capacità di promuovere un assetto urbano migliore, da un punto di vista urbanistico ed economico, e di aumentare la coesione e la sicurezza sociale, attraverso l'offerta di spazi di relazione e l'aumento dei servizi.

Si ripete ancora che la selezione degli interventi previsti dal Regolamento è avvenuta in funzione della realizzazione dell'ossatura principale del sistema degli spazi pubblici: le ristrutturazioni urbanistiche ed i completamenti delle aree residuali interne agli abitati sono stati inseriti nel primo programma di attuazione del piano strutturale nella misura in cui consentivano l'acquisizione di aree strategiche per gli interventi ritenuti prioritari per la realizzazione del sistema degli spazi pubblici, e più precisamente per la realizzazione dei programmi organici elencati nel piano strutturale. Di seguito elenchiamo gli interventi prioritari per ciascuna UTOE, dando conto degli interventi selezionati.

UTOE nÁ 1: Montemurlo. Si è considerata la Vecchia Montalese come la cerniera dell'abitato, che può così essere schematicamente diviso in due zone; i servizi della zona a Nord sono già stati attivati con gli ultimi interventi programmati, per cui l'asse d'impianto costituito dal percorso Chiesa – via f.lli Cervi – Municipio e piazze centrali – via Fornacelle – Piazza don Milani, Villa Giamari e Centro Sociale– scuole di via Deledda, può essere considerato concluso ed efficace; per la parte a sud, il regolamento conferma le previsioni in via di attuazione relative all'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 destinata a mercatale, 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: in questo modo, si crea un asse di servizi di primaria importanza per tutto il settore urbano, tra loro collegati dall'armatura di percorsi previsti dal regolamento nelle varie schede attuative. La cerniera tra i due assi è costituita dalla piazza del comune e dall'attuale campo sportivo, l'intervento denominato PG1 dal piano regolatore vigente è quello fondamentale di tutta la

struttura degli spazi pubblici di Montemurlo capoluogo.

Rispetto al piano strutturale, rappresentano una novità con esso coerente i due nuovi interventi previsti per piazza Don Milani e nel parco urbano lungo via Rosselli, cioè il Centro giovani in costruzione, coerente con il Piano Strutturale in quanto finalizzato alla creazione di un secondo polo di aggregazione dell'abitato di Montemurlo; ed il Distretto socio sanitario, con il conseguente ampliamento del parco urbano ad esso pertinente, che può costituire un legame con le aree libere sottostanti la nuova Montalese, per le quali il Piano Strutturale ipotizza la formazione di una connessione verde tra le tre frazioni.

La costituzione della spina centrale dei servizi e dei percorsi verdi (che nel Regolamento va dalle aree a standard del piano particolareggiato di via Palermo fino alla nuova vasta area scolastica sopra l'abitato di Morecci, dove è prevista l'imminente costruzione di una scuola per l'infanzia) costituisce prioritaria invariante progettuale del Regolamento Urbanistico. Essa risulta baricentrica rispetto all'abitato e rispetto ai due sistemi ambientali della piana, dividendo così in due settori simmetrici l'insediamento residenziale. La spina consente il collegamento diretto tra l'insediamento residenziale centrale di Montemurlo ed i sottosistemi ambientali della piana e della collina.

UTOE nÁ 2: Bagnolo. Per il Regolamento Urbanistico si è elaborato uno specifico progetto di sistemazione delle aree contigue al fiume Bagnolo. Attraverso la previsione di diversi interventi di sostituzione edilizia, si è individuato un percorso lungo il Bagnolo che consente sia un facile accesso all'area protetta sia una mobilità pedonale e ciclabile interna alla frazione. Il problema costituito dalla mobilità e dalle aree a parcheggio è stato risolto prevedendo una nuova area a parcheggio dietro le schiere lungo via Montalese.

Si è ipotizzata la costruzione di un ampliamento della scuola di via Micca e di una nuova scuola per l'infanzia nell'area tra la cooperativa Abitare e la frazione di Bagnolo: questa operazione si rende necessaria per la organizzazione dei servizi scolastici su due unità verticali, quella di Montemurlo capoluogo e quella di Oste e Bagnolo: l'ampliamento della scuola media di Bagnolo è funzionale alla collocazione qui degli studenti provenienti da Oste, in modo tale da avere due distretti scolastici che coprono l'intera scuola dell'obbligo. L'ampliamento sarebbe contenuto, in quanto l'attuale scuola dell'infanzia sarebbe riutilizzata per la media, mentre le necessità della frazione saranno soddisfatte con la nuova scuola vicina alla Cooperativa Abitare: in questo modo, considerando l'intera popolazione residente nelle due frazioni che costituiranno il distretto scolastico, lo standard relativo alle scuole risulta soddisfatto.

UTOE nÁ 3: Oste. Si punta a formare un centro della frazione utilizzando le strade d'impianto costituite da via Oste e da via Scarpettini. Sono tre gli interventi fondamentali sugli spazi pubblici degli abitati esistenti: la ristrutturazione urbanistica della fabbrica rossa (intervento con la sigla AT 17), in ampliamento del centro della frazione; il polo di servizi sanitari costituito dalla nuova sede della Misericordia; l'intervento di edilizia residenziale sociale in via Milano.

Quest'ultimo intervento è finalizzato alla realizzazione di un collegamento dell'abitato di Oste con l'area libera della piana, cioè dell'inizio della realizzazione dell'asse del parco territoriale urbano (così è definito nel piano strutturale). Si tratta del progetto integrato di fruizione delle aree a parco urbano 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. A questo scopo, si è prevista la ristrutturazione degli argini dei corsi d'acqua e delle casse d'espansione allo scopo di realizzare percorsi pedonali e ciclabili, utilizzando in primo luogo gli argini delle casse d'espansione di Funandola, Stregale e Merdancione, collegati con le viabilità vicinali e comunali storiche che consentono la fruizione del sistema ambientale centrale ed il collegamento tra gli abitati di Montemurlo, Bagnolo ed Oste.
Lungo questo asse, ma ben servita anche dalla viabilità di collegamento con l'autostrada, il Regolamento Urbanistico colloca la cosiddetta "Cittadella della salute" (intervento denominato AT 14), un centro polifunzionale per il tempo libero con funzioni legate ad attività sportivo-ricreative, che ha lo scopo di rafforzare l' infrastrutturazione della zona e servire tutte le tre frazioni.

UTOE nÁ 4: Monteferrato. Il Monteferrato è interessato dalla conferma di due importanti interventi pubblici, Casa Cave e la Residenza Sanitaria Assistita a Cicignano. L'UTOE è interessata da due significative connessioni ipotizzate nel sistema funzionale degli spazi pubblici: ogni connessione rappresenta una ipotesi d'integrazione di servizi e spazi pubblici che il Regolamento Urbanistico ha fatto oggetto di una apposita progettazione preliminare, tanto che sono ambedue previsioni complete ed eseguibili nel quinquennio, se dotate dei necessari finanziamenti:

- l'anello principale di fruizione dell'area protetta, che collega il Borghetto di Bagnolo, la villa del Barone, Rocca, la Residenza Sanitaria Assistenziale della donazione Luongo, Cicignano, Stregliana, la villa di Iavello, la Chiesa di Albiano, il Campo Solare, per tornare al Borghetto di Bagnolo, costituito da strade comunali e vicinali carrabili e/o pedonali, e dai percorsi pedonali e ciclabili che da esso dipartono;
- l'asse di Casa Cav, individuato dal 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 Protetta (Fornace Borghetto di Bagnolo), area verde attrezzata (lago di Bagnolo), area verde attrezzata e ricettiva (Campo Solare), centro didattico, ricettivo e naturalistico (Casa Cave).

1.2.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La verifica di conformità del dimensionamento del Regolamento Urbanistico con le quantità massime e minime degli standard e delle potenzialità edificatorie stabilite dal Piano Strutturale è contenuta in questa sezione della relazione illustrativa e nella tabella che costituisce l'allegato D alle NTA, "*Quadro previsionale del Regolamento Urbanistico*"**.** Alle quantità determinate in questa relazione ed all'allegato appena richiamato alle Norme Tecniche d'Attuazione si dovrà fare riferimento ogni qual volta l'Amministrazione approvi una variante urbanistica che incida sul dimensionamento delle potenzialità edificatorie e/o degli standard urbanistici, provvedendo via via ad aggiornare la situazione.

Abbiamo ritenuto opportuno organizzare le motivazioni del dimensionamento del Regolamento in quattro grandi campi: popolazione, industria, commercio e servizi pubblici.

Va anzitutto ricordato quanto detto con il Piano Strutturale: *ñIl dimensionamento non ¯ una mera proiezione dei fenomeni in atto, sia nel campo della popolazione, sia in quelli dellôindustria e del commercio, perch® si vuole indurre delle modiýche nellôattuale trend di sviluppo e rafforzare la tendenza alla sostituzione o riqualiýcazione funzionale degli ediýci industriali in zona residenziale. Infatti, oltre che dallôanalisi dei fenomeni in atto, il dimensionamento nasce dal rilievo delle criticit¨ ambientali e delle risorse presenti e dalle vocazioni desunte dallôattuale conformazione degli abitati, dei servizi e delle infrastrutture.ò*

1.2.2 - LA DOMANDA DI ABITAZIONI

Va premesso che per la determinazione del numero degli abitanti si è assunto lo stesso parametro utilizzato per il piano regolatore generale e per il piano strutturale: 40 mq di nuova superficie lorda di pavimento prevista coincidono con un nuovo teorico abitante insediato. In termini di volume, un abitante è equivalente a 120 metri cubi di edificio costruito.

Con il piano strutturale, sono stati previsti circa 6000 abitanti in più degli attuali su un orizzonte temporale di una ventina di anni per fare migliore l'abitato. Si rimanda al piano strutturale approvato per la giustificazione di questo dimensionamento, giustificato dalla crescita naturale della popolazione, da un'ipotesi di tasso di ricambio della popolazione equivalente a quello della provincia, dal forte pendolarismo dai Comuni del Distretto verso la zona industriale e dalla diminuzione del numero medio dei componenti per famiglia con la conseguente crescita del numero dei nuclei familiari.

Il Piano Strutturale fissa in 24.065 abitanti la capacità insediativa del territorio del comune. Il dimensionamento segue logiche diverse a seconda che riguardi aree libere oppure interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Tale capacità è determinata:
1 – dagli interventi di espansione nelle aree libere, con una previsione di 1.300 nuovi abitanti;

2 – dagli interventi di sostituzione edilizia, con una previsione di 1.540 nuovi abitanti;
3 – dagli interventi di ristrutturazione urbanistica, con una previsione di 2.695 nuovi abitanti;
4 – dagli interventi di completamento in atto, con una previsione di 465 nuovi abitanti.

Bisogna subito chiarire che la ripartizione della nuova popolazione tra nuovi insediamenti, da una parte, ed interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, dall'altra, è un punto fondamentale delle norme del piano strutturale: le quantità non possono essere trasferite da una categoria d'intervento all'altra perché verrebbe a cadere il punto qualificante del piano, e cioè lo sviluppo sostenibile attraverso operazioni di riconversione urbanistica delle aree critiche del Comune: l'energia economica generata dalla nuova popolazione insediata deve essere concentrata sugli interventi di sostituzione urbana, perché in questo modo si riutilizzano le infrastrutture esistenti migliorando la funzionalità delle aree residenziali, ed in armonia con i principi della legge regionale 1/2005, "Norme per il governo del territorio", non si consuma nuovo suolo per gli edifici che possono sostituire le fabbriche esistenti.

Il Regolamento Urbanistico prevede di soddisfare una domanda di superfici residenziali equivalente all'insediamento di **2.565** nuovi abitanti, fino a raggiungere una teorica dimensione della popolazione pari a **20.522** aggiungendo ai nuovi gli abitanti residenti al momento della formazione del piano strutturale (17.957): infatti nelle seguenti nuove previsioni sono contenute quelle che si sono realizzate tra la formazione del piano strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico (vedi a questo proposito la tabella che costituisce l'allegato D alle NTA, "*Quadro previsionale del Regolamento Urbanistico*"). Tale capacità è determinata:
1 – dagli interventi di nuova costruzione nelle aree libere, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 32.862 mq equivalente a **822** abitanti (inferiori ai 1.300 nuovi abitanti previsti dal piano strutturale per questo tipo di interventi);
2 – dagli interventi di sostituzione edilizia, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 37.255 mq equivalente a **931** abitanti (inferiori ai 1.540 nuovi abitanti previsti dal piano strutturale per questo tipo di interventi);
3 – dagli interventi di ristrutturazione urbanistica, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 29.227 mq equivalente a **730** abitanti (molto inferiori ai 2.695 nuovi abitanti previsti dal piano strutturale per questo tipo di interventi);
4 – dagli interventi di completamento, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 3.280 mq equivalente a **82** abitanti, cui vanno aggiunti i **151** abitanti già residenti derivanti dai completamenti effettuati negli scorsi cinque anni su aree dell'attuale piano regolatore, per un totale di 233 nuovi abitanti (inferiori ai 465 nuovi abitanti previsti dal piano strutturale per questo tipo di interventi). Queste quantità sono meglio comprensibili dalla seguente tabella:

Dimensionamento della Residenza

	intervento	UTOE	identiýcativo	RESIDENZA (mq. SUL)	EDILIZIA SOCIALE (mq. SUL)
ESPANSIONE	AT5	1	insediamento residenziale di via Morecci	1.200	
	AT6	1	Ex PG1- via Montalese	5.812	
	AT7	1	residenza ed Edilizia sociale - Barzano	1.000	1.200
	AT8	1	Ex PG2 - via Rosselli	12.250	
	AT9	1	insediamento residenziale di via Barzano	6.000	
	AT15	3	Peep Oste - via Milano		4.000
	_	3	Alloggi militari		1.400
			tot. Parziale	**26.262**	**6.600**
RISTRUTT. URBANISTICA	AT4	1	Ex Irf 1 - via Bicchieraia	15.617	4.650
	AT10	2	Ex Irf 8 - via Riva	2.960	
	AT17	3	Ex PG4 - via Oste	6.000	
			tot. Parziale	**24.577**	**4.650**
SOSTITUZIONE EDILIZIA	AR 1 - AR 17	1	UTOE 1	19.975	
	AR 18 - AR 21	2	UTOE 2	4.800	
	AR 22 - AR 31	3	UTOE 3	12.480	
			tot. Parziale	**37.255**	
COMPLETAMENTO	AC1	1		600	
	AC2	1		500	
	AC3	2		120	
	AC4	2		260	
	AC5	2		600	
	AC6	3		1.200	
			tot. Parziale	**3.280**	
			Totali	**91.374**	**11.250**

Come si vede, il dimensionamento rispetta largamente le previsioni del piano strutturale: in seguito daremo conto della localizzazione di questi incrementi, poiché il piano strutturale definisce anche le aree dove questo aumento vada concentrato, frazione per frazione (in termine tecnico, UTOE per UTOE).

Quello che adesso si vuole motivare è la verifica del dimensionamento condotta in fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico, anche per giustificare il dimensionamento degli interventi di edilizia sociale previsti.

Vanno fatte due premesse, una relativa ai fenomeni demografici in atto, l'altra relativa alle previsioni inserite nel Regolamento.

La premessa relativa ai **fenomeni demograýci** riguarda l'aumento costante del numero delle famiglie, e la necessità di considerare il nucleo familiare, e non il singolo abitante teorico, come unità minima cui fare riferimento per il dimensionamento del piano: questo in base alla elementare considerazione che gli abitati sono costituiti da alloggi, e che ad ogni alloggio corrisponde (o dovrebbe corrispondere) una famiglia. Dal 1999 al 2009 la popolazione di Montemurlo è rimasta pressoché costante (da 18.057 ai 18.367 attuali), ma le famiglie sono aumentate di 747 unità (dai 5851 nuclei familiari del 1999 ai 6.598 attuali): considerando il numero medio attuale dei componenti di una famiglia, pari a 2,78, ed un aumento di popolazione pari a 310 abitanti, delle 747 nuove famiglie del decennio quelle da nuovi residenti sono 310 / 2,78 = 111, mentre quelle che si sono generate spontaneamente a popolazione costante sono state 636, con una media di 64 nuove famiglie per anno che non dipendono dall'aumento di popolazione ma che risultano potenziali utenti di nuovi alloggi.

La premessa relativa alle nuove previsioni riguarda gli **interventi di sostituzione edilizia**. Le quantità destinate ad interventi di sostituzione edilizia sono state dimensionate sulla base delle superfici coperte attualmente da edifici industriali localizzati all'interno dei sistemi residenziali ma fuori dalle aree IRF, indipendentemente dagli usi attuali dei fabbricati e con i medesimi criteri seguiti per il dimensionamento del piano regolatore vigente: questi interventi sono una conferma diremmo pedissequa del piano vigente, ad eccezione di due piccole aree (zona di via 2 Giugno ad Oste, piccoli fabbricati artigianali in via Riva), nel piano regolatore attuale inserite in zone classificate IRF, cioè assimilabili alle zone AT del Regolamento, e che ne vengono enucleate, con gli stessi parametri, per consentirne una più agevole realizzazione. Le sostituzioni edilizie riguardano i fabbricati artigianali ed industriali immersi nel tessuto residenziale attuale, di consistenza tale da non poter essere considerati in grado di rinnovare e dotare di standard il tessuto circostante: gli interventi previsti sono di semplice sostituzione con fabbricati residenziali, senza che queste operazioni comportino trasformazioni complesse utili per la riqualificazione delle zone circostanti, salvo la maggiore omogeneità dell'edilizia e l'eliminazione di attività incompatibili con le abitazioni contigue. Per questo motivo, le sostituzioni edilizie sono state considerate oggetto della gestione degli insediamenti esistenti, gestione che non ha una scadenza e che di conseguenza ha reso necessario inserire quanti più interventi fosse possibile, in considerazione dell'obiettivo prioritario del piano strutturale di convertire i fabbricati produttivi in fabbricati residenziali all'interno dei sottosistemi della residenza: con queste considerazioni, si vuole dire che la domanda di abitazioni

soddisfatta in conseguenza di questo tipo di operazioni (equivalente a 940 nuovi residenti) ha un orizzonte temporale più lungo rispetto a quello utilizzato per la verifica del dimensionamento del regolamento: infatti quest'ultimo è stato verificato assumendo come anno di riferimento il 2016, per i motivi che subito esponiamo.

Le trasformazioni relative ad interventi importanti, quelli inseriti nella parte riferita alle trasformazioni del territorio, hanno come riferimento temporale i cinque anni che la legge regionale determina come valenza del Regolamento per le zone oggetto di ristrutturazioni urbanistiche o di nuovi insediamenti su aree libere. Questi interventi non dispiegano i loro effetti subito, dato che, per la loro importanza, per essere completati hanno necessità di un lasso di tempo maggiore: per questo motivo, si è ritenuto opportuno verificare il dimensionamento ipotizzando la domanda esistente al 2.016, dato che a questa data è riferito lo studio del Cresme "La domanda abitativa a Prato e provincia – Scenari previsionali 2007-2016", studio che esponiamo nella seconda parte di questa relazione ed alle cui conclusioni ci siamo attenuti nel verificare la plausibilità del dimensionamento previsto.

Abbiamo fatto riferimento a questo studio a scala provinciale perché si è ritenuto necessario avere come riferimento la dinamica della provincia di appartenenza per la determinazione del fabbisogno e la sua qualificazione tra quello per edilizia sociale e quello per dir così normale, per tre motivi: 1) il soggetto principale d'intervento per l'edilizia sociale e residenziale pubblica è la società EPP – Edilizia Pubblica Pratese, che programma politiche d'intervento a livello provinciale; 2) la quantificazione del fabbisogno, con il piano strutturale, è stata dimensionata sull'appartenenza all'intero circondario industriale, con la considerazione del pendolarismo generato dall'area industriale e l'assunzione degli indici medi provinciali nella determinazione del fabbisogno; 3) lo studio del Cresme, approfondito e recente, è relativo all'intera provincia.

Lo studio del Cresme prevede per la provincia di Prato una popolazione al 2016 pari a 245.000 abitanti; considerando che attualmente Montemurlo rappresenta il 7,5 % della popolazione residente, e facendo l'ipotesi di una tendenza ad omogeneità di comportamento nell'ambito provinciale, la popolazione attesa per Montemurlo sarebbe pari a 245.000 / 100 x 7,5 = 20.030 nuovi residenti al 2016, per un totale di nuovi nuclei familiari pari a (20.030 – 18.367) / 2,78 = 598. A questi nuclei devono sommarsi quelli che si formano a popolazione costante, che più sopra abbiamo determinato in 64 l'anno esaminando l'andamento degli ultimi dieci anni, per un totale di nuove famiglie pari a 982 (598 + (64 x 6)). Per il periodo considerato, l'ipotetica domanda da soddisfare con le previsioni del regolamento è quindi pari a 982 nuclei familiari x 2,78 composizione media del nucleo a Montemurlo x 40 mq di sul = 109.198 mq, contro i 102.624 previsti dal Regolamento. Con i criteri seguiti fin qui, sarebbe quindi stimabile in soli 6.600 mq di sul residenziale l'offerta affidata alle ristrutturazioni ed al recupero dell'esistente: 6.600 mq è infatti la differenza tra il fabbisogno coperto con gli interventi stimati e quello totale pertinente il lasso di tempo considerato, che sarebbe coperto dagli interventi di ristrutturazione e recupero degli immobili esistenti. Questa quota di 6.600 è però da considerarsi più alta, in considerazione del fatto che l'aumento teorico della popolazione relativo agli interventi di sostituzione edilizia (37.255 mq di sul) è riferito ad un orizzonte temporale assai più lungo di quello considerato, e da attribuire per un solo terzo ai

sei anni relativi alla nostra proiezione: in questo modo diventano circa 30.000 i mq di sul attribuibili a trasformazioni dell'esistente.

Va detto che, per la verifica condotta, l'offerta abitativa risulta coerente con la domanda facendo l'ipotesi che l'andamento demografico del Comune si assesti sulle medie provinciali, o meglio ancora che il Comune sia in grado di intercettare l'aumento di popolazione e la domanda di abitazioni presente nella provincia. Rimanendo così le cose (fortissima mobilità, basso tasso di stabilizzazione, accentuato pendolarismo) lo studio del Cresme stima per Montemurlo una popolazione pressochè invariata al 2016 (+ 429 abitanti rispetto al 2006), mentre la domanda che nasce dall'aumento delle famiglie è stimata in 430 nuove famiglie, in linea con gli aumenti da noi ipotizzati a popolazione costante (384 nuovi nuclei) ma meno della metà di quanto ipotizzato con il Regolamento in adozione e precedentemente con il piano strutturale.

Il fatto che la cattiva qualità e l'alto costo relativo degli abitati siano la causa della mancanza di permanenza della popolazione è confermato dal fatto che Montemurlo ha ancora tassi positivi di crescita naturale, al contrario di tutti gli altri Comuni della Provincia, ad eccezione di Carmignano: di media, negli ultimi quindici anni la popolazione cresce per motivi naturali di 57 teste l'anno, che sui 6 anni di orizzonte temporale del Regolamento fanno 342 nuovi abitanti. Il dato va corretto per la tendenza all'invecchiamento della popolazione, ma non di molto: Montemurlo è sempre stato il Comune più giovane della Provincia, e lo è tuttora in maniera fortemente significativa, stando al recente studio del Cresme ed al profilo di salute dell'ASL di Prato.

Con gli interventi già in corso di esecuzione (PEEP Nord Pieratti) e con la riserva per alloggi per militari prevista con la variante urbanistica approvata con delibera consiliare 1 Ottobre 2008, n° 64, l'offerta di edilizia sociale prevista con il regolamento arriva a 11.250 mq di sul residenziale, pari a circa il 10% del totale dell'offerta, di cui però solo circa la metà, 5200 mq di sul residenziale, effettivamente destinati ad affitti calmierati o alloggi sovvenzionati. Nello studio del Cresme, dall'incrocio delle informazioni relative ad una serie di indicatori quali la crescita demografica (popolazione con un sempre maggior tasso di dipendenza – rapporto tra anziani e giovani sotto i 14 anni da una parte e popolazione attiva al denominatore - e con la tendenza alla formazione di famiglie di soli anziani e spesso di anziani soli), l'immigrazione sul territorio (il 12% della popolazione di Montemurlo è attualmente straniera), la crescita dei prezzi e degli affitti (Montemurlo risulta il più caro dei Comuni della cintura pratese, con costi medi degli alloggi pari a 2.650 euro al mq e degli affitti pari a 700 euro il mese, quest'ultimo dato riguarda il 12 % della popolazione che vive in affitto), gli sfratti ed infine la composizione della popolazione residente, per la gran parte tradizionalmente costituita da dipendenti salariati, si rileva un disagio abitativo stimabile tra il 15 ed il 20% del totale della popolazione. Poiché gran parte delle previsioni contenute nel Regolamento sono la conferma di recenti decisioni del Consiglio relative ad interventi oggi già in fase d'attuazione, è stato possibile applicare le norme della finanziaria 2008 ad una parte limitata delle nuove previsioni: come abbiamo sopra riferito, la quota di edilizia sociale indicata direttamente come tale dal Regolamento Urbanistico è pari a circa 5.200 mq di SUL, cioè il 5% delle potenzialità totali del Regolamento. Si ritiene che con le norme del medesimo Regolamento che favoriscono l'edilizia sociale, e di cui abbiamo parlato più addietro, si riesca a realizzare un'offerta di edilizia

sociale che si aggira attorno a 80 abitazioni complessive, con altre 24 che potrebbero avere costi inferiori a quelli di mercato perché collegate a quelle di edilizia sociale. Sul totale stimabile delle nuove famiglie, pari a 980, quelle che potrebbero usufruire di questa offerta sarebbero quindi il 10%, percentuale che non copre il fabbisogno stimato: senza un forte intervento statale non si riuscirà ad avviare un piano casa veramente efficace.

Tornando al dimensionamento, alla scala dell'intero territorio comunale si è visto che esso risulta plausibile. Il piano strutturale tuttavia localizza una buona parte delle previsioni, attribuendo le capacità complessive UTOE per UTOE, secondo la tipologia d'intervento e il settore urbano interessato: per questo motivo, è necessario soffermarsi sulle quantità utilizzate per ciascuna UTOE, ad eccezione di quella montana del Monteferrato, dove non è previsto alcun aumento, ma solo riusi e opere pubbliche o di interesse pubblico.

UTOE MONTEMURLO	Resid PS	Resid RU	Terziario PS	Terziario RU	Servizi PS	Servizi RU
Espansione Area centrale (AT 6, AT 8, Rmo6, alloggi VVFF)	19.000	21.150	10.320	9.300	5.500	5.500
Espansione in aree previste dal PRG vigente	9.200	9.200				
Espansione in aree non previste dal PRG	9.000	4.400				
Ristrutturazione Urb. AT 4	21.000	18.000	6.000	6.000		
Sostituzione edilizia	31.080	19.975				
Riserva Amm. Com. (punto 6 art. 76 del PS)		2.150				

UTOE OSTE	Resid PS	Resid RU	Terziario PS	Terziario RU	Servizi PS	Servizi RU
Area di via Milano - AT 15	4.000	4.000				
Ristrutturazione Urb. – AT 17	18.000	6.000	8.000	2.600		
Ristrutturazione Urb. – AT 18			7.000	6.000		
Sostituzione edilizia	20.480	12.480				
Completamento	5.553	1.200				
Riserva Amm. Com. (punto 6 art. 76 del PS)						

UTOE **BAGNOLO**	Resid PS	Resid RU	Terziario PS	Terziario RU	Servizi PS	Servizi RU
Ristrutturazione Urb. – AT 10 1) punto 6 art. 76	2.840 (1)	2.960	1000	350		
Sostituzione edilizia	10.040	4.800				
Completamento	6.875	2.726				
Riserva Amm. Com. (punto 6 art. 76 del PS)		120				

Per interventi già autorizzati e confermati dal Regolamento, le riserve utilizzate dall'Amministrazione sono state: 1.250 per l'intervento PG2, 900 per gli allogi per i militari previsti nell'area centrale di Montemurlo con variante approvata con delibera consiliare 1 Ottobre 2008, n° 64, e 120 per l'intervento di ristrutturazione urbanistica della Filatura di Bagnolo, per un totale di mq 2.270, che sottratti ai 4.800 mq previsti dal PS al punto 6 dell'art. 76 danno un potenziale a disposizione d'ora in avanti **pari a mq 2.530**.

Nella tabella che costituisce l'allegato D alle NTA, "*Quadro previsionale del Regolamento Urbanistico*", si rende conto delle potenzialità edificatorie ancora disponibili per il Piano Strutturale conseguenti al dimensionamento del Regolamento Urbanistico: in tale elaborato, come nelle tabelle appena esposte, si è ovviamente tenuto conto degli interventi già approvati nel tempo intercorso tra l'adozione del piano strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico. Con la tabella seguente, si rende conto dell'indice medio territoriale utilizzato, per gli interventi di espansione, di ristrutturazione urbanistica e di completamento delle piccole aree ancora libere interne agli insediamenti esistenti.

RESIDENZA: calcolo dellôindice fondiario territoriale					
Sigla RU		*Sigla PS o PRG vigente*			**I F** territoriale
	Mq area d'intervento	**Espansioni**	**SUL residenza**	**Edil. sociale**	
AT6	23100	PG1	5812		
AT8	94300	PG2	12250		
AT5	9600	nuovo	1200		
AT9	15110	Rmg1-Rmg4 (5000+1000)	6000		
AT7	15172	nuovo	1000	1200	
AT15	8070	Peep Oste		4000	
tot. Parziale	**165352**	**tot. Parziale**	**26262**	**5200**	**0,190 sul/mq**

		RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA			
AT4	110300	Irf1	15617	4650	
AT17	19981	Irf6 (ex PG4)	6000		
AT10	4347	Irf8 - via Riva	2960		
tot. Parziale	134628	**tot. Parziale**	**24577**	**4650**	**0,217 sul/mq**
		COMPLETAMENTO AC			
	2132	AC1	600		
	3006	AC2	500		
	136	AC3	120		
	1629	AC4	260		
	1246	AC5	600		
	6917	AC6	1200		
tot. Parziale	15066	**tot. Parziale**	**3280**		**0,217 sul/mq**
Totali	**315046**		**54119**	**9850**	**sul/mq 0,203**

Come si vede, gli indici territoriali medi per il completamento e la ristrutturazione urbanistica sono i medesimi, leggermente più basso è l'indice medio riferito alle espansioni, in quanto nella superficie territoriale sono da ricomprendere anche le viabilità necessarie ai nuovi edifici. Si tratta di densità corrispondenti a circa 50 abitanti per ettaro, in quanto la superficie territoriale interessata è prioritariamente finalizzata alla formazione di un demanio di aree per la realizzazione di opere pubbliche.

