

COMUNE DI MONTALE

PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VALUTAZIONE INTERMEDIA

*I CONTENUTI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
proposta*

Art. 7, comma 2 del Regolamento 4/R (DPGR n. 4 del 09-02-2007)

Sommario

Riferimento normativo.....	3
Gli obiettivi.....	4
Approfondimento del quadro conoscitivo.....	5
Ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali	6
Studi idrologici e idraulici	7
Studi geologici.....	8
Analisi dei tessuti insediativi	9
Aspetti sociali ed economici	9
Mobilità e traffico	12
La disciplina degli interventi nel territorio aperto	12
Generalità	12
Aree boschive	13
Aree agricole collinari	14
Aree agricole di pianura.....	15
Aree agricole con funzione di tutela ambientale.....	16
La disciplina degli interventi nel tessuto insediativo esistente.....	16
Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche	17
Le trasformazioni degli assetti insediativi.....	19
Fattibilità degli interventi	20
Aree di riordino urbano e di espansione	24
Valutazione integrata, degli effetti ambientali, della qualità insediativa	27
Valutazione integrata.....	27
Valutazione e monitoraggio degli effetti ambientali	27
Valutazione e monitoraggio della qualità insediativa	29

Riferimento normativo

Il regolamento urbanistico (di seguito indicato RU) è disciplinato dall'art.55 della LR 1/05.

In base a tale articolo, l'attività urbanistica ed edilizia si articola in due parti:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro dei centri abitati che comprende tutte le aree edificate e i lotti liberi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici;
- la disciplina del territorio rurale;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La disciplina delle trasformazioni individua e definisce:

- gli ampliamenti degli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si realizzano mediante i piani attuativi;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- la disciplina della perequazione^{g (*)}

(*) rimanda a glossario in appendice

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del RU, è richiesta al comune una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana indotti dalle azioni previste dallo stesso regolamento urbanistico.

Gli obiettivi

Il Piano Strutturale (di seguito indicato PS), ai cui indirizzi deve conformarsi il RU, individua gli obiettivi ambientali, territoriali e socio-economici che di seguito si riportano.

Obiettivi ambientali:

- tutela della qualità di aria, acqua, suolo ed ecosistemi e impulso alle politiche di miglioramento delle risorse essenziali del territorio;
- tutela del patrimonio paesaggistico e naturalistico, salvaguardia dei paesaggi agrario e forestale.
- progetti ambientali sostenibili, da attuare mediante il coinvolgimento attivo delle parti sociali;

Obiettivi territoriali:

- valorizzazione delle peculiarità e, in particolare, dell'identità culturale delle comunità presenti nel territorio;
- tutela del patrimonio storico, artistico, architettonico, paesaggistico del territorio comunale;
- salvaguardia degli insediamenti urbani dai rischi idrogeologici e di inquinamento ambientale individuando anche gli interventi di tutela dei corpi idrici;
- trasformazioni degli insediamenti coerenti con le esigenze di sviluppo sociale-economico e culturale degli abitanti, garantendo un adeguato livello quantitativo e qualitativo della dotazione di attrezzature e di servizi pubblici e la disponibilità delle risorse e salvaguardando la qualità ambientale;
- limitazione del consumo di suolo per nuovi insediamenti, promuovendo politiche di rigenerazione di aree urbane degradate, di strutture produttive dismesse o sottoutilizzate;
- promozione di processi di riordino urbano volti a configurare compiutamente gli insediamenti, contrastando processi di urbanizzazione diffusa;

Gli obiettivi di carattere generale debbono essere perseguiti anche attraverso i seguenti obiettivi specifici:

- connotazione degli spazi pubblici come luoghi di socializzazione;
- formazione, mediante gli spazi di verde pubblico, di un tessuto connettivo, in grado di favorire la permeabilità ecologica degli insediamenti, ovvero la potenzialità degli ambiti territoriali, naturali o antropici, ad essere attraversati e colonizzati dalle specie animali e vegetali;
- organizzazione delle infrastrutture viarie secondo ordinate gerarchie che comportino la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli prettamente locali, con particolare riguardo alla rete urbana;
- miglioramento della viabilità secondaria nelle aree collinari e realizzazione di una rete pedonale e ciclabile;

Obiettivi socio-economici

- promozione del vivaismo, all'interno delle aree preordinate a questa attività, attraverso una disciplina che, in coerenza con le azioni promosse dall'apposito distretto, ne garantisca lo sviluppo e nel contempo, tuteli le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario di pianura;
- promozione del turismo e della mobilità ecoturistica;
- promozione dell'edilizia sociale;
- tutela e sviluppo delle attività produttive dando anche attuazione alla riqualificazione infrastrutturale dell'area industriale della Stazione;
- individuazione di un'area di espansione, a nord dell'attuale insediamento produttivo, fino al limite rappresentato dal previsto collegamento stradale tra Via Garibaldi e la nuova viabilità lungo l'argine dell'Agna;
- promozione di azioni sinergiche perché le potenzialità insite negli spazi urbani e nelle infrastrutture concorrano a valorizzare le risorse presenti nei settori produttivo e terziario, con particolare riguardo alla rete distributiva commerciale;
- consolidamento della funzione commerciale nelle aree dove questa funzione è storicamente presente, adeguando e rendendo accessibili gli spazi di sosta e di relazione in modo da consentire il soddisfacimento delle più elementari richieste in fatto di acquisti;
- destinazione commerciale di parte dei volumi produttivi, oggetto di riqualificazione funzionale;
- facilitazione all'accesso alla prima casa o all'affitto calmierato⁹ prevedendo appositi incrementi di volumetrie nelle aree di trasformazione.

Approfondimento del quadro conoscitivo

In sede di redazione del PS, nonché nella relazione sullo stato dell'ambiente di Agenda 21 locale è stato svolto l'accertamento dello stato delle risorse

del territorio montalese, approfondito, per alcune parti, nel corso del processo di formazione del RU.

Ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali

Riguardo all'ambiente, il comune ha commissionato un "Progetto preliminare per interventi di recupero e valorizzazione delle risorse ambientali del territorio collinare e di pianura, finalizzati ad un miglioramento della fruizione" affidandone l'incarico allo Studio SINERGIA (Laura Fossi e Luca Gardone, collaboratori: Francesca Pecchioli, Marcello Ghinassi, Massimiliano Petrolo, Matteo Falorsi, Luigi Puntoni).

Il lavoro, finalizzato all'indicazione di *proposte operative ed azioni che conducano alla valorizzazione e al recupero di alcune delle caratteristiche principali del territorio montalese partendo da un'attenta analisi territoriale*, si è così articolato:

- rilievo ed analisi del territorio per una prima caratterizzazione delle risorse ambientali, sia di tipo naturalistico che storico culturali.
- definizione di nuovi itinerari per l'escursionismo ed il turismo naturalistico che, attraverso il recupero dell'antica viabilità, consenta l'uso di sentieri oramai abbandonati, lungo i quali entrare in contatto con un patrimonio storico-culturale ed ambientale altrimenti scarsamente fruibile;
- valutazione preliminare delle risorse economiche necessarie per attuare interventi di riqualificazione e valorizzazione del territorio.

