

COMUNE DI MONTALE
PROVINCIA DI PISTOIA



Regolamento Urbanistico Comunale
indirizzi finalizzati alla
definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro
previsionale strategico quinquennale

Premessa

Il Comune, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R.1/05, intende garantire la partecipazione dei cittadini alla definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale riferito al primo Regolamento Urbanistico (RU), attualmente in fase di redazione. In particolare mira a definire, mediante l'apporto collaborativo degli interessati, l'entità degli interventi di trasformazione per il quinquennio di validità del RU, all'interno delle dimensioni massime sostenibili previste dal Piano Strutturale (PS).

A tal fine istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza delle scelte della presente fase di formazione del RU e promulga un pubblico avviso, ai sensi dell'art.13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3/R del 09-02-2007.

Il dimensionamento del Piano Strutturale

Il PS ha definito le dimensioni massime sostenibili con riferimento agli insediamenti esistenti con relativi servizi ed infrastrutture, alle previsioni insediative confermate del vigente strumento urbanistico (RU2, RU3, RU4, TU1, TU2, zona residenziale in località Dore, zona commerciale in località Dore), alle ulteriori previsioni

insediative, alle conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture, esistenti e di previsione.

Le nuove previsioni insediative, destinate all'uso residenziale, terziario, pubblico, artigianale di servizio, ecc. sono state perlopiù individuate all'interno di comparti occupati da complessi industriali in stato di abbandono o di sottoutilizzo. Si tratta delle aree preordinate alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ai sensi del comma 1, lettera b dell'art. 55 della L.R. 1/05, denominate dal PS "aree di riordino urbano".

La capacità insediativa del territorio è stata stimata tenendo conto, dei condizionamenti connessi all'uso del suolo, delle risorse disponibili, delle reti infrastrutturali esistenti e dei previsti adeguamenti delle stesse, della valutazione degli effetti ambientali, della crescita demografica della popolazione, dell'evoluzione della struttura familiare, dei futuri scenari dell'economia montalese, delle potenzialità insite nel patrimonio edilizio esistente e della sua naturale obsolescenza, delle residue potenzialità riferite allo strumento urbanistico vigente.

Con riferimento all'intero territorio comunale, il PS prevede una capacità insediativa di 2695, corrispondenti ad una superficie utile lorda (Sul) di mq 67.375 e a 929 alloggi. Il valore della Sul deriva dal rispetto dei parametri introdotti dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, art.3, comma 3; il numero degli alloggi viene calcolato in base all'entità del nucleo familiare medio valutato in 2,9 persone. Sembra ragionevole, in questa fase, fissare il rapporto funzionale Sul residenziale/Sul non residenziale dei nuovi insediamenti nella misura di 60/40.

Le cifre sopra riportate sono comprensive delle residue potenzialità del PRG vigente, valutabili in 430 alloggi e 1248 abitanti.

Per le Unità Territoriale Organiche Elementari (UTOE) di Tobbiana, Fognano, Montale e Stazione i corrispondenti valori possono essere quantificati nel modo seguente:

UTOE n.1 - Tobbiana

- abitanti	n.	104
- Sul res.	mq	2.600
- alloggi	n.	36

UTOE n. 2 - Fognano

- abitanti	n.	330
- Sul	mq	8.250
- alloggi	n.	114

UTOE n. 3 - Montale

- abitanti	n.	816
- Sul	mq	20.400
- alloggi	n.	281

UTOE n.4 - Stazione

- abitanti	n.	1445
- Sul	mq	36.125
- alloggi	n.	498

Le quantità sopra riportate non alterano le previsioni ancora valide del vigente PRG ed hanno valore orientativo per le aree di riordino urbano introdotte dal Piano Strutturale.

All'interno dell'ambito produttivo localizzato tra Via Garibaldi ed il torrente Agna (UTOE n.4) sono previste due aree di espansione per nuovi insediamenti, una delle quali, posta a nord di Via Tobagi, deriva dallo stralcio di una previsione viaria non più attuale e perciò non reiterata.

Criteri di intervento nelle aree di trasformazione

Di seguito si anticipano alcuni criteri guida del Regolamento Urbanistico riguardo alle aree di trasformazione.

Queste aree, corrispondenti come detto ad insediamenti produttivi dismessi, sono finalizzate alla riqualificazione ambientale, al riordino dei tessuti urbani nonché al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni. Hanno destinazione prevalentemente residenziale e vi sono ammesse attività con essa compatibili.

Sono comprese nelle aree di riordino le previsioni del vigente piano regolatore, riconfermate dal PS. Si tratta delle "zone di ristrutturazione urbanistica" RU2, RU3, RU4 e delle "zone di trasformazione urbanistica" TU1 e TU2. Queste ultime sono aree in situazione di frangia, la cui realizzazione è finalizzata a concludere episodi

urbani sviluppatisi in maniera disorganica e senza un valido supporto infrastrutturale.

Sono inoltre riconfermate le previsioni del PRG riguardanti un nuovo insediamento residenziale ed un centro commerciale in località Dore, Montale.

Il regolamento urbanistico predisporrà apposite schede-guida per ogni nuovo intervento di trasformazione.

Le aree di riordino, adiacenti oppure fisicamente disgiunte, ma funzionalmente complementari, possono essere comprese all'interno di un comparto. In tal caso gli interventi dovranno essere coordinati e realizzati attraverso piani complessi di intervento ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/05 e art. 78 delle NTA del PS o Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 74 della L.R.1/05) o piani attuativi unitari.

Di norma gli interventi si realizzeranno mediante piani attuativi di iniziativa privata, nel rispetto di quanto specificato dal RU in merito a obiettivi specifici, destinazioni, dimensioni, tipologie, fattibilità geologica, ecc. In taluni casi gli elaborati grafici del RU potranno individuare l'assetto urbano dell'area, peraltro passibile di qualche modifica, in fase di progettazione definitiva, giustificata dalla ricerca di una maggiore coerenza con gli obiettivi enunciati per ciascun intervento.

Gli attuatori dovranno cedere gratuitamente le aree destinate agli spazi pubblici previsti dal piano attuativo e realizzare le relative opere, dovranno inoltre realizzare quanto previsto dalla normativa vigente in fatto di standard urbanistici e parcheggi pertinenziali. La convenzione dei piani attuativi, in taluni casi, potrà prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il RU introdurrà criteri di edilizia sostenibile al fine di minimizzare il consumo di risorse non rinnovabili, contribuire al rafforzamento dell'ambiente naturale, eliminare o ridurre la messa in circolo di sostanze tossiche; introdurrà inoltre norme per limitare la realizzazione di alloggi di piccolo taglio, spesso non rispondenti alle reali necessità dei fruitori.