1.2.3 GLI EDIFICI PER LA PRODUZIONE

Il problema della gestione e del conseguente dimensionamento delle aree destinate alla produzione nasce all'incrocio di tre distinti problemi: la ristrutturazione urbanistica delle zone industriali che ricadono all'interno del sistema residenziale; la necessità di procedere ad una diversificazione dell'economia del Comune, favorendo l'impianto di imprese non legate alle lavorazioni tessili; la tempestività e flessibilità delle azioni pubbliche nei confronti delle esigenze della produzione, indirizzo che nasce dal rilievo dell'incapacità degli strumenti urbanistici di adattarsi alle fasi congiunturali.

L'indirizzo strategico della ristrutturazione urbanistica delle zone industriali interne o contigue agli abitati comporta la necessità di individuare aree idonee al trasferimento delle imprese, qualora se ne rilevasse la necessità. In realtà, in questo momento congiunturale le richieste di intervento che giungono all'Amministrazione riguardano esclusivamente edifici non utilizzati o imprese in crisi. Questo fatto può essere interpretato come conferma del corretto dimensionamento degli interventi, a condizione che non entri nel bilancio della trasformazione urbanistica il trasferimento dell'impresa. D'altra parte, l'indirizzo della sostituzione di alcuni insediamenti industriali deve responsabilmente essere integrato da una contemporanea credibile offerta di aree per il trasferimento delle imprese.

Il dimensionamento delle aree dove sia possibile costruire edifici industriali non è stato fatto sulla base di una previsione della domanda, che nasce possiamo dire per ontogenesi, data la scelta fondamentale del piano regolatore vigente e del piano strutturale di procedere ad un riequilibrio degli insediamenti della piana con lo spostamento in altra zona del Comune degli edifici industriali esistenti all'interno degli abitati residenziali; esso è stato elaborato invece conducendo una verifica delle aree previste dal piano regolatore vigente e valutando la qualità delle aree disponibili all'interno del sistema industriale. Le superfici coperte industriali oggetto di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla sostituzione del produttivo con residenziale o commerciale sono pari a 54.500 mq; a queste superfici vanno aggiunte quelle, minute, relative agli interventi di sostituzione edilizia, pari a circa 26.000 mq, quest'ultime da contare per un terzo per le ragioni esposte più sopra: esse hanno un orizzonte temporale più lungo rispetto alle previsioni di ristrutturazione urbanistica.

Nel Regolamento, si prevede una sola zona di espansione industriale, soggetta a piano particolareggiato, quella lungo via Palermo, con una potenzialità di 28.000 mq di superfici industriali. A questa superficie, vanno aggiunte le conferme della variante per il sostegno, approvata con deliberazione consiliare 2008, n° , con la quale sono stati autorizzati 14.000 mq di superfici industriali: un totale di circa 42.000 mq di nuovi edifici a fronte di circa 62.000 mq di superfici industriali in diminuzione.

Un tale dimensionamento è compatibile con gli interventi ipotizzati, ed è in grado di offrire la possibilità dell'impianto di imprese che possano costituire una diversificazione per le attività economiche presenti: da una parte, il dimensionamento degli interventi di riqualificazione urbanistica è tale da rendere possibile, in questa congiuntura economica, solo la sostituzione di edifici vuoti o con imprese in via di chiusura: ed infatti, le richieste di attuazione del piano regolatore o di cambio di destinazione da industriale a commerciale finora avanzate riguardano circa 67.000 mq di edifici o

vuoti o con imprese in grave crisi produttiva ed occupazionale; dall'altra, un'offerta di suoli disponibili al trasferimento pari a due terzi delle superfici interessate porta alla conferma del carattere industriale del Comune: a conti fatti ed operazioni concluse, la diminuzione totale sarebbe pari a 20.000 mq complessivi, l'1,5% della capacità produttiva del patrimonio esistente, diminuzione compatibile con i processi di concentrazione e diversificazione dei cicli produttivi in atto e con la presenza di molti edifici industriali vuoti.

Oltre a queste potenzialità, nel sottosistema della produzione sono individuate come "verdi complementari" le aree che il piano strutturale definisce "aree programma", delle quali abbiamo già parlato più addietro e che hanno una potenzialità complessiva pari a circa 70.000 mq di superfici utili. Il fatto che sia il piano strutturale che la valutazione integrata riguardante il Regolamento Urbanistico abbiano considerato la possibilità di intervenire nelle aree libere dell'intero sistema industriale, e che si sia ritenuto che l'edificazione in questi spazi sia sostenibile dal sistema insediativo, (sia perché rende possibile l'avvio del processo di ristrutturazione urbanistica senza esportare attività produttive, sia perché salvaguarda le aree libere dei sottosistemi ambientali) ha reso possibile procedere alla realizzazione degli interventi in queste aree via via che se ne presenti la necessità, con l'avvio di specifiche varianti al Regolamento Urbanistico, sotto il controllo del Consiglio Comunale e procedendo alla verifica delle compatibilità complessive.

Come si è già detto, di queste aree ne sono state inserite due in questo primo Regolamento: la prima, all'incrocio tra via Parugiano e via Palarciano, finalizzata alla realizzazione di una cassa d'espansione che prevenisse almeno parzialmente il rischio dell'intera zona industriale di Santorezzo, la seconda lungo via Rossini, finalizzata all'acquisizione delle aree necessarie per realizzare una stazione di trasferimento dei rifiuti ed il collegamento stradale tra Montemurlo e Montale sopra l'Agna che potrebbe concludere la circonvallazione d'Oste, per un totale di 5.900 mq di superfici produttive.

1.2.4 LE ATTIVITê COMMERCIALI

Riguardo il dimensionamento e le regole insediative indicate nel sistema funzionale del commercio, c'è da dire che le dimensioni prospettate nel piano strutturale appaiono subito nel loro complesso eccessive, anche se derivanti dalla necessità di una diversificazione della struttura economica del Comune. Più addietro, abbiamo messo in evidenza il sotto dimensionamento della rete commerciale.

Il Regolamento conferma le previsioni contenute nel piano regolatore vigente: la nuova costruzione di strutture commerciali riguarda essenzialmente gli interventi denominati PG1, PG2 ed Ec1 nel piano regolatore vigente (AT6, AT8 ed AT18 nel Regolamento), per un totale di circa 15.000 mq complessivi, cioè una quantità pari all'1% delle superfici destinate alla produzione in una situazione di oggettiva arretratezza del settore.

Quel che appare eccessiva è la disponibilità a consentire il riutilizzo commerciale dell'insediamento industriale. In realtà, la deregulation che ha interessato il

commercio è tale che sostanzialmente per le medie strutture e per gli esercizi di vicinato l'Amministrazione non ha leve incisive per influire su dimensione e quantità delle attività: anche per questo motivo, si è ritenuto che fosse migliore una offerta alta rispetto alla domanda, allo scopo di rendere più fattibili le operazioni di riconversione funzionale delle parti dei sistemi insediativi della piana che per la loro posizione hanno vocazione commerciale.

Riguardo gli standard, è stabilito che nei centri commerciali naturali (cioè negli abitati esistenti, lungo le croci che il piano strutturale indica come assi del commercio) si possano avere standard minori dei minimi fissati in sede regionale, mentre in caso di intervento in altra zona del Comune e specificatamente nelle sostituzioni edilizie o nei cambi di destinazione di edifici industriali devono essere rispettate le indicazioni in termini di aree per la sosta ed il parcheggio e per il verde: in questo modo, si intende anche favorire gli esercizi di vicinato rispetto alle medie e grandi strutture di vendita e indirizzare la localizzazione degli esercizi commerciali in funzione della loro dimensione: quelli di vicinato, nei centri commerciali naturali, le medie e grandi strutture di vendita lungo la viabilità principale (via Rosselli, via Scarpettini, viale Labriola, via Pistoiese).

1.2.5 AREE DESTINATE A STANDARD

Per quanto attiene al dimensionamento delle aree pubbliche, dove sono confermati gli interventi del piano in vigore (in quanto ritenuti tali da consentire una strutturazione degli abitati o superare delle criticità del sistema funzionale degli spazi pubblici) sono state tenute ferme le quantità edificatorie, l'estensione delle aree destinate agli standards e la previsione di opere di urbanizzazione da realizzare. Per gli interventi che non sono previsti dal piano regolatore vigente, ma sono consentiti dal piano strutturale, il Regolamento Urbanistico ha dimensionato gli interventi destinando al demanio comunale una superficie almeno pari a quella fondiaria, da individuarsi nell'area unitaria delimitata sullo strumento urbanistico per la realizzazione dell'intervento, allo scopo di formare un demanio di aree di proprietà pubblica da utilizzare per realizzare opere pubbliche e per dotare gli insediamenti degli standard necessari.

Si deve infatti partire dal rilievo del deficit originario che ha sempre gravato sugli strumenti urbanistici comunali, e sulla necessità di una politica speciale per il recupero di tale deficit. Nel piano strutturale è stato messo in evidenza come l'insediamento si sia formato senza lo strumento intermedio dei piani particolareggiati, e come pertanto circa l'80% dell'edificato sia stato realizzato senza la contemporanea cessione di aree per lo standard e la realizzazione di zone verdi attrezzate. L'Amministrazione ha cercato di ovviare con lo strumento dei piani particolareggiati per l'edilizia economica e popolare e procedendo per espropri, rimane tuttavia un deficit tra la dimensione delle opere di urbanizzazione secondaria esistenti e quella che sarebbe necessaria applicando gli standard minimi di legge.

I nuovi interventi e le operazioni di ristrutturazione urbanistica hanno sempre lo scopo di aiutare a recuperare il deficit di aree per lo standard e di realizzare il progetto integrato descritto nel sistema funzionale degli spazi pubblici. Attraverso

una prima applicazione del principio della perequazione urbanistica, la variante generale approvata nel Marzo 2001 prevede la costituzione di comparti nei quali le aree destinate ad una proprietà ed un uso pubblico sono prevalenti rispetto a quelle destinate all'edificazione privata, ed il piano strutturale prosegue lungo questa direzione, prescrivendo che almeno il 50% di ogni area destinata a nuove costruzioni sia ceduta all'Amministrazione Comunale. Anche nel sistema industriale, si utilizza lo stesso metodo, sia pure per superfici inferiori (ma sempre equivalenti a tre volte quelle minime di legge), cercando di recuperare il deficit pregresso: è stato tuttavia necessario considerare come aree verdi complementari all'insediamento industriale quelle direttamente contigue al confine del sistema (circostanza del resto consentita dal Piano Strutturale).

Per quello che attiene agli interventi sull'esistente, occorre distinguere tra gli interventi di sostituzione edilizia, eseguiti su piccoli comparti insufficienti alla realizzazione di opere pubbliche efficaci, e gli interventi di riqualificazione urbanistica, con i quali invece si possono migliorare le prestazioni di intere aree sotto il riguardo delle aree verdi o destinate alla creazione di servizi pubblici. Per questi interventi, invece di una quantità prestabilita, è fissata una dotazione minima per abitante, pari a 30 mq.

La capacità insediativa massima per **interventi in aree libere** all'interno dei sottosistemi residenziali è pari a 822 abitanti per gli interventi che danno luogo ad una disponibilità di aree per standard pari a 122.700 mq, con un incremento del **4,6** % della popolazione residente (rispetto ai 17.957 residenti al momento dell'adozione del piano strutturale), e del **32 %** delle aree disponibili per spazi pubblici, quantificate all'oggi in 380.056 mq.

La capacità insediativa massima per **interventi di ristrutturazione urbanistica** all'interno dei sottosistemi residenziali è pari a 730 abitanti per gli interventi che danno luogo ad una disponibilità di aree per standard pari a 53.400 mq, con un incremento del **4 %** della popolazione residente, e del **14 %** delle aree disponibili per spazi pubblici.

Il controllo del dimensionamento degli standard è stato condotto sulla base delle regole fissate dal piano strutturale, regole che sono diverse per il dimensionamento dei nuovi standard e per la loro verifica: la verifica viene compiuta rispetto ai minimi stabiliti dalla legge, cioè dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n° 1.444 , mentre le nuove aree a standard vengono dimensionate sui minimi di progetto stabiliti nel piano strutturale, per tener conto delle effettive necessità di infrastrutture pubbliche nelle zone dove si effettuano interventi di trasformazione urbanistica.

Si avverte che il dimensionamento non è condotto in maniera generica su tutto il territorio comunale, come era prima, ma per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), vale a dire per ciascun comprensorio determinato dal Piano Strutturale: Montemurlo, Bagnolo, Oste e Monteferrato.

Il Monteferrato è stato considerato per il dimensionamento degli standard, ma il risultato va visto in relazione all'intero Comune, data la grande dimensione delle aree a parco territoriale ed attrezzature sanitarie e sociali: si tratta di una riserva di qualità di cui beneficia tutto il territorio, e che va considerata per i suoi effetti sugli

insediamenti di valle, anche se non è stata considerata nel conteggio degli standard per dir così urbani, relativi alle singole UTOE: del pari, sarebbe assurdo soddisfare lo standard relativo alle scuole in un territorio fatto di nuclei e case sparse, ed infatti gli abitanti del Monteferrato sono caricati sulle altre due UTOE, a seconda se l'accessibilità ai nuclei e case sparse ha come termine Bagnolo oppure Montemurlo.

Il rispetto del dimensionamento complessivo prescritto dal Piano strutturale e di quello minimo prescritto per gli standard urbanistici dal DM 1.444/68 più sopra rammentato è certificato anche nella verifica del Responsabile del Procedimento (allegato n° 2 all'atto d'adozione).

Riguardo al progetto vero e proprio ed alla verifica qualitativa degli standard, il piano strutturale pone delle regole dimensionali precise, che sono poi di seguito verificate nelle tabelle elaborate con le previsioni del Regolamento Urbanistico:

- gli standard relativi alle attrezzature scolastiche sono verificabili alla scala comunale a condizione che in ciascuno degli insediamenti residenziali di Oste, Montemurlo e Bagnolo siano localizzate e realizzate scuole materne ed elementari sufficienti a soddisfare il fabbisogno effettivo degli insediamenti;
- per la verifica degli standard minimi di cui devono essere dotati gli insediamenti residenziali si deve fare riferimento a quanto stabilito dal DM 2 Aprile 1968, n° 1444: 18 mq per abitante, di cui mq 4,50 per attrezzature scolastiche, mq 2,00 per attrezzature di interesse comune, mq 9,00 per aree verdi e sport, mq 2,50 per parcheggi; per la gestione del piano si è stabilito un obiettivo di qualità, quello di dotare gli insediamenti residenziali di aree per standard pari a mq 30 per abitante residente nel sistema insediativo, così distribuite: mq 4,50 aree per l'istruzione, mq 4,00 per aree per attrezzature di interesse comune, mq 18 per aree destinate a verde attrezzato, parchi urbani e sport, mq 3,50 per parcheggi. Rimane ferma la possibilità per l'Amministrazione di superare anche questi obiettivi di minima senza che debba esser modificato il piano strutturale;
- lo standard di mq 9 per le aree verdi e sportive da utilizzare per la verifica della dotazione minima di standard è da suddividere nel modo seguente: mq 3 per aree di verde attrezzato di quartiere da ritrovare all'interno dei sottosistemi residenziali o nelle immediate adiacenze, in contiguità con il limite del sottosistema interessato; mq 3 per parchi urbani accessibili dagli insediamenti della piana; mq 3 per attrezzature sportive, da verificare alla scala comunale a condizione che aree destinate allo sport siano localizzate in ciascuno degli insediamenti residenziali di Oste, Montemurlo e Bagnolo;
- per la verifica degli standard minimi di cui devono essere dotate le zone industriali esistenti, si deve fare riferimento a quanto stabilito dal DM 2 Aprile 1968, n° 1444: 10% della superficie destinata agli insediamenti; per la gestione del piano si pone l'obiettivo di assicurare l'esistenza e l'efficacia di tali minimi; gli standard consistono nel verde attrezzato complementare agli insediamenti industriali (considerando anche i percorsi verdi individuati in larga massima sulla tavola del sistema degli spazi pubblici), nelle attrezzature generali per insediamenti industriali, nei parcheggi pubblici lungo le viabilità.
  Qualora ne ricorrano la necessità e l'opportunità per la realizzazione del sistema degli spazi pubblici, il Regolamento Urbanistico può individuare nei sotto sistemi ambientali aree per verde pubblico e fasce di protezione verde, localizzate in

contiguità all'UTOE e finalizzate insieme alla soddisfazione degli standard relativi all'insediamento produttivo e alla salvaguardia ambientale del territorio rurale.

Nelle tabelle che seguono, è esposta la verifica fatta per ogni frazione del Comune, tabelle dalle quali si può arguire la dimensione del rispetto delle direttive del Piano Strutturale. Si avverte che la verifica degli standard residenziali è stata fatta UTOE per UTOE, come anche la verifica che riguarda le aree industriali, per le quali tuttavia il riferimento giusto sarebbe la totalità del sistema della produzione.

Tabelle degli Standards nelle aree residenziali

UTOE 1 - Montemurlo					
Abitanti residenti	9.606				
Abitanti previsti primo RU	1.922				
totale	**11.528**				
	Standard necessari DM 1444 / 68	**Standard esistenti**	**Standard da interventi RU**	**Standard totali**	**Differenza tra standard necessari e standard totali**
Scuole (4,5 mq.)	51.876	22.458	31.613	54.071	**2.195**
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	23.056	24.133	567	24.700	**1.644**
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	34.584	36.423	50.056	86.479	**51.895**
Parco urbano - Vp (3 mq.)	34.584	30.720	58.111	88.831	**54.247**
Attrezzature sportive (3 mq.)	34.584	15.599	19.265	34.864	**280**
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	28.820	24.823	26.660	51.483	**22.663**
totali	**207.504**	**154.156**	**186.272**	**340.428**	**132.924**

UTOE 2 - Bagnolo					
Abitanti residenti	2.904				
Abitanti previsti	239				
totale	**3.143**				
	Standard necessari DM 1444/ 68	**Standard esistenti**	**Standard da interventi RU**	**Standard totali**	**Differenza tra standard necessari e standard totali**
Scuole (4,5 mq.)	14.144	9.819	2.235	12.054	**-2.090**
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	6.286	8.601	350	8.951	**2.665**
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	9.429	24.470	849	25.319	**15.890**
Parco urbano - Vp (3 mq.)	9.429	7.817	0	7.817	**-1.612**
Attrezzature sportive (3 mq.)	9.429	5.159	4.282	9.441	**12**
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	7.858	15.711	5.829	21.540	**13.683**
totali	**56.574**	**71.577**	**13.545**	**85.122**	**28.548**

UTOE 3 - Oste					
Abitanti residenti	4.840				
Abitanti previsti	656				
totale	**5.496**				
	Standard necessari DM 1444/ 68	**Standard esistenti**	**Standard da interventi RU**	**Standard totali**	**Differenza tra standard necessari e standard totali**
Scuole (4,5 mq.)	24.732	23.793	3.681	**27.474**	**2.742**
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	10.992	26.904	39.623	**66.527**	**55.535**
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	16.488	12.714	20.986	**33.700**	**17.212**
Parco urbano - Vp (3 mq.)	16.488	12.206	15.507	**27.713**	**11.225**
Attrezzature sportive (3 mq.)	16.488	27.549	39.475	**67.024**	**50.536**
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	13.740	51.157	18.040	**69.197**	**55.457**
totali	**98.928**	**154.323**	**137.312**	**291.635**	**192.707**

UTOE 4 - Monteferrato					
Abitanti residenti	607				
Abitanti previsti	0				
totale	**607**				
	Standard necessari DM 1444	**Standard esistenti**	**Standard da interventi RU**	**Standard totali**	**Differenza tra standard necessari e standard totali**
Scuole (4 mq.)	2.428	0	0	0	**-2.428**
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	1.214	23.499	57.786	81.285	**80.071**
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	0	3.103	0	3.103	**3.103**
Parco urbano - Vp (3 mq.)	0	0	0	0	**0**
Attrezzature sportive (3 mq.)	0	0	0	0	**0**
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	0	4.361	559	4.920	**4.920**
totali	**3.642**	**30.963**	**58.345**	**89.308**	**85.666**

Tabelle degli Standards nelle aree produttive

UTOE 2 - Bagnolo										
	Dimen. PS	**Dimen. Produttivo del RU**	**Standard da DM 1444/ 68 per Produttivo**	**Dimen. Terziario del RU**		**Standard da DM 1444/ 68 per Terziario**	**PP+Vg esistenti**		**PP + Vg di progetto**	**Deýcit (+) Esubero (-)**
	sup_Area mq	sup_Area mq	10% area	sup_ Area mq	Slp	40% della slp	rilevati Ps	aggiunti 2004 2009		
Superýci esistenti	276.470	276.470	27.647				4.871	19.200		
Aree Programma	17.350	11.075	1.108						3.800	
Nuovi insediamenti Terziari	0	5.130		5.130	2.500	1.000			2.000	
Totali	**293.820**	**292.675**	**28.755**	**5.130**	**2.500**	**1.000**	**4.871**	**19.200**	**5.800**	**-117**

UTOE 3 - Oste										
	Dimen. PS	Dimen. Produttivo del RU	Standard da DM 1444/ 68 per Produttivo	Dimen. Terziario del RU		Standard da DM 1444/ 68 per Terziario	PP+Vg esistenti		PP+ Vg di progetto	Deýcit (+) Esubero (-)
	sup_Area mq	sup_Area mq	10% area	sup_ Area mq	Slp	40% slp	rilevati PS	aggiunti 2004 2009		
Superýci esistenti	1.701.880	1.709.768	170.977	_			53.213	7.134	_	
Aree Programma	160.690	152.520	15.252						55.656	
Completamenti	5.812	55.028	5.503	_					42.507	
nuovi insediamenti Produttivi	112.000	68.855	6.886						21.400	
nuovi insediamenti Terziari	_	54.726	_	54.726	15.040	6.016			28.824	
Totali	**1.980.382**	**2.040.897**	**198.617**	**54.726**	**15.040**	**6.016**	**53.213**	**7.134**	**148.387**	**-4.101**

Come si è potuto rilevare, si riscontra un lieve deficit per le attrezzature scolastiche e per i parchi urbani per la frazione di Bagnolo: occorre tuttavia considerare che la politica riguardante il servizio scolastico prevede l'istituzione di una struttura verticale per le frazioni di Oste e Bagnolo, con la conseguenza del pieno rispetto dello standard di cui si tratta; e che Bagnolo è a diretto contatto con l'Area Protetta del Monteferrato, con la conseguente minore necessità di ritrovare lo standard relativo ai parchi urbani, anche in considerazione dell'ipotesi d'intervento sui collegamenti tra la frazione vera e propria ed il Borghetto di Bagnolo, che costituisce la porta di accesso

all'Area Protetta.

Si chiarisce che, per la verifica degli standard, gli abitanti residenti considerati sono stati quelli registrati dal Piano Strutturale: infatti, tra gli abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico sono compresi quelli che si sono insediati dopo la redazione del Piano Strutturale, come si può rilevare dalla tabella che costituisce l'allegato D alle NTA, "*Quadro previsionale del Regolamento Urbanistico*".

Si richiama l'attenzione sulla tabella "*Obiettivo di qualit¨ per le aree residenziali*", perché essa configura le direttrici d'azione per l'ottenimento dell'obiettivo di qualità costituito da aree pubbliche di estensione pari a 30 mq per abitante. Si sottolinea che le aree classificabili come aree F secondo le disposizioni del decreto ministeriale 1.444/68 non sono state considerate.

Obiettivo di qualità per le aree residenziali (punto D, art. 77 del PS)

		standard necessari (30 mq.)	standard esistenti	standard da interventi RU	standard totali	Differenza tra standard necessari e standard totali
Abitanti totali (1Á RU)	**20.774**					
Scuole (4,5 mq)		93.483	56.070	37.529	93.599	**116**
Attrezzature comuni (4 mq.)		83.096	83.137	121.825	204.962	**121.866**
Aree a verde (18 mq.)		373.932	175.760	208.531	384.291	**10.359**
Parcheggi (3,5)		72.709	96.052	51.088	147.140	**74.431**
	totale	***623.220***	***411.019***	***418.973***	***829.992***	***206.772***

Per gli standard relativi agli insediamenti commerciali, le direttive per l'allocazione di queste attività sono in linea con le direttive regionali contenute nelle DCR 25 Maggio 1999, n° 137, e 26 Luglio 1999, n° 233, "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla LR 17 Maggio 1999, n° 28, "*Norme per la disciplina del commercio in sede ýssa in attuazione del DL 31 Marzo 1998, nÁ 114*"; gli standard e i criteri di accessibilità per l'esecuzione dell'intervento diretto di cambio di destinazione degli edifici esistenti sono stati mutuati direttamente dalle direttive regionali appena nominate. Se il regolamento previsto dalla LR 7 Febbraio 2005, n° 28, "Codice del commercio. Testo unico in materia di commercio", verrà emanato prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, le prescrizioni riguardo standard e criteri di accessibilità verranno adeguate al nuovo regolamento.

1.3.1 LE NORME DI CARATTERE AMBIENTALE

Secondo quanto previsto dalla legge regionale, lo strumento urbanistico non è più soltanto un attrezzo per la programmazione degli interventi edilizi e delle opere pubbliche da realizzare, ma anche un mezzo per indirizzare le politiche ambientali del Comune e per la protezione delle risorse esauribili del territorio: nel suo medesimo farsi, il Regolamento Urbanistico ha dovuto dotarsi di appositi strumenti per la valutazione degli effetti ambientali di quanto viene programmando: esso deve essere sottoposto, e lo è stato, al processo di valutazione integrata di cui si parlerà diffusamente nella seconda parte di questa relazione; più precisamente, la positiva valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico è contenuta nell'elaborato denominato "*Rapporto di valutazione integrata- Relazione di sintesi ýnale*" (è il documento VI_03 del Regolamento Urbanistico).

Sia tutti gli interventi di una certa importanza previsti, sia le norme tecniche d'attuazione, sono stati sottoposti a valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana. In ragione della loro importanza, nelle norme è stato deciso di assoggettare all'approfondimento della valutazione integrata già eseguita i seguenti interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi:

Aree di Trasformazione AT	UTOE	Descrizione
AT_1	4	Recupero del complesso di Casa Cave
AT_2	4	Area ricreativa "Campo solare"
AT_6	1	Nuovo centro cittadino – Via Montalese
AT_11	3	Insediamento produttivo - Via Palermo
AT_15	3	Insediamento residenziale e Edilizia Sociale _Via Milano
AT_17	3	Ristrutturazione urbanistica residenziale, commerciale e servizi via Oste – via Garigliano
AT_18	3	Ristrutturazione urbanistica commerciale, direzionale e servizi via Pistoiese

Aree di Riqualificazione AR	UTOE	UMI	Descrizione
AR 3	1	1 e 2	Via Vittorio Alfieri
AR 5	1		Via Montalese
AR 19	2		Via Riva
AR 22	3	1	Via Palermo – Via Marucello
AR 25	3		Via Pomeria – Via Toti
AR 29	3		Via Gramsci - Via Po - Via Pistoiese

Per tali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione, le valutazioni contenute nell'elaborato denominato "*Rapporto di valutazione integrata*" sono approfondite ed integrate in sede di elaborazione dei Piani attuativi o Progetti Unitari, secondo modalità specificate dalle norme tecniche attuative all'art. 146 e seguenti. Quando comportano sostanziali modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, devono essere oggetto di valutazione integrata i piani per l'edilizia residenziale sociale, i piani per l'edilizia economica e popolare, i piani per gli insediamenti produttivi e i piani e programmi di settore di competenza comunale quali il Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale, il Piano urbano del traffico, il Piano comunale per la telefonia mobile e telecomunicazioni. Si è infatti ritenuto che fossero sempre da considerare le conseguenze degli interventi o dei programmi sottoposti a valutazione integrata rispetto agli obbiettivi di sviluppo sostenibile definiti dal Piano Strutturale, con particolare riguardo:

- alla sussistenza di problematiche di tipo ambientale legate all'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione;
- alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- al valore e vulnerabilità dell'area interessata;
- al patrimonio culturale presente nell'area;
- agli eventuali effetti su immobili o aree oggetto di tutela paesaggistica ai sensi della Parte II del "*Codice dei Beni culturali e del paesaggio*".

Secondo le indicazioni del regolamento regionale attuativo delle disposizioni riguardanti la valutazione integrata, è soggetta a monitoraggio l'attuazione complessiva delle previsioni del Regolamento Urbanistico. Ogni anno, in concomitanza con l'adozione ed approvazione del programma per le opere pubbliche, si è prevista la redazione e la presentazione alla considerazione del Consiglio Comunale di un rapporto di monitoraggio dell'attuazione delle previsioni urbanistiche. Oltre a contenere lo stato d'attuazione delle previsioni ed i monitoraggi dei singoli interventi, tale rapporto dovrà verificare lo stato d'attuazione delle politiche d'intervento previste nel documento di piano strutturale "*Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali*"; in particolare, il rapporto dovrà considerare lo stato d'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti industriali in sede impropria e delle opere di prevenzione dei rischi idraulico ed idrogeologico, e proporre gli eventuali provvedimenti correttivi, qualora le previsioni di trasformazione non fossero adeguatamente sicure.