Nella disamina delle risorse naturali, sono stati analizzati anche i caratteri generali della flora e della fauna fornendo altresì il quadro delle specie vegetazionali e faunistiche presenti nel territorio comunale.

Il lavoro comprende infine un'indagine preliminare per l'istituzione di una o più ANPIL (area naturale protetta di interesse locale) i cui obiettivi sono la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali, il controllo delle pressioni esistenti, la tutela della flora e della fauna presenti e la valorizzazione delle emergenze storico culturali.

Lo studio individua tre emergenze, oggetto potenziale di tutela attraverso l'istituzione dell'area protetta:

- il bacino dell'Agna e le sue opere idrauliche
- emergenze faunistiche

- Linea Gotica e i suoi presidi

Studi idrologici e idraulici

Il comune, disponendo già dello “Studio idrologico-idraulico del Torrente Settola”, redatto, ai sensi del DCRT 12/2000 dall'Ing. Matteo Rizzo e dal Dott. Geol. Sergio Gandolfi, in sede di redazione del RU, ha dato incarico al Prof. Enio Paris (collaboratori: Ing. David Settesoldi, Ing. Michele Catella, Dott. Silvia Angelini) di approfondire e puntualizzare gli studi già affrontati in occasione del PS, allo scopo di individuare ed, eventualmente, mitigare le criticità idrauliche del territorio anche in relazione alle trasformazioni insediative previste dallo strumento urbanistico.

Lo studio idrologico⁹ e idraulico⁹ che ne è derivato, si articola in cinque parti:

- quadro conoscitivo;
- analisi idrologica;
- analisi idraulica;
- applicazione del modello e risultati;
- definizione degli interventi.

Il quadro conoscitivo comprende:

- l'acquisizione e la disamina degli studi esistenti;
- l'acquisizione dei dati territoriali;
- la verifica degli ambiti “B” (zone di pertinenza dei fiumi e la mappatura della pericolosità idraulica);

L'analisi idrologica riguarda:

- i dati pluviometrici;
- il modello probabilistico TCEV;
- l'inferenza statistica;
- il calcolo delle CPP - curve di possibilità pluviometrica;
- i dati territoriali;
- la struttura del modello idrologico;
- le portate di piena;
- le precipitazioni;
- i parametri del modello afflussi – deflussi;
- il calcolo delle portate di piena;
- il confronto con gli studi precedenti.

L'analisi idraulica si articola in:

- definizione dei corsi d'acqua oggetto di studio;
- schematizzazione dell'area;

- modello idraulico, a sua volta suddiviso in
 - modello di moto vario;
 - modello di inondazione quasi-bidimensionale.

L'applicazione del modello ha condotto ai seguenti i risultati:

- l'individuazione dei tratti critici;
- la definizione delle aree inondabili;
- la perimetrazione delle fasce di pericolosità idraulica;

Infine, la definizione degli interventi consiste:

- nella individuazione dei criteri per la mitigazione del rischio idraulico;
- nella verifica idraulica degli interventi strutturali di messa in sicurezza;
- nella elencazione degli interventi previsti;

Gli studi idrologico-idraulici sono stati oggetto di numerosi confronti con i responsabili dell'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio (URTAT) di Pistoia e Prato e con l'autorità di bacino dell'Arno.

Ai fini della corretta applicazione del decreto 26/R, in merito agli interventi di nuova edificazione in ambito urbano, per i quali sono previsti adeguati sistemi di autosicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, il RU ha provveduto alla perimetrazione del tessuto insediativo esistente, all'interno del "limite urbano" individuato in sede di PS.

Studi geologici

Le indagini, effettuate in sede di piano strutturale, sono state approfondite dallo studio affidato al Dott. Gaddo Mannari (studio associato Mannori e Burchietti con particolare riferimento alle aree di trasformazione inserite nel primo RU.

Gli studi geologici⁹ si sono svolti secondo la seguente articolazione:

- redazione della carta dei dati di base ed archivio informatico delle indagini conoscitive;
- rilievi geologici e geomorfologici⁹ di dettaglio;
- resoconto della metodologia utilizzata riguardo alle aree collinari di pianura
- caratteristiche litologiche⁹ e geomorfologiche riguardo alle aree collinari di pianura

- valutazione delle caratteristiche litotecniche⁹ medie delle coperture detritiche ed alluvionali riguardo alle aree collinari di pianura
- carta della pericolosità geologica
- rischio idraulico
- criteri di zonazione
- situazione idraulica
- zone a maggior pericolosità sismica locale (zmpsl)
- indicazioni di fattibilità
- zonazioni di fattibilità geologica
- zonazioni di fattibilità idraulica
- fattibilità per interventi a vulnerabilità minore e per interventi al di fuori del sistema insediativo
- prescrizioni in funzione della fattibilità
- vulnerabilità delle acque superficiali
- rapporti con il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno

In appendice, lo studio riporta il data base delle indagini di sottosuolo.

Analisi dei tessuti insediativi

Al fine di approfondire gli studi conoscitivi degli ambiti urbani, è stata aggiornata al 2007 la mappa degli insediamenti, inserendovi tutti gli edifici costruiti negli ultimi anni secondo la documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale.

I tessuti urbani sono stati oggetto di studi riguardanti le tipologie e le densità edilizie. Di fatto sono state registrati gli edifici in linea, gli edifici mono-bifamiliari isolati e allineati, le schiere edilizie, le altezze dei singoli edifici, l'indice di utilizzazione fondiaria riferito ai singoli lotti e ai comparti urbani. Dai suddetti approfondimenti è derivata la parametrizzazione che regola le potenzialità edificatorie dei singoli comparti. All'interno degli ambiti prevalentemente residenziali, sono stati individuate tre diverse tipologie di tessuti distinte per densità edilizia.

Aspetti sociali ed economici

Il comune, in sede di redazione del PS, ha approfondito le conoscenze su popolazione ed economia con lo studio affidato al Dott. Luciano Pallini, studio ancora attuale che è stato aggiornato, per quanto riguarda gli aspetti demografici, dagli uffici comunali.