Nelle aree di riordino saranno in generale ammessi gli esercizi commerciali di vicinato mentre l'eventuale ammissibilità delle medie strutture di vendita sarà specificata all'interno della scheda guida dei singoli interventi.

In termini quantitativi, il RU stabilirà le modalità di traduzione della volumetria esistente in superficie utile lorda ammissibile tenendo conto della necessità di

ridurre l'attuale rapporto di copertura delle aree preordinate alla trasformazione e di contenere le altezze, di norma, nel limite dei 2 piani fuori terra nelle frazioni di Tobbiana e Fognano e di 3 piani altrove. Eventuali maggiori altezze potranno essere stabilite all'interno dei piani attuativi.

Laddove lo stato di fatto e di diritto delle proprietà fondiarie lo consentano, il RU applicherà criteri di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 1/05 e art.16 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3/R del 09-02-2007.

Al fine di permettere una valutazione ponderata degli interventi previsti dal redigendo RU, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, si riportano di seguito alcune indicazioni specifiche riferite alle seguenti nuove aree di trasformazione, trascurando le previsioni mutate dal vigente PRG, che rimangono nella sostanza inalterate:

- Aree RU1 – Via Gramsci, Tobbiana;
- Comparto comprendente le aree RU3*, RU6, RU7, VP1, Montale;
- Area RU8 - Via Garibaldi, Stazione;
- Area RU9 - Via Alfieri, Stazione;
- Area RU10 - Via Pratese, Ponte Bocci, Stazione;
- Area di trasformazione RU11 – Ex carbonizzo, Via Gramsci (UTOE 3 – intorno F2);
- Area di trasformazione RU12 – Ex tintoria, Via Gramsci (UTOE 3- intorno F2);
- Area di espansione produttiva, Via Garibaldi, Stazione;
- Area di espansione produttiva, Via Tobagi, Stazione;
- Area preordinata all'insediamento di strutture integrative o complementari della zona logistica denominata convenzionalmente "centro terminal".

Aree RU1 – Via Gramsci, Tobbiana

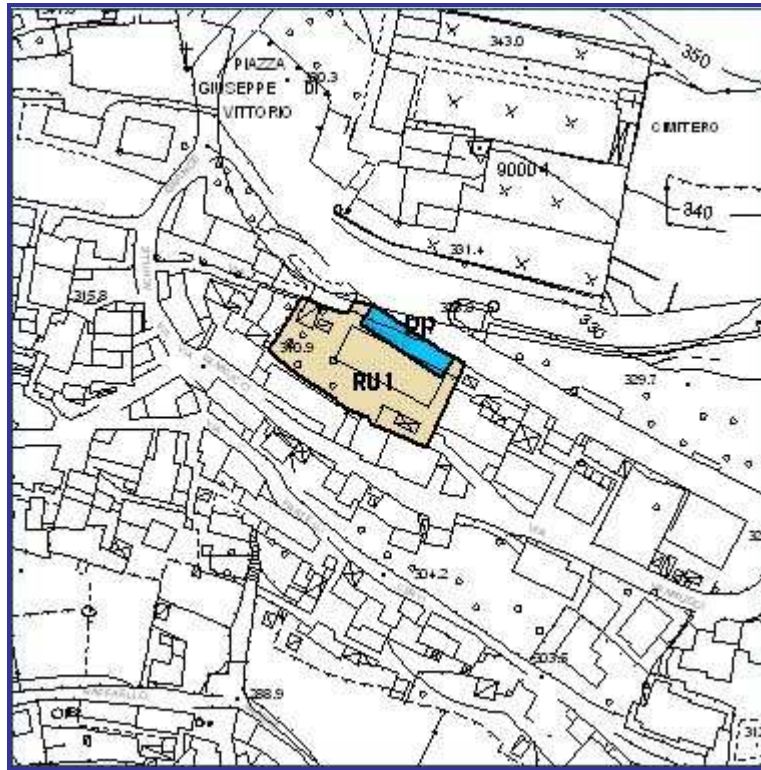


fig.1 – Area di riordino urbano RU1, Tobbiana

- **Modalità di attuazione:**
 - piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - recupero e riqualificazione dell'area con destinazione terziaria e abitativa;
 - recupero della visuale panoramica verso valle attualmente ostacolata dalla sagoma dell'edificio a carattere produttivo.
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici in linea o a schiera;
- **Caratteri degli edifici:**
 - il carattere architettonico, di tipologia unitaria, deve fare riferimento a modelli locali con volumetrie semplici, coperture a capanna o padiglione e manto in laterizio. Non sono ammessi le coperture piane, le scale esterne, i terrazzi a sbalzo e le terrazza a tasca. Le murature devono essere finite ad intonaco.