Oltre a questa continua azione di monitoraggio degli effetti, il Regolamento contiene una serie di norme che configurano una vera e propria politica ambientale, ovviamente nei limiti d'efficacia patiti dallo strumento urbanistico: la salvaguardia delle risorse ambientali è sostanzialmente contenuta per intero al titolo VI – "Norme generali di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche", mentre buona parte delle norme ambientali riferite a politiche attive sul patrimonio edilizio ed urbanistico (quelle che in fondo ci appaiono le più significative) si sono illustrate con l'esposizione delle politiche per la residenza e per la produzione, quando si è parlato dell'edilizia sostenibile e delle aree ecologicamente attrezzate.

1.3.2 LA PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Le decisioni in merito alla selezione delle opere di prevenzione del rischio idraulico sono state quelle più impegnative ai fini della programmazione quinquennale da inserire nel Regolamento Urbanistico.

La normativa nazionale e regionale imponeva la riconsiderazione del rischio idraulico presente sul territorio, oltre che l'individuazione delle opere indispensabili per la sua prevenzione. Con l'approvazione del piano di bacino del fiume Arno, si era venuta a creare una situazione di difficile gestione per gli interventi di trasformazione degli abitati: i vincoli posti da tale piano erano superabili unicamente tramite uno studio specifico del rischio idraulico, che potesse fare chiarezza in via definitiva nella congerie di dati accumulati dalle diverse pianificazioni esistenti. La realizzazione di tale studio prima della redazione del Regolamento Urbanistico era una delle condizioni poste dalla Regione per l'approvazione del Piano Strutturale.

Si rimanda alla apposita sezione della seconda parte di questa relazione per un ampio resoconto degli studi effettuati, e si raccomanda in primo luogo la lettura dello studio denominato *ñDeýnizione e veriýca idraulica degli interventi di messa in sicurezza della frazione di Oste (agosto 2008 ï novembre 2008)*", l'ultimo effettuato: in esso, è contenuta anche una ipotesi di programma di interventi per la costruzione delle opere idrauliche necessarie per la prevenzione del rischio idraulico. In sede di valutazione integrata degli interventi da inserire nel Regolamento, è stato necessario procedere ad un ulteriore affinamento ed una migliore definizione delle opere idrauliche indispensabili per consentire trasformazioni urbanistiche nella frazione di Oste: infatti, lo studio originario prevedeva opere idrauliche da realizzare nei Comuni di Prato e Pistoia, rendendo impossibile di procedere alla progettazione degli interventi senza la compartecipazione di questi Enti Esterni. Si è ovviato alla difficoltà prevedendo l'ampliamento di casse d'espansione già localizzate all'interno del territorio comunale.

Nell'elaborato "*Valutazione integrata ï Relazione di sintesi ýnale*" (è il documento VI_03 del Regolamento) è riportata una tabella nella quale sono elencate le opere di prevenzione del rischio idraulico da eseguire e gli interventi che hanno l'obbligo di eseguirle. Ne diamo di seguito una sintesi, alla quale va premesso che, per esplicita disposizione del Regolamento Regionale 26/R, la pericolosità a valle degli interventi da eseguire non deve in alcun modo aumentare: dato che la pericolosità è valutata all'oggi, questo significa che ogni volta che viene adeguata la sezione di scorrimento di una linea d'acqua pubblica per prevenirne l'uscita di acqua, si aumenta il volume d'acqua che giunge a valle, con aumento della pericolosità per i territori interessati e la conseguente necessità di prevedere casse d'espansione in misura tale da contenere nel tempo il surplus che l'adeguamento scarica a valle. Il principio appena detto comporta che ad ogni risanamento debba corrispondere una cassa d'espansione che lo controbilancia: ben diversa sarebbe stata la situazione se invece della pericolosità fosse stata presa in considerazione la vulnerabilità: se fosse stato questo il caso, il surplus d'acqua generato dall'adeguamento del fosso si sarebbe riversato in un territorio agricolo adiacente al Calice, che avrebbe visto sì aumentare la propria pericolosità, ma i danni sarebbero stati molto minori rispetto alle attuali eventuali esondazioni nella zona industriale di Montemurlo.

Si può concepire il programma d'intervento per la prevenzione del rischio idraulico diviso in due comparti: quello a Nord delle attuali casse d'espansione di Funandola, Stregale e Meldancione, che riguarda quasi esclusivamente Montemurlo capoluogo; e quello a Sud dell'attuale batteria di casse, che riguarda l'abitato di Oste e le zone industriali contigue. In questo primo programma d'intervento, non sono stati considerati tre altri settori, a rischio assai minore e privi di interesse strategico per la politica d'intervento dell'Amministrazione: quello ad Est relativo al Ficarello, quello riguardante il Bagnolo, e quello riguardante Agna ed Agnaccino, ad Ovest.

Il comparto a Nord è stato oggetto di varianti urbanistiche approvate tra il 2007 ed il 2008. Con tali varianti, sono state determinate le opere pubbliche necessarie e i loro soggetti attuatori: si tratta di un programma d'intervento complesso, al quale compartecipano Comune, Provincia, Genio Civile ed in gran parte soggetti privati. L'asta del Funandola viene o completamente risagomata (in particolare le sezioni che interessano i ponti delle strade) o più che raddoppiata con un diversivo fognario che interesserà il tratto tombato che attraversa l'abitato: la pericolosità a valle viene mantenuta costante con degli interventi sulle casse d'espansione attuali, mettendo in comunicazione tra loro cassa del funandola e cassa dello Stregale, e con la creazione di una nuova cassa a Nord del Pontetorto. Le opere per questo comparto sono di fatto già approvate e largamente finanziate, per cui il Regolamento si limita a confermarle.

Per il comparto a Sud, e più precisamente per l'area residenziale compresa tra Meldancione e Funandola, si rende necessario aumentare le sezioni dei due fossi, e rivedere tutti i ponti che le interessano; inoltre, per il comparto noto come area Mazzaccheri, si rende necessario proteggere la zona con una cassa d'espansione per il Funandola al suo sbocco sotto la provinciale Lucchese e rivedere integralmente le sezioni del suo percorso fino al ponte della ferrovia sopra il Meldancione. Il surplus d'acqua potenzialmente generabile sul Calice con l'esecuzione di questi interventi viene contro bilanciato dalla creazione di due nuove casse d'espansione: una nuova cassa per il Meldancione, a Nord dell'edificio industriale del Pontetorto, ed una nuova cassa d'espansione per il Funandola, a Nord dell'attuale. Alla cassa del Meldancione viene subordinato l'intervento di ristrutturazione urbanistica che nel piano regolatore vigente è classificato come PG4, nel regolamento Urbanistico AT 17 ed è invece noto al popolo come "Fabbrica rossa": alla cassa del Funandola è subordinato l'intervento di ristrutturazione del fabbricato colonico in località Cafaggio, e la conversione a maneggio dell'area circostante: si tratta infatti di una cassa particolare, che si allaga solo per piogge con un alto tempo di ritorno, ragione per la quale la cassa può continuare ad essere utilizzata dagli attuali proprietari senza che vi sia la cessione delle aree al Comune.

A questi interventi, è stato possibile aggiungere un intervento di mitigazione del rischio per il comparto industriale identificabile come zona di Santorezzo, con la realizzazione di una cassa d'espansione nell'area dell'intervento denominato AT 16 , intervento inserito nel Regolamento per consentire la prevenzione del rischio per quest'area, occupata da molti edifici industriali.

La conclusione delle analisi svolte e delle opere ipotizzate è che l'area centrale di Montemurlo capoluogo, quella lungo via Rosselli, e l'area centrale di Oste, compresa tra Funandola e Meldancione, sono poste in completa sicurezza idraulica rispetto ad

eventi di pioggia duecentennali. La scelta degli interventi inseriti nel regolamento Urbanistico è stata fatta in modo tale che potessero consentire la realizzazione delle opere di prevenzione del rischio idraulico, mediante la cessione gratuita delle aree necessarie e/o attraverso l'intervento diretto dell'operatore privato, per averne condizionato l'intervento all'esecuzione delle opere, e/o per la previsione di incassi di oneri di urbanizzazione primaria o contributi speciali tali da rendere possibile l'esecuzione delle opere.

1.4.1 IL SISTEMA DELLA MOBILITê

Riguardo alla viabilità sovracomunale, il Regolamento Urbanistico inserisce tra le previsioni di primaria importanza il raccordo che collega la zona del Chiuso di Montale con la "seconda tangenziale di Prato". La realizzazione del raccordo, previsto a sud della ferrovia, e la possibilità di collegarvi le aree della produzione tramite il ponte sopra l'Agna previsto dai piani strutturali di Montemurlo e Montale, rappresenta la condizione necessaria per il superamento delle residue criticità del sistema viario comunale attorno ad Oste: le aree per la realizzazione del collegamento con Montale sono acquisite con AT 14, ma l'esecuzione delle opere è rimandata a programmi successivi, per la necessità di un accordo di programma tra le due Province interessate e i Comuni di Montale e Montemurlo.

In accordo con il piano strutturale, il Regolamento Urbanistico non prevede la realizzazione di nuova viabilità, bensì il miglioramento della viabilità esistente, tramite la realizzazione di raccordi locali e le modifiche delle intersezioni più importanti, in particolare è stato studiato il raccordo già realizzato con l'autostrada, ai fini del suo uso per la viabilità interna al territorio comunale.

Il Regolamento provvede anche alla classificazione delle strade comunali e vicinali, secondo la tipologia contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, ed alla conseguente differenziazione degli interventi possibili per l'adeguamento delle strade.

Nelle schede relative a ciascun intervento di trasformazione del territorio, ¯ stata studiata con particolare cura una ipotesi di viabilit¨ pedonale e ciclabile sicura; inýne, la programmazione degli interventi centrali (dallôintervento di via Milano, alla cittadella della salute, alle casse dôespansione nuove, al nuovo cimitero) porta alla creazione di unôautostrada pedonale di primaria importanza per la mobilit¨ pedonale e ciclabile.

1.4.2 IL PROGRAMMA PER LôABBATTIMENTO DELLE BARRIERE

Il Titolo XXII delle Nta del RU contiene il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, che approfondisce il tema dell'accessibilità di molti degli spazi di uso pubblico o collettivo, sia edificati che inedificati, proponendo un possibile percorso guida per l'azione dell'Amministrazione Comunale.

La normativa vigente prevede di rendere fruibile la città al numero più ampio possibile di cittadini. Occorre infatti cercare di ovviare alle frequenti difficoltà che i soggetti impossibilitati temporaneamente o cronicamente ad espletare il pieno svolgimento delle attività motorie e sensoriali debbono affrontare nell'approccio fisico con la città ed i suoi servizi. Nell'apposito programma, redatto in sede di RU ai sensi dell'art.55 della LR 1/05, si sono valutate, per una corretta stima delle problematiche legate all'accessibilità degli spazi urbani, le diverse realtà ed articolazioni sottese dietro l'ampia definizione di "barriera architettonica", che si riferisce sia agli ostacoli fisici, fissi e mobili che impediscono la completa fruizione degli spazi e delle attrezzature da parte di alcuni soggetti, sia alla mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo.

Nella stesura del programma, il termine "barriera" è stato esteso alle situazioni di pericolo, di disagio o di affaticamento, e riferito non solo alle categorie svantaggiate, ma a chiunque sia limitato nell'espletamento di certe azioni o nella fruizione dei servizi, dunque a tutta la popolazione. Il processo di sensibilizzazione in atto rispetto a queste tematiche è infatti teso a superare una logica rigida e correttiva di "risoluzione di problemi", traducendola in un processo virtuoso di progettazione della città in funzione di precise esigenze.
L'accessibilità è stata dunque interpretata come mezzo per perseguire l'obiettivo del "comfort ambientale", della mobilità agevole sul territorio, della "qualità della vita", intesa come l'equilibrato rapporto tra scelte e obiettivi prefissati e la possibilità effettiva di perseguirli.

Con l'obiettivo espresso nella premessa di cui sopra, sono state indagate le barriere architettoniche riferite alle strutture di uso pubblico o di interesse collettivo e agli spazi comuni degli ambiti urbani, indagine della quale si rende conto nella seconda parte di questa relazione. L'analisi dei singoli casi censiti è stata inquadrata in una considerazione più generale sull'accessibilità del tessuto urbano, con particolare riferimento a strade, piazze, percorsi pedonali, marciapiedi, intesi non singolarmente ma come componenti di un piano orizzontale senza soluzione di continuità, pensato come un luogo confortevole e sicuro per chiunque si muova lungo un tragitto e che consente di passare da una situazione ad un'altra in piena e totale libertà e autonomia, a prescindere dalla condizione fisica del soggetto fruitore.

Per individuare gli immobili e gli spazi è stata fatta una ricognizione puntuale su tutto il territorio comunale. Per ciascuna situazione è stata valutata la conformità o meno alle prescrizioni previste dalla normativa vigente ed in funzione di questo è stata redatta una classificazione in base al grado di accessibilità.

1.4.3 VINCOLI PREORDINATI ALLôESPROPRIO

Le previsioni di un Regolamento Urbanistico comportano l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree, di seguito elencate, che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti e soggetti pubblici, o la cui cessione non sia, adesso o al momento della costruzione degli edifici esistenti, condizione per la realizzazione di interventi privati:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di progetto;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale;
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) di progetto;
- percorsi ciclabili di progetto;
- aree per la prevenzione del rischio idraulico.

Nel nostro caso, il Regolamento Urbanistico è stato costruito in maniera tale da ridurre quanto più possibile il ricorso all'esproprio. Le poche aree interessate dall'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio sono evidenziate nell'allegato E alle Nta denominato *ñElenco delle aree soggette a vincoli espropriativiò.* Si tratta delle aree interessate da rotonde stradali, della nuova area cimiteriale (per la quale tuttavia è stato raggiunto un accordo transattivo) e delle aree complementari al nuovo parcheggio di Bagnolo. Nessuna di queste aree era già assoggettata a vincolo espropriativo dal P.R.G. vigente.

La cessione di aree per la realizzazione di manufatti di interesse pubblico come condizione per l'esecuzione di interventi privati rappresenta la messa in opera del principio della perequazione urbanistica stabilito dalla legge regionale. La stessa legge consente che, qualora l'intervento privato non prenda avvio e sia necessaria la realizzazione dell'opera pubblica, il Comune possa modificare il Regolamento Urbanistico, e prevedere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la conseguente revisione dell'intervento privato.

1.5 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Si ritiene necessario chiarire un punto importante delle norme transitorie e finali. La definizione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi è una parte importante e niente affatto secondaria delle norme tecniche. Nell'uso comune e sicuramente in giurisprudenza le definizioni hanno un significato incerto: recupero, restauro, ristrutturazione sono divenuti termini discussi e spesso discutibili, come discusse e discutibili sono le definizioni delle attività e delle funzioni. Il Regolamento Urbanistico contrasta questa tendenza cercando di restituire alle parole un significato tecnico, che sia il più preciso ed il più chiaro possibile. Si specificano così anche le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie e l'applicazione dei parametri urbanistici, nella maniera più chiara ed estesa consentita dalle nostre capacità.

In un allegato delle norme tecniche d'attuazione, sono contenute queste nuove definizioni degli interventi, delle funzioni, dei parametri e degli indici urbanistici, nuove definizioni sulle quali si basa l'intera struttura del Regolamento Urbanistico: per esempio, per quanto attiene al parametro urbanistico fondamentale, cioè la Superficie Utile Lorda (SUL), la sua definizione è significativamente diversa da

quella di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) che viene usata attualmente per il dimensionamento degli interventi, a tutto vantaggio di una maggiore libertà e possibilità di azione sugli edifici esistenti.

Le definizioni di cui parliamo andranno a sostituire quelle equivalenti contenute nel Regolamento Edilizio solo al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, in quanto, se lo facessimo adesso, la modifica del Regolamento Edilizio costituirebbe una modifica anche del Piano Regolatore vigente, circostanza proibita dalla legge regionale 1/2005: a questo proposito va detto che le definizioni utilizzate per il Regolamento Urbanistico sono sostanzialmente quelle previste per il nuovo Regolamento Edilizio, che non potemmo inserire al momento della sua approvazione per il motivo appena richiamato, cioè l'impossibilità di modificare il Piano Regolatore attraverso il Regolamento Edilizio.

La circostanza che le definizioni di cui si parla siano contenute in un allegato delle NTA del Regolamento consente ai cittadini di contribuire al loro eventuale miglioramento, e comunque di esporre motivi di dissenso che potranno essere valutati assieme al sistema cui fanno riferimento (le regole per la trasformazione degli abitati) prima della loro definitiva approvazione.

Seconda parte

La costruzione del Regolamento Urbanistico

ñSi tratta di costruire una citt¨ che non ¯ fatta soltanto di mura, ma di cittadini consapevoli, che hanno in testa un progetto di citt¨, accogliente, solidale, giusta, rispettosa dellîambiente e che intendono contribuire a realizzarla.Il cardine della sostenibilit¨ ¯ la partecipazione diretta di tutta la comunit¨ locale alla deýnizione di obiettivi, priorit¨ e linee dîazione relative alle scelte per il proprio territorio. Soltanto in questo modo la nostra citt¨ pu¸ diventare ricca di luoghi vissuti, amati, assaporati perch® ricchi di senso e signiýcato; pu¸ diventare una citt¨ pi½ sicura perch® ricca di legami tra le persone e con il territorio; una citt¨ capace di curare se stessa e di valorizzare ogni diversit¨ò.

I Laboratori di Partecipazione di Quarrata

2.0 ï PREMESSA

La costruzione del Regolamento Urbanistico ha rappresentato la principale novità della legge regionale 1/2005, poiché legge e regolamenti attuativi prescrivono una serie di adempimenti relativi alla valutazione integrata ed alla partecipazione dei cittadini che hanno rivoluzionato le modalità di elaborazione degli strumenti urbanistici: si è passati da una pianificazione che era sviluppata in camera oscura, che vedeva la luce quando era completa e che era discussa dai cittadini sostanzialmente dopo la sua adozione, ad una filiera produttiva svolta tutta sotto gli occhi di tutti, in cui non solo la redazione finale, ma anche ogni passaggio è pubblicato e discusso prima del suo perfezionamento. Per questa ragione, è fondamentale dar conto di quanto è avvenuto tra la decisione di elaborare il Regolamento alla conclusione della sua progettazione, sia in termini di approfondimento del quadro conoscitivo che di condivisione e valutazione delle scelte.

2.1.0 ï IL QUADRO CONOSCITIVO

Gli approfondimenti del quadro conoscitivo sono costituiti:

1. dall'acquisizione di due studi specifici, quello effettuato dalla Azienda Sanitaria Locale denominato "*Proýlo di salute del Comune di Montemurlo*", estratto di dati e ricerche sanitarie fatto appositamente per la redazione del Regolamento, e quello effettuato dal CRESME sulla domanda di abitazioni nel circondario pratese, denominato "*Abitare a Prato e provincia: scenari 2007/2016*": questi due studi sono stati necessari per due linee d'intervento delineate dal Regolamento, quella riguardante la salute dei cittadini e quella tesa a garantire l'accessibilità del bene casa attraverso una politica di edilizia residenziale sociale;

2. dall'approfondimento dell'analisi del patrimonio edilizio e territoriale esistente;

3. dagli studi geologici ed idraulici specifici, finalizzati all'individuazione delle opere pubbliche necessarie per la messa in sicurezza del territorio.

2.1.1.1 - IL PROFILO DI SALUTE

La maggiore attenzione è stata posta sulle risultanze dello studio sul profilo di salute elaborato dalla ASL, e richiesto proprio per la progettazione del Regolamento Urbanistico. Lo studio fa parte del quadro conoscitivo del Regolamento, ed è pubblicato assieme a tutti gli altri documenti.

Da un punto di vista nosologico, non sono evidenziate particolari deviazioni dalla norma per Montemurlo: sono stati rilevati un numero leggermente superiore di tumori rispetto alla media del distretto ed un numero leggermente inferiore di malattie cardio-vascolari sempre rispetto alla media del distretto, per nessuna specifica causa a Montemurlo si muore in misura significativamente maggiore rispetto al resto del territorio provinciale.

Dato che mortalità e malattie sono nella norma provinciale, i dati più interessanti dello studio riguardano gli stili di vita e la composizione della popolazione, con il conseguente rilievo del disagio senile. La popolazione a Montemurlo è più giovane (rectius, meno anziana) rispetto a quella dell'intera provincia, che, a sua volta, è la più giovane del territorio regionale. Nonostante questo, l'indice di dipendenza (che misura la proporzione della popolazione inattiva rispetto a quella attiva) risulta solo leggermente inferiore al dato provinciale: Montemurlo 47,6, Provincia 50,0. Gli anziani del tutto non autosufficienti sarebbero per ora circa 150, altrettanti quelli con bisogno di assistenza giornaliera, ed oltre 200 quelli che hanno bisogno di assistenza più o meno saltuaria: sono numeri importanti e destinati a salire.

Dallo studio emerge in primo luogo la necessità di un diverso stile di vita, più attivo e consapevole che il mantenimento di uno stato di salute dipende dai propri comportamenti quotidiani: al momento si stimano 4.000 fumatori, 1.500 bevitori eccessivi di alcool e 150 alcolisti, 1.300 obesi di cui 100 ragazzi, e circa 5.000 persone sedentarie. Con quanto è stato illustrato all'inizio di questa relazione a proposito del primo cardine del Regolamento, si sono già descritti gli interventi elaborati e inseriti nello strumento urbanistico conseguenti ai risultati dello studio: si aggiunge che, a proposito del sostegno alla popolazione anziana, sono utili due indirizzi assunti per la gestione del patrimonio edilizio esistente: 1) con l'utilizzo estensivo dell'indice 0,65 di superficie utile lorda (Sul) per metro quadro di pertinenza e una definizione più estensiva della Sul, si sono rese possibili operazioni di ampliamento e ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti per la gran parte delle aree residenziali, consentendo così il mantenimento delle aggregazioni familiari e comunque un risparmio notevole per la soluzione dei problemi abitativi dei cittadini, ovvero, in certi casi, la possibilità di un reddito da affitto da aggiungere a quello della pensione o la disponibilità di un alloggio per l'eventuale famiglia badante; 2) con l'assimilazione dei servizi residenziali e di assistenza agli anziani ad opere di urbanizzazione secondaria, è possibile realizzarli all'interno del sistema residenziale o negli edifici esistenti nelle aree extraurbane senza dover ricorrere a deroghe o varianti urbanistiche.

2.1.1.2 ï IL FABBISOGNO DôABITAZIONI

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico ha tenuto conto dello studio "*La domanda abitativa a Prato e provincia. Scenari previsionali 2007-2016*", elaborato dalla società Cresme, relativo alla domanda abitativa a Prato e provincia per gli anni dal 2007 al 2016. Le conclusioni principali dello studio sono le seguenti:

I residenti aumentano a ritmi fortemente superiori a quelli nazionali
I residenti della provincia di Prato risultavano, al 2006, poco più di 245 mila di cui il 75,8% (185.660) nel comune capoluogo e il rimanente 24,2% (59.373) nei rimanenti sei comuni della provincia.
La crescita della popolazione risulta superiore a quella nazionale con il +4,9% tra il 1991 e il 2001 (contro il –0,9% della Toscana, l'invariato del Centro e il +0,4% nazionale) composto dal +4,1% della città di Prato e dal +7,5% degli altri comuni della provincia.
Anche in periodi più recenti si evidenzia la vitalità della provincia dal punto di vista

demografico (+7,5% tra 2001 e 2006) con una forte accelerazione del capoluogo (+7,6% in soli cinque anni) che supera, anche se di poco, la crescita del resto provincia (+7,2% in cinque anni). Anche nel periodo tra il 2001 e il 2006 la provincia di Prato cresce molto più rapidamente della Toscana (+3,1%), dell'Italia (+4,1%) e del Centro (+5,8%).

La Toscana ¯ la seconda regione pi½ ñanzianaò dôItalia ma la provincia di Prato ¯ relativamente ñgiovaneò

L'invecchiamento della popolazione della Toscana è un dato evidente se si osserva l'indice di vecchiaia regionale: è la seconda regione italiana più "anziana" (190,5 al 1° gennaio 2007 superata solo dal Friuli V. G.).
Nella classifica provinciale, però, si osserva che Prato si colloca al 62° posto tra le province più "vecchie" d'Italia con un indice di 146,1 mentre le altre nove province toscane sono comprese tra il 7° e il 29° posto con indici di vecchiaia compresi tra 225,8 di Grosseto e 181,5 di Pisa.

Il saldo naturale ¯ positivo ma oltre il 90% della crescita dei residenti ¯ data dal movimento migratorio

Il saldo naturale tra nascite e morti della provincia di Prato risulta in crescita negli ultimi anni con valori compresi tra i –14 del 2003 e i +565 del 2006. L'incremento demografico tra il 2002 e il 2006, in assenza di movimento migratorio, è di quasi 1.567 unità. Questo aumento rappresenta solo una piccola parte della crescita della popolazione (+16.470 residenti) alla quale contribuisce per il 90,3% il movimento migratorio. Il saldo migratorio complessivo (italiani da altro comune + stranieri pari a 14.873 residenti in più tra il 2002 e il 2006) ha raggiunto l'entità massima (+5.434 unità) nel 2004 per poi ridursi gradualmente fino al +2.536 del 2006.

Il 10,7% degli abitanti ¯ straniero é é il 12,0% nel comune di Prato al 2006, 12,7% al 2007 é é dunque Prato ¯ la 5Á provincia in Italia per incidenza degli stranieri sulla popolazione

L'incidenza della popolazione straniera residente rispetto alla popolazione complessiva è aumentata in misura considerevole dal 6,7% del 2003 al 10,7% del 2006 e, tale dato, evidenzia come la provincia di Prato sia un polo di attrazione per l'immigrazione (6,4% di stranieri in Toscana, 6,3% nel Centro e 5,0% in Italia).
Prato è il principale nucleo di immigrazione (22.308 stranieri residenti pari al 12,0% della popolazione complessiva nel 2006). Nel 2007 gli stranieri di Prato sono aumentati del 6,1% a 23.658 pari al 12,7% dei residenti totali. I cinesi rappresentano il 44,1% degli stranieri totali di Prato per 10.431 residenti regolarmente censiti in anagrafe. A Montemurlo gli stranieri sono il 12% della popolazione, in linea con il Comune di Prato, e quindi con una forte capacità ad attrarre popolazione con una incidenza inferiore soltanto a quella registrata a Brescia, Milano, Vicenza e Pordenone.

Quasi raddoppiato il ritmo di crescita delle famiglie: +16,7% 1991 - 2001 e +14,6% 2001 ï 2006 - Boom di famiglie su tutto il territorio - La crescita viene da lontano: +16,7% tra il 1991 e il 2001 é é ma + 91,4% al 1971 al 2006

L'aumento del numero delle famiglie residenti appare elevato per l'intera provincia con una particolare intensità per i comuni non capoluogo. Le famiglie della provincia di Prato sono quasi 96 mila nel 2006 con un incremento pari al 14,6% rispetto al

2001 (+10,5% in Toscana, +9,6% in Italia e +10,3% nel Centro). Nei 10 anni tra il 1991 e il 2001: +16,7% per l'intera provincia, +15,8% per la città di Prato, +19,8 per gli altri comuni. L'incremento delle famiglie risulta estremamente più rapido rispetto a quanto accaduto su aggregazioni territoriali maggiori (Italia, Centro e Toscana si attestano tra il +9,6% e il +9,8%). La provincia di Prato è un centro di immigrazione da tempi ben più lontani poiché registra un aumento delle famiglie di ben il 91,4% tra il 1971 e il 2006, il doppio rispetto alla Toscana (+45,3%).

Una provincia di proprietari. Pi½ afýtto nel capoluogo. Propriet¨ e ñAltro titoloò nei comuni minori

Già al censimento 2001 Prato appariva una provincia di proprietari (77,7% delle famiglie) in cui la quota di famiglie in affitto (15,6%) era quasi residuale dal punto di vista numerico ma da monitorare sotto l'aspetto delle condizioni abitative. Appare interessante notare che, sebbene Prato sia un forte polo di attrazione per i migranti, l'affitto e l'"altro titolo" (6,7%) risultano sottodimensionati anche rispetto alla Toscana (17,1% l'affitto e 8,6% l'"altro titolo") di per se molto più stabile dal punto di vista demografico.

Sul territorio si osserva che le quote maggiori di abitazioni in affitto si concentravano nel capoluogo con 16,6% contro il 12,2% che si osservava negli altri comuni. La quota più elevata di famiglie proprietarie si rilevava nei comuni non capoluogo e rasentava l'80%. Nei comuni minori, inoltre, gioca un ruolo maggiore il numero di famiglie che occupano un alloggio a titolo diverso dalla proprietà e dall'affitto (8,1%).

Quasi 1.100 abitazioni lôanno lôofferta complessiva

La produzione provinciale di abitazioni inserite in edifici di nuova realizzazione risulta di circa 960 alloggi annui nella media decennale 1998 – 2007. Se si considerano anche gli alloggi ricavati da ampliamenti, si sfiorano le 1.100 abitazioni. La provincia di Prato, che partiva da 1.368 nuove abitazioni realizzate nel 1998, ha visto una forte riduzione della produzione nei sei anni successivi (dal minimo del 2003 pari a 431 al massimo del 2001 con 1.045) ed un incremento altrettanto evidente nel 2005 (1.331 unità realizzate). Il 2006 e il 2007 fanno registrare una nuova discesa delle ultimazioni di nuove abitazioni attorno alle mille per anno (956 nel 2006 e 1.013 nel 2007).

Una domanda complessiva di oltre 12.500 case tra il 2006 e il 2016. La domanda pregressa mostra un netto peggioramento nel capoluogo. La crescita del numero di famiglie continua anche se a ritmi inferiori al passato

Per l'intera provincia si stima una domanda abitativa per il periodo 2006- 2016 di 12.569 abitazioni. La domanda regressa al 2006 risulta di 4.598 alloggi e la nuova domanda per il decennio 2006-2016 è stimata in 11.691.

A queste va sottratto un potenziale di offerta da frazionamento e riutilizzo (al netto dell'erosione residenziale) stimato in circa 2.000 alloggi.