Il lavoro si articola in quattro parti:

- lineamenti metodologici per il marketing territoriale
- la popolazione: risorse umane per lo sviluppo
- le attività economiche: rischi ed opportunità
- le interviste alle imprese: punti di forza e di debolezza

La prima parte comprende:

- l'analisi SWOT: (strengths, weaknesses, opportunities, threats, ovvero "punti di forza, di debolezza, opportunità, minacce").
- l'individuazione dei bacini produttivi locali (B.P.L.)
- l'analisi delle caratteristiche socio economiche e di offerta localizzativa dei diversi bacini produttivi locali (B.P.L.)
- l'analisi della domanda localizzativa

La seconda parte, che verte sulle dinamiche demografiche, comprende:

- i dati del censimento 2001¹
- la crescita della popolazione nella lunga durata
- la struttura per età della popolazione
- le dinamiche delle famiglie
- le stime della popolazione al 2018
- le dinamiche del patrimonio abitativo

La terza parte comprende:

- la lettura delle trasformazioni dell'economia di Montale attraverso i dati dei censimenti dell'industria e dei servizi
- le dinamiche più recenti così articolate:
 - l'andamento dei mercati esteri: le esportazioni
 - le dinamiche della struttura produttiva 2002/2003
 - Montale nel contesto del distretto tessile pratese

La quarta parte, interviste alle imprese, riguarda:

- le caratteristiche del campione di imprese intervistate
- le risorse umane
- le caratteristiche della produzione
- i mercati e i clienti
- gli investimenti e l'innovazione
- il territorio e i servizi

Di particolare rilevanza per l'economia montalese appare l'istituzione del Distretto Rurale Vivaistico-Ornamentale della provincia di Pistoia (Decreto n. 5001 del 26/10/2006) in ragione della espansione del settore vivaistico nel territorio comunale.

¹ I dati demografici aggiornati sono pubblicati sul sito internet del Comune di Montale

Il distretto si fonda sui seguenti principi:

- stimolare e consentire la partecipazione attiva e consapevole dei soggetti coinvolti nel sistema vivaistico-ornamentale pistoiese, in primo luogo dei soggetti imprenditoriali anche per il tramite delle loro organizzazioni di rappresentanza, e allo stesso tempo garantire la presenza delle istituzioni locali ai massimi livelli;
- supportare i processi di concertazione tra le varie componenti del sistema vivaistico-ornamentale a livello territoriale, e la partecipazione al processo di concertazione a livello regionale e nazionale sulle tematiche attinenti;
- assumere le decisioni e le conseguenti attività deliberative in modo efficace e snello, evitando appesantimenti burocratici ma allo stesso tempo garantendo trasparenza nel processo decisionale e consultativo;
- avvalersi delle risorse dei soggetti aderenti al Distretto, evitando la costituzione di una struttura gestionale ad hoc.

Le principali funzioni del distretto sono:

- elaborazione strategica: definizione, monitoraggio e aggiornamento delle linee strategiche del Progetto Economico Territoriale;
- formulazione degli indirizzi gestionali per l'attuazione delle linee strategiche del Progetto Economico Territoriale;
- elaborazione della gestione dell'attività per il raggiungimento degli obiettivi;
- rappresentanza del Distretto sul territorio e all'esterno;
- organizzazione delle attività di gestione;
- svolgimento delle attività operative necessarie per dare attuazione al Distretto;
- lo studio, l'analisi e la formulazione di documenti tecnici relativi a vari aspetti dell'attività vivaistica.

Tra le iniziative del distretto, assume particolare rilevanza per la redazione del RU, il coordinamento in atto tra i comuni finalizzato all'adozione di una normativa urbanistica unitaria.

Mobilità e traffico

Il Comune, attraverso il Comando di Polizia Municipale, ha svolto uno “studio preliminare per una nuova viabilità del capoluogo” che ha interessato tre comparti urbani, Badia, Belvedere, area delle piazze centrali, di fatto le zone più problematiche per traffico e parcheggi.

I dati raccolti si riferiscono a:

- popolazione residente in ogni singola strada della zona oggetto dello studio, suddivisa anche per famiglie
- veicoli a disposizione dei residenti nelle singole strade
- comportamento dei residenti riguardo alle soste dei veicoli di giorno e di notte
- larghezza della carreggiata
- larghezza dei marciapiedi
- posti macchina esistenti fuori dalla carreggiata
- passi carrabili esistenti in ogni lato della strada e loro larghezza media
- documentazione della reale situazione del traffico e della sosta sia di giorno che di notte

Le analisi e le proposte della polizia municipale hanno preso in considerazione il progetto della nuova viabilità, maturato nel corso della redazione del RU, con particolare riguardo ai nuovi collegamenti con Montemurlo, al prolungamento della Via del Rio con innesto nella nuova provinciale, alla rotatoria sulla stessa provinciale in corrispondenza della località Dore.

La disciplina degli interventi nel territorio aperto

Generalità

Si tratta delle aree destinate prevalentemente all'esercizio di attività agricole e forestali, intese non soltanto come funzioni produttive, ma anche come strumenti di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico, delle risorse idriche destinate al consumo umano, dei beni storici e culturali esistenti.

Il RU:

- prevede la tutela del paesaggio agrario nelle forme derivate dal lavoro dell'uomo. In particolare devono essere conservate la viabilità storica con gli elementi di arredo e di contenimento e le opere funzionali allo smaltimento delle acque superficiali;
- disciplina il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale facendo riferimento all'art.42 della 1/05 e agli articoli 9, 10 e 11 del DPGR 5/R del 09/02/07 e, in ordine agli aspetti paesistici, ambientali ed agronomici, agli indirizzi e prescrizioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale;
- disciplina l'attività costruttiva in area agricola;
- definisce i criteri per la riconversione funzionale di edifici già rurali;
- definisce i criteri di inserimento delle nuove costruzioni nel contesto ambientale e paesaggistico;
- disciplina le attività agrituristiche tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale nel rispetto delle finalità e prescrizioni espresse dalla L. 730/85 e LR 30/03. Nella utilizzazione del patrimonio edilizio rurale, deve essere garantito il rispetto dei materiali costruttivi tipici, le tipologie, gli elementi architettonici e decorativi originari con esclusione di tipologie riferibili a monocalci. Le opere e gli impianti da realizzare sui fabbricati ad uso agrituristico sugli agricampeggi devono garantire il loro corretto inserimento nel paesaggio, un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti e di dotazione idrica.

Il territorio aperto (rurale) viene così articolato:

- aree boschive;
- aree agricole collinari che includono gli "intorni insediativi" di Ceccalante, Merlaia, Striglianella, case Tonelli, Vaso, Via Risorgimento e il colle di Montale Alto.
- aree agricole di pianura;
- aree agricole con particolari funzione di tutela ambientale.

Aree boschive

Le aree boschive vengono definite e individuate ai sensi della L.R. 39/2000.