Comparto di riordino urbano Via I Maggio e Via Risorgimento, Montale

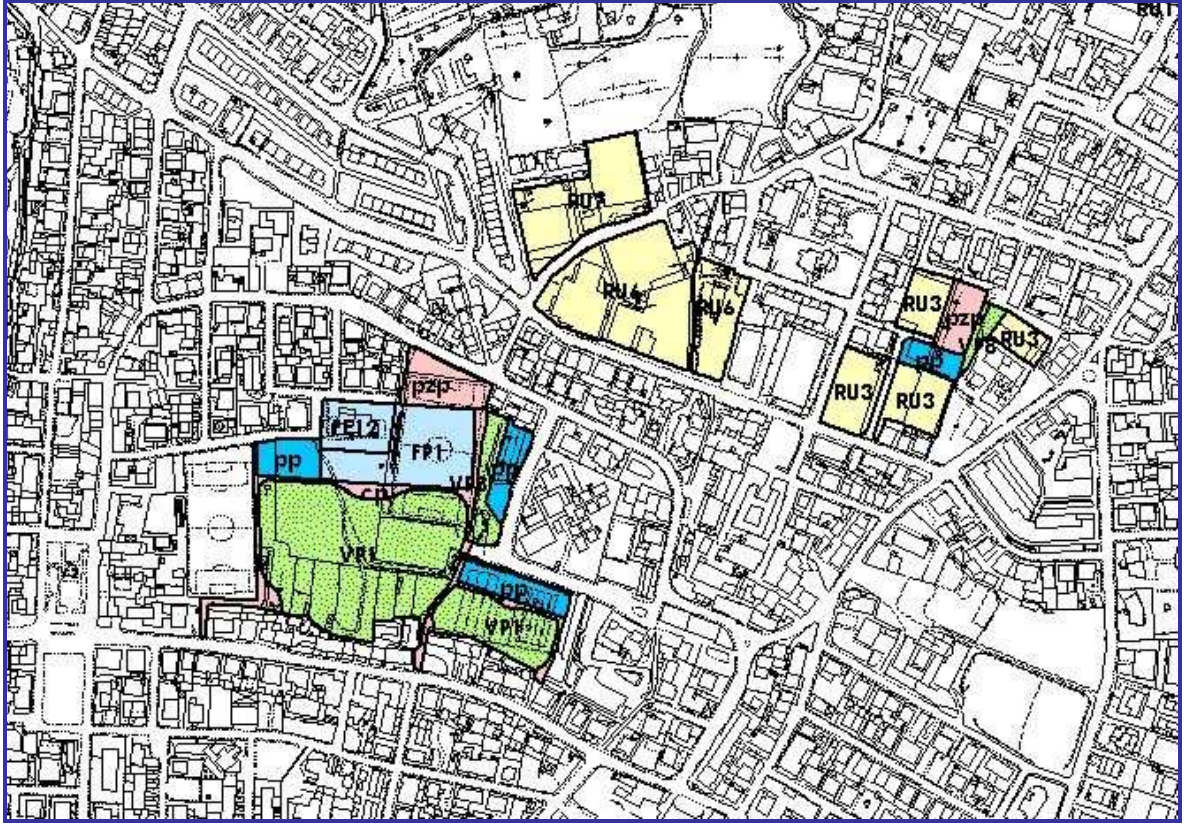


fig.2 – Comparto RU3, RU6, RU7, VP1, Montale

- **Modalità di attuazione:**
 - il comparto comprende le aree non contigue RU3, RU6, RU7, VP1 (area destinata a verde urbano localizzata tra le vie Masini e Martiri della Libertà) e può essere oggetto di piano complesso di intervento redatto ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/05 e art. 78 delle NTA del PS o Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 74 della L.R.1/05) o, ancora, piano attuativo riferito alle suddette aree coordinate fra loro. In ogni modo l'operazione di recupero deve portare ad un disegno unitario tale che l'impianto urbano, l'assetto spaziale e le caratteristiche architettoniche ne risultino coerentemente definiti. Le tre distinte aree possono essere realizzate in tempi diversi nel rispetto delle previsioni del piano complesso di intervento o del piano attuativo unitario.
- **Obiettivi specifici:**
 - riqualificazione complessiva dell'area mediante la riconversione dei volumi già produttivi e delle potenzialità edificatorie attribuite alle aree dal vigente PRG alle funzioni pubblica, abitativa, terziaria e terziario-direzionale.
- **Tipologia edilizia:**

- edifici in linea o a schiera;
- **Descrizione dell'intervento:**
 - la nuova centralità, derivante dalla riqualificazione del comparto, dovrà essere correlata, attraverso l'area VP1, con gli ambiti consolidati del terziario e dei servizi gravitanti attorno alle Piazze Matteotti e Giovanni XXIII ed alla Via Martiri della Libertà.
 - ai fini di tale correlazione, deve essere definita una rete di percorsi carrabili e ciclo-pedonali, sussidiaria rispetto alla viabilità esistente, che si connetta al sistema dei percorsi minori e dei parcheggi pubblici individuato intorno all'area VP1 dal regolamento urbanistico. Il Rio della Badia e le sue rive, opportunamente salvaguardate, gli spazi aperti pubblici, in forma di verde urbano o di piazze, devono essere parte integrante del sistema delle connessioni.
 - le aree di riordino devono essere dotate degli standard di legge. Gli attuatori delle aree RU6 e RU7 devono, in particolare, provvedere alla formazione del sistema di connessione secondaria, all'acquisizione dell'area VP1 ancora di proprietà privata (pari a circa mq 22.000) ed alla successiva cessione della stessa al demanio comunale; devono inoltre prevedere un congruo numero di alloggi di edilizia sociale.
 - la Via I Maggio, asse di riferimento dei percorsi secondari, deve essere dotata, dove si attesta il comparto di riordino, di una sezione (carreggiata, marciapiedi, piste ciclabili, filari di alberi, ecc.) tale da assumere il ruolo di segmento strutturato del complesso e variegato percorso che collega, secondo gli indirizzi del PS, le rocche di Montale e Montemurlo. Gli edifici che prospettano su Via Primo Maggio devono concorrere a configurare l'identità del luogo.
 - il piano terreno degli edifici deve ospitare spazi da destinare a servizi pubblici, al commercio, all'artigianato di servizio, agli esercizi pubblici, ai locali di intrattenimento, spettacolo, ecc.; i piani interrati, destinati a parcheggio, non sono computati ai fini della Sul ammissibile.
 - le volumetrie devono consentire varchi visivi verso la collina.
 - le potenzialità edificatorie attribuite a ciascuna area di riordino possono essere diversamente ripartite all'interno del comparto nel rispetto della quantità complessiva di superficie utile lorda ammessa dal RU.

Area di riordino urbano RU6, Via I Maggio, Montale

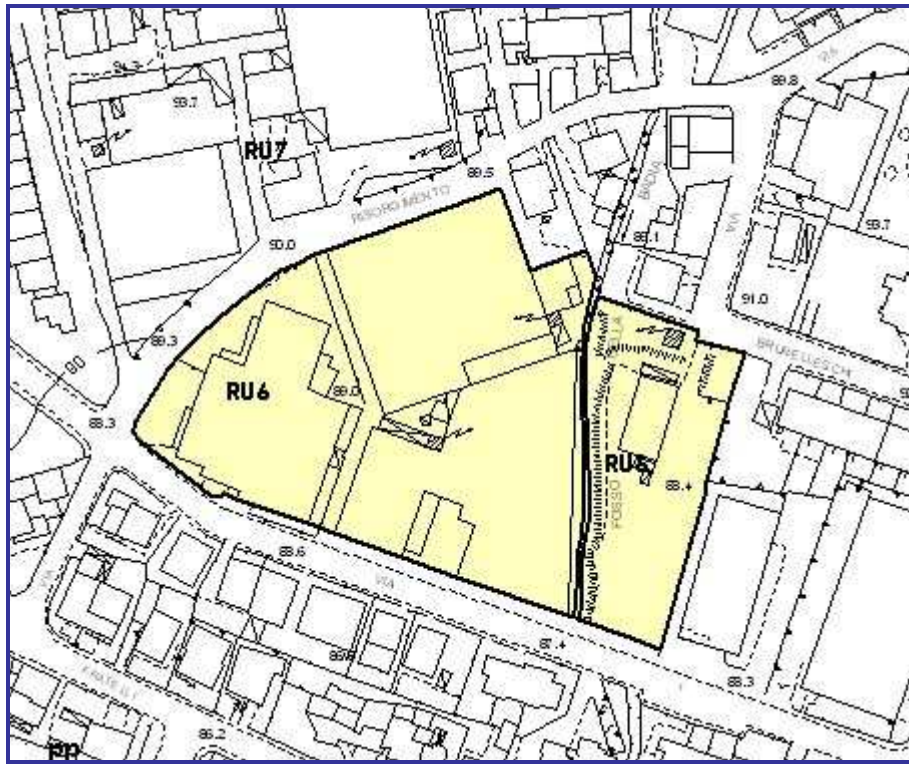


fig. 3 – Area di riordino urbano RU6, Montale

- **Modalità di attuazione:**
 - stralcio del piano urbanistico preventivo riferito all'intero comparto
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici in linea
- **Descrizione dell'intervento:**
 - è prevista la realizzazione di una piazza. Lungo le vie Risorgimento e I Maggio deve essere prevista una fascia inedificata di almeno 10 metri preordinata alla formazione di percorsi ciclo-pedonali, filari di alberi, ecc.

