

# COMUNE DI MONTALE

PROVINCIA DI PISTOIA



## REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE VALUTAZIONE INTEGRATA

*ai sensi del Regolamento 4/R approvato con DPGR del 0/02/07*

### RELAZIONE DI SINTESI

*Adeguata e integrata a seguito delle osservazioni*

### II PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE LE VERIFICHE DI FATTIBILITA' E DI COERENZA I CONTENUTI DEL RU

*Montale, aprile 2009*



IL SINDACO  
Piero Razzoli

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
geom. Riccardo Vivona

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
dott. Vincenzo Zuccaro

PROGETTISTA  
arch. Giannino Biaggini  
collaboratrice:  
arch. Benedetta Biaggini

STUDI GEOLOGICI  
dott. Geol. Gaddo Mannori  
Studio Associato Mannori e Burchietti

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI  
prof. Enio Paris  
collaboratori:  
ing. David Settesoldi  
ing. Michele Catella  
dott. Silvia Angelini

SENTIERISTICA E VALUTAZIONI AMBIENTALI  
Studio SINERGIA:  
dott. Laura Fossi  
dott. Luca Gardone  
collaboratori:  
ing. Francesca Pecchioli  
dott. Marcello Ghinassi  
dott. Massimiliano Petrolo  
dott. Matteo Falorsi  
dott. Luigi Puntoni

## Sommario

Premessa - Riferimenti normativi .....	5
TITOLO I - IL PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	6
<b>Capitolo I - Modi e tempi della valutazione partecipata .....</b>	<b>6</b>
TITOLO II – VALUTAZIONI - VERIFICHE DI FATTIBILITA' E COERENZA - MONITORAGGIO DELLA QUALITA' .....	9
<b>Capitolo I - Valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana .....</b>	<b>9</b>
Ambiente, uso delle risorse essenziali del territorio e ricadute sulla salute umana – Bilancio ambientale .....	9
Ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali.....	11
Studi idrologici e idraulici.....	13
Studi geologici .....	15
Mobilità e traffico .....	15
Aspetti sociali ed economici .....	16
Analisi del sistema insediativo.....	19
<b>Capitolo II - Verifiche di fattibilità.....</b>	<b>20</b>
Fattibilità tecnica ed economica degli interventi.....	20
Acquisizione delle aree e realizzazione delle opere di interesse generale	21
Fattibilità geologica .....	22
Fattibilità idraulica .....	22
Fattibilità rispetto ai servizi a rete.....	22
<b>Capitolo III - Verifiche di coerenza .....</b>	<b>25</b>
Il documento di valutazione iniziale .....	25
Gli apporti propositivi .....	26
La coerenza delle proposte.....	27
<b>Capitolo IV - Integrazione della proposta iniziale di trasformazione degli assetti insediativi e motivazione delle scelte .....</b>	<b>35</b>
<b>Capitolo V - Valutazione intermedia .....</b>	<b>40</b>
TITOLO III - I CONTENUTI DEL RU - RELAZIONE RU .....	42
<b>Premessa .....</b>	<b>42</b>
<b>Capitolo I - Il quadro normativo di riferimento.....</b>	<b>42</b>
<b>Capitolo II - Gli obiettivi.....</b>	<b>43</b>
<b>Capitolo III - Approfondimento del quadro conoscitivo .....</b>	<b>45</b>
<b>Capitolo IV - Sostenibilità e qualità insediative.....</b>	<b>46</b>
Il nuovo approccio della progettazione.....	46
Deroghe per il miglioramento del comfort ambientale e delle prestazioni energetiche degli edifici .....	47

<b>Capitolo V - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche .....</b>	<b>47</b>
<b>Capitolo VI – Fattibilità geologica e idraulica .....</b>	<b>49</b>
<b>Capitolo VII sistema della viabilità .....</b>	<b>52</b>
<b>Capitolo VIII – La disciplina degli interventi nel territorio aperto.....</b>	<b>52</b>
Le aree prevalentemente agricole.....	52
<b>Capitolo IX – Gli spazi urbani aperti .....</b>	<b>57</b>
Piazze .....	57
Aree per la sosta .....	57
Verde urbano .....	57
<b>Capitolo X - La disciplina degli interventi nel tessuto insediativo esistente ...</b>	<b>58</b>
Il patrimonio edilizio di pregio.....	58
Gestione del patrimonio edilizio esistente .....	59
<b>Capitolo XI - Le trasformazioni degli assetti insediativi.....</b>	<b>61</b>
Le aree di riordino urbano .....	61
La nuova area produttiva.....	63
<b>Capitolo XII – Dimensione della crescita - Standard urbanistici.....</b>	<b>65</b>
Previsioni riferite alla funzione prevalentemente residenziale .....	66
Previsioni riferite alla funzione produttiva .....	70
Gli standard urbanistici.....	73
<b>Capitolo XIII - Valutazione e monitoraggio degli effetti .....</b>	<b>76</b>

## Premessa - Riferimenti normativi

La legge regionale n. 1 del 2005, che si fonda su principi di sostenibilità ambientale, prevede all'art. 11 che *I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale provvedano alla effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana*".