All'interno delle aree boschive, il RU disciplina:

- la silvicoltura⁹ compresi il recupero e l'impianto dei castagneti da frutto, le conseguenti opere colturali e gli eventuali manufatti per la lavorazione del prodotto;
- le opere funzionali alla manutenzione del bosco ed alla difesa del suolo;
- la realizzazione della viabilità in terra battuta nonché la manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- le opere necessarie all'imbrigliamento⁹ e alla sistemazione dei corsi d'acqua e allo sfruttamento delle sorgenti;
- la residenza in edifici esistenti;
- le attività legate al tempo libero ed al turismo;

- le attività connesse alla tutela della fauna;
- la raccolta dei prodotti del sottobosco;

Gli interventi previsti devono essere finalizzati:

- alla valorizzazione ambientale e turistico-naturalistica;
- alla salvaguardia ed al recupero degli elementi caratteristici del paesaggio antropizzato⁹ quali viabilità, ponti, opere idrauliche in genere, recinzioni storiche, edifici rurali sparsi, ecc.
- alla promozione della raccolta ordinata e della trasformazione dei prodotti del bosco;
- alla riorganizzazione delle aree invase dall' espansione del bosco, ed aventi un ruolo sostanziale per la tutela e la conservazione degli assetti agrari;
- alla salvaguardia degli habitat della fauna selvatica con particolare riguardo ai corsi d'acqua ed alle aree spondali;

Aree agricole collinari

Sono le aree che occupano la parte collinare del territorio comunale, situate mediamente a una quota superiore ai m 100 slm ed inferiore a m 400. Sono caratterizzate da una tessitura, che si distingue per le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) associate alle colture tradizionali vite/ulivo/seminativi, per le forme e dimensioni dei campi, per la viabilità poderale e per la segnalazione, in genere mediante elementi vegetazionali, dei confini di proprietà.

All'interno delle aree collinari, il RU disciplina:

- le operazioni riconducibili alla ordinaria pratica agricola compresa la nuova edificazione e costruzione di strade e piazzali;
- le attività legate allo sport non agonistico, al tempo libero ed al turismo purché compatibili con le caratteristiche del terreno, dei sistemi di drenaggio, degli impianti colturali, dei manufatti, alberature o siepi, riferibili alle forme tradizionali di confinamento;
- la costruzione di impianti tecnologici e infrastrutture di pubblica utilità purché compatibili con le attività agricole e realizzati con il minimo consumo di suolo agrario.

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, della viabilità campestre e della vegetazione non colturale. Lungo il corso dei torrenti Agna e Agna delle Conche, gli interventi sulle strutture abitative e produttive proprie della funzione agricola nonché quelle passate a uso urbano devono essere finalizzati alla

valorizzazione dei valori testimoniali dei beni legati all'uso storico della risorsa idrica.

Negli "intorni insediativi" di Ceccalante, Merlaia, Striglianella, case Tonelli, Vaso, Via Risorgimento e Montale Alto, il RU prevede che gli interventi sulle strutture abitative debbano essere finalizzati alla esaltazione dei valori testimoniali ed alla salvaguardia dell'identità insediativa dei nuclei, evitando espansioni e saldature edilizie che ne snaturino l'attuale assetto.

Aree agricole di pianura

Sono le aree con prevalente o esclusiva funzione agricola, che occupano la parte pianeggiante del territorio comunale. Sono caratterizzate dal retaggio della sistemazione agraria esistente fino alla metà del novecento e avente come capisaldi le ville-fattorie Pecori, Smilea, Jandaia, Selvavecchia.

All'interno delle aree di pianura, il RU disciplina:

- le operazioni riconducibili alla ordinaria pratica agricola compresa la costruzione di strade e piazzali;
- l'attività vivaistica;
- l'uso delle aree condizionate da particolari criticità idrauliche;
- le attività legate allo sport non agonistico, al tempo libero ed al turismo;
- gli impianti tecnologici e le infrastrutture di pubblica utilità purché compatibili con le attività agricole e realizzati con il minimo consumo di suolo agrario;
- limitatamente alle aree contigue agli ambiti insediativi, aree per attività di interesse sociale, parcheggi, ecc., compatibilmente con le finalità di conservazione dei valori ambientali;
- limitatamente agli spazi adiacenti agli edifici esistenti, attrezzature pertinenziali purché compatibili con le caratteristiche del terreno, dei sistemi di drenaggio, degli impianti colturali, dei manufatti, delle alberature e siepi, riferibili alle forme tradizionali di confinamento;
- i depositi di materiali vari, in particolare depositi di materiali e attrezzature per l'edilizia con esclusione della vendita dei suddetti materiali;
- le aree espositive con esclusione della vendita dei suddetti materiali;

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino

rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.

Le attività vivaistiche sono ammesse unicamente nelle aree pianeggianti del territorio comunale, dal torrente Bure fino alla nuova provinciale "Montalese".

Nelle aree vivaistiche, i programmi aziendali devono prevedere specifiche misure finalizzate alla tutela delle acque superficiali e sotterranee, con il recupero delle acque reflue⁹, lo stoccaggio temporaneo e la realizzazione di opere di risparmio idrico. Il RU disciplina in queste aree gli sbancamenti e i rialzamenti dei terreni e le modifiche alla permeabilità del fondo, le coltivazioni in vaso, la costruzione di serre e altri manufatti, le distanze dalle strade e dagli insediamenti, la nuova viabilità e l'uso della viabilità esistente.

Aree agricole con funzione di tutela ambientale

Sono le aree di autonomo pregio ambientale e paesaggistico e le aree integrative dei complessi e manufatti di valore storico testimoniale. Il RU disciplina gli interventi consentiti che devono essere del tutto compatibili con la specifica funzione di questi ambiti.

Le aree agricole con funzione di tutela ambientale si articolano in:

- aree agricole di connessione;
- aree agricole integrative di insediamenti, edifici e manufatti di pregio;
- aree agricole di rispetto;
- aree agricole condizionate da criticità idrauliche.

La disciplina degli interventi nel tessuto insediativo esistente

All'interno del patrimonio edilizio presente al 1954, il RU attribuisce diversi valori agli edifici, adeguandovi poi le metodologie di intervento e le destinazioni d'uso dei singoli immobili. Il patrimonio edilizio di pregio risulta così articolato:

- edifici e manufatti di valore storico, architettonico, tipologico culturale e ambientale;
- edifici e manufatti di valore architettonico-testimoniale-paesaggistico;
- pertinenze di valore storico testimoniale;

- edifici e manufatti di valore testimoniale, tipologico, ambientale.

Al primo gruppo di immobili vengono assimilati ponti, opere di regimazione idraulica, opere legate all'utilizzo dell'acqua come fonte di energia, muri d'ambito dell'antica viabilità, edicole, tempietti, marginine⁹ e, in genere, ogni testimonianza del lavoro o della pietà popolare, ancorché non censiti e non individuati sulle tavole del PS o del RU.

Agli immobili delle prime due categorie, inseriti in appositi elenchi, è associata una scheda descrittiva contenente specifiche prescrizioni.

I tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale comprendenti immobili privi di valore, definiti tessuti eterogenei, sono stati articolati in tre categorie distinte per densità edilizia media, valutata in termini di indice di utilizzazione fondiaria⁹.

Alle prime due articolazioni viene assegnato un indice di utilizzazione fondiaria prossimo alla media dell'intervallo; alla terza, caratterizzata da minore densità, si assegna l'indice massimo rilevato.