Area di riordino urbano RU7, Via Risorgimento, Montale

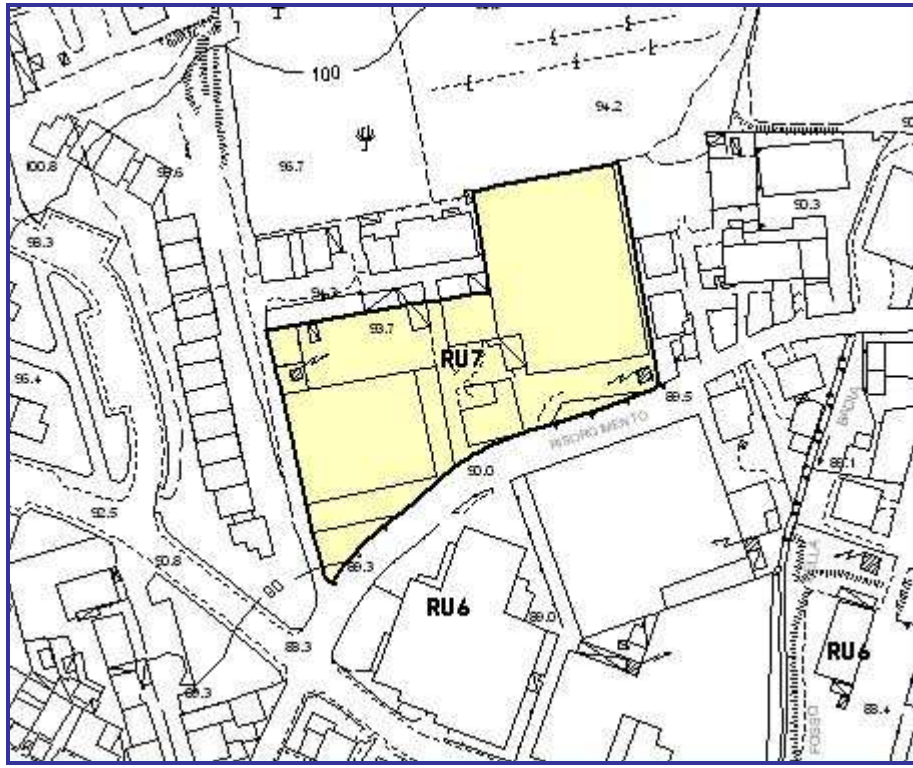


fig.4 – Area di riordino urbano RU7, Montale

- **Modalità di attuazione:**
 - stralcio del piano urbanistico preventivo riferito all'intero comparto
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici in linea e a schiera
- **Descrizione dell'intervento:**
 - lungo Via Risorgimento deve essere prevista una fascia inedificata di almeno 10 metri preordinata alla formazione di percorsi ciclo-pedonali, filari di alberi, ecc.

Area RU8 - Via Garibaldi, Stazione



fig.5 – Area di riordino urbano RU8, Stazione

- **Modalità di attuazione:**
 - piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - riqualificazione dell'area mediante la riconversione dei volumi già produttivi alle prevalenti funzioni pubblica, sportiva, terziaria e terziario-direzionale e ad una eventuale quota di superfici residenziali;
 - connessione dell'area mediante viabilità ciclo-pedonale con Via Olivelli e il polo dei servizi (scuole, chiesa, cimitero) che si attesta a Via Pacinotti.
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici in linea con auspicabile riutilizzo delle volumetrie esistenti.
- **Descrizione dell'intervento:**
 - i volumi riconvertiti, con particolare riguardo a quelli eventualmente destinati all'attività sportiva, potranno essere messi in relazione con le aree destinate alla prevista cassa di espansione;
 - dovranno essere reperiti spazi pubblici a verde attrezzato e piazze, connessi agli altri comparti urbani mediante viabilità carrabile e ciclo-pedonale;
 - l'eventuale superficie residenziale non potrà aggiungersi a quella massima prevista per l'UTOE 4.