La domanda ¯ pari al 154% dei livelli produttivi attuali nel comune di Prato; 120% per lôintera provincia

Se si analizza la domanda in relazione al livello produttivo degli ultimi anni, il capoluogo mostra un valore del 153,5%, mentre gli altri comuni della provincia evidenziano una riduzione al 70,9% degli attuali livelli di produzione. Anche

prevedendo il mantenimento dei livelli attuali medi di produzione sul territorio provinciale, incentivando in tal modo il trasferimento di popolazione dal capoluogo ai comuni limitrofi, si osserva un surplus di domanda che si colloca al 120,9% dell'attuale produzione media 2002 – 2006.

Prato 2016: 267mila residenti (+9,1%), 103 mila famiglie (+12,7%), 58 mila stranieri (+121% pari al 22% dei residenti totali)

La crescita della popolazione del comune di Prato sarà pari al +8,2%, si avrà una riduzione dei residenti italiani del –4,1% ed un contemporaneo incremento degli stranieri del +19,7%. Negli altri comuni della provincia l'incremento coinvolgerà entrambe le componenti con gli stranieri in crescita del +14,0% e gli italiani del +3,7% per un incremento complessivo del +11,9% (7.068 residenti in più). Ancor più rilevante risulta il forte incremento che subirà l'incidenza della popolazione straniera passando dal 5,5% del 2002, al 12,0% del 2006 fino al 21,8% nel 2016. L'incidenza nel comune di Prato risulta il 6,1% nel 2002, il 12,7% nel 2007 e il 24,0% nel 2016 e negli altri comuni della provincia mostra incidenze del 3,8% nel 2002, del 6,4% nel 2006 e del 15,1% nel 2016.

Case di media dimensione quasi 240 mila ú per alloggio, da 1.640 ú a 2.920 ú per metro quadro in provincia

In valori correnti, tra il 1998 e il 2007, il prezzo medio delle case è aumentato dell'88,9% nel comune di Prato, del 64,3% nei comuni non capoluogo e dell'83,0% nell'intero territorio provinciale.

Nel 2007 la crescita dei prezzi nel comune capoluogo è risultata del 4,3% (+6,1% in valori correnti). La variazione dei prezzi in valori depurati dall'inflazione nel comune di Prato assume rilevanza a partire dal 2002 con il +5,8% pari al +8,5% in valori monetari. Gli anni di maggior crescita dei valori immobiliari si possono identificare nel 2003 (+8,3% costante pari a +11,3% monetario), nel 2005 (+7,9% costante pari al +10,0% monetario) e nel recente 2006 che segna il tasso di incremento massimo nella serie storica analizzata con il +11,2% costante pari al +13,6% in valori correnti.

L'indagine diretta sugli immobili offerti in vendita indica che la superficie media delle abitazioni risulta di 91 mq. nell'intera provincia con il minimo di 77/78 mq. nei comuni di Carmignano e Cantagallo e le punte più elevate di circa 100 mq. nei comuni di Montemurlo e Vernio. La superficie delle abitazioni poste in vendita nel capoluogo risulta di 92 mq. come nel comune di Poggio a Caiano.

Il prezzo medio provinciale a cui sono vendute le abitazioni è di circa 237.000 € pari a 2.600 €/mq. Il prezzo medio a cui si vende un alloggio nel capoluogo pratese è di 236.000 € pari a 2.560 €/mq. Il prezzo medio del capoluogo si colloca a metà strada tra i prezzi più elevati di Carmignano (2.920 €/mq.), Poggio a Caiano (2.760 €/mq.) e Montemurlo (2.630 €/mq.)

Famiglie poco indebitate per la casa ma in forte crescita

L'ammontare complessivo dei mutui in essere ha superato gli 1,3 miliardi di Euro al settembre 2007, con un incremento tendenziale annuo pari al 18,1% (+10,0% in Italia e +8,9% nel Centro) testimoniando un mercato immobiliare ancora vitale in confronto ad altri ambiti territoriali evidentemente in rallentamento. Le nuove erogazioni un netto raddoppio dal 2000 al 2006 con l'anno di boom nel 2003 (+36,3%) seguito dal 2004 in contrazione (-7,6%) e da due anni in ulteriore crescita

in accelerazione (2005 +12,3% e 2006 +20,5%).

Nello studio è contenuta anche una indagine telefonica alle famiglie della provincia di Prato, costruita per fotografare la struttura del patrimonio residenziale, la condizione abitativa, l'approccio al cambiamento dell'abitazione, le caratteristiche più importanti per la scelta della casa, l'indebitamento. Oltre a questi temi sono state chieste opinioni riguardo la formazione della nuova domanda di abitazioni, la conoscenza e l'interesse nei confronti della bio-edilizia e l'utilizzo delle seconde case. I risultati dell'indagine sono riportati in 13 blocchi informativi (la provenienza delle famiglie, la composizione del patrimonio abitativo, le tipologie edilizie, le intenzioni di cambiamento a breve – medio termine, la domanda di nuova formazione, gli aspetti qualitativi della domanda, bio-edilizia o eco-architettura, la disponibilità di spesa, il valore atteso delle abitazioni, i mezzi di informazione, le seconde case, la locazione, l'indebitamento per l'acquisto di abitazioni), ai quali si rimanda direttamente; è tuttavia interessante notare come per Montemurlo sia risultata evidente una elevata concentrazione di famiglie immigrate nel comune e la frequente percezione del proprio quartiere come "zona operaia" o "zona popolare", mentre nel resto della provincia si fa riferimento quasi esclusivamente al proprio quartiere come "zona residenziale".

2.1.2 ï IL PATRIMONIO ESISTENTE

Rispetto a quello contenuto nel piano strutturale, e attuando le direttive in esso contenute, è stato ampliato il Quadro conoscitivo su cui si basa il Regolamento Urbanistico, con un rilievo estremamente puntuale di tutto il patrimonio edilizio del Comune: esso documenta caratteristiche, condizioni e funzioni in atto del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Il censimento dell'edilizia esistente è corredato da un ampio archivio fotografico, che ha un valore per così dire storico, cioè fissa lo stato degli abitati al momento dello studio del Regolamento Urbanistico: in realtà, lo stato vivo e reale del territorio è pienamente disponibile al sito http://maps.live.it, laddove è possibile esaminare ogni isolato di Montemurlo con viste a volo di uccello da ogni possibile angolazione ed altezza.

L'operazione di rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati si è basata sul percorrere lentamente il territorio rilevando diverse informazioni, relative sia all'edificato (numero di piani, destinazioni d'uso prevalenti, accessi...) sia agli spazi aperti ed a quelli di pertinenza - di uso individuale o collettivo, pubblico o privato - (uso, trattamento del suolo e pavimentazione, colture ed orditure, elementi vegetazionali, manufatti...), evidenziando gli spazi di parcheggio, i percorsi, e contemporaneamente effettuando un rilievo fotografico che fornisce ulteriori livelli di conoscenza e testimonianza non soltanto per quanto riguarda il contesto specifico ma anche come campionario di elementi ricorrenti, di soluzioni tipiche o di problematiche generali; nella redazione di un piano urbanistico di dettaglio i sopralluoghi ed il rilievo "sul campo" costituiscono il principale strumento di analisi e di progetto.

Le indicazioni dettagliate fornite attraverso la cartografia in scala 1:2.000 e dal rilievo sul campo riguardante l'intero territorio comunale hanno permesso una più precisa definizione delle aree indicate dal Piano Strutturale, in modo che le

perimetrazioni a carattere prescrittivo sono state completamente verificate rispetto allo stato di fatto del territorio. Si è trattato di un lavoro di "mera" trasposizione per adeguare la "zonizzazione" al passaggio di scala e quindi alla maggiore densità di segni cartografici; i criteri adottati sono costituiti dalla congruenza con la cartografia di base ed il riferimento agli elementi fisici rappresentabili del territorio. Dove l'approfondimento del quadro conoscitivo richiedeva una migliore individuazione dei luoghi, si è proceduto a piccole modifiche marginali.

1 - La schedatura degli ediýci. Una parte molto importante del quadro conoscitivo è riservata allo studio approfondito degli insediamenti puntuali in ambito rurale e, in alcuni casi, anche urbano, per quello che riguarda gli isolati di valore storico ed ambientale. La ricognizione del patrimonio edilizio è stata effettuata in maniera dettagliata organizzando i dati in schede in grado di fornire una conoscenza quanto più possibile esaustiva sulla natura dei manufatti, sul loro stato di conservazione e, più in generale, sulle caratteristiche insediative dei complessi presi in esame. Alla parte di rilievo sul campo è seguita quella di input dati attraverso uno specifico software utilizzabile con i normali browser Internet, in modo da permettere l'inserimento delle schede anche in remoto da parte di rilevatori che operano in maniera decentrata, assicurando minori spostamenti ma una gestione unificata dei dati, con conseguente maggior efficienza nel processo.

Questa metodologia consente poi sia la creazione e stampa di report che la consultazione dell'archivio direttamente attraverso Internet, senza cioè richiedere conoscenze informatiche specialistiche. L'utilizzo congiunto di tecnologie web e di cartografia digitale permette al contempo la visualizzazione delle schede e la localizzazione degli ambiti e degli edifici sul territorio. L'uso di tecniche e software di tipo "gis" rende possibili anche elaborazioni di tipo statistico e di aggregazione del dato, che sono state utili per l'elaborazione della normativa del Regolamento e saranno utili in fase di gestione e monitoraggio degli interventi. Sulla base dell'esame delle singole situazioni e dalla valutazione aggregata degli elementi ricorrenti, anche rispetto ai modi di intervento e di riuso recentemente adottati, quindi delle tendenze in atto, è stato possibile definire una disciplina per il patrimonio edilizio esistente specificamente riferita alle caratteristiche del Comune e dei singoli edifici: questo rilievo minuto è stato particolarmente utile per definire le categorie di intervento sugli edifici ritenuti di valore dal piano strutturale e per le direttive contenute nelle schede riguardanti le aree storico ambientali.

2 - Lôarea industriale. Il sistema della produzione è stato oggetto degli studi dell'istituto Censis per la variante generale adottata nel 1996, successivamente approfonditi dalla società Asel per il quadro conoscitivo del piano strutturale adottato nell'Aprile 2004 e confermato nel Novembre 2006. La tipologia e l'utilizzo dei fabbricati industriali sono stati oggetto di studio in tre riprese, più una quarta, appositamente per le varianti riguardanti il distretto industriale approvate nel 2007. Durante il primo studio (1991-1992), condotto dal CENSIS per la redazione della variante generale al piano regolatore, sono state rilevate tutte le unità immobiliari destinate alla produzione e l'utilizzo che ne veniva fatto: effettuato durante una crisi congiunturale, ha evidenziato un certo sotto utilizzo dell'area industriale e la presenza di diversi edifici senza lavorazioni attive. Un secondo rilievo è stato condotto nel 1997, con risultati del tutto diversi: tutta la zona industriale era occupata, ad eccezione di

due unità immobiliari di medie dimensioni, mentre in area residenziale risultavano vuoti solo tre edifici interni agli isolati. Il terzo studio è stato condotto dall'ASEL nel 2003, ed ha portato a conclusioni assai simili a quelle del 1992 per numero di unità immobiliari non utilizzate e tipologia d'imprese presenti. Per la redazione delle varianti del 2007, si è provveduto ad approfondire il confronto tra attività presenti al 1992 ed attività presenti al 2006 nelle zone oggetto di ristrutturazione urbanistica (Interventi di Riqualificazione Funzionale e Progetti Guida), mentre è stato condotto un rilievo speditivo degli immobili non più in uso nel resto del territorio.

Dallo studio condotto, è possibile confermare la tendenza alla dismissione dei fabbricati industriali, anche in zona industriale, non ancora drammatica ma comunque significativa di un trend ormai quinquennale, e il contemporaneo affermarsi di operazioni di ristrutturazione urbanistica all'interno delle zone residenziali. In fase di elaborazione del Regolamento, si è ritenuto che non fosse produttiva una ulteriore analisi delle attuali condizioni economiche del territorio, dato che nulla avrebbe potuto aggiungere alle politiche delineate dal Piano Strutturale. Dal lavoro condotto da ASEL per il piano strutturale, è emerso che i due settori che di gran lunga hanno il maggior numero di unità locali sono il settore tessile e quello dell'edilizia, mentre tutte le altre attività sono sotto rappresentate rispetto alla provincia ed ancor di più rispetto alla Regione: come già detto nella prima parte di questa relazione, la differenziazione produttiva e l'agilità della gestione sono gli obiettivi prioritari del Regolamento per le aree produttive del Comune.

3 - Censimento e interpretazione delle aree di uso pubblico. Uno degli aspetti più significativi dell'integrazione delle conoscenze sulla città costruita compiuta nel corso dell'elaborazione del Regolamento Urbanistico è costituito dalla schedatura e dall'interpretazione sistematica dei caratteri delle aree pubbliche e di uso pubblico. Nel Piano Strutturale, si era effettuata una prima ricognizione dei caratteri degli spazi aperti della città. Per il Regolamento Urbanistico questa indagine è stata approfondita nei dettagli, nell'estensione e nello spessore interpretativo: in modo particolare, è stata effettuata una schedatura accurata degli spazi ed edifici pubblici in funzione dell'allestimento del programma per le barriere architettoniche.

La raccolta di dati e notizie per lo studio dell'accessibilità indispensabile alla proposta di "programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche" è parte integrante del Regolamento Urbanistico: avendo come oggetto privilegiato i luoghi di interesse collettivo, gli interventi per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città costituiscono il complemento del progetto di piano che persegue innanzitutto la riqualificazione degli spazi di uso pubblico ed il loro potenziamento, sia in termini quantitativi che qualitativi, sia con l'individuazione di operazioni che "mettano in rete" i singoli elementi - attrezzature, piazze, giardini e campi di gioco.
Nell'introduzione allo specifico allegato del censimento delle barriere architettoniche sono più dettagliatamente esposti i criteri e le metodologie seguiti; in sostanza sono stati censiti gli edifici destinati ad attività di interesse pubblico, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive ed alla ristorazione e degli esercizi commerciali, cioè gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, gli edifici di culto ed altri

edifici comunque destinati ad attività aperte al pubblico, oltre ad aree verdi attrezzate, piazze ed aree per la sosta, compresi i collegamenti tra queste e le principali strutture di uso pubblico.

La rilevazione e la ricognizione sistematica dei caratteri dello spazio pubblico hanno rivestito un carattere strategico per ciascuno dei due aspetti del Regolamento Urbanistico, sia per la disciplina della città esistente, sia per la disciplina delle trasformazioni. Relativamente alla disciplina della città esistente (nella normativa e nella gestione concreta del piano nel tempo) la conoscenza della conformazione dello spazio pubblico fornisce gli elementi essenziali per la definizione delle norme e per il governo minuto delle modificazioni del territorio: per le trasformazioni, il sistema funzionale degli spazi pubblici ha fornito la guida per la scelta degli interventi e la loro caratterizzazione urbanistica.

2.1.3 ï GLI STUDI IDRAULICI E GEOLOGICI

Agli studi e ricerche sopra nominati, sono da aggiungere tutti gli studi sulla pericolosità idraulica e sulle opere necessarie per la prevenzione del rischio idraulico.

Va premesso che il Comune è interessato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino 11 Novembre 2.004, n° 185, "Adozione del piano di bacino del fiume Arno", ed entrato in vigore con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 Maggio 2005, "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 230 del 3 Ottobre 2005.

Il PAI provvede all'individuazione delle zone a rischio idraulico, e detta un insieme di prescrizioni per la salvaguardia e la sicurezza degli abitati che restano inclusi in tali zone: oltre ad un piano per così dire di vincolo e salvaguardia, il PAI mantiene un programma operativo di vasta scala ed introduce metodologie rigorose per la sua verifica ed il superamento delle condizioni di rischio: tali condizioni di rischio trovano una rappresentazione nelle tavole del PAI con le quali il territorio è sottoposto a vincolo.

In considerazione del fatto che le opere idrauliche realizzate nel nostro Comune formano un quadro profondamente e radicalmente diverso da quello all'origine delle prescrizioni dell'Autorità di Bacino, con deliberazione 28 Dicembre 2005, n° 102, il Consiglio Comunale ha richiesto la modifica delle prescrizioni del PAI. Tale richiesta doveva essere accompagnata da uno studio idraulico specifico, da attuare secondo le prescrizioni contenute nell'art. 32 del medesimo PAI: la documentazione che devono contenere le proposte di modifica è dettagliatamente elencata, e richiede, oltre al rilievo delle sezioni d'alveo e dei piani quotati delle aree inondabili, il calcolo degli idrogrammi di piena, attraverso l'utilizzo di ALluvioni in Toscana o di altri modelli con livello di approfondimento pari o superiore, e la simulazione della propagazione in alveo dell'onda di piena.

La situazione attuale di tutti i corsi d'acqua che interessano il Comune è stata valutata più volte, in modo particolare per l'esecuzione di una batteria di casse d'espansione prevista dal **Piano stralcio per il rischio idraulico**; ogni studio è stato condotto separatamente dagli altri, ed alla fine si è ritenuto necessario procedere ad una

revisione completa dei calcoli relativi ai tre fossi Funandola, Meldancione e Stregale con criteri tra loro omogenei, anche per superare le incertezze derivanti sia da diverse conclusioni in merito alla portata dei medesimi corsi d'acqua, sia dalle discrepanze tra fenomeni accaduti e risultanze teoriche.

Il comune ha dato incarico alla società Physis di effettuare lo studio necessario, cioè di approfondire e puntualizzare gli studi già affrontati in occasione di precedenti varianti urbanistiche, allo scopo di individuare ed, eventualmente, mitigare le criticità idrauliche del territorio anche in relazione alle trasformazioni insediative previste dallo strumento urbanistico e per soddisfare le direttive del piano strutturale, il quale richiedeva che in sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico fosse condotto uno studio specifico sul rischio idraulico. Tale incarico è stato affidato assieme al Comune di Montale, in modo tale che l'oggetto dello studio fosse sufficientemente organico, ed interessasse le due valli dell'Agna e del Bagnolo ed i loro recettori a valle (Calice, Bure e Brana).

Lo studio idrologico e idraulico si articola in cinque parti:

- il quadro conoscitivo

- analisi idrologica

- analisi idraulica

- applicazione del modello e risultati

- definizione degli interventi

Per la conoscenza delle prime quattro parti, si rimanda direttamente allo studio, i cui elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del Regolamento. Per ciò che riguarda la definizione degli interventi, lo studio ha definito i criteri per la mitigazione del rischio idraulico, ha fornito la verifica idraulica degli interventi strutturali di messa in sicurezza ed ha elencato gli interventi previsti, secondo una prima ipotesi progettuale finalizzata alla messa in sicurezza di tutto il territorio e di tutti gli interventi programmabili secondo le disposizioni del piano strutturale.

Lo studio è stato trasmesso all'Autorità di Bacino, il cui Comitato Tecnico Scientifico lo ha approvato l'8 Settembre 2008, è possibile quindi concludere che da questa data:

1. il dato relativo alla quantità di acqua ad oggi esondabile in riferimento ad eventi di pioggia ventennale, trentennale, centennale e duecentennale è definitivamente acquisito e localizzabile sul territorio;

2. di conseguenza, sono attribuite a ciascuna area del Comune senza possibili equivoci le classi di pericolosità determinate dal PAI, e le classi di pericolosità determinate dalla normativa regionale (cioè quelle del Regolamento 26/R);

3. di conseguenza, è possibile ragionare sulla efficacia e fattibilità delle opere di prevenzione idraulica, potendone prevedere gli effetti lanciando la stessa simulazione matematica utilizzata per definire il rischio.

A questo studio, sono seguiti due importanti approfondimenti, relativi quasi esclusivamente all'affinamento delle ipotesi di intervento. Il primo approfondimento (elaborato del RU con la sigla IG01_A) è stato svolto in occasione di diverse varianti

urbanistiche avviate nel 2007, in particolare quella riguardante il sostegno alle imprese industriali e quella riguardante le aree centrali di Montemurlo capoluogo: le opere ipotizzate in tali varianti, e già in fase esecutiva o di rilascio del permesso, sono in grado di mettere in sicurezza da eventi duecentennali quasi l'intero abitato di Montemurlo capoluogo. Il secondo approfondimento (elaborato del RU con la sigla IG01_B) è stato deciso in sede di valutazione integrata delle previsioni del Regolamento Urbanistico; è infatti parsa subito evidente la necessità di un approfondimento relativo all'ipotesi di intervento per la prevenzione del rischio idraulico per la frazione di Oste. Per la fattibilità della riconversione urbanistica dell'abitato, è stato necessario elaborare una ipotesi progettuale che fosse circoscritta al territorio comunale e fosse di entità tale da essere eseguibile con gli interventi ipotizzabili.

Il Regolamento Urbanistico si è così basato sull'ipotesi di intervento avanzata con lo studio per Oste. La simulazione degli effetti delle opere di prevenzione del rischio idraulico inserite nel Regolamento Urbanistico dimostra la messa in sicurezza di tutto il centro di Oste da eventi di pioggia duecentennali. Sulla tavola 4 – *ñCarta dei battenti idrici per tempo di ritorno = 200 anni*" dello studio "DEFINIZIONE E VERIFICA IDRAULICA DEGLI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DELLA FRAZIONE DI OSTE" (elaborato del RU con la sigla IG01_C) si può trovare il quadro finale della sicurezza del territorio una volta eseguite tutte le opere di prevenzione del rischio idraulico programmate con il Regolamento.

Per quanto attiene agli studi relativi al rischio geo morfologico, essi hanno evidenziato il buono stato del territorio, con tre sole aree a rischio rilevante, tutte localizzate nella media collina.

Le conclusioni degli studi sono servite per la definizione della fattibilità degli interventi e la determinazione delle opere di prevenzione idraulica cui condizionare la loro attuazione. Gli interventi di prevenzione idraulica necessari sono già stati descritti nella prima parte di questa relazione.

2.2.0 ï LôEVOLUZIONE DEL PROGETTO

Con la soppressione di ogni forma di rapporto gerarchico nel procedimento di formazione degli atti del governo del territorio decisa dalla Regione Toscana, l'esame del piano da parte di un soggetto sovra ordinato (prima il Ministero e poi la Regione) è stato sostituito dalle garanzie di validità ed efficienza della pianificazione offerte dalla trasparenza del procedimento decisionale e dall'analisi degli effetti delle scelte assunte, in due parole: partecipazione e valutazione.

L'articolo 7 della legge regionale 3 Gennaio 2005, n° 1, "Norme per il governo del territorio", prevede infatti che i cittadini, singoli o associati, partecipino alla formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di competenza della Regione, delle Province o dei Comuni. Il regolamento regionale approvato con DPR 9 Febbraio 2007, n° 4/R, stabilisce poi che la partecipazione è parte essenziale della valutazione integrata, si sviluppa fin dalla prima fase e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il Consiglio Comunale assuma le proprie determinazioni.

Proprio per assicurare la realizzazione di adeguate forme di partecipazione, la legge regionale ha istituito la figura del Garante della Comunicazione, che deve assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli atti di governo del territorio, e promuovere, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo. Il Comune ha incaricato un soggetto esterno, il dottor Giorgio Perruccio, per svolgere le funzioni di Garante, data la delicatezza ed importanza dell'attività da svolgere e il ruolo di tramite tra Cittadinanza ed Amministrazione che è giusto non sia influenzato dall'appartenenza all'Ente promotore. Allo stesso modo, per garantire l'autonomia della valutazione delle scelte, è stato incaricato della valutazione integrata del regolamento Urbanistico un Professionista esterno all'Amministrazione, l'architetto Gabriele Paolinelli.

2.2.1 ï LA PARTECIPAZIONE: CONDIVISIONI E PROPOSTE

Nell'attività di comunicazione è stato utilizzato un insieme di strumenti di diffusione delle informazioni: assemblee pubbliche, riunioni con i rappresentanti di enti e associazioni interessati, comunicati stampa sui quotidiani locali, diffusione di copie cartacee dei principali documenti prodotti e pubblicazione sulle pagine internet di tutti i documenti messi a disposizione del pubblico. Gli incontri sono stati anticipati da comunicati stampa e con lo stesso mezzo ne è stato fornito il resoconto.

Per rendere effettiva la partecipazione del pubblico, si è ritenuto necessario individuare un spazio fisico dove chiunque potesse prendere visione della documentazione prodotta e potesse ottenere dai componenti dell'ufficio di piano, e dal garante medesimo (che, per un pomeriggio a settimana a partire dal mese di marzo 2008, è stato disposizione di chiunque fosse interessato a ricevere informazioni sull'attività di predisposizione del Regolamento), le informazioni che riguardavano lo strumento urbanistico. A tale scopo è stato attrezzato un locale in adiacenza agli uffici dello

Sportello al cittadino, punto di contatto privilegiato e già conosciuto dal pubblico che si rivolge al Comune, dove è stato possibile consultare sia il Piano Regolatore vigente, sia il Piano Strutturale già approvato e quanto è stato man mano elaborato per il Regolamento Urbanistico dall'ufficio di piano in funzione della partecipazione.

La consultazione è potuta avvenire direttamente con il materiale cartaceo oppure utilizzando una postazione informatica, collegata con il sito internet del Comune, che è tuttora accessibile durante l'orario di apertura al pubblico dello Sportello al cittadino. Naturalmente tutto il materiale sopra indicato è stato consultabile anche via internet. Gli interessati hanno così avuto la possibilità di far pervenire proposte, suggerimenti, rilievi o qualunque contributo avessero ritenuto necessario in ordine al Regolamento, sia in forma cartacea, che indirizzando messaggi di posta elettronica alla casella appositamente istituita.

Si è provveduto a dare adeguata comunicazione di avvio della elaborazione del regolamento Urbanistico attraverso una fase preliminare, che si è svolta durante i primi quattro mesi del 2008 ed ha visto il coinvolgimento diretto degli enti pubblici interessati, dei rappresentanti delle categorie economiche del territorio e della Azienda USL. Alla informazione della cittadinanza si è provveduto con una specifica assemblea pubblica che si è svolta nella sala consiliare il 15 febbraio 2008. Per facilitare la partecipazione degli interessati e la comprensione degli argomenti in discussione, sono state predisposte delle schede informative relative al regolamento urbanistico (**Obiettivi e contenuti del Regolamento Urbanistico**) e alla valutazione integrata e alla partecipazione (**Valutazione Integrata e Partecipazione**), messe a disposizione dei partecipanti agli incontri e pubblicate sulle pagine internet del R.U. Sono stati tenuti incontri: con le categorie economiche, il 30 gennaio e 6 febbraio 2008; con l'Azienda USL, il 13 marzo 2008; con le scuole, il 18 Aprile 2008; e tavoli tecnici con la Regione, l'11 febbraio 2008, con la Provincia, il 23 Aprile 2008.

Questa fase preliminare si è conclusa con approvazione da parte del Consiglio Comunale della deliberazione n. 33 del 5 maggio 2008 **ñDocumento di veriýca dellôattivit¨ di formazione del Regolamento Urbanisticoò**. Nel Documento vengono confermati gli indirizzi indicati dall'Amministrazione Comunale per l'elaborazione del Regolamento, relativi a:

1. le regole per la gestione degli insediamenti esistenti, che hanno valore a tempo indeterminato e riguardano le parti di città già costruite e il territorio rurale per il quale non si prevedono interventi;
2. le regole per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che hanno valore per cinque anni e riguardano le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, oltre che gli interventi pubblici per i quali occorra procedere all'espropriazione di aree od edifici.

Il Documento è accompagnato dalla **Mappa strategica,** dove sono indicati, secondo quanto previsto dal Documento stesso, per ognuna della quattro UTOE individuate dal Piano Strutturale, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, sottoposte a valutazione per entrare a far parte del primo Regolamento Urbanistico con durata quinquennale.

Tenendo conto di quanto emerso negli incontri preliminari e degli indirizzi formulati dal Consiglio Comunale, è stato elaborato il **ñRapporto tecnico di valutazione**

inizialeò, del quale si dà conto al capitolo successivo. Al documento del Consiglio Comunale e al Rapporto tecnico di valutazione iniziale è stata data la massima diffusione attraverso una serie capillare di iniziative di comunicazione, oltre alla loro pubblicazione sul sito internet del comune. A conclusione della fase di valutazione iniziale è stata inviata ai soggetti istituzionali (Regione Toscana, Provincia di Prato e Pistoia, Comuni della provincia e limitrofi) informativa di aggiornamento.

La **Valutazione Integrata Intermedia** ha fatto seguito alla fase iniziale, ed ha costituito lo strumento di affinamento e specificazione della valutazione precedente e di aggiornamento dei contenuti rispetto all'avanzare dell'iter formativo del Regolamento. Hanno concorso alla sua formazione sia i contributi pervenuti da Cittadini ed Associazioni, sia gli approfondimenti elaborati nel frattempo, riguardanti soprattutto il rischio idraulico, il profilo di salute della popolazione ed il fabbisogno abitativo.

Con la Valutazione intermedia sono stati messi a disposizione delle autorità e del pubblico i contenuti del Regolamento Urbanistico in corso di elaborazione. La Valutazione Integrata Intermedia ha avuto infatti finalità di messa a punto compiuta e trasparente e di comunicazione degli esiti del processo valutativo ed ha permesso la successiva acquisizione dei contributi della cittadinanza e la definizione di elementi correttivi che sono stati recepiti nella valutazione finale.

Al fine di acquisire pareri, segnalazioni, proposte e contributi sono state organizzate diverse iniziative pubbliche di comunicazione, delle quali si dà conto nella Relazione del Garante (essa è un allegato della delibera consiliare d'adozione del Regolamento Urbanistico), alla quale si rimanda per avere piena conoscenza di tutta l'attività svolta; tale relazione si conclude con la descrizione dei contenuti principali dei contributi forniti attraverso l'invio della relativa documentazione all'Ufficio di piano o la loro rappresentazione diretta nel corso degli incontri. Nell'allegato n° 2 – *Rendiconto della partecipazione*, di questa relazione, si descrivono i contributi pervenuti e se ne dà la misura dell'accoglimento.

Si ritiene necessario trarre alcune conclusioni dall'esperienza di partecipazione svolta.