La Regione, con il regolamento 4/r, approvato dalla Giunta Regionale in data 09/02/ 2007 ed entrato in vigore il 17/05/2007 ha disciplinato *i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata*, estendendone l'obbligo anche agli atti di governo del territorio.

Viene così data attuazione ad una norma che emanava dalla Direttiva 2001/42/CE che, a sua volta, si prefiggeva l'obiettivo *"di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*.

Il procedimento di formazione del RU del Comune di Montale è stato perciò sottoposto a valutazione integrata cioè al processo che evidenzia le coerenze interne ed esterne e prefigura gli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso e fissa il sistema di monitoraggio della qualità insediativa. Rispetto a quanto previsto dall'art.10, comma 1, lettera d) del Regolamento 4R, non è stato affrontato il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE non essendo stati individuati nel territorio del comune siti di interesse regionale (SIR). E' stato tuttavia redatto, all'interno degli approfondimenti delle conoscenze previsti dal piano strutturale, un *Progetto preliminare per interventi di recupero e valorizzazione delle risorse ambientali del territorio collinare e di pianura del Comune di Montale*. Il progetto, redatto dal gruppo "Sinergia" (Dott. Luca Gardone, Dott. Laura Fossi) comprende anche un'indagine preliminare per l'eventuale istituzione, nel territorio comunale, di una o più aree naturali protette di interesse locale (ANPIL).

## TITOLO I - IL PROCESSO DI VALUTAZIONE

### **Capitolo I - Modi e tempi della valutazione partecipata**

Prima dell'entrata in vigore del regolamento 4/R, la Giunta Comunale, con Del. n. 35 del 23/02/06, aveva emesso un bando in merito ad una ipotesi di espansione dell'area produttiva prevista dal piano strutturale, il cui inserimento nel regolamento urbanistico veniva appunto condizionato all'espressione di gradimento degli operatori del settore e dei cittadini. A partire dallo stesso febbraio del 2006, il Comune ha inoltre raccolto indicazioni e osservazioni di privati cittadini, professionisti e associazioni relative a possibili interventi di pianificazione da valutare nella redazione del regolamento urbanistico.

L'avvio formale della partecipazione di soggetti esterni alla valutazione integrata del processo di formazione del RU e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione, è stato attivato dal Consiglio Comunale mediante l'approvazione, con Del. n. 33 del 05/07/2007, di un pubblico avviso contenente il documento di valutazione iniziale.

In data 06/07/07 il responsabile del Servizio Funzionale 4/B con determinazione n. 378 ha, a sua volta, approvato il pubblico avviso ed il manifesto ad esso riferito ed ha stabilito la sua pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet del comune. Le modalità e i tempi delle informazioni e delle valutazioni sono state affidate, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 1/2005, al garante della comunicazione, con possibilità di avvalersi di tutti i mezzi di pubblicazione consentiti compreso il sito web del comune.

L'Amministrazione ha raccolto le proposte avanzate, a seguito della pubblicazione del documento di valutazione iniziale, da enti, associazioni e cittadini, ha preso atto degli studi e delle analisi propedeutiche attivate ed ha predisposto, in fase di valutazione intermedia, la relazione sui contenuti del RU, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 4/R, corredata di elaborati grafici

del quadro conoscitivo e delle previsioni. La suddetta documentazione, già sottoposta alla valutazione dell'Ufficio Provinciale per l'assetto del territorio e dell' Ufficio Regionale per Tutela delle Acque e del Territorio (URTAT), dopo un doveroso passaggio in Consiglio Comunale (seduta del 15/05/08), è stata messa a disposizione del pubblico, con le modalità di cui all' articolo 12 del regolamento 4/R, al fine di acquisire pareri, segnalazioni, proposte, contributi. La bozza di piano è stata illustrata, in distinti incontri:

- alle pubbliche Amministrazioni con particolare riguardo alle amministrazioni dei comuni contermini;
- alle associazioni ambientaliste, culturali, ecc. e, in genere, a tutti i portatori di interessi del territorio;
- alle categorie economiche e sindacali;
- agli ordini Professionali di Pistoia e Prato ed ai rispettivi iscritti;
- agli operatori del "Centro Commerciale Naturale" di Montale;
- alla Commissione Edilizia e alla Commissione per il paesaggio.