Area RU9 - Via Alfieri, Stazione

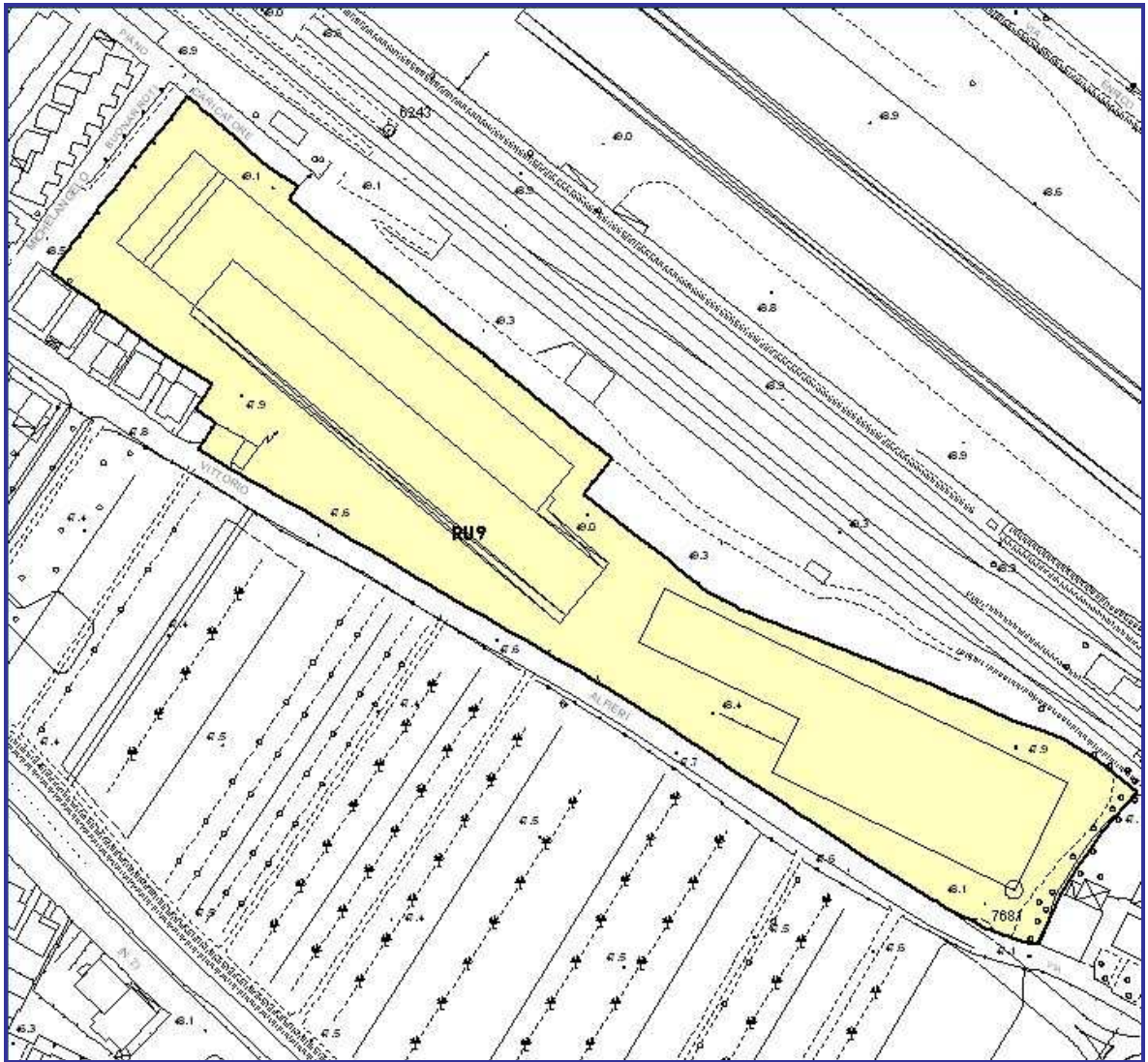


fig.6 – Area di riordino urbano RU9, Stazione

- **Modalità di attuazione:**
 - piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - riqualificazione dell'area mediante la riconversione dei volumi già produttivi alle funzioni pubblica, sportiva, abitativa, ricettiva, terziaria e terziario-direzionale;
 - riqualificazione della rete viaria;
 - concorso nella realizzazione di un parco urbano sulla riva sinistra del torrente Bure;
 - reperimento di parcheggi pubblici extra standard funzionali alla adiacente stazione ferroviaria.
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici in linea e a schiera

- **Descrizione dell'intervento:**

- lungo Via Alfieri deve essere prevista una fascia inedificata preordinata alla formazione di percorsi ciclo-pedonali, filari di alberi, ecc.
- gli edifici che prospettano su Via Alfieri devono concorrere a configurare l'identità del luogo;
- il piano terreno degli edifici deve ospitare spazi da destinare a servizi pubblici, al commercio, all'artigianato di servizio, agli esercizi pubblici, ai locali di intrattenimento, spettacolo, ecc.;

Area RU10 - Via Pratese, Ponte Bocci, Stazione

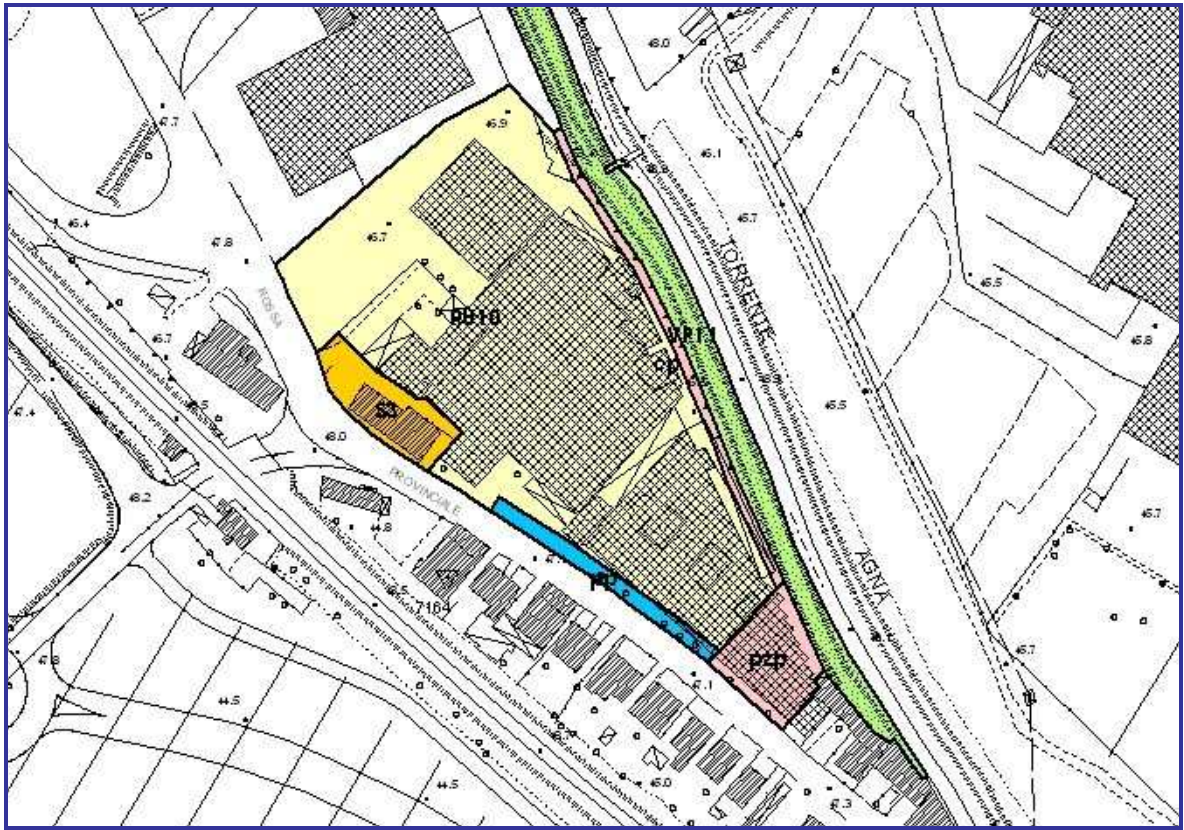


fig.7 – Area di riordino urbano RU10, Stazione

- **Modalità di attuazione:**
 - piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - riqualificazione complessiva dell'area mediante la riconversione dei volumi già produttivi alle funzioni pubblica, abitativa, terziaria e terziario-direzionale e ad una quota di superfici residenziali;
 - reperimento di parcheggi pubblici extra standard a servizio dell'intero quartiere di Ponte Bocci;
 - prolungamento di Via dalla Chiesa, mediante un percorso ciclo-pedonale lungo il torrente Agna, fino al nucleo antico delle località.
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici in linea
- **Descrizione dell'intervento:**
 - Tra il nuovo insediamento e l'antico nucleo di Ponte Bocci dovrà essere formata una piazza che dia accesso direttamente al prolungamento di Via dalla Chiesa;
 - gli spazi aperti dovranno essere opportunamente alberati.