Le criticità più rilevanti sono state denunciate negli incontri con i soggetti sociali di Oste, sia in termini di promiscuità di funzioni tra produttivo e residenza sia in termini di difficoltà di vita, per il continuo mutamento del corpo sociale. La forte immigrazione ed emigrazione con saldo zero era già stata rilevata al momento della preparazione del piano strutturale, ed attribuita al fatto che la frazione è un luogo di trasferimento e non di arrivo; tuttavia il malessere anche funzionale rappresenta di fatto una mutazione rispetto all'indagine fatta nel 1990 dal Censis, indagine su 400 famiglie che non aveva rilevato vere e proprie difficoltà sociali.

L'attenzione di cittadini ed organizzazioni sociali è rivolta in maniera preponderante al momento economico: le difficoltà del sistema del commercio, la necessità di preservare la forte vocazione produttiva del territorio, la situazione di crisi e trasformazione del settore tessile, sono stati argomenti trattati sostanzialmente in tutti gli incontri fatti. Il piano regolatore è concepito ancora come un meccanismo per la produzione di

edifici e servizi: il fatto che attraverso di esso si prefiguri l'assetto della città non sembra rivestire la necessaria importanza. La costruzione di una città piacevole, accessibile e dotata di spazi pubblici è sempre un argomento secondario, quando la società è in crisi o in forte crescita: e Montemurlo è passata troppo rapidamente dalla forte crescita alla crisi di sistema.

Tuttavia, in Toscana la realizzazione della migliore qualità urbana è un obiettivo primario e irrinunciabile, posto dalla Legge (i principi delle norme per il governo del territorio, LR 1/2005) e dal Regolamento ("Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", DPR 9 Febbraio 2007, n° 2/R). Per questo motivo, il Regolamento non può evitare di influire sull'offerta di abitazioni ed edifici, la costruzione della città non può essere lasciata ai soli operatori economici del ciclo edilizio: la città non è fatta solo di mura, è fatta in primo luogo di cittadini e dei loro bisogni ed aspettative. Sotto questo punto di vista, dagli incontri fatti e dai contributi ricevuti abbiamo ricavato che sarebbe opportuno lavorare anche sulla trasformazione della domanda, oltre che continuare a dare una forma all'offerta di servizi ed abitazioni: vanno in questo senso le iniziative intraprese con la scuola e l'osservatorio della città previsto dal piano strutturale. In attesa che sia la domanda del cittadino consapevole ad indirizzare l'offerta, la responsabilità della programmazione ed il controllo della realizzazione del migliore degli ambienti possibili è attribuita quasi soltanto all'Amministrazione Comunale.

2.2.2 ï LA VALUTAZIONE INTEGRATA

Le scelte di pianificazione contenute nel Regolamento Urbanistico sono state sottoposte ad un processo di valutazione che la legge regionale definisce "integrata", perché a considerazioni sulla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e degli impatti delle scelte sull'ambiente vanno associate anche valutazioni sulle conseguenze economiche e sociali: questo processo di valutazione integrata, che comprende anche forme di partecipazione popolare alla formazione del Regolamento Urbanistico, rappresenta la maggiore novità introdotta dalla legge regionale 3 Gennaio 2005, n° 1, "Norme per il governo del territorio", rispetto alla precedente legge 5/95. La valutazione integrata è il processo che evidenzia il rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati al Regolamento Urbanistico, quali il Piano Strutturale del Comune, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia ed il Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione; nello stesso tempo, analizza gli effetti attesi dalla attuazione del regolamento sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

La necessità di sottoporre a valutazione integrata i contenuti del Regolamento Urbanistico e le modalità da seguire sono disposte dalle prescrizioni di cui al Capo I° - *Valutazione integrata di piani e programmi*, del Titolo II° - NORME PROCEDURALI COMUNI, della legge regionale 1/2005 già citata. In attuazione di queste disposizioni, la Regione ha approvato il "Regolamento d'attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 Gennaio 2005, n° 1, "Norme per il governo del territorio", in materia di valutazione integrata" (Regolamento Regionale 9 Febbraio 2007, n° 4/R). Ai nostri fini, è importante quanto prescritto da questo Regolamento agli articoli 5 – *Valutazione iniziale*, 6 – *Valutazione iniziale di coerenza*, 7 – *Valutazione*

intermedia, 8 – *Valutazione intermedia di coerenza interna*, 9 – *Valutazione degli effetti attesi*, 10 – *Relazione di sintesi*, e 12 - *Partecipazione*. Queste norme possono essere considerate attuazione della direttiva della Comunità Europea 2001/42/CE. A questo proposito, va detto che con il secondo correttivo (Dlgs 16 Gennaio 2008, n° 4) al Codice dell'Ambiente (Dlgs 3 Aprile 2006, n° 152), sono stati approvati i principi generali e le procedure per le Valutazioni d'Impatto Ambientale (VIA) e per le Valutazioni Ambientali Strategiche (VAS): a quest'ultima categoria va assimilata la valutazione integrata della Regione. Il procedimento oggetto delle disposizioni regionali è di fatto nella sostanza il procedimento di VAS del provvedimento statale appena richiamato. Va infine chiarito che, secondo quanto disposto dal terzo comma dell'art. 11 della legge regionale 3 gennaio 2005, n° 1, "Norme per il governo del territorio", fa parte della valutazione integrata anche la valutazione ambientale dell'atto di governo del territorio: quest'ultima è favorita dalla sostanziale mancanza di opere di ampliamento degli insediamenti esistenti e dai principi ispiratori delle ristrutturazioni urbanistiche contenute nel Regolamento.

La valutazione è stata affidata a professionista esterno all'Amministrazione, l'architetto Gabriele Paolinelli, allo scopo di dare efficacia all'analisi del processo di elaborazione evitando che fosse il team di Amministratori e Tecnici interni a valutare direttamente il proprio lavoro. Il Regolamento Urbanistico del Comune è stato sottoposto a tutte le fasi di valutazione previste dalla legge, con ampia partecipazione di Enti, Associazioni e cittadini ed ampia compartecipazione delle scelte, partecipazione e compartecipazione delle quali si è reso conto nel precedente capitolo: lo stesso regolamento regionale definisce e rende sistematico il procedimento da seguire per la valutazione integrata degli atti urbanistici.

Una valutazione completa si compone infatti di tre fasi, contraddistinte ognuna dalla produzione di relazioni, propedeutiche alla partecipazione popolare alle scelte da compiere, tre fasi ad ognuna delle quali viene di fatto assegnato un compito via via più dettagliato per la definizione finale dell'atto:

- **la valutazione integrata iniziale**: ha finalità di organizzazione e avvio del processo valutativo e di comunicazione pubblica del suo significato nell'insieme del processo di pianificazione; ha come oggetto la coerenza esterna (rispetto ai piani sovraordinati e di settore) e quella interna (rispetto al Piano strutturale), che verrà compiutamente verificata nella valutazione intermedia; è stata oggetto del documento *ñValutazione iniziale. Rapporto tecnico ï Maggio 2008ò;*
- **la valutazione integrata intermedia:** ha finalità di messa a punto compiuta e trasparente e di comunicazione divulgativa degli esiti del processo valutativo e permette la conseguente acquisizione dei contributi del processo di partecipazione pubblica e la definizione di eventuali elementi correttivi; ha come oggetti la coerenza interna tra gli scenari di intervento prefigurati dal R.U. e le politiche territoriali definite dal P.S., gli effetti degli interventi del R.U. e la fattibilità di questi ultimi; è stata oggetto del documento *ñValutazione intermedia ï Dicembre 2008ò;*
- **la valutazione integrata ýnale:** chiude il processo con l'integrazione nel piano delle eventuali forme di ottimizzazione degli interventi previsti; riassume le fasi svolte e reca il bilancio complessivo di sostenibilità del quadro di governo del territorio delineato nell'ipotesi di progetto di Regolamento Urbanistico da

sottoporre all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione; è oggetto della *ñRelazione di sintesi ï Febbraio 2009ò.*

Tutti i documenti appena rammentati sono parte integrante e sostanziale del Regolamento Urbanistico. Si consiglia di leggere la relazione di sintesi finale, poiché in essa è dato conto anche del processo già svolto con le precedenti relazioni, e vi si trova inquadrata e motivata la versione finale del Regolamento Urbanistico proposto all'adozione del Consiglio.

Va detto che la valutazione è stata elaborata in primo luogo sulla base delle indicazioni contenute nella legge urbanistica regionale: essa definisce alcuni principi che hanno conseguenze dirette sull'impostazione del progetto urbanistico e ne avranno sulla conseguente gestione, ed il primo compito della valutazione è stato quello di esaminarne il rispetto. Di seguito, si elencano le disposizioni fondamentali che hanno potere di indirizzo il cui rispetto è prerogativa di legittimità degli atti urbanistici comunali:

1. La Regione promuove lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio. *ñA tal ýne lo svolgimento di tali attivit¨ e lôutilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni e lôuguaglianza di diritti allôuso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualit¨ della vita delle generazioni presenti e futureò;*

2. "I Comuni perseguono:
- la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo, nel contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
- l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
- la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca la riduzione dei consumi energetici, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la sanità ed il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'organizzazione degli spazi che salvaguardi il diritto all'autodeterminazione delle scelte;

3. "Nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo ed irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali, e devono essere valutate e analizzate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio".

4. "Nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione ed al

recupero del degrado ambientale e funzionale".

Una seconda importante categoria di valutazione è stata quella del rispetto degli strumenti di pianificazione concorrenti approvati da Enti diversi dal comune, cioè il Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione, in particolare il nuovo PIT adottato nella Primavera 2008, e il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Prato, in particolare la variante adottata con DCP 23 Luglio 2008, n° 55. La valutazione si è poi appuntata anche sul rispetto degli indirizzi forniti dall'Amministrazione con l'approvazione, in Consiglio Comunale, del "Documento di verifica dell'attività di formazione del Regolamento Urbanistico" (Delibera consiliare 5 Maggio 2008, n° 33): questa deliberazione è stata in effetti la pietra di fondazione del lavoro di valutazione compiuto, sia per la scelta degli interventi di trasformazione da sottoporre alla valutazione iniziale, sia per le direttive da seguire nella formulazione delle regole per gli insediamenti esistenti. A questa relazione è allegato un documento di verifica degli indirizzi, dove nella prima colonna sono riportati quelli forniti dal Consiglio e nella seconda sono descritti i contenuti del Regolamento Urbanistico predisposti in attuazione delle sollecitazioni del Consiglio.

La valutazione del Regolamento è stata un vero e proprio processo, dinamico ed articolato. Nella fase iniziale, si è anzitutto proceduto ad un esame dei principali scenari di riferimento e degli obiettivi posti dal Piano Strutturale, in primo luogo sulla base delle direttive poste dal Consiglio Comunale con la delibera consiliare 5 Maggio 2008, n° 33: si è operata una prima scelta delle aree da sottoporre a pianificazione e degli indirizzi da seguire per la normativa relativa agli insediamenti esistenti, valutandone in primo luogo la coerenza con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione vigenti, ed esaminandone in via di larga massima la fattibilità tecnica e finanziaria soprattutto per quegli interventi che non fossero già stati oggetto di pianificazione attuativa. La valutazione iniziale è stata pubblicizzata a partire dal 22 Maggio 2008 e discussa in ripetuti incontri, sia con Enti che con associazioni e cittadini, ricevendo una cinquantina di contributi alla formazione del Regolamento. Questi contributi sono dettagliati e commentati nell'allegato n° 2 – *Rendiconto delle proposte avanzate*, di questa relazione.

A seguito del processo partecipativo, della verifica della fattibilità degli interventi e della loro coerenza con gli obiettivi di medio termine dell'Amministrazione, è stata fatta una selezione degli interventi di trasformazione del territorio da ritenersi assolutamente prioritari, la cui esecuzione è auspicabile avvenga nei cinque anni di validità del Regolamento e comunque prima delle altre possibili trasformazioni previste dal Piano Strutturale per il carattere strategico assunto da queste aree rispetto alle altre. L'ipotesi di progetto vero e proprio del piano e delle norme tecniche collegate sono state sottoposte a valutazione tramite la pubblicazione del documento denominato Valutazione intermedia, a partire dal 29 Dicembre 2008, nel quale venivano evidenziate alcune criticità della proposta avanzata: entro il Gennaio 2009, potevano essere presentati ulteriori contributi relativi a questo documento dell'Amministrazione.

In sede di valutazione intermedia, l'avanzamento del processo formativo del RU ha posto la necessità di anticipare la valutazione di ***fattibilità*** a quella di ***coerenza*** e di riferire successivamente la valutazione degli ***effetti*** alle aree che sono risultate sia fattibili che coerenti: si è dovuto fare così in ragione degli importanti elementi

di condizionamento della fattibilità delle scelte di pianificazione, legati al costo della prevenzione del rischio idraulico ed alla sostenibilità economica del dimensionamento degli interventi. A seguito dello studio specifico per la messa a punto delle opere di prevenzione del rischio idraulico e sulla base delle quantità edificatorie disposte dal piano strutturale, sono state valutate:

- la fattibilità idraulica degli interventi di trasformazione insediativa, sulla base della pericolosità conseguente a piogge duecentennali;
- la fattibilità economica degli interventi per la sicurezza idraulica del territorio, sulla base di stime di larga massima del costo delle opere risultanti indispensabili per la messa in sicurezza dell'area urbana tra i corsi d'acqua Funandola e Meldancione;
- la fattibilità economica degli interventi di trasformazione insediativa, comparando il valore aggiunto della trasformazione territoriale (con il dimensionamento ipotizzato e mirato al migliore assetto urbanistico dell'area) con i costi delle urbanizzazioni e delle opere di prevenzione del rischio idraulico imputate al singolo intervento.

Un ulteriore lavoro fatto sulle criticità emerse nella valutazione intermedia ed a seguito del confronto interno all'Amministrazione, ha portato alla redazione definitiva del Regolamento: questo lavoro è riferito nella relazione di sintesi finale della valutazione integrata; in essa, si conclude per la coerenza del Regolamento Urbanistico elaborato rispetto agli strumenti di pianificazione vigenti e per la validità dei suoi effetti in ambito comunale sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana, in armonia con le direttive impartite dal Consiglio ed i principi della legge regionale più sopra esposti.

Secondo quanto previsto dall'art. 12 del regolamento regionale citato all'inizio del capitolo, questa relazione di sintesi è stata trasmessa a tutti gli Enti e le Associazioni che hanno partecipato alle iniziative promosse o che comunque hanno un interesse alla formazione del Regolamento; nello stesso tempo, la valutazione è stata inoltrata agli organi consiliari competenti all'adozione del Regolamento, assieme al progetto di Regolamento Urbanistico, di cui costituisce un elemento indispensabile per la validità della fase istruttoria. Il lavoro di valutazione trova una sua conclusione in una serie di norme specifiche contenute nel Regolamento Urbanistico, in particolare sulla necessità di integrare per alcuni selezionati interventi la valutazione fatta (come è prescritto dalla legge regionale, il Regolamento determina quali piani attuativi e programmi di settore siano da sottoporre ad integrazione della valutazione, se non lo facesse vi dovrebbero essere sottoposti tutti gli atti che non siano limitati a piccole porzioni del territorio) e sulla necessità del monitoraggio degli effetti delle previsioni: il regolamento prevede che ogni anno sia redatto e presentato alla considerazione del Consiglio Comunale un rapporto di monitoraggio dell'attuazione delle previsioni urbanistiche, sulla base degli indicatori stabiliti nel rapporto di valutazione integrata.

Per i singoli interventi delle parti in trasformazione, nella valutazione intermedia ed in quella finale sono contenute schede di valutazione che si invita ad esaminare attentamente. Le chiavi di lettura delle schede di valutazione degli interventi e delle norme ed i loro effetti per la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio e la gestione urbanistica sono esposte nei rapporti di valutazione intermedia e relazione di sintesi finale.

Allegati

All. 1 – fi

All. 2 –

All. 3 –

Allegato 1

fi

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI GENERALI		Il RU deve dettare una disciplina che salvaguardi le risorse naturali, storiche e culturali presenti e ne garantisca usi compatibili	Titolo V – Disciplina del territorio rurale: - Capo II – Aree storiche ambientali ▪ Titolo VI – Norme generali di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche ▪ Titolo VII – Disciplina degli insediamenti esistenti: - Capo I – classificazione del patrimonio edilizio esistente - Capo II – Nuclei storici
		Riequilibrio dei centri abitati già costruiti, le grandi trasformazioni devono avvenire entro i limiti dei centri abitati. Le aree esterne ancora libere devono essere tutelate e mantenute per le generazioni future, potranno essere utilizzate per migliorare le connessioni tra le tre frazioni e per costruire opere pubbliche .	Gli interventi di trasformazione individuati nel primo RU sono tutte contenute all'interno dei limiti dei centri abitati vedi schede delle aree AT e loro localizzazione. Alcune opere pubbliche sono state individuate all'interno delle connessioni verdi (Tavola C.5.2.2 del P.S.) quali: Nuovo cimitero - art. Servizi cimiteriali (Sc) Distretto socio-sanitario – art. Servizi sociosanitari (Sh) Ampliamento campo sportivo di Oste - art. Campi sportivi scoperti e scheda AT_08 Centro polifunzionale per il divertimento – scheda AT_13

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI GENERALI		Formazione di un adeguato patrimonio di edilizia residenziale sociale attraverso gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici	Art. – Nuova edificazione residenziale con finalità sociale Scheda AT_07* – Insediamento residenziale e edilizia sociale in via Barzano Scheda AT_15* - Insediamento residenziale e edilizia sociale in via Milano
		Gli interventi da inserire nel R.U dovranno essere fattibili sotto tutti gli aspetti. Devono essere superate problematiche legate alla compresenza di più proprietà all'interno delle aree unitarie di intervento	Suddivisione, sulla base di ricerche catastali relative alla proprietà esistenti, in aree minime di intervento delle aree di riqualificazione. Vedi tavole Uso del suolo scala 1:2000 e schede AR Alcune UMI possono essere attuate mediante intervento diretto altre di maggiore estensione o con più proprietari possono essere attuate mediante progetto unitario. Progetto unitario si configura come strumento di attuazione più snello che garantisce comunque un disegno architettonico unitario. Vedere Art. - Progetto unitario e Art. – Aree unitarie di intervento
		Ogni intervento di trasformazione urbanistico o di nuovo impegno di suolo deve avere come obiettivo prioritario la formazione di un patrimonio di aree di proprietà pubblica. L'individuazione delle aree d'intervento deve essere tale da assicurare un medesimo trattamento per tutti i proprietari interessati	Sia le schede relative alla are di completamento residenziale AC.R che quelle relative alle Aree di Riqualificazione AR contengono le indicazioni delle aree da destinare a standard che spesso sono superiori a quanto indicato dal DM 1444/68. vedi schede AC.R e schede AR Anche nelle schede relative alle aree di trasformazione AT sono quantificate e indicate le opere pubbliche da realizzare o le aree da cedere all'Amministrazione comunale. Vedi Schede AT

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	**indirizzi per la residenza**	Rendere più efficiente l'utilizzo delle aree già urbanizzate	Titolo VII – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - Capo 3 – Sistema della residenza - Capo 4 – Sistema della produzione - Capo 5 - Aree destinate all'integrazione e riqualificazione del tessuto insediativo Laddove la sistemazione delle urbanizzazioni lo permetteva, è stato previsto un raffitttimento dell'abitato residenziale, per un maggiore utilizzo delle aree già sufficientemente servite dallo standard, con un incremento dell'efficienza complessiva di questi abitati di circa il 30% (If precedente 0,5, If previsto dal RU 0,65). Nelle aree industriali, oltre ad una maggiore libertà per le operazioni di ristrutturazione urbanistica degli isolati, sono stati previsti indici fondiari che consentono un maggiore utilizzo delle aree già urbanizzate, con un incremento dell'efficienza complessiva di circa il 20% (Rc precedente 50%, Rc previsto dal RU 0,60). "All'interno delle aree pertinenziali deve essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25%. Gli interventi attuati sugli edifici e sulle aree di pertinenza non debbono ridurre la superficie permeabile di pertinenza qualora la stessa, ancorché legittimata, sia inferiore al 25% del totale: il raggiungimento di tale percentuale dovrà essere ottenuto ogni qualvolta l'intervento sul lotto lo permetta." "Per quanto riguarda la dotazione di verde e di parcheggi pubblici o privati da rispettare in conseguenza della categoria dell'intervento che si intende eseguire, si deve fare riferimento a quanto previsto al Titolo I capo III delle Presenti NTA Gli interventi che comunque prevedono il frazionamento degli immobili devono garantire il reperimento di almeno un posto auto per ogni nuova Unità immobiliare."

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	**indirizzi per la residenza**	Agevolare la ristrutturazione e l'ampliamento nelle zone urbanizzate anziché l'edificazione ex novo, e favorire gli interventi necessari per il mantenimento della coesione familiare.	▪ Titolo VII – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: - Capo 3 – Sistema della residenza - Art. disposizioni generali "Il frazionamento delle unità immobiliari è ammesso in tutto il sistema residenziale, con i limiti dimensionali posti dal Regolamento Edilizio ed alle condizioni riguardanti urbanizzazioni, standard e tutela degli edifici classificati." Vedi anche quanto detto al paragrafo precedente circa il più efficiente utilizzo delle aree edificate; le norme danno inoltre la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici produttivi senza passare attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione.
		Individuare modalità per la riduzione del rischio sismico degli edifici costruiti prima della istituzione della zona sismica.	▪ Titolo VII – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: - Capo 3 – Sistema della residenza - Art. disposizioni generali "Per gli edifici residenziali non classificati, in caso di demolizione integrale e ricostruzione con misure di contenimento energetico e secondo criteri di sicurezza sismica, è consentita una maggiorazione pari al 15% dell'indice fondiario di riferimento, ovvero il mantenimento integrale delle superfici esistenti, qualora fossero maggiori di quelle risultanti in applicazione della presente disposizione."

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	**indirizzi per la residenza**	Valutare la possibilità di consentire la sostituzione edilizia degli edifici produttivi inseriti in zone residenziali per intervento diretto o con progetto unitario, individuando forme di compartecipazione alla realizzazione di aree ed edifici di urbanizzazione secondaria commisurabili a quelle richieste per le aree libere.	Vedi schede AR: ogni qual volta che la dimensione dell'area di intervento lo ha consentito sono state previste aree a standard superiori a quelle indicate nel D.M. 1444 Per l'attuazione degli interventi si ricorre o a intervento diretto o a progetto unitario.
		Considerare Bagnolo zona residenziale di pregio, con l'indirizzo di conservare o sostituire per intervento diretto o con progetto unitario gli edifici produttivi interni all'attuale abitato residenziale e di salvaguardare e migliorare le vie di accesso all'area protetta del Monteferrato.	Nell'UTOE di Bagnolo sono previste tre Aree di riqualificazione vedi schede AR n. 18,19 e 20. Sono tutte finalizzate ala sostituzione di edifici produttivi, riqualificazione del tessuto esistente e ampliamento della dotazione dei parcheggi per la frazione. Il complesso degli interventi previsti prefigura la realizzazione di un percorso sostenibile adiacente al torrente Bagnolo, percorso che conduce dal centro della frazione al centro visite posto nel borghetto di Bagnolo Alto.
		Ad Oste, destinare per intero l'area ricompresa tra i fossi Merdancione e Funandola e le vie Pistoiese e Milano a funzioni residenziali o compatibili con la residenza, e creare, per quanto possibile, una sorta di fascia di rispetto attorno a questa residenza, occupata da verde, o servizi o edifici destinati al commercio, in modo da dare un minimo di respiro alle zone densamente abitate della frazione.	In questa area sono stati previsti 6 aree di riqualificazione vedi scheda AR 22,23, 24,25,26,28, 29 e 30. con destinazione residenziale. Inoltre sono state previste n. 3 aree di trasformazione: 1. AT_15 - insediamento edilizia residenziale 2. AT_17 intervento di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale , commerciale e servizi via Oste 3. AT_18 intervento di ristrutturazione urbanistica a destinazione commerciale, direzionale e servizi Gli interventi sono stati finalizzati alla sostituzione degli edifici produttivi ed alla prevenzione del rischio idraulico: gli interventi sulla cintura periferica della frazione sono stati rimandati ad una fase successiva, in quanto si sono ritenuti prioritari e preliminari i due obiettivi appena dichiarati.

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	**indirizzi per la residenza**	Per la zona di via Scarpettini, in considerazione del ruolo di arteria principale di collegamento viario tra Montemurlo ed Oste, il regolamento dovrà valutare la possibilità del mantenimento e miglioramento delle attuali zone residenziali, ed essere tale da non creare ostacoli ad una trasformazione urbanistica della zona che, nel rispetto di quantità massime indicate, abbia come obiettivo la sostituzione delle attività industriali esistenti.	Vedi **Art. – Sottosistema P4: Tessuto eterogeneo prevalentemente residenziale** Per gli edifici residenziali presenti sono ammessi i seguenti interventi urbanistico edilizi: o Tutti gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R4, ivi comprese le addizioni funzionali così come definite all'art. del Re. o Recupero a fini abitativi di volumi di vani accessori senza che si configurino nuove unità immobiliari; o Addizione volumetrica una tantum, con aumento della SUL esistente pari a 30 mq, se l'intervento è finalizzato al cambio di destinazione da residenziale a commerciale o terziario; o Per gli edifici residenziali non è ammesso l'aumento volumetrico e l'intervento di demolizione e ricostruzione, a meno che i due interventi non siano finalizzati al cambio di destinazione.

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	indirizzi per l'economia	Incentivare l'insediamento di strutture commerciali e direzionali, valorizzando nel contempo le attività esistenti e riqualificando gli spazi pubblici di connessione della rete commerciale.	Individuazione nel sistema della residenza del sottosistema R4 vedi Art. – Sottosistema R4: Tessuto residenziale misto terziario dove è possibile cambio di destinazione d'uso fino al 100% della sul esistente a destinazione terziaria e commerciale. Individuazione all'interno del sistema della produzione di assi viari su cui possibile insediare attività commerciali, direzionali e servizi vedi Art. – Sottosistema P2: tessuto produttivo misto Conferma degli interventi denominati PG1 e PG2 dall'attuale Piano Regolatore; inserimento dell'intervento denominato IRF n° 7 dal piano strutturale vigente.
		Favorire la differenziazione produttiva, poiché la produzione è fortemente monosettoriale e non si rilevano tendenze alla diversificazione imprenditoriale: le operazioni di ristrutturazione urbanistica ed ampliamento saranno consentite unicamente a questo scopo.	Vedere **Capo 4– Sistema della produzione - Art.– Disposizioni generali comma 4** "La ristrutturazione urbanistica è sempre ammessa in tutto il sistema della produzione ed è finalizzata a garantire: - il miglioramento della viabilità, accessibilità e manovra dei mezzi, formazione di percorsi per i mezzi di soccorso; parcheggi adeguati per consistenza e localizzazione; - minore densità edilizia e conseguente formazione di spazi aperti e di fasce verdi lungo le principali strade; - introduzione di servizi all'industria; differenziazione delle attività produttive"

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	indirizzi per l'economia	Per la riqualificazione funzionale degli edifici produttivi, consentire il mantenimento del fabbricato anziché obbligare alla sua demolizione e sostituzione con nuove costruzioni.	Vedi Art. – Sottosistema P2: tessuto produttivo misto Oltre alla sostituzione o parziale demolizione dell'edificio produttivo è prevista l'ipotesi del recupero del volume esistente a destinazione commerciali o direzionali anche con aumento della sul.
		Completare le urbanizzazioni esistenti a servizio delle zone produttive con gli ampliamenti delle zone destinate ad edifici produttivi previsti dal piano strutturale, incentivando l'impianto di edifici direzionali e per servizi ed edifici che garantiscano la differenziazione produttiva, senza legare i piani attuativi al trasferimento delle imprese dal sistema residenziale.	Area di completamento AC.P a destinazione produttiva in via Napoli con nuovo ponte di collegamento con l'area dell'attuale campo nomadi. Area di trasformazione AT_11 insediamento produttivo di via Palermo con le relative opere di urbanizzazione. Previsione di due nuove rotonde di via scarpettini - via Milano e via Terni – via Cremona
		Far sì che i processi di trasformazione territoriale per la ristrutturazione di aree o la costruzione di nuovi edifici produttivi siano condotti per le esigenze di imprese in attività che assicurino la diversificazione economica del distretto, delle quali si conosca il ciclo produttivo (ed in caso di trasferimento, l'attuale localizzazione), ovvero per la realizzazione di nuove produzioni o servizi, attività delle quali si conosca l'imprenditore ed il piano industriale.	Nelle schede, è stata mantenuta la norma prevista per l'area produttiva di via Palermo che di seguito si riporta: "Nel caso di piano attuativo, la richiesta dei privati dovrà essere accompagnata dall'elenco dei soggetti attuatori con l'indicazione della localizzazione della loro attività al momento della presentazione della domanda, delle necessità spaziali e funzionali per lo svolgimento della attività e dell'impegno a sottoscrivere la convenzione che regola l'attuazione della previsione. L'Amministrazione consentirà l'utilizzo di queste aree, sulla base di un adeguato programma di investimenti industriale, ovvero sulla effettiva utilità per il distretto dei servizi che si intendono effettuare. E' necessaria inoltre una apposita relazione sui rischi ambientali dell'area di riferimento e l'eventuale carico inquinante della nuova attività proposta."