Nel corso dei dibattiti che sono seguiti agli incontri, l'Amministrazione ha raccolto numerosi pareri e suggerimenti che hanno contribuito alla stesura della versione del RU che si sottopone al Consiglio Comunale per l'adozione.

In estrema sintesi, il processo di formazione del RU ed il contestuale procedimento di valutazione, è stato caratterizzato dai seguenti passaggi:

- Incarico all'arch. Giannino Biaggini per la redazione del RU;
- Incarico al dott. Gaddo Mannori per gli studi geologici ;
- Incarico al gruppo SINERGIA per analisi ambientale e sentieristica;
- Incarico al prof. Paris e ing. Settesoldi per studi idrologici e idraulici;
- Bando esplorativo area produttiva;
- Pubblico avviso con allegato documento di valutazione iniziale;
- Richiesta di pareri e valutazioni all'ufficio regionale per la tutela delle acque e del territorio di Pistoia e Prato (URTAT);
- Richiesta di pareri e valutazioni all'autorità di bacino del fiume Arno;
- Richiesta di pareri e valutazioni agli uffici provinciali per l'assetto del territorio;
- Richiesta di pareri e valutazioni al C.I.S. s.r.l.;
- Richiesta di pareri e valutazioni a Publiacqua s.p.a.;
- Richiesta di pareri e valutazioni a Telecom Italia Spa;
- Richiesta di pareri e valutazioni a CONSIAG Reti;
- Richiesta di pareri e valutazioni a ENEL spa, Zona Firenze Nord;
- Coordinamento tra i comuni appartenenti al distretto del vivaismo (Pistoia, Serravalle, Quarrata, Agliana, Montale);

- Pubblicazione del documento di valutazione intermedia
- Pubbliche Amministrazioni;
- Richiesta di pareri e valutazioni a associazioni e portatori di interessi del territorio;
- Richiesta di pareri e valutazioni a categorie economiche e Sindacali;
- Richiesta di pareri e valutazioni a Ordini Professionali e iscritti;
- Richiesta di pareri e valutazioni a Operatori Centro Commerciale Naturale;
- Richiesta di pareri e valutazioni a Commissione edilizia e commissione per il paesaggio;
- Raccolta di suggerimenti e contributi e redazione della proposta di RU da sottoporre all'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Gli studi settoriali attivati e sottoposti alla valutazione di enti, società erogatrici di servizi, valutazioni portate alla conoscenza dei cittadini, con gli strumenti della partecipazione, hanno riguardato:

- Ambiente, uso delle risorse essenziali del territorio e ricadute sulla salute umana;
- Problematiche idrologiche e idrauliche;
- Problematiche geologiche;
- Sistema insediativo esistente;
- Le trasformazioni degli assetti insediativi;
- Mobilità e traffico;
- Aspetti sociali ed economici;

Le verifiche di fattibilità hanno riguardato:

- Fattibilità tecnica ed economica degli interventi con particolare riferimento all'acquisizione di aree e realizzazione di opere di interesse pubblico;
- Fattibilità geologica;
- Fattibilità idraulica;
- Fattibilità rispetto ai servizi a rete;

Le verifiche di coerenza hanno riguardato:

- Valutazione delle proposte riferite al documento di valutazione iniziale e della coerenza delle stesse rispetto al progetto dell'amministrazione;
- Valutazione degli apporti collaborativi spontanei pervenuti all'amministrazione e della coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PS e di quelli espressi nel documento di valutazione iniziale;
- Valutazione dei pareri e dei suggerimenti e della coerenza degli stessi rispetto al documento di valutazione intermedia.
- .

## TITOLO II – VALUTAZIONI - VERIFICHE DI FATTIBILITA' E COERENZA - MONITORAGGIO DELLA QUALITA'

### **Capitolo I - Valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana**

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 che, per alcune parti, è stato approfondito nel corso degli studi propedeutici alla redazione del RU.

Nel corso del processo di formazione dello stesso RU sono state valutate le ricadute attese e prevedibili, dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana di cui si dà conto nel corso della presente relazione.