Area di riordino RU11 — Ex carbonizzo, Via Gramsci (UTOE 3)

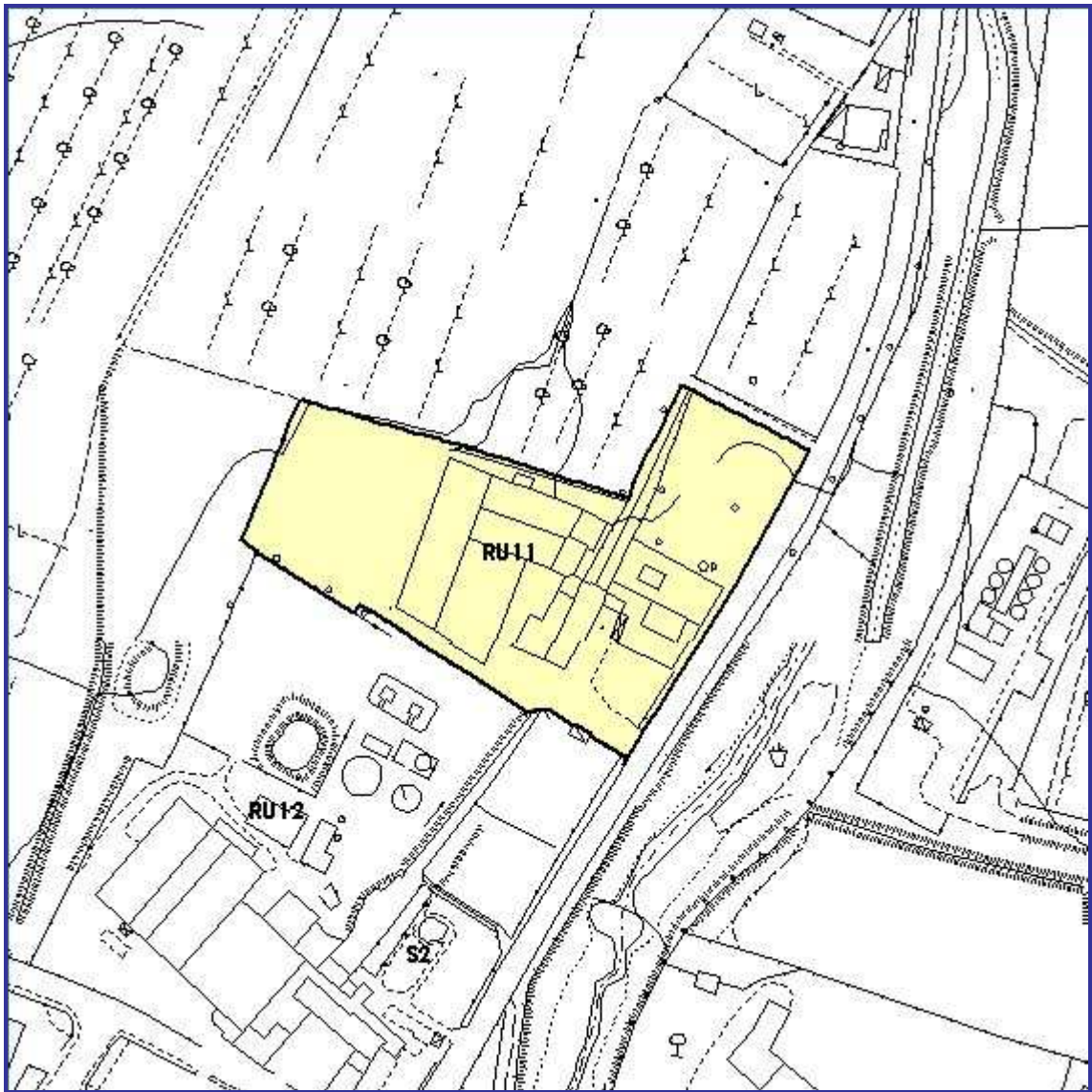


fig.8 – Area di trasformazione RU11, UTOE 3

- **Modalità di attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - riqualificazione complessiva dell'area mediante la riconversione dei volumi già produttivi alle funzioni pubblica, abitativa, terziaria e terziario-direzionale;
 - Collegamenti ciclo-pedonali con Via E. Betti, in raccordo con la viabilità dello stesso rango da prevedere all'interno dell'area RU12.
- **Tipologia edilizia:**
 - conservazione dell'edificato di valore testimoniale;
 - in caso di demolizione e ricostruzione delle volumetrie recenti e prive di valore, sono ammessi esclusivamente edifici in linea.
- **Descrizione dell'intervento:**

- la riconversione funzionale, dovrà essere realizzata nel rispetto dei valori architettonici e testimoniali nonché del vincolo paesaggistico posto a tutela del torrente Agna. Devono essere privilegiate le destinazioni agricola, artigianale, terziaria (commercio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive, ecc.). Gli immobili possono anche essere destinati all'uso pubblico o collettivi quali sport, spettacolo, ecc. Una eventuale quota di residenze dovrà essere reperita all'interno della volumetria esistente.
- Dovranno essere conservate le opere idrauliche e meccaniche degli antichi opifici.

Area di trasformazione RU12 – Ex tintoria, Via Gramsci (UTOE 3- intorno F2)