Viene riconosciuto un certo grado di omogeneità, dovuto peraltro quasi esclusivamente alla tipologia edilizia adottata, ai tessuti insediativi derivanti da piani attuativi, da interventi di edilizia convenzionata, dai piani di zona approvati ai sensi della L.167/62. In questi comparti il RU propone la conservazione dei parametri di edificazione stabiliti nelle rispettive convenzioni, concessioni o piani particolareggiati.

I tessuti non residenziali, vengono così articolati:

- tessuti di tipo promiscuo, testimonianza del modello produttivo casa-laboratorio, ormai desueto e tipico, alcuni decenni fa, del distretto tessile pratese;
- tessuti produttivi eterogenei prevalentemente industriali;
- tessuti produttivi omogenei con prevalenza di strutture artigianali (ex lottizzazioni));
- tessuti produttivi omogenei con prevalenza di strutture industriali (ex lottizzazioni);

Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

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 (Tobbiana, Fognano, Montale Capoluogo, Stazione), limitatamente alla fruizione degli stessi dall'esterno, valutando i percorsi orizzontali (rampe, marciapiedi, percorsi pedonali, soglie), senza entrare nel merito di aspetti che riguardino la conformità degli spazi interni ai parametri di accessibilità. Sono stati presi in considerazione chiese e cimiteri, scuole, uffici postali, le sedi del Comune, dei Vigili Urbani e dei Carabinieri, circoli ricreativi ed associazioni, banche, piazze e slarghi, aree a verde pubblico ed impianti sportivi.

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 a tre gradi di accessibilità:

- accessibile: riferito a quelle strutture ed aree che rispondono in pieno ai requisiti previsti dalla normativa.
- accessibile non a norma: riguarda quelle strutture ed aree che rispondono parzialmente ai requisiti previsti.
- non accessibile: riferito a quelle strutture ed aree che non risultano a norma e che necessitano di essere adeguate secondo i requisiti di legge.

Per le situazioni non a norma o non accessibili, si suggeriscono gli interventi di adeguamento.

Le trasformazioni degli assetti insediativi

Il RU affida l'organizzazione dei nuovi insediamenti e la rigenerazione di quelli esistenti ad interventi di "riordino urbano".

Le aree di riordino urbano, perimetrate all'interno dei comparti individuati dal PS, corrispondono perlopiù a insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati. Gli interventi previsti sono finalizzati al riequilibrio funzionale ed alla riqualificazione dei tessuti urbani nonché al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni maggiori. Hanno destinazione prevalentemente residenziale e vi sono ammesse attività con essa compatibili.

A ciascun intervento di riordino è associata una scheda-guida, parte integrante delle norme tecniche di attuazione, comprendente obiettivi

specifici, dimensionamento, parametri urbanistici e edilizi, grafici descrittivi dell'impianto urbano, oneri riferiti alle opere di urbanizzazione e, eventualmente, alla messa in sicurezza idraulica.

Sono comprese nelle aree di riordino le previsioni definite dal previgente piano regolatore "zone di ristrutturazione urbanistica" e "zone di trasformazione urbanistica", la cui realizzazione, in particolare, è finalizzata al compimento di episodi urbani sviluppatasi in maniera disorganica e senza un valido supporto infrastrutturale.

Le aree di riordino possono comprendere uno o più comparti di intervento, adiacenti oppure fisicamente disgiunti, ma funzionalmente complementari. In tal caso è prevista l'attuazione coordinata dei comparti, ricorrendo, se necessario, a piani complessi di intervento e introducendo criteri di perequazione urbanistica.

Il RU prevede un'unica area di espansione di circa 5 ettari, destinata ad attività produttive, a saturazione della zona industriale di Via Garibaldi. L'area si attesta al nuovo tracciato della strada provinciale Montale-Ponte alla Trave.

Fattibilità degli interventi

Fattibilità tecnica ed economica

Il Pubblico avviso, emesso in data 06/07/07 per definire i contenuti e il dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico, riferito in particolare alle aree di trasformazione, è stato anche finalizzato alla verifica della fattibilità tecnica ed economica degli interventi.

Delle 14 aree di trasformazione inserite nel pubblico avviso, 8 sono risultate oggetto dell'interesse di proprietari e operatori del settore, che hanno dichiarato il rispettivo impegno economico-finanziario alla realizzazione degli interventi nell'intervallo di validità del I [m1]RU.

Riguardo alle aree di pubblica utilità ed alle opere pubbliche, il Comune ha attivato procedure e promosso intese tali da poter consentirne l'acquisizione e la realizzazione.

Quanto all'acquisizione, essa viene di norma considerata a carico degli attuatori degli interventi, all'interno dei quali possono anche essere attivate, allo scopo, procedure perequative.

In particolare, l'attuazione della previsione relativa all'area "RU2" a Fognano comporterà la cessione al comunale dell'area destinata a verde urbano attrezzato posta a sud dell'ex carbonizzo; l'attuazione del comparto comprendente le aree RU3, RU6, RU7, a Montale, consentirà l'acquisizione da parte del demanio comunale delle aree poste al centro del Capoluogo, fra le Vie Martiri e Masini; la realizzazione, infine, delle previsioni di recupero e riqualificazione nella frazione di Stazione consentirà all'Amministrazione di entrare in possesso delle aree destinate a cassa di laminazione⁹ [m2] poste a nord dell'abitato e di importanti spazi compresi tra la ferrovia ed il torrente Bure.

Per quanto riguarda le infrastrutture per la viabilità di interesse sovracomunale, è in atto l'esproprio della sede stradale del raccordo tra la località Ponte Bocci e la tangenziale Ovest di Prato ed è stato sottoscritto un protocollo di intesa tra il Comune e l'Amministrazione Provinciale per la realizzazione della rotatoria sulla nuova montalese in prossimità della località Dore. Il terreno necessario alla variante alla strada provinciale Montale-Ponte alla Trave, che congiungerà Via Garibaldi con la strada esistente al piede dell'argine del torrente Agna, verrà ceduto dagli attuatori della nuova area produttiva e le aree necessarie a realizzare il prolungamento di Via del Rio, in modo da congiungere il centro del Capoluogo con la nuova provinciale montalese, saranno messe a disposizione dagli attuatori dei completamenti edilizi previsti in zona.

Fattibilità geologica

Riguardo agli aspetti geologici, si è proceduto alla specifica zonazione⁹[m3] , in modo da verificare la fattibilità degli interventi edilizi con particolare riguardo a quelli di trasformazione degli assetti insediativi.