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	indirizzi per l'economia	Favorire in ogni modo la flessibilità nelle zone industriali già costruite, consentendo ogni operazione di riorganizzazione dei lotti che premiasse la demolizione e ricostruzione dell'esistente, purchè gli interventi siano compatibili con la salvaguardia ambientale e la difesa dagli inquinamenti delle zone residenziali.	Vedi norme contenute **- Capo 4 – Sistema della produzione**
		Ultimare l'opera di infrastrutturazione e messa in sicurezza della zona già in gran parte avviata, in modo particolare i raccordi tra zone funzionali interne e la grande viabilità regionale e nazionale, attraverso uno studio accurato degli interventi ancora necessari per la nuova viabilità di collegamento con la seconda tangenziale pratese.	Previsione di due nuove rotonde di Via scarpettini - via Milano e via Terni – via Cremona

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	**Indirizzi per le aree esterne ai centri abitati**	Considerare beni essenziali della Comunità i valori ambientali e paesaggistici del territorio del Monteferrato, con l'assieme del suo patrimonio storico, artistico, naturalistico.	Sono dettate norme di tutela attraverso: Titolo V – Disciplina del territorio rurale Titolo VI – Norme generali di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche Titolo VII – Disciplina degli insediamenti esistenti - Capo I , II, VI, VII e VIII Titolo VIII - Aree di trasformazione (per quanto riguarda attrezzature ricettive in territorio rurale) Titolo IX – Valutazione degli effetti della trasformazione Titolo X – Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico
		Considerare come ambito territoriale di valore le attuali aree libere comprese tra il corso del Bagnolo, ad Est, il corso dello Stregale e via Scarpettini, ad Ovest, ed il limite settentrionale della zona industriale, a Sud.	Oltre a quanto detto al punto precedente vedere in particolare **Art. – Sottosistema V5 – Area Ambientale della Piana** Vedere in particolare norma su maneggio e su area turistica ricettiva Podere Olmo oltre alla scheda AT- 12 - Realizzazione di area sportivo ricreativa "Maneggio in loc. Cafaggio" e opere di difesa idraulica

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Indirizzi per le aree esterne ai centri abitati	Confermare lo statuto di protezione e conservazione per l'area del Monteferrato che rientra nella dichiarazione di Sito d'interesse comunitario.	Art. – **Sottosistema V2 – Monteferrato** Art. – Ambito ASC.2: Villaggio Focanti Art. – Ambito ASC.3: Cava Volpaie Art. – SIC n° 41 – "Monteferrato e Monte Iavello".
		Salvaguardare il rapporto tra collina ed abitato, potenziando i percorsi pedonali e ciclabili di fruizione delle aree libere	Vedere tavole dell'Uso del suolo per quanto riguarda i percorsi Sulle norme far riferimento agli articoli: Art. – La viabilità storica – Art. - La viabilità esistente al 1954 Art. – I percorsi di interesse naturalistico Art. – I percorsi di interesse panoramico Art. – Percorsi ciclopedonali
		Confermare la creazione di un sistema ricettivo-ricreativo tale da permettere una fruizione dell'area e delle sue risorse che non sia lesiva dell'ambiente, sia attraverso l'individuazione di aree e percorsi che consentano di fruire del verde del Monteferrato, anche con la realizzazione di apposite attrezzature al cosiddetto Campo Solare, sia attraverso l'individuazione di una serie di immobili che svolgano funzioni pubbliche, sia consentendo strutture ricettive che rifunzionalizzino gli edifici esistenti.	Oltre alla destinazione agricola e residenziale sono previste destinazioni turistico ricettive e commerciali quali, ristoranti, bar, punti di ristoro da realizzare mediante recupero degli edifici esistenti nei seguenti sottosistemi ambientali: Art. – Sottosistema V3 – Collina boscata, con esclusione ambito di Guzzano Art. – sottosistema della collina urbana (V4) Oltre a questo vedere Art. – Ambito ASC.8: Javello Art. – Ambito ASC.4: Villa del Barone Art. – Ambito ASC.3: Cava Volpaie Art. – Ambito ASC.1 : Casa cave - scheda AT_ 1 - Recupero del complesso di Casa cave AT_2 - Area ricreativa "Campo solare" AT_3 - Area Ricreativa "La Querce"

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	**Indirizzi per le aree esterne ai centri abitati**	Per gli edifici residenziali localizzati in area protetta, il regolamento dovrà contenere prescrizioni di carattere architettonico e tecnologico relative alla possibilità di modificare l'area di pertinenza del fabbricato con sistemazioni del terreno, sostituzione delle vegetazioni ed introduzione di nuovi elementi di fruizione del giardino, quali piscine e berceau, conformati in modo tale da essere compatibili con l'ambito di riferimento paesaggistico.	Titolo V – Disciplina del territorio rurale Capo 3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale Art. – Area di pertinenza edilizia e agricola Art. – Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati Art. – Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici Art. – Recinzioni e muretti di contenimento

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	Montemurlo	Conferma previsioni del PRG Vigente Sono da inserire nel primo RU i seguenti interventi: Aree IRF1 PG1 PG2 RMO6	Confermati i seguenti interventi: AT_04 - Ristrutturazione urbanistica residenziale, commerciale e servizi _ Area Bicchieraia AT_06 - Nuovo centro cittadino – Via Montalese AT_08 - Insediamento residenziale - commerciale _via Rosselli AT_09 - Insediamento residenziale _via Barzano Sono inoltre previsti i seguenti interventi di trasformazione: AT_05 - Integrazione residenziale di via Morecci AT_07 - Insediamento residenziale e Edilizia sociale _ via Barzano
	Bagnolo	Conferma intervento di ristrutturazione urbanistica della filatura di Bagnolo	AT_10 - Intervento di riqualificazione funzionale _ via Riva
		Prevedere la possibilità per le aree contigue al suddetto intervento di intervenire mediante intervento diretto tenuto conto della diffusione delle piccole proprietà	Su via Riva è stata eliminata la previsione dell'Area Unitaria AU40 con il nuovo RU l'area segue la norma del sottosistema R2.1 Per quanto riguarda l'ex intervento IRF13 , l'area soggetta a progetto unitario è stata ridotta. Vedere scheda AR_18 attuabile mediante progetto unitario
		Valutare l'inserimento dell'intervento di riqualificazione urbanistica lungo via Labriola denominato IRF 9	L'attuale condizione dell'edificio ed i rapporti giuridici tra proprietà e soggetti utilizzatori non consentivano l'avvio dell'intervento entro i cionque anni di validità del RU. L'area non è stata inserita nel Primo RU diventa un'area APT vedi art. Art. - Aree potenzialmente trasformabili
		Eliminare dagli interventi di ristrutturazione urbanistica l'intervento IRF 10	E' stato eliminata la previsione di ristrutturazione urbanistica l'area segue la norma del sottosistema di appartenenza P2

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	Bagnolo	Rinviare a RU successivi l'intervento di riqualificazione di Via Michelangiolo ex IRF 11	L'area non è stata inserita nel Primo RU diventa un'area APT vedi art. Art. - Aree potenzialmente trasformabili. Si sono rilevate difficoltà sia nella prevenzione del rischio idraulico sia nelle potenzialità edificatorie consentite dal piano strutturale.
	Oste	Valutare l'inserimento dell'intervento denominato IRF 6 considerato strategico per la valorizzazione del centro abitato di Oste.	E' stato inserito nel primo RU quella parte dell'intervento IRF6 finalizzata alla realizzazione di una ulteriore cassa d'espansione per il Meldancione, che appariva eseguibile nei cinque anni di validità del RU vedi scheda AT_17 - Ristrutturazione urbanistica residenziale, commerciale e servizi via Oste – via Garigliano per la parte non compresa nel primo RU vale la norma di cui all'art. Art. - Aree potenzialmente trasformabili
		Valutare inserimento dell'intervento IRF 7	Vedi scheda AT_ 18 Ristrutturazione urbanistica commerciale, direzionale e servizi via Pistoiese
		Conferma di intervento di nuova edificazione per edilizia sociale: PEEP di via Milano	Confermato vedere scheda AT_ 15 Insediamento residenziale e Edilizia Sociale _Via Milano
		Individuare una normativa che permetta di intervenire mediante interventi diretti nell'attuale area PG4 sottoposta a piano particolareggiato.	Ex PG4 è stato suddiviso in 2 parti: Una parte con piano strutturale era diventato IRF 6. L'isolato via Pistoiese - via Oste non è più oggetto di piano particolareggiato ma segue la norma del sottosistema R2.1 all'interno dell'isolato è stata prevista una piccola area di riqualificazione vedi scheda AR_28 per la sostituzione di alcuni manufatti produttivi in seconda schiera; accade così anche per le parti del PG4 che non ricadono all'interno dell'IRF 6, si è prevista una scheda progettuale per la fabbrica in via Due Giugno contigua ai giardini di via Toti.

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
LA TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	Oste	Conferma dei due interventi di nuova edificazione produttiva previsti nel piano strutturale	Vedi scheda AT_11 – Insediamento produttivo di Via Palermo mentre l'area prevista in via Napoli comprende un'area di trasformazione AT_13 Centro polifunzionale per il tempo libero – via Napoli e un'area di completamento produttivo ACP_9 vedi art. – Aree di completamento produttive Ac.P
		Valutazione integrata di tutte le aree programma in modo che possano essere inserite nel RU quando se ne presenti la necessità.	E' stato valutato l'inserimento nel primo Ru delle seguenti aree programma: AT_14 - Nuova edificazione produttiva in via Puccini AT_16 - Nuova edificazione produttiva in via Parugiano
		Valutare Inserimento intervento IRF 3	Non è stato inserito nel primo RU questo intervento segue la norma dell'art. - Aree potenzialmente trasformabili potrà essere inserita quando se ne accerta la fattibilità con varianti al RU: si è rilevato che la trasformabilità di quest'area è conseguente alla realizzazione del piano particolareggiato di edilizia industriale previsto per via Palermo (scheda AT 11).

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DI SPAZI PUBBLICI		Dare continuità alla programmazione già decisa, con l'inserimento delle opere pubbliche decise in Montemurlo capoluogo con i tre interventi denominati Progetto integrato Fornacelle Bicchieraia (centro sociale in piazza Don Milani ed aree pubbliche interne all'Intervento di riqualificazione Funzionale n° 1 – Nord Pieratti), Progetto Guida n° 1 (scuola materna, stadio, nuovo palazzo per uffici, completamento di piazza Martiri e spazi verdi connessi) e Progetto Guida n° 2 (distretto socio sanitario, parco pubblico e spazi di relazione connessi, oltre all'area destinata al mercato);	Confermati i seguenti interventi di opere pubbliche: - AT_06 – Nuovo centro cittadino – Via Montalese che prevede (scuola materna, stadio, nuovo palazzo per uffici, completamento di piazza Martiri e spazi verdi connessi) - Nuovo cimitero - art. Servizi cimiteriali (Sc) - Distretto socio-sanitario – art. Servizi sociosanitari (Sh) e scheda AT_08- Insediamento residenziale - commerciale _via Rosselli - Centro polifunzionale per il divertimento – in via Napoli - scheda AT_13 - Realizzazione piattaforma ecologica a oste vedi art. Servizi tecnici St

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DI SPAZI PUBBLICI		Predisporre nella relazione tecnica del Regolamento Urbanistico gli schemi direttori delle aree di città, con le indicazioni riportate dal piano strutturale: • **per Montemurlo** assicurare la connessione funzionale tra, ad Ovest, Villa Giamari e le scuole di via Deledda, ad Est, la Chiesa del Sacro Cuore e le aree libere di proprietà della parrocchia, a Nord, il polo scolastico e le altre aree di proprietà comunale di via Morecci, a Sud, le aree destinate a Standard comprese nel PG2 dell'attuale PRG; • **per Bagnolo**, creazione di un sistema pedonale e ciclabile che migliori l'accessibilità interna della frazione; la creazione di un sistema di percorsi ed aree lungo il Bagnolo che connetta la frazione con il Borghetto di Bagnolo di sopra, il Barone e le aree naturali pregiate del Monteferrato, valorizzare l'area scolastica e sportiva di Bagnolo garantendone l'accesso pedonale e ciclabile dalle altre frazioni; • **ad Oste,** per quanto possibile, è necessario creare una fascia di rispetto attorno alla zona residenziale, occupata da verde, o servizi o edifici destinati al commercio, in modo da dare un minimo di respiro alle zone densamente abitate della frazione	Per **Montemurlo** e per **Bagnolo** vedi tavole del progetto di suolo del RU per quanto riguarda il progetto degli spazi pubblici e i percorsi ciclopedonali Per **Os**te non è stato possibile prevedere la realizzazione di questa fascia periferica in quanto si è rilevato indispensabile prevenire il rischio idraulico e riconvertire le aree interne alla frazione ad usi residenziali.

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DI SPAZI PUBBLICI		Valorizzare l'asse della naturalità Borghetto – Lago di Bagnolo – Campo solare – Casa Cave, e predisporre un programma di interventi per l'area di Casa Cave di proprietà dell'Amministrazione facendone il cuore dell'area protetta del Monteferrato e il motore di lancio di una immagine diversa del Comune, il cui territorio ha zone di grande valore ambientale e di facile fruizione sociale;	Vedi: scheda AT_01 - Recupero del complesso di Casa cave dove sono previsti anche il recupero di percorsi e viabilità di accesso e scheda normativa sul nucleo storico di Bagnolo di sopra (scheda NS _ 2) Per interventi su viabilità e percorsi vale quanto previsto al: Titolo VI – Norme generali di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche - Capo 6 – Altri elementi e l'articolo relativo al sottosistema ambientale V2 art. – sottosistema V2 Monteferrato
		Individuare quali aree fossero da sottoporre a valutazione per la realizzazione del cimitero, ed una volta scelta dall'Amministrazione la localizzazione, anticiparne la fattibilità con una apposita variante;	A seguito della pubblicazione della valutazione ambientale delle diverse aree sottoposte a valutazione, è stata inserita nella tavole dell'Uso del Suolo del RU quella per la quale è in fase di predisposizione la variante al PRG vigente
		Massimizzare la funzionalità del sistema di aree ed edifici di proprietà pubblica destinati ad attività d'interesse civico, e valorizzare le aree e gli immobili di proprietà comunale che non siano più funzionali allo scopo, con l'obiettivo di concretizzare le risorse per realizzare il piano dei servizi e delle aree pubbliche previsto nella programmazione del Comune; in via prioritaria e prevalente, predisporre un programma d'intervento che renda possibile realizzare la cittadella della salute e del divertimento;	Recepimento nel RU di quanto previsto nella delibera del Consiglio comunale n. 94 del 29/12/2008 "approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immmobiliari" E' prevista l'alienazione dei seguenti immobili: - dell'ex sede dell'istituto d'arte - terreno area ex campo sportivo di via Rosselli - ex scuole elementari di Bagnolo - appezzamento di terreno in loc. Fornacelle

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI PER LA PROGRAMMAZIONE DI SPAZI PUBBLICI		Prevedere l'accessibilità pedonale o ciclabile sicura alle parti da considerare pubbliche delle tre frazioni, ed alle zone libere d'interconnessione tra i tre nuclei abitati, considerando come invariante strutturale il ruolo di connessione tra i tre poli residenziali affidato alle aree facenti attualmente parte del PTU;	Vedere tavole dell'uso del suolo per quanto riguarda i percorsi pedonali e norma relativa aree di connessione contenuta **nell'art. – Sottosistema V5 – Area Ambientale della Piana**
		Assumere la seconda circonvallazione pratese a base del progetto di viabilità, e razionalizzare le attuali infrastrutture viarie attraverso gli interventi ancora necessari per la piena efficacia del raccordo con la seconda tangenziale pratese, senza creare nuove strade che non siano già previste nel piano strutturale.	Vedere tavole uso del suolo del RU: previsione di due nuove rotonde di via scarpettini - via Milano e via Terni – via Cremona

ALLEGATO n° 1 alla Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico – VERIFICA DEGLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO

Tabella di verifica degli indirizzi dell'Amministrazione comunale per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico

		Contenuti del documento approvato con D.G.C. n. 33 del 05/05/2008	NTA del RU
INDIRIZZI PER LA PREPARAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO		Gli indirizzi confermati per gli abitati esistenti e le direttive mutuate dal piano strutturale riguardanti le parti in trasformazione e il sistema degli spazi pubblici devono essere sottoposti a valutazione integrata sia per il loro impatto sociale che per la fattibilità economica ed ambientale, e riconsiderati in maniera organica dall'Amministrazione a seguito di questa valutazione intermedia.	Vedere contenuto della Valutazione integrata intermedia e le conclusioni della valutazione riassunte nella relazione di sintesi finale.
		Sviluppare il metodo della partecipazione, non solo aprendo le porte del Comune, ma anche andando a cercare interlocutori privilegiati ed enti, coinvolgendo nel lavoro di preparazione del regolamento le associazioni e le categorie organizzate, tramite incontri specifici e convegni.	Nel processo di partecipazione ci sono stati Incontri con associazioni , incontri pubblici nelle frazioni, raccolta di contributi da scuole, chiesa , associazione ambientaliste, industriali ecc. Vedi relazione del Garante per la Comunicazione.
		Continuare il lavoro già fatto con Agenda 21, che si basa sulla partecipazione e il coinvolgimento dell'Amministrazione pubblica, del mondo produttivo, delle associazioni di categoria, delle associazioni del volontariato, dei circoli, del mondo della scuola, delle agenzia di controllo ambientale, delle organizzazioni sindacali, degli ordini professionali, degli Enti pubblici.	Vedi sopra
		Tramite il Garante per la Comunicazione attivare un rapporto continuo con la popolazione, mettendo a disposizione locali, materiale e sito web del Comune.	Il garante è stato e lo sarà sino alla fine del processo di redazione e adozione del RU a disposizione dei cittadini un giorno alla settimana. E' stato predisposto apposito ufficio di ricevimento e spazio apposito sul sito Web del Comune dove sono pubblicate le varie fasi del processo partecipativo .

Allegato 2

RENDICONTO DELLE PROPOSTE PERVENUTE

0. PREMESSA

Le attività svolte per condividere il progetto del Regolamento con associazioni e cittadini sono tutte compendiate nella relazione del Garante per la Comunicazione, mentre l'evoluzione del progetto dalla deliberazione di indirizzi iniziale alla valutazione integrata finale può essere seguita leggendo i documenti relativi alla valutazione integrata che costituiscono una parte significativa e per così dire fondante del Regolamento.

Si è ritenuto necessario rendere conto delle osservazioni e dei suggerimenti pervenuti, ed in questo allegato della Relazione Illustrativa si espone la misura del loro eventuale accoglimento.

Vanno ricordate le assolute priorità che abbiamo seguito per la selezione degli interventi da includere in questa prima fase di attuazione del piano strutturale: la messa in sicurezza del territorio, la costruzione del sistema degli spazi pubblici e la ristrutturazione urbanistica delle aree centrali di Montemurlo capoluogo e di Oste.

1. CONTRIBUTI INVIATI ALL' UFFICIO DI PIANO

In previsione della formazione della proposta di Regolamento urbanistico ed a seguito dello svolgimento delle varie fasi di comunicazione, sono stati presentati circa sessanta contributi riguardo a:

- ipotesi di nuova edificazione, di completamento o di ristrutturazione urbanistica nel sistema insediativo;
- interventi riferiti alle residenze all'interno delle aree produttive;
- rettifiche di perimetrazione delle aree di intervento;
- interventi di interesse collettivo (impianti sportivi pubblici o privati, strutture ricettive, aree per la sgambatura dei cani)
- modifica delle unità minime di intervento, per facilitare la realizzazione delle trasformazioni previste dal piano;
- ristrutturazione di volumi produttivi in zone residenziali;
- elevazione degli indici di zona;
- opportunità di rivedere previsioni contenute nel P.R.G. Vigente, in particolare riguardo alle destinazioni d'uso previste;

Sono state individuate, in rapporto alla coerenza delle proposte rispetto alle indicazioni del Piano Strutturale, del Documento di verifica dell'attività di formazione del RU (approvato con DCC n. 33 del 5 maggio 2008) e del documento di Valutazione integrata iniziale, le seguenti tipologie di richieste:

- ***Proposte coerenti:*** richieste che sono risultate conformi agli obiettivi del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale. Le proposte coerenti sono state recepite negli elaborati del RU
- ***Proposte parzialmente coerenti:*** richieste che sono risultate parzialmente conformi agli obiettivi del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale. Le proposte parzialmente coerenti sono state in parte recepite negli elaborati del RU.
- ***Proposte non coerenti:*** richieste che non sono risultate conformi agli obiettivi del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale. Le proposte non coerenti non hanno comportato modifiche agli elaborati del RU.

Si riportano di seguito, in sintesi, i contenuti dei contributi presentati e l'esito di tali richieste:

- 18 contributi (30% delle richieste) relativi a proposte di nuova edificazione, completamento edilizio, ristrutturazione urbanistica all'interno del sistema insediativo; di queste 9 sono risultate coerenti e 9 parzialmente coerenti con gli obiettivi del PS e del RU, e pertanto sono state recepite in tutto o in parte negli elaborati del nuovo piano.
- 3 contributi (5% delle richieste) relativi a proposte di interventi riferiti alle residenze isolate situate all'interno delle aree produttive; di queste 1 è risultata coerenti e 2 non coerenti con gli obiettivi del PS e del RU, e pertanto è stata recepita una sola proposta.
- 7 contributi (12% delle richieste) relativi a proposte di lievi rettifiche di perimetrazione delle aree di intervento; tutte quante sono risultate sostanzialmente coerenti con gli obiettivi del PS e del RU, e pertanto sono state recepite.
- 6 contributi (10% delle richieste) relativi a proposte di interventi di interesse collettivo; tutte quante sono risultate sostanzialmente coerenti con gli obiettivi del PS e del RU, e pertanto sono state recepite.
- 6 contributi (10% delle richieste) relativi a proposte di modifica delle unità minime di intervento, per facilitare la realizzazione delle trasformazioni previste dal piano; anche queste richieste sono risultate sostanzialmente coerenti con gli obiettivi del PS e del RU, e pertanto sono state recepite in tutto o in parte.
- 2 contributi (3% delle richieste) relativi a proposte di modifica della destinazione d'uso prevista dal PRG vigente; anche queste richieste sono risultate sostanzialmente coerenti con gli obiettivi del PS e del RU, e pertanto sono state recepite.
- 4 contributi (7 % delle richieste) relativi a proposte di interventi in contrasto con gli obiettivi del Piano Strutturale, e pertanto risultate non coerenti.
- 14 contributi (23 % delle richieste) relativi a proposte di interventi di trasformazione urbanistica sostanzialmente non coerenti o non pertinenti con gli obiettivi del primo RU, che ha scelto di includere in questa prima fase di attuazione del Piano strutturale quegli interventi la cui realizzazione garantisse la messa in sicurezza idraulica del territorio, la costruzione del sistema degli spazi pubblici e la ristrutturazione urbanistica delle aree centrali di Montemurlo capoluogo e di Oste.

2. CONTRIBUTI ACQUISITI IN OCCASIONE DEGLI INCONTRI

2.1 - Fin dalla prima fase di avvio, sullo sfondo della crisi che ha investito il distretto, i rappresentanti delle **categorie economiche** hanno manifestato la necessità di affrontare nel regolamento urbanistico:

RICHIESTE	**RISPOSTE**
le difficoltà del sistema del commercio	La politica adottata per le attività commerciali è esposta nell'apposito capitolo della relazione illustrativa: data la sua complessità, non è riassumibile in due parole. Il RU individua gli habitat naturali di queste attività e ne liberalizza l'impianto: nella partecipazione ci si riferiva soprattutto al commercio minuto interno agli abitati, per il quale ci sono norme incentivanti.
la situazione di trasformazione del settore tessile classico e l'importanza di sostenere le aziende che hanno necessità di ristrutturare e di accorpare	Anche in questo caso, si rimanda all'apposito capitolo della relazione illustrativa dedicato alle politiche per l'industria, sottolineando come per il patrimonio edilizio industriale esistente vengano consentite operazioni di ristrutturazione senza vincoli particolari ad eccezione di quelli per la sicurezza e la salvaguardia dell'ambiente.
la possibilità di trasformare i volumi qualora non si sia più interessati a proseguire l'attività	Questa operazione è resa possibile all'interno delle zone residenziali tramite operazioni di ristrutturazione urbanistica che sostituiscano le fabbriche, e lungo determinate direttrici della zona

	industriale tramite il cambio di destinazione dei volumi esistenti.
la possibilità di diversificare il distretto consentendo una maggior flessibilità degli organismi edilizi (per esempio creare le condizioni per andare incontro alle aziende che necessitano di altezze di 10 ml per esigenze produttive)	La flessibilità è pressoché totale, e l'altezza è stata determinata in 12 metri.
il tema della residenza sociale	Si rimanda all'apposito capitolo della relazione illustrativa: va comunque evidenziato che senza un forte intervento statale e regionale non si riesce a dare una risposta esaustiva.
il chiarimento circa i riferimenti alle modalità di riduzione del rischio sismico degli edifici, visto che già esiste una normativa specifica in materia	E' stato consentito di demolire e ricostruire gli edifici con la concessione di deroghe e benefici (+ 15% del volume) che si possono riscontrare sulle norme (art. 113)
il superamento della difficoltà di mettere d'accordo i vari proprietari delle aree ricadenti negli IRF vista la loro estensione e se le quantità che saranno previste di terziario, residenziale e commerciale saranno vincolanti	Si è lavorato per ridurre al minimo il ricorso a comparti con più proprietari, in ogni caso nelle Norme Tecniche è consentito la suddivisione in più aree unitarie dei comparti tramite piano attuativo.
il dimensionamento del Piano strutturale e la suddivisione nelle aree di intervento	Il Regolamento Urbanistico è coerente con le prescrizioni del piano strutturale riguardo un dimensionamento differenziato tra operazioni di espansione o completamento ed operazioni d ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. E' stata fatta la scelta di selezionare gli interventi in funzione del programma di realizzazione di opere pubbliche.
in relazione alle recenti difficoltà che attanagliano l'economia mondiale e che hanno peggiorato la già difficile situazione locale, la necessità di calibrare gli interventi di trasformazione rispetto agli oneri da sopportare	Il dimensionamento è stato fatto e valutato in modo tale che una parte consistente della rendita, e non del profitto d'impresa, si traducesse in opere pubbliche e qualità dell'insediamento.
relativamente alle Aree Programma, di non limitare la possibilità di edificare su di esse solo in caso di diversificazione delle attività produttive perché potrebbe essere penalizzante per le attività locali	Anche il piano strutturale prevede che possano essere realizzati edifici utilizzati da imprese tessili innovative, di conseguenza il Regolamento mantiene tale direttiva.

2.2 - Negli incontri con l'**Azienda USL** è stata ribadita la necessità di tener sempre presente che gli stili di vita determinano lo stato di salute dei cittadini e che i Comuni devono facilitare le buone pratiche di vita. Gli esempi presi in esame sono le piste ciclabili, il favorire punti vendita di frutta e verdura, il facilitare la localizzazione a strutture dove si possa svolgere attività fisica, parchi e giardini attrezzati per permettere allenamenti, organizzazione degli spazi pubblici per favorire l'attività fisica e tante altre soluzioni per favorire attività motoria e sana alimentazione. Anche la dimensione dell'abitazione in rapporto agli abitanti e l'allontanamento degli edifici a carattere produttivo dalle zone residenziali saranno fattori di promozione della salute oggetto del regolamento.
Per la misura dell'accoglimento delle proposte avanzate, si vedano i capitoli appositi della relazione illustrativa, cioè il capitolo ***1.03 – la salute dei cittadini****, ed il capitolo* ***2.1.1.1 - Il profilo di salute***

2.3 - Nell'incontro con i cittadini di **BAGNOLO** è stato evidenziato in particolare:

RICHIESTE	**RISPOSTE**
la fragilità della struttura del commercio giudicata, con piccoli esercizi senza prospettive, stretta dai centri commerciali vicini, in presenza di una viabilità a volte problematica e non supportata da idonee aree di parcheggio. A tal proposito viene avanzata l'ipotesi di istituire limitate zone di parcheggio a pagamento	L'unica possibilità che attualmente ha la previsione urbanistica di incidere sulla fragilità delle attività commerciali di vicinato è quella di ipotizzare una buona accessibilità ai negozi e di favorirne l'impianto senza restrizioni di carattere edilizio ed urbanistico: sono state individuate diverse zone di parcheggio lungo il Bagnolo, ed una più grande contigua alla cassa d'espansione, e individuate zone nelle quali è consentita la trasformazione totale per attività commerciali degli edifici esistenti.
la mancanza di servizi di interesse collettivo, come ad esempio un ufficio postale, uno sportello bancario o un ufficio comunale che consentano, specialmente alle persone anziane, di evitare difficoltosi spostamenti anche per fruire di servizi essenziali. A questo si aggiunge lo spostamento del distretto sanitario una volta realizzato l'immobile nell'area adiacente all'ufficio postale di Montemurlo	Il Regolamento Urbanistico non è in grado di imporre l'apertura dei servizi richiesti: esso consente il loro impianto in ogni edificio esistente. Nel piano di recupero della Filatura di Bagnolo sono previsti 350 mq di servizi socio sanitari.
l'ipotesi di riconsiderare i sensi unici di via Riva e della vecchia Montalese	L'argomento non è pertinente al Regolamento Urbanistico.
il completamento delle apprezzate piste ciclopedonali attraverso il collegamento con quelle pratesi fino a Maliseti	La progettazione del Regolamento si è concentrata sulla progettazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo il Bagnolo, nell'asse centrale dell'abitato: del resto, la realizzazione della pista ciclabile richiesta è possibile lungo le vie comunali esistenti, e non necessita di un apposita previsione urbanistica se non interessa proprietà di terzi.
il recupero del progetto di realizzazione della piscina	L'Amministrazione ha scelto di realizzarla nell'ambito del progetto della Cittadella della salute e del divertimento.
l'intervento per rendere l'incrocio tra via Bramante-via Michelangelo con la Nuova Montalese più sicuro	La superficie stradale esistente è sufficiente per la realizzazione dei lavori di messa in sicurezza, pertanto non è necessaria una apposita previsione nel Regolamento Urbanistico.
il vivo interesse per l'Area Protetta del Monteferrato	Si veda quanto è previsto per l'area nella gestione delle trasformazioni.