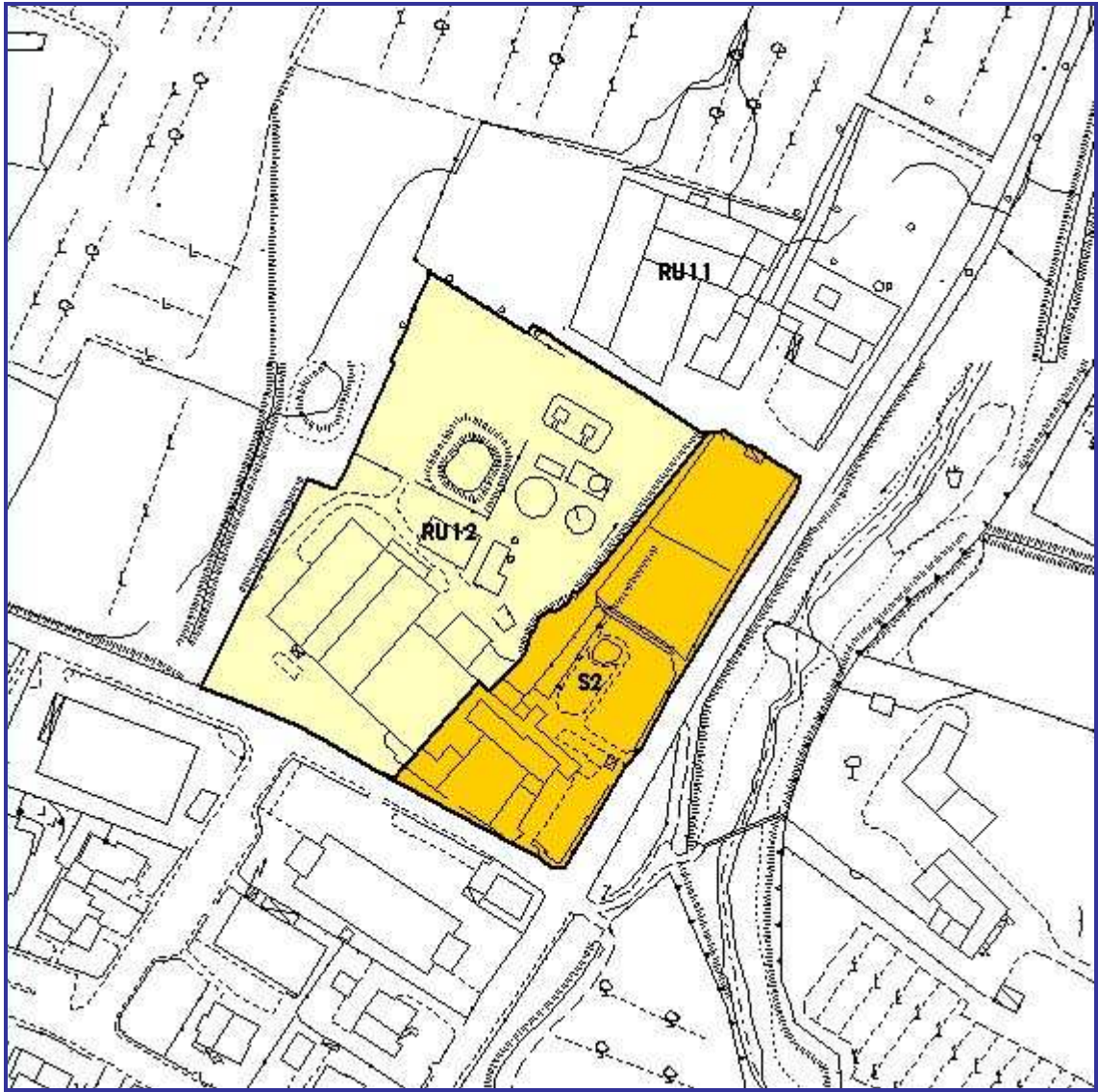


fig.9 – Area di trasformazione RU12, UTOE 3

- **Modalità di attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - riqualificazione complessiva dell'area mediante la riconversione dei volumi già produttivi alle funzioni pubblica, abitativa, terziaria e terziario-direzionale;
 - Collegamenti ciclo-pedonali con Via E. Betti, in raccordo con la viabilità dello stesso rango da prevedere all'interno dell'area RU11.
- **Tipologia edilizia:**
 - conservazione dell'edificato di valore testimoniale;
 - in caso di demolizione e ricostruzione delle volumetrie recenti e prive di valore, sono ammessi esclusivamente edifici in linea.

- **Descrizione dell'intervento:**

- la riconversione funzionale, dovrà essere realizzata nel rispetto dei valori architettonici e testimoniali nonché del vincolo paesaggistico posto a tutela del torrente Agna. Devono essere privilegiate le destinazioni agricola, artigianale, terziaria (commercio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive, ecc.). Gli immobili possono anche essere destinati all'uso pubblico o collettivi quali sport, spettacolo, ecc. Una eventuale quota di residenze dovrà essere reperita all'interno della volumetria esistente.
- Dovranno essere conservate le opere idrauliche e meccaniche degli antichi opifici.

Area produttiva, Via Garibaldi, Stazione

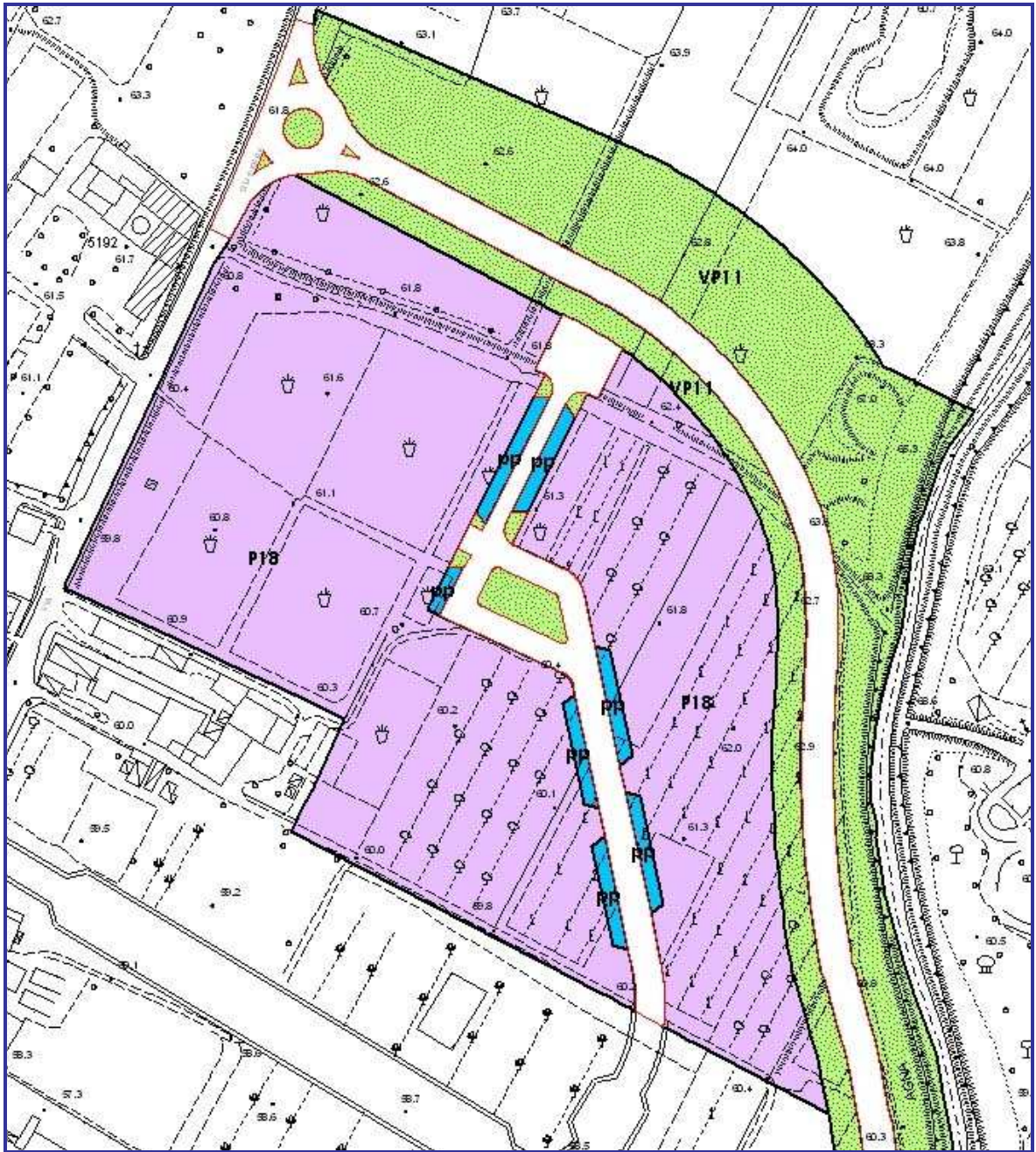


fig.10 – Area di espansione per attività produttive, Via Garibaldi, Stazione

- **Modalità di attuazione:**
 - piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**