Le classi di fattibilità sono quelle indicate dalla normativa vigente (Regolamento 26R del 27/04/07) e cioè:

- classe Fg 1 Fattibilità senza particolari limitazioni
- classe Fg 2 Fattibilità con normali vincoli a livello di progetto
- classe Fg 3.1 Fattibilità condizionata
- classe Fg 3.2 Fattibilità condizionata
- classe Fg 4 Fattibilità limitata da pericolosità geologica

La fattibilità condizionata è stata suddivisa in due classi per adeguarsi al dettaglio della carta di pericolosità. La classe Fg4 (Fattibilità limitata da pericolosità geologica) non riguarda le aree di trasformazione, riferendosi soltanto a zone del territorio situate al di fuori dei perimetri del sistema insediativo, all'interno del quale non si registrano aree di frana o, comunque, ad elevata instabilità.

Il principio per l'attribuzione delle classi di fattibilità tiene conto, come indicato dalla normativa, di due differenti fattori di influenza: la zonazione di pericolosità geologica e la vulnerabilità degli insediamenti. In questa ottica quindi, a parità di pericolosità una destinazione con maggiore vulnerabilità (un nuovo edificio scolastico, una palestra) ricade in una classe di fattibilità maggiore rispetto ad un intervento scarsamente vulnerabile (area a verde, parcheggio).

Fattibilità idraulica

Le criticità idrauliche, messe in evidenza dall'apposito studio, hanno rappresentato il maggiore ostacolo alla realizzazione delle ipotesi insediative inserite nel documento di valutazione iniziale, particolarmente nella frazione di Stazione.

La fattibilità degli interventi edilizi, messa in relazione alle criticità rilevate, è condizionata all'individuazione delle opere strutturali di messa in sicurezza in modo da ricondurre il rischio a valori compatibili con la normativa vigente o quantomeno da ridurre l'entità in misura tale che il rischio residuo possa essere risolto con opere di "autosicurezza".

E' necessario precisare, ai fini del rispetto di quanto prescritto dal regolamento regionale 26/R, che tutte le previsioni, fatta eccezione per

l'area produttiva di Via Garibaldi, ricadono all'interno del tessuto insediativo esistente.

Di seguito si indicano, in termini sintetici, gli interventi di messa in sicurezza che assicurano la fattibilità delle principali previsioni insediative.

Le aree di trasformazione e gli interventi di integrazione edilizia previsti nel capoluogo debbono, in generale, risolvere eventuali criticità idrauliche mediante opere di autosicurezza (ad es. rialzamento del piano di imposta degli edifici e realizzazione di adeguati volumi di compenso).

Il comparto di riordino urbano di Via I Maggio, comprendente le zone RU3, RU6 e RU7, risulta parzialmente inondabile dal fosso della Badia. Trattandosi di un intervento di recupero con riduzione della superficie coperta, sono da prevedere il rialzamento delle aree edificate e la realizzazione di una adeguata opera di compensazione nelle aree a verde con riqualificazione dell'alveo del fosso della Badia. Dovrà essere altresì valutata la possibilità di dimensionare tale intervento anche con lo scopo di laminare⁹[m4] le acque per il tratto a valle.

L'espansione produttiva di Via Garibaldi risulta in parte inondabile a causa di un abbassamento dell'argine del torrente Agna. Gli interventi di messa in sicurezza devono prevedere, appunto, la sistemazione dell'argine e l'adeguamento di un tratto del fosso dei Mulini.

La fattibilità idraulica delle previsioni RU8, RU4 e TU1 (le ultime due mutate dal piano regolatore) richiede una stretta correlazione delle rispettive opere di mitigazione. Infatti, seppure in misura diversa, gli interventi sono condizionati dalle esondazioni del torrente Bure e dai comportamenti dei Fossi Badia e Mulini. L'attuazione delle previsioni, mantenendo inalterato il dimensionamento insediativo, potranno comportare alcuni trasferimenti di volumetrie dalle aree a maggior rischio verso quelle di minore criticità.

Fattibilità rispetto ai servizi a rete

Le ipotesi insediative del primo RU sono state sottoposte alla valutazione dei gestori dei servizi a rete Cis srl (società che si occupa della gestione dei rifiuti solidi, dei cimiteri e del verde pubblico), Publiacqua spa (società che gestisce il sistema acquedottistico e fognario), Telecom Italia (società che

gestisce la rete delle telecomunicazioni), Consiag (società che gestisce la rete energetica del metano), ENEL spa (società che gestisce la rete elettrica) al fine di verificare l'adeguatezza delle rispettive reti alla dimensione ed alla localizzazione delle previsioni urbanistiche. Le stesse previsioni, con alcuni adeguamenti, risultano in genere fattibili rispetto alla attuale consistenza delle infrastrutture a rete.

Aree di riordino urbano e di espansione

Le aree di trasformazione sottoposte alla valutazione di fattibilità degli interessati nella fase iniziale del processo di formazione del RU, erano le seguenti:

1. RU1 – Via Gramsci, Tobbiana;
2. RU2 – Loc. Ponte alle Trecche, Fognano;
3. Comparto comprendente le aree RU3*, RU6, RU7, VP1, Montale;
4. RU4 - Ex Cementificio, Stazione;
5. RU8 - Via Garibaldi, Stazione;
6. RU9 - Via Alfieri, Stazione;
7. RU10 - Via Pratese, Ponte Bocci, Stazione;
8. RU11 – Ex carbonizzo, Via Gramsci (UTOE_[m5] 3 – intorno F2);
9. RU12 – Ex tintoria, Via Gramsci (UTOE 3- intorno F2);
10. Area di espansione produttiva (P18), Via Garibaldi, Stazione;
11. Area di espansione produttiva (P18), Via Tobagi, Stazione;
12. TU1 - Via Fogazzaro, Via Deledda, Stazione
13. TU2 – Via Galilei, Stazione
14. Area preordinata all'insediamento di strutture integrative o complementari della zona logistica denominata convenzionalmente "centro terminal", Stazione.

La valutazione delle proposte, che, ai sensi del DPGR n. 3/R del 09-02, hanno esclusivamente valore consultivo, si è basata sull'attinenza:

- a. *alla coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del piano strutturale;*
- b. *alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;*
- c. *ai tempi di realizzazione previsti;*
- d. *ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte*
- e. *agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e completa realizzazione degli interventi proposti.*

L'Amministrazione ha provveduto a modificare e integrare l'ipotesi progettuale iniziale sulla base dei pareri, segnalazioni, proposte e contributi acquisiti.

Dalle ipotesi insediative formulate dagli interessati, dalla valutazione degli studi geologici e idraulici e dei pareri espressi dai gestori dei servizi a rete, si è dedotto un plausibile quadro delle trasformazioni degli assetti insediativi, all'interno delle quantità previste dal piano strutturale.

Sul piano qualitativo, il RU ribadisce la necessità di un disegno unitario per le aree ed i comparti di trasformazione, a fronte di numerose richieste tendenti a svincolare i singoli interventi dalla redazione di un progetto riferito all'intera area di riordino.