2.4 - All'incontro di **OSTE** gli interventi hanno toccato i temi più vari, spaziando da aspetti specifici di arredo urbano a questioni complesse come la riconversione degli edifici produttivi all'interno della frazione o la funzionalità della rete stradale e ferroviaria. I cittadini hanno fatto presente, tra l'altro:

RICHIESTE	**RISPOSTE**
le difficoltà provocate dalla struttura del commercio: Oste risulta molto più cara delle altre realtà limitrofe	Vedi quanto detto nella relazione illustrativa a proposito delle politiche per il commercio.
la difficile convivenza con edifici industriali (v. per esempio il problema dei rifiuti ammassati nell'area di via Toti);	Per le problematiche relative alla sostituzione degli edifici industriali interni all'abitato, si può dire che la questione è stata al centro della progettazione del

	Regolamento Urbanistico: ne costituisce l'obiettivo prioritario la messa in sicurezza dell'area compresa tra Funandola e Meldancione e la quasi completa sostituzione degli edifici produttivi ricadenti nell'area.
il decremento della popolazione di Oste, nonostante la forte immigrazione	Non si registra un decremento, ma una stabilità accompagnata ad una fortissima mobilità: il fenomeno era già stato evidenziato dagli studi del piano strutturale, e sembra da attribuire alla scarsa qualità dell'abitato. Assieme al piano per l'edilizia sociale, quanto esposto più sopra può aiutare a superare il problema.
il blocco dello sviluppo urbanistico, anche per i problemi legati al rischio idraulico	Sbloccare le operazioni di ristrutturazione urbanistica nel centro di Oste è divenuto obiettivo prioritario del Regolamento.
nonostante il collegamento Oste - Prato Ovest abbia risolto molti problemi, le difficoltà legate soprattutto all'eccessivo traffico pesante che attraversa l'abitato di Oste, con rischi anche per la staticità degli edifici	La prevista sostituzione degli edifici industriali è di per sé garanzia della diminuzione del traffico pesante. Nel piano strutturale, si prevede la realizzazione di una circonvallazione attorno al centro, per la quale manca l'ultimo collegamento tra Montemurlo e Montale sopra l'Agna: il regolamento prevede un intervento per l'acquisizione dell'area necessaria.
la necessità di un percorso ciclo-pedonale protetto su via Pistoiese	Ne è stata verificata la possibilità, la previsione sarà inserita una volta individuati i finanziamenti necessari, per non avere problemi riguardo ai necessari espropri.
il cattivo stato della pista ciclabile di via Oste ed il conseguente uso improprio dei marciapiedi ad opera dei ciclisti; in generale la maggior attenzione all'arredo urbano	Non è materia attinente al Regolamento Urbanistico.
la necessità di una maggior vigilanza sugli spazi pubblici ed ogni iniziativa per rendere effettivo il divieto di portare gli animali nei giardini	Non è materia attinente al Regolamento Urbanistico

2.5 - All'incontro di **MONTEMURLO** i cittadini hanno fatto presente in particolare:

RICHIESTE	**RISPOSTE**
il rischio che la riconversione dei volumi produttivi in zona impropria e la loro trasformazione in residenza impoverisca il tessuto produttivo di Montemurlo	Nel dimensionamento contenuto nella relazione illustrativa, si è dimostrato come gli interventi di sostituzione previsti siano ben controbilanciati dalle aree di espansione per edifici industriali.
la necessità di preservare la forte vocazione produttiva del comune	Tutta la politica seguita per le aree industriali ha questo obiettivo, si rimanda alla lettura di quanto esposto nella relazione illustrativa al capitolo dedicato alle politiche per l'industria.
la necessità di considerare gli effetti del collegamento Oste-Prato Ovest sulle dinamiche di trasformazione urbanistica, anche dei volumi a destinazione produttiva	Il collegamento è stato oggetto di una specifica progettazione, e sia le politiche relative agli indesiamenti residenziali che quelle relative agli insediamenti industriali tengono conto della necessità di non impedire la concentrazione lungo determinati

	assi dei servizi e delle attività economiche pregiate.
l'attenzione da riservare al trasporto pubblico, con le critiche sul funzionamento della LAM e la necessità di potenziare la linea ferroviaria, con utili ricadute sia negli spostamenti verso Firenze che verso la costa (movimento turistico verso il mare, collegamento con l'aeroporto di Pisa ecc..);	Non è materia attinente al Regolamento Urbanistico
la difficoltà dei collegamenti ciclopedonali nord-sud per la barriera rappresentata dalla nuova Montalese	Nel Regolamento, sono contenute due ipotesi di collegamento tra Nord e Sud che sottopassano la provinciale.
l'attenzione da riservare in ordine al decoro urbano	Non è materia attinente al Regolamento Urbanistico, nel nuovo Regolamento Edilizio il tema è lungamente trattato, sia per gli spazi pubblici che per gli interventi privati.

3. Negli incontri sulla valutazione intermedia viene concentrata l'attenzione:
- sulle ragioni delle scelte degli interventi previsti nel primo RU;
- sulle regole che legano gli interventi di trasformazione alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica;
- sulla subordinazione di alcuni interventi di trasformazione rispetto ad altri, legati alle opere di messa in sicurezza di cui sopra;
- sui tipi di opportunità previste dal regolamento urbanistico per la migliore utilizzazione delle aree urbanizzate;
- sulla difficoltà, in questo momento di crisi economica, di realizzare gli interventi di trasformazione nel termine dei 5 anni.

Montemurlo, 17 Marzo 2009

Il Funzionario Dirigente
arch. Giacomo DARDI

Allegato 3

RELAZIONE PREVISIONALE DI MASSIMA DELLE SPESE

Questa relazione di massima delle spese si occupa di verificare in via di larga massima le spese necessarie per l'attuazione degli interventi pubblici previsti dal Regolamento Urbanistico, confrontandone il costo con gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione da incassare a fronte degli interventi attuabili ed alle condizioni imposte nelle modalità d'attuazione previste. Si sono anche ipotizzati quei finanziamenti esterni che appaiono probabili o in via di acquisizione.

Abbiamo diviso gli interventi di urbanizzazione primaria da quelli di urbanizzazione secondaria, in quanto quelli di primaria sono da eseguire comunque da parte dei soggetti obbligati, indipendentemente dal loro costo, quali premesse alla effettiva eseguibilità degli interventi. Ovviamente, laddove un intervento è obbligato all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione primaria da esso derivanti non sono stati considerati negli incassi. Per le decisioni già prese dal Consiglio ed in fase di attuazione, si è inserito nel lavoro la connessione tra opera ed intervento, senza la quantificazione delle spese, né in entrata né in uscita, ad esclusione di quelle derivanti dall'utilizzo di somme destinate ad urbanizzazioni secondarie.

Per gli incassi, gli interventi di sostituzione edilizia sono stati conteggiati per un terzo, in quanto si è ritenuto che questa proporzione fosse la più realistica di quello che effettivamente accadrà nei prossimi cinque anni.

1. STIMA DELLE SPESE NECESSARIE

Per le opere pubbliche costituite da edifici e loro pertinenze, si è assunto un costo al metro quadro di 1.800,00 euro, portati a 2.000,00 per l'intervento riguardante Casa Cave. Per il cimitero, si è inserita la somma prevista dal programma delle opere pubbliche e la conseguente forma di finanziamento. Per le opere idrauliche, si è sempre escluso il costo di acquisizione, in quanto la cessione delle aree è sempre a carico di soggetti attuatori. Per le casse d'espansione si è considerato un costo di 5 euro al metro cubo invasabile, ad esclusione della Cassa Palarciano, per la quale sono necessarie idrovore; per gli interventi sugli argini si è considerato il costo secondo la formula C = aLH, dove a è 400 euro al metro quadro, L la lunghezza dell'argine ed H l'entità della sopraelevazione. L'adeguamento dei ponti è stato calcolato pari a 1.500 euro al metro quadro di superficie.

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Descrizione delle opere	Stima	Decisioni del Consiglio in attuazione	Intervento o soggetto	Finanziamenti attivabili	**Impegno necessario**
Nuova sistemazione del centro di Montemurlo		**SI**	BandoPG1 (AT 6)		
Parcheggio Bagnolo	680.000				**680.000**
Nuovo cimitero	1.500.000		Projet Financing	1.500.000	

Sottopasso nuova montalese (con oneri di urbanizzazione secondaria)	1.400.000	**SI**	PG2 (AT 8)		
Piattaforma ecologica (OP 05)			A.S.M.		
Opere collegamento 2° tang.	250.000	**SI**			**250.000**
Opere idrauliche Montemurlo centro		**SI**	PG2		
Completamento opere idrauliche variante Montemurlo centro		**SI**	Comune e Genio Civ.	230.000	**100.000**
Cassa espansione Pontetorto	520.000		Pontetorto e IRF6 (AT 17)		
Cassa Mazzaccheri ed opere compl.	430.000		IRF 7 (AT 18)		
Cassa Funandola	150.000				**150.000**
Cassa Palarciano	420.000		AT 16		
Rifacimento Meldancione	600.000		Genio Civ.	600.000	
Argini Meldancione	160.000				**160.000**
Argini Funandola	200.000				**200.000**
Rifacimento ponti	270.000				**270.000**
TOTALE					**1.810.000**

ENTRATE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RESIDENZIALE

Tipologia d'intervento	Superficie utile	volume	Oneri per metro cubo	**Oneri dovuti**
Completamenti	3.280	10.500	11,71	122.955
Espansioni	32.912	105.000	"	1.229.550
Sostituzioni edilizie	12.500	40.000	"	468.400
Ristrutturazioni urbanistiche	8.960	28.000	"	327.880
TOTALE	**57.652**	**183.500**		**2.148.785**

Come si vede, una volta considerati gli obblighi previsti dalle norme a carico di determinate trasformazioni (PG1, PG2, IRF1, IRF6, IRF7 ecc.), anche solo considerando gli oneri derivanti dagli interventi residenziali si copre il costo delle opere di urbanizzazione primaria che rimangono da finanziare, senza considerare gli importi derivanti da interventi industriali, commerciali e di ristrutturazione dell'esistente.

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Descrizione delle opere	Stima	Decisioni del Consiglio in attuazione	Intervento o soggetto	Finanziamenti attivabili	**Impegno necessario**
Distretto socio sanitario e parco	1.260.000				**1.260.000**
Cittadella della salute e del div.	5.200.000		Projet financing		
Stadio Oste		**SI**	BandoPG1 (AT 6)		
Scuola materna Morecci		**SI**	BandoPG1 (AT 6)		
Scuola materna Bagnolo	1.080.000				**1.080.000**
Ampliamento scuola di via Micca	720.000				**720.000**
Casa Cave ed opere complementari	1.150.000			500.000	**650.00**
TOTALE					**3.710.000**

ENTRATE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA - RESIDENZIALE

Tipologia d'intervento	Superficie utile	volume	Oneri per metro cubo	**Oneri dovuti**
Completamenti	3.280	10.500	35,36	371.280
Espansioni (-- 1.400.000 per sottopasso PG2)	32.912	105.000	"	2.312.800
Sostituzioni edilizie	12.500	40.000	"	1.414.400
Ristrutturazioni urbanistiche	8.960	28.000	"	990.080
TOTALE	**57.652**	**183.500**		**5.088.560**

Dalla somma totale, va detratto il 15% destinato ad interventi di chiese e privato sociale, ed il 10% destinato al finanziamento del programma di abbattimento delle barriere architettoniche, per un totale di euro 1.272.140, rimangono a disposizione euro 3.816.420; come si vede, anche solo considerando gli oneri derivanti dagli interventi residenziali si copre il costo delle opere di urbanizzazione secondaria che rimangono da finanziare, senza considerare gli importi derivanti da interventi industriali, commerciali e di ristrutturazione dell'esistente.

4. E

Terza parte
Integrazione a seguito delle osservazioni

3.0 ï PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico del Comune è stato adottato con deliberazione consiliare 18 Aprile 2009, n° 25. L'avviso relativo alla delibera d'adozione ed al deposito degli elaborati adottati è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul Burt il 6 Maggio 2009, e gli atti sono stati ricevuti dalla Provincia e dalla Regione in data 4 Maggio 2009. La pubblicazione del deposito presso la Regione, la Provincia ed i propri uffici della valutazione integrata contenente il rapporto ambientale è avvenuta sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e sul sito web del Comune, lo stesso 6 Maggio 2009.

Entro il 6 Agosto 2009, cioè nei novanta giorni previsti dall'avviso di pubblicazione, sono pervenute **100 osservazioni**; sempre in questi novanta giorni, termine più lungo di quello stabilito dall'art. 14, "*Consultazione*", del Dlgs 3 Aprile 2006, n° 152, "Norme in materia ambientale", riguardante la valutazione ambientale strategica, nessuna osservazione è stata presentata in modo specifico al rapporto di valutazione integrata ed ambientale: ovviamente, le osservazioni presentate ai contenuti previsionali del Regolamento Urbanistico contengono implicitamente una critica alla valutazione fatta sulla previsione osservata, e di questo daremo conto in appendice a questa relazione, laddove si condurrà una verifica del rapporto tra le modifiche apportate in accoglimento delle osservazioni presentate e le conclusioni della valutazione integrata.

Con l'Istruttoria del Servizio, comprensiva anche di una serie di proposte di modifica tratteggiate dai progettisti del piano, e la proposta dell' Assessorato, le osservazioni sono state sottoposte all'esame della Commissione Consiliare "Programmazione ed Assetto del Territorio", che le ha esaminate nelle seguenti ventitré sedute:
- *nel 2009:* 30 Settembre (presentazione RU), 14,24,26,30 Ottobre (esame osservazioni RU), 06,13,16,21,27 Novembre (esame osservazioni RU), 04,11,14,28 Dicembre (esame osservazioni RU);
- *nel 2010:* 11,18,22 Gennaio (esame osservazioni RU), 1,15,22,26 Febbraio (esame osservazioni RU), 8 e 22 Marzo (esame osservazioni RU e atti approvazione).

Per le decisioni specifiche, si rimanda agli elaborati che contengono sia la descrizione delle osservazioni sia le decisioni prese dalla Commissione Consiliare. Questa relazione integrativa si occuperà esclusivamente delle modifiche apportate agli elaborati adottati.

3.1 - Veriýca degli indirizzi del Regolamento Urbanistico

E' importante sottolineare come la pubblicazione non abbia riguardato soltanto il contenuto previsionale del Regolamento Urbanistico (le norme tecniche e le tavole, con il loro corredo di allegati specialistici o di miglior definizione degli interventi), ma anche il processo di valutazione delle scelte e l'esplicitazione delle motivazioni che giustificano le decisioni dell'Amministrazione: il doppio concorso della normativa regionale sulla partecipazione alla formazione degli atti e sulla valutazione integrata delle ipotizzate trasformazioni territoriali e della normativa europea e nazionale in tema di valutazione ambientale strategica ha portato ad una riflessione globale anche sui principi ispiratori del Piano Strutturale che sta alla base del Regolamento Urbanistico.

Un punto fondamentale che esce confermato dal lavoro svolto è quello della flessibilità del Regolamento Urbanistico conseguente alle norme di gestione del Piano Strutturale ed alle norme adottate relative sia alle zone residenziali che alle zone industriali. Quanto alle norme di gestione del Piano Strutturale, riteniamo sia un fatto acquisito la possibilità di procedere alla trasformazione del territorio attraverso successive varianti al Regolamento Urbanistico, purché queste varianti rispettino il Piano Strutturale; ci sembra che questo meccanismo (fermezza sulle prescrizioni del Piano Strutturale e flessibilità sui tempi di attuazione degli interventi compatibili con il Piano Strutturale) sia stato sufficientemente compreso. Nel corso dell'esame delle osservazioni, e prima ancora nell'esaminare le proposte pervenute nella fase precedente all'adozione, si sono esaminati progetti d'intervento meritevoli di attenzione, anche con risvolti di interesse pubblico non secondari, e tuttavia non sufficientemente valutabili od efficaci in questa fase: il loro rinvio ad una variante successiva non è mai stato colto come un rinvio sine die, proprio per l'avvenuta comprensione del meccanismo di gestione prefigurato dal nostro Piano Strutturale.

Quanto alle norme contenute nella disciplina degli insediamenti esistenti, la possibilità di intervenire sulle volumetrie costruite con grande flessibilità, la nuova importante definizione dell'indice fondiario e l'anticipazione di tutte quelle norme nazionali e regionali tese ad un integrale sfruttamento del tessuto già urbanizzato, non sono state sostanzialmente oggetto di osservazioni ed escono convalidate sia dal lavoro sulle osservazioni sia dalla prova della loro efficacia per gli interventi sull'esistente, conseguita con l'applicazione delle misure di salvaguardia alle richieste d'intervento prospettate al servizio Edilizia in questo anno di transizione.

Durante l'esame delle osservazioni, è stato confermato il principio che sta alla base dell'inserimento degli interventi di trasformazione del territorio (aree AT): infatti, con il primo Regolamento Urbanistico, si è cercato di formare l'ossatura principale dei servizi pubblici: rispetto agli interventi di trasformazione ipotizzati nel Piano Strutturale, la selezione di essi inserita nel Regolamento Urbanistico è motivata sempre da esigenze legate alla costruzione del sistema degli spazi pubblici o alla messa in sicurezza del territorio tramite la prevenzione del rischio idraulico. I grandi interventi scelti per essere eseguibili nei primi cinque anni di validità del Regolamento Urbanistico sono sempre legati o ad opere di prevenzione del rischio idraulico (tramite la cessione delle aree necessarie, sempre, e la realizzazione, in alcuni casi, del risanamento dei fossi o delle casse di espansione definite con gli studi di cui abbiamo riferito più sopra), o

alla realizzazione di opere pubbliche in comparti organici, siano esse edifici ed aree per servizi pubblici oppure edifici per l'edilizia sociale.

Si sono meglio comprese le modalità attuative delle previsioni del Piano Strutturale riguardanti le aree programma e le aree ancora libere all'interno del tessuto residenziale.

Per quanto riguarda le Aree Programma industriali, l'edificazione deve avvenire sulla base di un programma d'investimento o di un piano industriale la cui rispondenza agli obiettivi del Piano Strutturale sia verificata dal Consiglio Comunale, con la conseguente approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico di ambito strettamente comunale. L'inserimento nel Regolamento Urbanistico di queste aree industriali deve avvenire sulla base di una prospettazione dell'effettivo utilizzo dell'area, cioè commisurando il progetto proposto al raggiungimento degli obiettivi tramite la presentazione di un piano industriale e quantomeno collegare all'inserimento la specificazione delle aree pubbliche e degli standard da richiedere, tramite una specifica scheda relativa all'intervento, con la quale dimensionare gli edifici e collocarli sul territorio. In altre parole, le aree da considerare aree programma secondo le prescrizioni del Piano Strutturale devono essere inserite nel Regolamento Urbanistico secondo modalità che consentano di verificare il rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale.

Analogamente a quanto disposto per le aree industriali, nel sottosistema della residenza il Piano Strutturale distingue gli isolati classificati come aree ad edilizia compatta e gli isolati classificati come aree ad edilizia diffusa: le altre aree sono da considerarsi aree di nuovo impianto urbano o di riqualificazione funzionale, con una funzione e modalità d'attuazione simili a quelle delle aree programma industriali.

Per verificare l'effettiva corrispondenza tra obiettivi del Piano Strutturale e previsioni del Regolamento Urbanistico, per queste aree è quindi necessario individuare in modo corretto il comparto d'intervento ed elaborare una scheda progettuale che consenta la verifica in merito al disegno urbano, alla presenza di aree per lo standard ed alla qualità delle attrezzature pubbliche. Queste due modalità attuative (una relativa alle aree ancora libere nel sistema industriale, l'altra alle aree ancora libere all'interno del sistema residenziale) di fatto consentono la realizzazione degli obiettivi del Piano Strutturale via via nel tempo, attraverso l'approvazione anche di singole varianti al Regolamento Urbanistico, e sono state chiarite e confermate dal lavoro svolto sulle osservazioni.

Anche dalle osservazioni, ed anche da quelle respinte, sono state confermate le scelte fondamentali del Piano Strutturale: la trasformazione residenziale delle aree sopra la Nuova Montalese e di quelle appartenenti al centro di Oste, e la conseguente doppia politica nei riguardi degli insediamenti industriali: di trasformazione urbanistica nel sottosistema residenziale, di valorizzazione ed estrema flessibilità d'intervento nel sottosistema industriale.

Non va dimenticato che le osservazioni sono state esaminate in una congiuntura economica profondamente diversa da quella presente al momento dell'adozione del Piano Strutturale, ed anche significativamente diversa da quella presente al

momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico. La profonda crisi del tessile e la caduta del mercato edilizio hanno comportato delle modifiche alle norme adottate, inducendo in primo luogo a consentire una maggiore flessibilità d'uso per i fabbricati produttivi che ricadono in aree a trasformazione differita ATD (quelle zone cioè dove il Piano Strutturale prevede la conversione residenziale al momento impossibile o inopportuna), in secondo luogo ad attenuare la direttiva, per i piani particolareggiati, dell'intera realizzazione in tempi brevi.

La caduta della domanda di abitazioni e la conseguente stasi dei valori immobiliari non ha avuto effetto sulle previsioni, in quanto esse sono state dimensionate sulla base di motivazioni squisitamente urbanistiche ed architettoniche: gli aggiustamenti (sempre irrisori) nelle zone di sostituzione edilizia derivano sostanzialmente dalla necessaria adozione di criteri unificati di calcolo del dimensionamento, mentre le modifiche per le operazioni più complesse o sono rimandate a varianti urbanistiche successive (AT18 di via Pistoiese a Oste) o sono dettate da valutazioni sulla trasformazione urbanistica dell'intera area soggetta a ristrutturazione urbanistica (AT17 di via Oste - Ex Fabbrica Rossa). L'Amministrazione ha ritenuto più efficace in questo momento stimolare gli interventi dei privati attraverso tutte quelle norme che premiano gli interventi sugli edifici esistenti ed assicurano un più intensivo sfruttamento delle volumetrie già costruite, come con l'applicazione della Legge regionale n 5 dell' 8 febbraio 2010, per il recupero abitativo dei sottotetti.

Il dimensionamento complessivo ipotizzato con il Regolamento Urbanistico (così come è stato parzialmente modificato in accoglimento delle osservazioni) è quello massimo oltre il quale l'intervento diviene incompatibile con gli altri obiettivi del Regolamento Urbanistico: la realizzazione di opere pubbliche e la compatibilità architettonica ed urbanistica del nuovo intervento con il quartiere circostante. Va ricordato che il Regolamento Urbanistico prevede la possibilità che l'Amministrazione elabori un piano complesso d'intervento per Oste, in accordo con i privati che eventualmente intendano dare attuazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico, ponendo a loro carico eventuali contribuzioni straordinarie per la prevenzione del rischio idraulico così come è stato suggerito dall'Unione Industriali.

Una parte delle modifiche, specialmente quelle riguardanti gli aspetti più prettamente edilizi quali la realizzazione di impianti per le energie rinnovabili e il migliore rendimento energetico degli edifici, è dovuta all'applicazione di Direttive Regionali, che si inquadrano però in una politica già perseguita dall'Amministrazione, sia con il Regolamento Urbanistico adottato che con il Regolamento Edilizio approvato. Si vuole stimolare il miglioramento della qualità e della sicurezza degli edifici presenti sul territorio, tanto che nessuna osservazione è pervenuta sui premi in termini di edificazione previsti per chi rende antisismica la propria abitazione e ne migliora la coibentazione.

3.2 - MODIFICHE DEL DIMENSIONAMENTO

Le modifiche del dimensionamento conseguenti all' accoglimento delle osservazioni sono contenute tutte nelle tabelle seguenti.
Di esse si parla nel seguito in modo specifico, a seconda del sottosistema che interessano e della tipologia dell'intervento.
Va subito specificato che l'allegato D della Norme Tecniche di Attuazione (serie PR_02), relativo al dimensionamento del RU, è interamente sostituito dall' allegato D, aggiornato con le modifiche delle osservazioni: in tale allegato, a cui si rimanda per una lettura dettagliata delle quantità del nuovo piano regolatore, è contenuto il quadro previsionale del Regolamento Urbanistico quale esso effettivamente risulta a seguito dell'approvazione.
Le previsioni sono verificate sia con le quantità di potenzialità edificatoria prevista dal Piano Strutturale per ciascuna tipologia d'intervento e destinazione d'uso, sia con le prescrizioni relative agli standard urbanistici contenute nel Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico 2010 prevede di soddisfare una domanda di superfici residenziali equivalente all'insediamento di **2.690** nuovi abitanti, fino a raggiungere una teorica dimensione della popolazione pari a **20.647**, aggiungendosi ai nuovi gli abitanti residenti al momento della formazione del Piano Strutturale (17.957).

Tale capacità è determinata:
1 – dagli interventi di nuova costruzione nelle aree libere, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 33.062 mq equivalente a **826** abitanti (inferiori ai 1.300 nuovi abitanti previsti dal Piano Strutturale per questo tipo di interventi);
2 – dagli interventi di sostituzione edilizia, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 39.455 mq equivalente a **986** abitanti (inferiori ai 1.540 nuovi abitanti previsti dal Piano Strutturale per questo tipo di interventi);
3 – dagli interventi di ristrutturazione urbanistica, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 31.427 mq equivalente a **785** abitanti (molto inferiori ai 2.695 nuovi abitanti previsti dal Piano Strutturale per questo tipo di interventi);
4 – dagli interventi di completamento, con una previsione di nuova s.u.l. residenziale pari a 3.730mq equivalente a **93** abitanti, cui vanno aggiunti i **151** abitanti già residenti derivanti dai completamenti effettuati negli scorsi cinque anni su aree dell'attuale piano regolatore, per un totale di **244** nuovi abitanti (inferiori ai 465 nuovi abitanti previsti dal Piano Strutturale per questo tipo di interventi).

Queste quantità sono meglio comprensibili dalla seguente tabella, aggiornata con le quantità derivanti dalle modifiche delle osservazioni:

Dimensionamento della Residenza

	intervento	UTOE	identiýcativo	RESIDENZA (mq. SUL)	EDILIZIA SOCIALE (mq. SUL)
ESPANSIONE	AT5	1	insediamento residenziale di via Morecci	1.400	
	AT6	1	Ex PG1- via Montalese	5.812	
	AT7	1	residenza ed Edilizia sociale - Barzano	1.000	1.200
	AT8	1	Ex PG2 - via Rosselli	12.250	
	AT9	1	insediamento residenziale di via Barzano	6.000	
	AT15	3	Peep Oste - via Milano		4.000
	_	3	Alloggi militari		1.400
			tot. Parziale	**26.462**	**6.600**
RISTRUTT. URBANISTICA	AT4	1	Ex Irf 1 - via Bicchieraia	15.617	4.650
	AT10	2	Ex Irf 8 - via Riva	2.960	
	AT17	3	Ex PG4 - via Oste	8.200	
			tot. Parziale	**26.777**	**4.650**
SOSTITUZIONE EDILIZIA	AR 1 - AR 17 Ar 32	1	UTOE 1	21.775	
	AR 18 - AR 21	2	UTOE 2	5.000	
	AR 22 - AR 31	3	UTOE 3	12.680	
			tot. Parziale	**39.455**	
COMPLETAMENTO	ACR 1	1		600	
	ACR 2	1		500	
	ACR 3	2		120	
	ACR 4	2		260	
	ACR 5	2		600	
	ACR 6	3		1.200	
	ACR 7	1		450	
			tot. Parziale	**3.730**	
			Totali	**94.424**	**11.250**

Interventi di Trasformazione ï Sono stati modificati solo due interventi di trasformazione. Si tratta dell'intervento AT5, sopra Morecci, e dell'intervento AT17, nel centro di Oste.

Per il primo, della dimensione nell'adottato di mq 1.200 di nuova superficie utile residenziale ed inserito in un contesto particolarmente delicato, si è ritenuto necessario allargare le pertinenze degli interventi consentiti ed aumentare leggermente (200 mq) la potenzialità edificatoria, allo scopo di consentire tipologie di edifici compatibili con il contesto ambientale: la modifica ha comportato una lieve riduzione delle aree destinate allo standard, per le quali si è anche precisato che l'area scolastica è destinata al verde attrezzato e sportivo complementare alle attività scolastiche, senza nessuna nuova volumetria, come del resto previsto e prescritto nella scheda di valutazione integrata relativa all'intervento.

Per il secondo, si è condotta una analisi sull'intero intervento di riqualificazione previsto dal Piano Strutturale. Questo intervento è stato suddiviso in due comparti, ed è stato inserito nel Regolamento Urbanistico il comparto che presentava le migliori possibilità di realizzare le opere di prevenzione del rischio idraulico necessarie per il centro abitato di Oste. Le potenzialità del Piano Strutturale erano state suddivise equamente tra i due comparti per ogni funzione prevista, tuttavia si è ritenuto opportuno diminuire le quantità di direzionale e commerciale previste per il primo comparto in modo tale che nel pianificare il secondo comparto potessimo avere a disposizione quantità sufficienti a consentire la permanenza degli attuali utilizzi dei fabbricati lungo via Oste, che nel secondo comparto sono già destinati a funzioni commerciali e direzionali. La superficie che negli edifici ipotizzati al momento dell'adozione era finalizzata a realizzare 1600 mq di superfici commerciali e direzionali è stata modificata in superficie residenziale, rimanendo comunque al di sotto della potenzialità di nuova superficie residenziale offerta per questo primo comparto dal Piano Strutturale. Questa capienza ancora possibile era stata volutamente programmata per eventuali aumenti volumetrici legati all'edilizia sociale, cioè la norma adottata consentiva sostanzialmente di aumentare gli alloggi costruiti, purchè una loro quota fosse destinata ad affitto agevolato. E' stato deciso di consentire che la quota privata eventualmente resa possibile da questa norma sia consentita indipendentemente dalla realizzazione di alloggi ad affitto calmierato, aumentando di 1.000 mq la superficie residenziale possibile per il comparto, rimanendo comunque in quanto consentito dalla metà della potenzialità residenziale prevista dal Piano Strutturale per l'intervento di riqualificazione funzionale del centro di Oste. La modifica delle destinazioni da commerciale e direzionale a residenziale non comporta modifiche nella valutazione dell'intervento, ed anzi è coerente con la prescrizione del Piano Strutturale di favorire il mantenimento degli edifici costruiti che anzi potrà essere applicata al momento della pianificazione del secondo comparto; l'aumento di 1.000 mq di superficie residenziale era già stato valutato al momento dell'adozione in quanto la norma avrebbe potuto consentire questa nuova edificazione se fossero stati realizzati altri alloggi ad affitto calmierato.