- chiudere a Nord il comparto produttivo della Stazione;
- concorrere alla realizzazione della nuova viabilità principale e della viabilità di servizio, carrabile e ciclo-pedonale.
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici per attività produttiva e commerciale. L'attività commerciale sarà limitata ai prodotti che derivano dalla specifica attività lavorativa.
- **Descrizione dell'intervento:**
 - saranno applicati criteri di perequazione urbanistica;
 - L'assetto interno dovrà tener conto dei condizionamenti derivanti dalla presenza in loco di un gasdotto;
 - l'impermeabilizzazione dell'area dovrà essere mitigata da idonee opere di compensazione, da realizzare in una fascia posta a nord del nuovo insediamento.

Area produttiva, Via Tobagi, Stazione



fig.11 – Area di espansione per attività produttive Via Tobagi, Stazione

Modalità di attuazione:

- piano attuativo di iniziativa privata o pubblica e privata
- **Obiettivi specifici:**
 - chiudere a sud il comparto produttivo della Stazione;
 - concorrere alla formazione della viabilità interna in modo ridurre gli accessi alla nuova provinciale lungo il torrente Agna.
- **Tipologia edilizia:**
 - edifici per attività produttiva
- **Descrizione dell'intervento:**
 - saranno applicati criteri di perequazione urbanistica;
 - parte della Sul ammessa dovrà essere destinata alla formazione di magazzini comunali.

**Area preordinata all'insediamento di strutture integrative o
complementari della zona logistica denominata
convenzionalmente "centro terminal"**

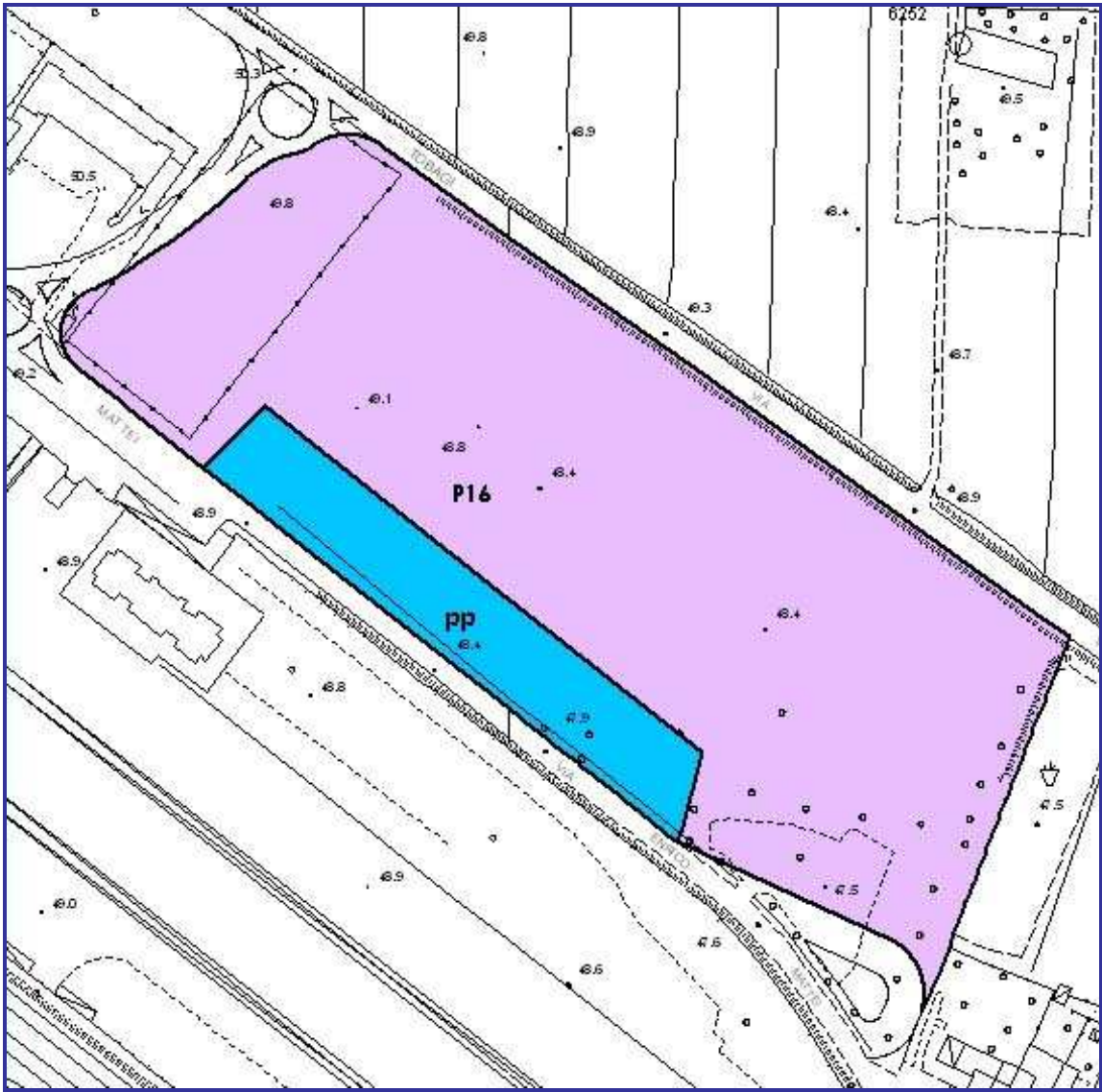


fig.12 – Area preordinata all'insediamento di strutture integrative del "centro terminal", Stazione

- **Modalità di attuazione:**
 - piano attuativo di iniziativa privata
- **Obiettivi specifici:**
 - dotare l'area di una congrua quantità di parcheggi;

- Integrare le strutture del centro terminal con attrezzature di tipo complementare.
- **Prescrizioni in merito all'intervento:**
 - non sono ammessi fabbricati di tipo industriale o per lo stoccaggio delle merci.
- **Oneri a carico degli attuatori:**
 - dovrà essere realizzata la viabilità di previsione contigua all'area.