Quanto alle dimensioni degli interventi, il RU ripartisce la quota insediativa fissata in sede di PS per ogni unità territoriale organica elementare, $UTOE_{[m6]}$, assegnando a ciascuna area di trasformazione una capacità insediativa proporzionale alle volumetrie in essa presenti con possibili incrementi da destinare all'edilizia sociale. [Le volumetrie abitative in quota alla frazione di Stazione registreranno necessariamente una diminuzione a causa delle criticità idrauliche rilevate in zona.](#)

Il mancato inserimento nel primo RU di alcune aree, tra quelle sopra elencate, è dovuto in qualche caso al mancato interesse o al mancato impegno degli interessati, in altri all'esplicita richiesta di stralcio della previsione. [In qualche caso la fattibilità degli interventi ipotizzati risulta condizionata, come già accennato, da rilevanti criticità idrauliche.](#)

In definitiva, le aree di trasformazione che il regolamento inserisce, a seguito delle verifiche di coerenza e fattibilità, sono le seguenti:

1. RU2 – Loc. Ponte alle Trecche, Fognano;
2. Comparto comprendente le aree RU6, RU7, VP1, Montale;
3. Area Ex Cementificio, Stazione;
4. RU8 - Via Garibaldi, Stazione;
5. RU9 – Via Alfieri, Stazione;
6. RU11 – Ex carbonizzo, Via Gramsci;
7. Area di espansione produttiva, Via Garibaldi, Stazione;
8. TU1 - Via Fogazzaro, Via Deledda, Stazione;

Le capacità insediative previste dal PS per Tobbiana, pari a 104 abitanti, rimangono inalterate.

Per quanto riguarda la frazione di Fognano, si prevede la realizzazione dell'area "RU2", conservandone la potenzialità edificatoria attribuita in sede di PRG. Vengono introdotti un nuovo assetto delle superfici fondiarie, dovuto soprattutto alla volontà di salvaguardare gli immobili di valore, ed alcuni modellamenti del terreno finalizzati alla sicurezza idraulica.

Viene mantenuta, in termini percentuali, la destinazione terziaria, essendo il recupero complessivo finalizzato alla formazione di una nuova centralità, necessariamente dotata di pluralità di funzioni.

La previsione esaurisce la potenzialità insediativa attribuita dal PS alle aree di trasformazione per Fognano.

Gli interventi previsti nel Capoluogo corrispondono, con riferimento al numero degli abitanti insediabili, al 62% del totale fissato in sede di PS.

Nella frazione di Stazione, le previsioni da inserire nel primo RU rappresentano, in termini di abitanti insediabili, il 65% circa del totale.

Le localizzazioni e il dimensionamento degli interventi risultano, in questo caso, in gran parte dettate dalle criticità idrauliche che ne condizionano pesantemente l'attuazione.

In particolare:

- viene stralciata la previsione "TU2" su richiesta della proprietà che intende restituire l'area alla funzione agricola;
- la previsione relativa all'area di riordino "RU9" risulta fortemente condizionata da criticità idrauliche e da problemi legati alla mobilità. L'eventuale mitigazione richiede interventi di natura strutturale da eseguire in aree diverse da quelle pertinenziali.
- viene mantenuta la dimensione complessiva degli interventi "RU8", "RU4" e "TU1", riducendo la capacità insediativa delle aree maggiormente penalizzate dalle possibili esondazioni. Le tre aree risultano, seppure in misura diversa, interessate alla risoluzione delle criticità derivanti dal comportamento del torrente Bure e dei Fossi Badia e Mulini. Le aree "RU8" e "TU1" verrebbero messe in sicurezza dalla cassa di espansione prevista a monte dell'abitato di Stazione nonché da interventi di arginatura, riconfigurazione delle sezioni e

deviazione del tratto finale del Rio della Badia. Per le aree poste a sud della ferrovia, si prevede un parziale recupero dei volumi esistenti con la conseguente riduzione della superficie coperta ed il ricorso ad opere di "autosicurezza" idraulica.

Valutazione integrata, degli effetti ambientali, della qualità insediativa

Valutazione integrata

Sono soggetti alla valutazione integrata ai sensi del regolamento regionale 4/R:

- gli eventuali piani complessi di intervento;
- i piani attuativi;
- i progetti preliminari;
- i piani e programmi di settore di competenza comunale e le loro varianti significative.

L'Amministrazione Comunale può assoggettare a valutazione integrata eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata non contemplati nell'elenco definito dalla norme tecniche di attuazione, quando gli stessi siano particolarmente rilevanti per dimensione ed incidenza sugli assetti insediativi.

Ai fini della valutazione integrata i piani e i programmi e le altre azioni di governo devono essere corredati di un elaborato nel quale siano evidenziate le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i tempi e le modalità di esecuzione, gli atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie. In tale elaborato devono essere altresì individuati parametri, modalità e indicatori per il monitoraggio degli effetti.

Valutazione e monitoraggio degli effetti ambientali

Sono soggetti alla valutazione degli effetti ambientali:

- gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi;
- la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia;
- le modifiche introdotte agli impianti industriali a rischi di incidente rilevante.

I piani attuativi e i progetti preliminari interessati devono essere corredati di un elaborato contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione. I criteri

prescelti per la valutazione degli effetti ambientali devono risultare coerenti con la disciplina introdotta dal RU, con indirizzi e prescrizioni del PS e con quanto previsto dalle schede di indirizzo progettuale.

Dalla valutazione degli effetti, riguardanti soprattutto la qualità acustica, la qualità dell'aria e l'individuazione degli eventuali interventi di mitigazione, deve emergere la sostenibilità dell'intervento.

In definitiva, la valutazione degli effetti dovrà riguardare:

La valutazione complessiva della sostenibilità ambientale degli interventi dovrà riguardare in particolare:

- Le emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche;
- I fabbisogni e gli scarichi idrici;
- La qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- I campi elettromagnetici.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del RU, gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana degli interventi devono essere monitorati utilizzando degli specifici indicatori per verificare:

- il raggiungimento degli obiettivi specifici;
- il superamento o la mitigazione delle criticità;
- la quantità e la qualità delle risorse essenziali.

Gli indicatori, riguardo alla risorsa acque, alla risorsa aria, alle criticità del sistema rumore, del sistema campi elettromagnetici, del sistema rifiuti, del sistema energia dovranno monitorare:

- qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea in relazione ad eventuali carenze della rete fognaria e al mancato risanamento del sistema dei fossi;
- stato del sistema depurativo, livello dell'eventuale deficit fognario/depurativo;
- vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea, in presenza di pozzi di approvvigionamento, di scarichi industriali, ecc.;
- fabbisogno idrico per usi domestici assimilabili.
- riduzione dell'inquinamento atmosferico dovuto al traffico automobilistico, alle emissioni dirette delle attività produttive;
- riduzione dell'inquinamento acustico dovuto al traffico urbano e a sorgenti puntuali;
- emissioni da traffico urbano e da sorgenti puntuali (attività commerciali e pubblici esercizi);
- emissioni dovute ad attività produttive.
- presenza di SRB per telefonia cellulare e di linee elettriche A.T., che inducono una vincolistica sull'uso del territorio
- produzione di RSU
- produzione di rifiuti speciali derivanti dalle attività industriali.
- consumi energetici (elettrici e termici) per usi civili e industriali

Valutazione e monitoraggio della qualità insediativa

Il comune, ai sensi del DPGR n.2/R del 14/02/07 individua *quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti*, con particolare riferimento agli interventi di riordino urbano.