Interventi di gestione dellôesistente - Per la gestione dell'esistente, si sono leggermente modificate le quantità previste per sei interventi di sostituzione edilizia, cioè di interventi di demolizione di fabbricati industriali localizzati in isolati residenziali e costruzione di nuovi edifici residenziali. Queste modifiche sono dovute

alla applicazione di un criterio di calcolo unitario per tutti gli interventi, basato sull'indice delle aree residenziali circostanti e l'individuazione dell'effettiva superficie fondiaria del lotto interessato una volta detratte le aree per lo standard stabilite dal DM 1.444/68. Complessivamente, la superficie interessata è pari a mq 1.400, su un totale di mq 37.255 di superficie utile residenziale prevista dal Regolamento Urbanistico adottato per la sostituzione edilizia di edifici produttivi (mentre la capacità complessiva consentita dal Piano Strutturale per questo tipo di interventi è pari a mq 61.600). Si ha perciò un incremento del 3,75% (1.400/37.255x100) dell'impatto di questi interventi rispetto a quanto già valutato al momento dell'adozione, incremento da ritenersi del tutto secondario rispetto all'impatto complessivo di questa tipologia d'intervento.

Per un solo intervento di sostituzione, siglato AR16, si sono modificati in maniera significativa i contenuti (in località Mulino), non tanto per le quantità quanto per le modalità: si è data una alternativa al riuso dell'esistente a fini commerciali e direzionali, ammettendo che gli edifici potessero essere demoliti e sostituiti con edifici residenziali con forte diminuzione dei volumi e delle superfici utili. In entrambi i casi, per quanto detto più sopra rispetto all'entità del fenomeno nel Regolamento Urbanistico adottato ciascuna delle due alternative non modifica la valutazione complessiva di questo genere di interventi: ricordimo che essi sono stati valutati nel loro complesso, senza entrare nella minuta considerazione dei ristretti ambiti d'intervento ma valutando il positivo impatto complessivo sull'organizzazione degli abitati.

L'unico intervento su aree di completamento non ancora edificate riguarda la scheda progettuale ACR 7, collegata ad una zona di completamento all'interno del nucleo di Pieratti, per la quale si è ravvisata la necessità di individuare l'area per la realizzazione di una piccola piazza e di un parcheggio ad uso pubblico. La circostanza migliora il giudizio di compatibilità e validità relativo all'intervento, in quanto è stato finalizzato alla soluzione di un problema di circolazione esistente nell'area.

Si è ritenuto utile inserire nel Regolamento Urbanistico tutte quelle modifiche rese necessarie dalle modifiche legislative intervenute nel frattempo e che fossero coerenti con il principio della massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente allo scopo di evitare l'impegno di nuovo suolo, come ad esempio le norme comunali per rendere operativa la legge regionale 8 febbraio 2010, n° 5, *ñNorme per il recupero abitativo dei sottotettiò.* Queste disposizioni sono state valutate positivamente in quanto costituiscono attuazione di uno dei principi fondamentali della legge regionale 3 Gennaio 2005, n° 1, "Norme per il governo del territorio", per il quale è impedito ogni nuovo uso di suolo se esistono alternative di riuso dell'esistente.

Con l'inserimento nel Regolamento Urbanistico delle norme conseguenti al Piano Energetico Regionale ed al DPRG n°74/R del 2009, *"Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)ò,* si è data ulteriore attuazione alla direttiva del Piano Strutturale relativa alla implementazione e sostegno dell'uso delle energie rinnovabili e della realizzazione di architetture ad alto rendimento energetico.
Aree a trasformazione differita **-** Dato il particolare momento di crisi economica,

nelle aree a trasformazione differita si è consentita una maggiore flessibilità d'uso degli edifici, senza tuttavia consentire ampliamenti. Tale maggiore flessibilità è accompagnata da una norma di salvaguardia delle indicazioni del Piano Strutturale, in quanto le eventuali nuove destinazioni devono essere coerenti con quelle consentite dal Piano Strutturale ed il dimensionamento del futuro intervento da parte del Regolamento Urbanistico dovrà fare riferimento alle destinazioni presenti al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico: in questo modo, nulla cambia rispetto alle aspettative formulate dal Piano Strutturale e sono dissuasi comportamenti scorretti, mentre le eventuali ristrutturazioni di edifici industriali finalizzate al mantenimento della produzione attuale sono giustificabili con l'assenza di una conferma definitiva dell'utilizzo industriale.

Aree di completamento industriale ï A seguito di quanto esposto nei successivi paragrafi "*Prevenzione del rischio idraulico*" e "*Veriýca di coerenza con il Piano Strutturale*", sono state eliminate le aree di completamento industriale denominate ACP 3, ACP 6 ed ACP 8.

Modiýche per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico - Le modifiche (tutte meglio specificate nell' allegato D all' osservazione d'ufficio) riguardano: due nuove rotonde stradali; chiarimenti riguardo il dimensionamento dell'edificio destinato a distretto socio sanitario; conversione di una piccola area verde e di un esiguo tratto di strada da pubblico a privato, per garantire l'esecuzione della strada d'accesso al distretto socio sanitario; diverse modalità attuative delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato per insediamenti industriali di via Palermo, senza modifiche alle qualità e quantità degli standard; eliminazione dello studio di inserimento paesaggistico per le opere pubbliche puntuali; modifica della destinazione urbanistica dell'ex scuola di Bagnolo, ai fini della sua valorizzazione come cespite alienabile.

Tabelle delle UTOE. Per correttezza, si riportano di seguito le tabelle riferite alle diverse UTOE modificate a segiuito del lavoro sulle osservazioni, tabelle che devono intendersi a sostituzione di quelle della relazione illustrativa adottata.

Tabelle delle UTOE con le modiýche conseguenti alle osservazioni

UTOE MONTEMURLO	Resid PS	Resid RU	Terziario PS	Terziario RU	Servizi PS	Servizi RU
Espansione Area centrale (AT 6, AT 8, Rmo6, alloggi VVFF)	19.000	21.150	10.320	9.300	5.500	5.500
Espansione in aree previste dal PRG vigente	9.200	9.200				
Espansione in aree non previste dal PRG	9.000	4.600				
Ristrutturazione Urb. AT 4	21.000	18.000	6.000	6.000		
Sostituzione edilizia	31.080	21.775				
Completamento	6.150	1.550				
Riserva Amm. Com. (punto 6 art. 76 del PS)		2.150				

UTOE BAGNOLO	Resid PS	Resid RU	Terziario PS	Terziario RU	Servizi PS	Servizi RU
Ristrutturazione Urb. – AT 10 1) punto 6 art. 76	2.840 (1)	2.960	1000	350		
Sostituzione edilizia	10.040	5.000				
Completamento	6.875	880				
Riserva Amm. Com. (punto 6 art. 76 del PS)		120				

UTOE OSTE	Resid PS	Resid RU	Terziario PS	Terziario RU	Servizi PS	Servizi RU
Area di via Milano - AT 15	4.000	4.000				
Ristrutturazione Urb. – AT 17	18.000	8.200	8.000	1.000		
Ristrutturazione Urb. – AT 18			7.000	6.000		
Sostituzione edilizia	20.480	12.680				
Completamento	5.553	1.200				
Riserva Amm. Com. (punto 6 art. 76 del PS)						

3.3 - MODIFICHE GENERALI

3.3.1 - Vincoli espropriativi

A seguito dell'accoglimento di tutte le 5 osservazioni che richiedevano la eliminazione del vincolo espropriativo legato alla previsione del nuovo parcheggio di Bagnolo ed in particolare la nuova viabilità di accesso al medesimo prevista nel RU, si è del tutto eliminata la necessità del vincolo espropriativo per le nuove previsioni fatte.

3.3.2 - Norme di carattere ambientale

A seguito dei suggerimenti avanzati dalla Regione, si sono approfonditi vari argomenti relativi agli interventi da attuare nel territorio rurale, alla verifica delle norme adottate con la disciplina dei beni paesaggistici contenuta nel PIT e alla verifica della normativa riguardante l'installazione sul territorio comunale di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Dei diversi suggerimenti avanzati, la maggior parte sono relativi a chiarire aspetti riguardanti le modalità attuative degli interventi, e non i contenuti ed il dimensionamento del Regolamento: le due questioni significative sono state le annotazioni sulle norme del piano energetico regionale ed il richiamo al piano paesaggistico regionale oggetto dell'integrazione del PIT adottata nel tempo intercorso tra l'adozione e la presentazione delle osservazioni. La verifica della compatibilità del Regolamento con le schede del piano paesaggistico è stata largamente positiva, in quanto già il Piano Strutturale aveva un maggior dettaglio di direttive e prescrizioni rispetto a quelle contenute nelle schede relative a Montemurlo: la circostanza è dovuta alla genesi stessa del Piano Strutturale, e quindi del Regolamento Urbanistico sua emanazione, in quanto scaturita dal piano paesaggistico del Monteferrato, atto del Quadro Regionale di Coordinamento Territoriale approvato nel 1996 a termine di tutto l'iter procedurale derivante dal precedente piano paesaggistico regionale (Delibera del consiglio Regionale 296 del 7 Luglio 1988).

Le norme sul territorio rurale sono state approfondite a seguito dei suggerimenti della Provincia, specificando meglio che per quanto riguarda il territorio dell'Area Protetta dovrà essere redatto specifico regolamento di gestione in accordo con tutti gli altri comuni.

La questione relativa alla compatibilità della scheda AT_01 Casa Cave con il SIC era già stata affrontata nella valutazione integrata e relativa valutazione d'incidenza, oltre che al momento della stipula dell'accordo di pianificazione relativo all'Area Protetta del Monteferrato: si è trattato di chiarire meglio le dimensioni ed i limiti degli interventi previsti, in modo particolare con riferimento a quanto prevede il piano di sviluppo economico e sociale delle aree protette. La elaborazione del Regolamento era già prescritta dal Piano Strutturale e non era stata riportata all'interno del Regolamento Urbanistico, mentre come richiesto dalla Provincia è stata inserita la norma procedurale relativa agli elaborati del Programma di Miglioramento Agricolo ed Ambientale relativi al giudizio di compatibilità ambientale che dovrà rendere la Provincia.

3.3.3 - Prevenzione del rischio idraulico

Agli studi idraulici e geologici, il **Genio Civile** ha proposto una lunga richiesta di chiarimenti ed integrazioni, a seguito del quale si è reso necessario un ulteriore approfondimento dell'attuale condizione del rischio idraulico. Il punto principale della richiesta riguardava l'applicazione della norma regionale che non consente nuove previsioni per le aree interessate da allagamenti causate da piogge con ritorno statistico ventennale.

Si ricorda che le indagini sul rischio idraulico presente sul territorio del Comune hanno già avuto tre momenti successivi di approfondimento: il primo è stato con la redazione dello studio richiesto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno, allo scopo di determinare l'effettivo rischio idraulico presente sul territorio, il secondo con l'approfondimento richiesto per l'approvazione di tre varianti urbanistiche nel corso degli anni 2007 e 2008, varianti che hanno interessato soprattutto Montemurlo capoluogo (più precisamente: Variante per le aree centrali di Montemurlo capoluogo, approvata con delibera consiliare 21 Luglio 2008, n° 49; Variante per il sostegno, approvata con delibera consiliare 12 Novembre 2007, n° 88; Variante per il torrente Meldancione, approvata con delibera consiliare 12 Novembre 2007, n° 89), il terzo con lo studio specifico relativo alla frazione di Oste.

La rappresentazione del rischio ventennale contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato è quella approvata dall'Autorità di Bacino nel 2008, che è la rappresentazione del rischio effettivamente presente al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico (Aprile 2009): va detto però che il Regolamento Urbanistico è stato progettato considerando eseguite le opere idrauliche programmate e progettate nel corso del 2008 contestualmente alle varianti appena rammentate: ed infatti, dal momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico ad oggi, sono state eseguite o sono in corso d'esecuzione o sono in corso d'approvazione tutte le opere idrauliche in esse contenute.

Considerato che gli studi idraulici relativi alle varianti nominate sopra sono stati ritenuti validi in sede di esame delle relazioni di fattibilità relative alle varianti sopra rammentate, si ritiene appropriato considerare il rischio idraulico attuale dando per eseguite le opere oggetto delle varianti: si è quindi richiesto all'Ingegner Settesoldi uno studio specifico, ad integrazione di quanto già prodotto, con il quale fosse elaborata una rappresentazione per l'intero territorio comunale del rischio idraulico da piogge con ritorno ventennale e duecentennale conseguente alla realizzazione delle opere previste nelle varianti urbanistiche già approvate. Nella relazione tecnica di questo studio, che va ad integrare il quadro conoscitivo del Regolamento Urbvanistico, viene anche dimostrata l'equivalenza della pericolosità a valle a seguito dell'esecuzione di tutte le opere attualmente in corso d'esecuzione: di conseguenza, abbiamo ritenuto corretto ritenere che il rischio idraulico ventennale cui fare riferimento per selezionare gli interventi di nuova previsione inseribili o non inseribili nel Regolamento Urbanistico fosse quello risultante dall'integrazione consegnata dall'ingegner Settesoldi in data 2 Dicembre 2009.

Considerare la nuova rappresentazione del rischio ventennale come quella effettivamente esistente all'oggi è plausibile e realistico in quanto le opere previste

sono tutte od eseguite od in corso d'esecuzione o in avanzata fase di programmazione, e più precisamente:
- il diversivo del Funandola è eseguito e collaudato;
- la risagomatura del Funandola lungo via Barzano è eseguita;
- il ponte sotto via Rosselli è eseguito;
- il progetto definitivo del ponte per il Funandola della nuova provinciale è stato finanziato ed è in corso d'approvazione;
- il Meldancione è stato completamente risagomato;
- la cassa d'espansione del Funandola e quella dello Stregale sono state messe in comunicazione;
- la cassa d'espansione del Pontetorto è stata progettata ed è attualmente sottoposta alle fasi preliminari della VIA (Valutazione d'impatto ambientale).

La documentazione di progetto del Regolamento Urbanistico è stata pertanto integrata con la tavola "Carta delle aree allagabili da piogge con ritorno ventennale a seguito della realizzazione delle opere previste nella varianti del 2007 e del 2008", la quale è una semplice estrapolazione dalla documentazione ad integrazione prodotta dall'Ingegner Settesoldi in data 2 Dicembre 2009.

Le modifiche agli elaborati idraulici e geologici ed alle norme di attuazione conseguenti all'accoglimento dei suggerimenti del Genio Civile non hanno inciso sul dimensionamento del piano, come sembrava dovesse succedere in applicazione della norma regionale che impedisce la nuova previsione su aree interessate da allagamenti ventennali: a seguito del lavoro appena sopra esposto, la norma ha causato l'esclusione di poche aree del sistema industriale (ACP 3, ACP 6, ACP 8), comunque interessate anche da una modifica delle modalità attuative in conformità con quanto previsto per le aree programma dal Piano Strutturale. Le modifiche apportate alle norme hanno inciso solo sulla fattibilità di alcuni interventi, in modo particolare nel centro di Oste, dove si è ritenuto opportuno riallineare le due normative esistenti relative al rischio idraulico, quella regionale e quella statale emanata dall'Autorità di Bacino dell'Arno: infatti, poiché le aree della frazione di Oste per le quali vi è un battente superiore ad un metro per piogge con ritorno duecentennale corrispondono alle aree che nella carta dei vincoli del piano di bacino vengono classificate in pericolosità quattro, si è ritenuto opportuno introdurre nel Regolamento Urbanistico le norme dettate dall'art. 6 del piano di bacino dell'Autorità dell'Arno, più restrittive di quelle conseguenti alla normativa regionale. Per la piena comprensione di quest'ultima questione, si rimanda alla relazione geologica integrativa.

3.3.4 - Veriýca di coerenza con il Piano Strutturale

Negli approfondimenti condotti a seguito delle osservazioni presentate, per alcune poche aree si sono dovute rilevare delle incoerenze, sia rispetto all'impostazione complessiva del Regolamento Urbanistico (nel quale si è prevista una apposita scheda progettuale di larga massima per ogni intervento di nuova costruzione di una certa importanza e comunque impostato uno schema del sistema di aree pubbliche chiaro nei suoi obiettivi, riguarda un'area di completamento e tre a trasformazione differita) che alle prescrizioni sulle modalità attuative degli interventi contenute nel Piano Strutturale (quattro aree, di cui tre produttive ed una residenziale). Allo scopo

di ottenere una piena conformità tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico non solo sulle destinazioni delle aree ma anche sulle modalità attuative degli interventi, si è modificata la classificazione degli interventi per le aree di seguito descritte.

A - Nel Piano Strutturale è prevista la creazione di una fascia verde lungo il Bagnolo, che è stata assunta come obiettivo anche dal Regolamento Urbanistico. Sulle tavole, tale fascia verde non è stata inserita per un breve tratto sopra la Filatura di Bagnolo, in quanto non sono state rilevate intenzioni di procedere alla ristrutturazione di questi edifici contigui al Bagnolo; tuttavia, poiché si tratta della parte del Regolamento Urbanistico relativa alla gestione, e quindi priva di scadenze temporali, per dare piena efficacia alle prescrizioni del Piano Strutturale ed agli obiettivi del Regolamento, è stato ritenuto necessario completare il disegno urbanistico, con l'aggiunta di questo breve tratto di fascia verde, aggiungendo uno specifico comma all'art. 116 - Ambito R2.1: tessuto residenziale consolidato a densità alta (*Gli interventi di sostituzione edilizia, cambio di destinazione o che comportino lôaumento del carico urbanistico, da attuare nelle aree comprese tra via Europa e lôintervento di riqualiýcazione AR19 a Bagnolo sono subordinati alla cessione di una fascia di verde pubblico della profondit¨ pari a mt 10 lungo lôargine del Bagnolo)*

B - Nel Regolamento adottato, alcune aree ATD sono inserite nel tessuto residenziale R3 che non consente la destinazione commerciale. Tale inserimento contrasta con le previsioni del Piano Strutturale, che prevede per queste aree anche le funzioni commerciale, direzionale e servizi: per quanto l'aree siano a trasformazione differita, è tuttavia necessario classificare come R4 il sottosistema di riferimento. Si tratta di ambiti molto vasti che rimettono insieme vari isolati dove fin dalla adozione della variante generale al piano regolatore del 1996 le intenzioni dell'Amministrazione sono quelle di consentire la ristrutturazione urbanistica degli isolati residenziali con un mix di funzioni, tanto che il Piano Strutturale prevede espressamente le quantità di edilizia commerciale e per uffici da insediare. Si sono modificate le tavole PR04 TAV 4, 7 e 10 mantenendo le zone come area a trasformazione differita, ma classificandole come area R4.

C - Sulla tavola dei sistemi del Piano Strutturale sono individuate le aree dell'insediamento industriale da considerare ad alta densità (colore blu scuro) ed a bassa densità (colore blu): per queste aree detta norme precise circa i parametri urbanistici da utilizzare. Le altre aree del sottosistema industriale, cioè quelle che sulla tavola dei sistemi risultano di colore celeste, sono suddivise in due tipologie: le aree da attuare tramite piani particolareggiati e le aree da classificare come aree programma. Soprattutto, per queste due categorie di aree prescrive gli obiettivi da realizzare e le modalità attuative. Per le aree programma, gli obiettivi sono i seguenti (art. 38 – Sottosistema insediativo industriale, del Piano Strutturale):

a) trasferimento di imprese produttive localizzate allôinterno di sottosistemi residenziali, dove sia prevista la riconversione funzionale o la sostituzione urbanistica dei fabbricati industriali;
b) diversiýcazione delle attivit¨ economiche presenti sul territorio, allo scopo di consentire lôinsediamento di attivit¨ non tessili o di industrie tessili che producano con modalit¨ innovative, assicurando il rispetto degli indirizzi sotto elencati;
c) riconversione produttiva tramite ristrutturazione urbanistica degli immobili di imprese ubicate in contiguit¨ con le aree di espansione;
d) dotazione di servizi alla produzione ed immobili necessari per la promozione e commercializzazione dei prodotti del distretto;
e) dotazione di aree per cantieri edili ed altre attivit¨ produttive di supporto allôedilizia;
f) dotazione di aree per la soddisfazione degli standard relativi allôUTOE e la realizzazione di connessioni verdi, secondo lo schema di larga massima contenuto nella tavola del sistema degli spazi pubblici.

Le modalità di utilizzazione sono le seguenti (art. 38 del PS):

Lôutilizzo di queste aree deve avvenire via via che se ne presenti la necessit¨, sulla base delle esigenze dellôimpresa che si insedia e di un programma di investimento industriale, ovvero sulla base dellôeffettiva utilit¨ per il distretto dei servizi che si intendono effettuare, a seguito di accordi convenzionali con lôAmministrazione relativi alla realizzazione di tutte le opere complementari allôintervento ed in particolare di quelle relative alla obbligatoria riduzione nei limiti di legge degli inquinamenti generati.

All'art. 88 – *Disposizioni speciýche del sottosistema della produzione*, del Piano Strutturale, si specificano anche i parametri di utilizzo delle aree programma:

Il dimensionamento degli interventi pu¸ essere effettuato via via che se ne presenti la necessit¨, rispettando le seguenti prescrizioni:
a) il 25% della superýcie fondiaria deve essere permeabile;
b) la morfologia dellôinsediamento deve essere tale da rispettare la normativa antincendio e quella sulla sicurezza dei lavoratori;
c) le aree per la soddisfazione degli standard relativi allôUTOE e la realizzazione di connessioni verdi non possono essere inferiori al 30% dellôarea fondiaria dôintervento per gli insediamenti produttivi e del 50% dellôarea totale dôintervento per gli insediamenti terziari.
d) in caso di intervento produttivo, pu¸ essere considerata fondiaria lôintera area dôintervento, a condizione che il soggetto attuatore dellôintervento ceda gratuitamente allôAmministrazione Comunale unôarea per standard di urbanizzazione contigua al sistema dellôinsediamento produttivo e ricompresa nel sistema funzionale degli spazi pubblici. Il Regolamento Urbanistico dovr¨ determinare lôestensione di tale area per lo standard, in misura non inferiore al 60% e non superiore al 100% dellôarea fondiaria.

Se ne deduce che, per il pieno rispetto del Piano Strutturale, l'inserimento nel Regolamento Urbanistico delle aree celesti sulla tavola dei sistemi deve avvenire sulla base di una prospettazione dell'effettivo utilizzo dell'area, cioè bisogna essere in grado di commisurare il progetto proposto al raggiungimento degli obiettivi tramite la conoscenza dei soggetti che utilizzeranno gli edifici e quantomeno collegare all'inserimento la specificazione delle aree pubbliche e degli standard da richiedere, tramite una specifica scheda relativa all'intervento, con la quale dimensionare gli edifici e collocarli sul territorio.
Le aree da considerare aree programma secondo le prescrizioni del Piano Strutturale, cioè quelle celesti sulla tavola dei sistemi e non soggette a piani particolareggiati, devono essere inserite nel Regolamento Urbanistico accompagnate da una scheda specifica dell'intervento e dalla conoscenza della sistemazione finale, in modo tale da verificare il rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale. Per questi motivi, per il rispetto del Piano Strutturale le aree classificate come ACP 3 ed ACP 6 nel Regolamento adottato sono state classificate in quello da approvare come tessuto P1.2 Vc, mentre l'area ACP 8 è stata classificata come tessuto P2 Vc.

Questa decisione modifica le modalità attuative di queste zone, mantenendone l'appartenenza al sistema industriale P2 o P1.2, ma subordinando la sua attuazione alla presentazione di un programma d'investimento o di un piano industriale la cui rispondenza agli obiettivi del Piano Strutturale sia verificata dal Consiglio Comunale, con la conseguente approvazione di una variante urbanistica del Regolamento Urbanistico di ambito strettamente comunale.

L'esclusione di queste aree da quelle a trasformazione diretta è stata inoltre richiesta dal Genio Civile, in quanto si tratta di aree interessate da allagamenti per piogge con ritorno ventennale, che in applicazione di quanto disposto dal Regolamento Regionale n° 26/R non possono essere oggetto di nuove previsioni se prima non vengono eseguite e collaudate tutte le opere strutturali necessarie ad eliminare il rischio idraulico.

D - Analogamente a quanto disposto per le aree industriali, nel sottosistema della residenza il Piano Strutturale distingue gli isolati classificati come aree ad edilizia compatta (colore marrone sulla tavola dei sistemi) e gli isolati classificati come aree ad edilizia diffusa (colore salmone sulla tavola dei sistemi): le aree che risultano gialle sulla tavola dei sistemi sono da considerarsi aree di nuovo impianto urbano o di riqualificazione funzionale. Tali aree devono (art. 37 – Sottosistema insediativo residenziale, del PS):

a) avere una elevata qualit¨ residenziale, sia nelle soluzioni tipo-morfologiche dell'insediamento, sia nella dotazione dei servizi, delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilit¨ interna, per quanto possibile a basso tenore di trafýco;

b) essere dotate di aree verdi e per servizi e/o commerciali di dimensione e posizione tale da integrare pienamente le aree con la citt¨

esistente;
c) avere un disegno urbano capace di armonizzarsi con lôintorno paesaggistico o che valorizzi il rapporto con il centro urbano degli ambiti residenziali;
d) contribuire alla riqualiýcazione urbana della aree limitrofe, sia sotto il proýlo degli standard residenziali, sia attraverso gli interventi infrastrutturali.

Inoltre, all'art. 107 - Aree unitarie d'intervento, il Piano Strutturale richiede che *ñper gli interventi in aree libere e ogni volta che sia necessario per lôunitariet¨ dellôintervento, o per lôefýcacia delle previsioni o per la omogenea distribuzione, secondo il criterio della perequazione urbanistica, degli oneri di realizzazione della citt¨ tra proprietari di aree destinate alla realizzazione degli standard e proprietari di aree destinate allôediýcazione, il Regolamento Urbanistico individua le aree minime che devono essere interessate dalla richiesta dôintervento, sia per il progetto che per la partecipazione dei proprietari.ò*

Per verificare l'effettiva corrispondenza tra obiettivi del Piano Strutturale e previsioni del Regolamento Urbanistico, per le aree che risultano gialle sulla tavola dei sistemi del Piano Strutturale è necessario elaborare una scheda progettuale che consenta questa verifica in merito al disegno urbano, alla presenza di aree per lo standard ed alla qualità delle attrezzature pubbliche. Per questi motivi, erroneamente non è stata indicata la sigla Vc per l'area lungo lo Stregale che è stata classificata come area di completamento residenziale R2.2, ma per la quale non è stata predisposta la scheda progettuale né dimensionata la corretta area unitaria d'intervento. Tale area fa parte di un comparto più ampio, per il quale è stato deciso il rinvio a varianti successive in sede di esame dell'osservazione n° 39 perché la trasformazione urbanistica di queste aree non rientra negli obiettivi del Regolamento Urbanistico. Allo scopo di avere il pieno rispetto di quanto prescritto dal Piano Strutturale, è stato ritenuto necessario indicare l'area come tessuto residenziale R2.2 - Vc.

3.3.5 - La Valutazione integrata a seguito dellle osservazioni

Si premette subito che le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni non hanno un contenuto rilevante rispetto alla valutazione integrata condotta in sede di adozione dell'atto, e che le uniche osservazioni ad avere contenuti in qualche modo relativi alla valutazione ambientale degli effetti delle scelte di pianificazione sono state quelle della Provincia, della Regione e del Genio Civile di cui si è parlato più sopra, anche se esse sono rivolte genericamente all'intero Regolamento e non specificatamente al rapporto ambientale contenuto nella valutazione integrata.

Per la valutazione delle modifiche apportate con le osservazioni, si rimanda alla integrazione al *Rapporto di Valutazione Integrata ï Relazione di sintesi*, che si conclude con i passi seguenti:

In relazione alle indicazioni recate dai rapporti di Valutazione Integrata Iniziale e Intermedia e alle speciýcazioni oggetto della relazione di sintesi inerente la Valutazione Integrata Finale e della presente integrazione relativa alle modiýche apportate con l'accoglimento delle osservazioni, il progetto del Regolamento Urbanistico risulta esprimere congrue condizioni di fattibilit¨ e di coerenza delle trasformazioni previste.

La complessa tematica degli effetti delle scelte di pianiýcazione ha fatto emergere una evidente sostenibilit¨ del progetto del Regolamento Urbanistico rispetto alle sfere degli effetti ambientali, di quelli sulla salute umana, nonch® di quelli sociali ed economici. I suddetti requisiti di qualit¨ sono risultati connotare sia le previsioni di trasformazione insediativa che le regole di governo del patrimonio territoriale esistente. Il quadro di governo del territorio espresso dal Regolamento Urbanistico ¯ pertanto valutato sostenibile.

3.4 - CONCLUSIONI

Il nuovo dimensionamento del Regolamento Urbanistico è coerente con le previsioni del Piano Strutturale. Gli standard urbanistici previsti rispettano le prescrizioni del Piano Strutturale e le prescrizioni del DM 1444/68.

Si ritiene che le modifiche apportate tra adozione ed approvazione abbiano confermato la validità del Regolamento Urbanistico adottato, con variazioni che non hanno inciso sulla portata ed il significato delle scelte di pianificazione adottate. Il lavoro certosino sulle osservazioni e l'applicazione delle norme del Regolamento Urbanistico adottato alle richieste di intervento istruite dal servizio Edilizia nel tempo trascorso dall'adozione, ci hanno consentito di verificare la validità dei principi a fondamento del Regolamento, di comprendere la misura dell'efficacia delle norme adottate per l'applicazione di questi princìpi, di capire meglio i meccanismi prefigurati dal Piano Strutturale ed in poche parole di prendere piena coscienza dei possibili effetti delle direttive del Piano Strutturale riguardanti la gestione delle trasformazioni territoriali.

La Responsabile della U.O. Piani attuativi
arch. Maria Grazia LA PORTA

La Responsabile del servizio Urbanistica
arch. Daniela CAMPOLMI

Il Funzionario Dirigente
arch. Giacomo DARDI