Il RU prevede infatti che ogni intervento di trasformazione del territorio, sia esso finalizzato all'espansione insediativa, al riordino urbano, alla realizzazione dei servizi o alla infrastrutturazione, debba essere assoggettato ad una valutazione qualitativa da esercitare in sede di progettazione e di controllo da parte degli organismi comunali a ciò preposti.

In presenza di piani attuativi o progetti preliminari, la valutazione di qualità sarà resa obbligatoria.

Ai fine di rendere obiettiva questa valutazione, vengono definiti gli indicatori di monitoraggio, parametri predeterminati il cui esame definirà il grado di qualità raggiunto dai progetti.

Gli indicatori di monitoraggio, che segnalano azioni e procedure virtuose, vengono individuati, all'interno del sistema delle risorse, secondo la seguente articolazione:

Aria

- riduzione della densità delle emissioni attraverso risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento acustico attraverso il rispetto delle disposizioni previste dal Piano di Classificazione acustica e delle norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico attraverso il rispetto delle normative nazionale e regionale in materia di inquinamento elettromagnetico;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso nel rispetto della Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (*Disposizioni in materia di energia*);
- Verifica di non interferenza dell'illuminazione di ambito privato con quella pubblica;
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria attraverso il controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino,

laddove possibile, di superfici permeabili che contribuiscano a riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

Acqua

- l'utilizzo di accorgimenti per il risparmio dell'acqua potabile (ad es. un contatore per ogni unità immobiliare, cassette di scarico dei vasi a doppio flusso, regolatori di pressione, rubinetti di erogazione dotati di dispositivi atti a diminuirne la portata);
- la realizzazione di impianti di fognatura separati per le acque piovane e le acque reflue;
- recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione o per altri usi igienicamente compatibili;
- recupero delle acque bianche (lavandini, docce e bagni) per l'utilizzo, una volta sgrassate, nelle cassette di scarico dei vasi.

Suolo

- superfici permeabili di pertinenza degli edifici superiori al 25% della superficie fondiaria;
- uso vasche o altri accorgimenti per la ritenzione temporanea delle acque;
- accorgimenti per evitare il ristagno delle acque;
- pavimentazioni esterne rispondenti a requisiti funzionali quali l'infiltrazione e la ritenzione delle acque meteoriche.

sistema del verde

- conservazione di alberi di alto fusto esistenti;
- connessione delle aree verdi di dotazione con altre aree di verde urbano;
- dotazione di aree verdi di uso privato, alberate;
- prevalenza di tappeti erbosi nelle aree verdi di uso pubblico e privato;
- realizzazione di percorsi carrabili e ciclopeditoni alberati.

Accessibilità urbana

- previsione di aree a margine delle sedi stradali per la fermata di mezzi di trasporto pubblico;
- dotazione di aree a parcheggio pubblico superiore ai minimi di legge, con pavimentazione permeabile, alberature e illuminazione a energia solare;
- dotazione di aree a parcheggio privato, alberate, superiore ai minimi di legge;
- dotazione di aree a parcheggio per disabili;
- realizzazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- delimitazione di aree adibite all'uso pedonale;
- dotazione di percorsi ciclabili.

arredo urbano

- accordi con l'amministrazione comunale, finalizzati alla uniformità e continuità dell'arredo urbano, per la realizzazione di strade, piazze, marciapiedi, percorsi ciclopedonali, illuminazione pubblica, segnaletica di informazione e insegne commerciali, ecc.;
- cura nella redazione delle facciate degli edifici con particolare riguardo a quelli prospicienti strade, piazze ed altre aree di uso pubblico;
- realizzazione di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
- utilizzo di materiale riciclato negli arredi stradali.

Risparmio energetico

- corretto orientamento degli edifici finalizzato allo sfruttamento delle radiazioni solari;
- utilizzo di fonti di energia rinnovabile con particolare riguardo a quella fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, dalla termoenergia, ecc.;
- tecniche e accorgimenti adatti alla limitazione dei consumi di energia come l'uso di pareti e tetti ventilati, intonaci a cappotto, ecc.

Tecniche progettuali e modalità di presentazione dei progetti

- Il progetto deve essere preceduto da un'analisi storica e ambientale del contesto, corredata di documentazioni grafiche, fotografiche, ecc.;
- Il progetto deve utilizzare tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive che si pongano in relazione, anche attraverso riletture, con la storia dei luoghi ed i modelli del contesto di riferimento;
- Il progetto deve documentare il ricorso a tecnologie e accorgimenti adatti alla limitazione dei consumi energetici.

GLOSSARIO

PEREQUAZIONE: disciplina finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica

AFFITTO CALMIERATO: Soggetto a canone di locazione il cui prezzo massimo è fissato dalle autorità

IDROLOGIA: studio delle acque dal punto di vista fisico e chimico, in particolare quelle di origine meteorica, dell'andamento delle precipitazioni, delle acque correnti e della loro evaporazione

IDRAULICA: scienza applicata che studia l'equilibrio statico e dinamico dei liquidi, con speciale riguardo al moto delle acque e ai metodi per controllarlo

GEOLOGIA: scienza che studia la costituzione, la struttura e l'evoluzione della terra

GEOMORFOLOGIA: branca della geologia che ha per oggetto lo studio delle forme della terra e dei fenomeni che ne operano le modificazioni

LITOLOGIA: branca della geologia che ha per oggetto lo studio delle rocce

LITOTECNICA:[m7]

SILVICOLTURA: l'insieme delle tecniche necessarie per la coltivazione e la conservazione dei boschi

IMBRIGLIAMENTO: opera di sbarramento, in genere realizzata con grossi blocchi di pietra nell'alveo dei corsi d'acqua per limitare l'erosione degli argini e il trasporto a valle dei detriti

ANTROPIZZAZIONE: l'intervento dell'uomo sull'ambiente per trasformarlo e adattarlo alle proprie esigenze

ACQUE REFLUE: residui inquinanti, liquidi o fluidi, di lavorazioni industriali o di attività agricole, ecc.

MARGININE: nicchie praticate sui muri delle case, generalmente in prossimità degli angoli, contenenti immagini sacre.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: rapporto tra la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri, e la superficie del lotto fabbricabile

ZONAZIONE: suddivisione dei centri abitati in varie zone secondo la loro funzione e destinazione [m8]