#### **Ambiente, uso delle risorse essenziali del territorio e ricadute sulla salute umana – Bilancio ambientale**

Il comune ha presentato nel 2006 il primo bilancio ambientale consuntivo relativo all'anno 2005. *Non si è trattato solo di una rendicontazione degli impegni "realizzati" sulle politiche ambientali, ma della messa a regime di un metodo sistematico di valutazione e misurazione della portata e dell'efficacia della totalità degli interventi in ambito ambientale<sup>1</sup>.*

*Il primo Bilancio Ambientale<sup>2</sup>, oltre all'introduzione della contabilità ambientale quale strumento di governo delle politiche ambientali dell'Ente, ha previsto la predisposizione di studi di prefattibilità relativi ad alcune azioni contenute nel Piano di Azione di Agenda 21 locale, l'adozione di politiche di acquisti verdi e l'implementazione di un sistema di gestione ambientale secondo la norma ISO 14001.*

---

<sup>1</sup> Agenda 21 locale, Bilancio ambientale del Comune di Montale, lettera di Presentazione del Sindaco.

<sup>2</sup> Agenda 21 locale, Bilancio ambientale del Comune di Montale, le espressioni trascritte in corsivo sono tratte dalla premessa.

Il sistema di contabilità ambientale, impostato secondo il modello CLEAR, in particolare, consentirà di:

- migliorare il processo di governo locale sui problemi ambientali integrando le politiche ambientali degli Enti;
- divulgare, anche attraverso il coinvolgimento del Forum di Area, i risultati sull'uso delle risorse ambientali, al fine di potenziare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati;
- disporre di uno strumento di monitoraggio e di rendicontazione sul livello di attuazione del Piano di Azione di Area;
- verificare e confrontare i risultati dei singoli Enti in seguito all'applicazione di un metodo comune di contabilità ambientale.

A livello locale..... la questione ambientale è un problema molto concreto. Si tratta di controllo dell'inquinamento e di qualità del territorio, di politiche di protezione dell'ambiente naturale e di opportunità di sviluppo sostenibile, di disponibilità delle risorse e della loro distribuzione sociale.

Il Bilancio Ambientale.... è nato per essere uno strumento pratico di supporto per gli amministratori locali nell'ambito della complessità del processo decisionale pubblico. Rispetto al bilancio economico finanziario dell'Ente, il Bilancio Ambientale fornisce dati e informazioni sull'andamento dello stato dell'ambiente, sull'impatto ambientale delle politiche di settore, sulle relazioni tra economia e ambiente, sulla spesa ambientale, sui maggiori problemi ambientali e sulle priorità e le strategie attuate dall'amministrazione. E' uno strumento utile agli amministratori per monitorare le politiche dal punto di vista delle ricadute sulla sostenibilità e sulla qualità della vita urbana.

In maniera analoga al bilancio economico finanziario, il Bilancio Ambientale registra le partite contabili relative alle risorse e al patrimonio naturale dell'Ente, diventando uno strumento di valutazione degli effetti ambientali di tutte le politiche attuate dall'Ente stesso.

Il bilancio ambientale ha in particolare riguardato i capitoli:

- Verde pubblico e tutela della biodiversità
- Mobilità sostenibile
- Sviluppo urbano sostenibile
- Risorse idriche
- Rifiuti

- Energia
- Informazione e partecipazione
- Altri piani e attività di gestione ambientale

Il resoconto è stato sintetizzato nella “Pagella ambientale<sup>3</sup>”, che di seguito si trascrive:

Area di competenza	Principali indicatori	Trend degli ultimi 3-5 anni
<b>1. Verde urbano e tutela della biodiversità</b>	Disponibilità di verde pubblico	😞
	Superficie aree boschive comunali	😞
	Superficie aree protette	😞
<b>2. Mobilità sostenibile</b>	Infrastrutture per la mobilità sostenibile	😞
	Qualità dell'aria	😞
<b>3. Sviluppo urbano sostenibile</b>	Superficie urbanizzata	😞
	Ripristino territorio urbano	😞
	Aree industriali critiche	😞
	Abusi edilizi	😞
	Inquinamento atmosferico (stime dati IRSE)	😞
<b>4. Risorse idriche</b>	Acque di approvvigionamento	😞
<b>5. Rifiuti</b>	Produzione Rifiuti Urbani	😞
	Raccolta differenziata dei rifiuti	😞
<b>6. Risorse energetiche</b>	Costi energetici	😞
<b>7. Informazione, partecipazione, innovazione</b>	Educazione ambientale	😞
	Partecipazione Agenda 21	😞
<b>8. Altri impegni ambientali</b>	Controllo perseguimento reati e ambientali	😞
	Esposti	😞

### Ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali

Ai fini di approfondire il quadro conoscitivo ambientale, in coerenza con gli indirizzi del piano strutturale il comune di Montale 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).

L’obiettivo primario dello studio consiste nella formulazione di *proposte operative ed azioni che conducano alla valorizzazione e al recupero di*

<sup>3</sup> Agenda 21 locale, Bilancio Ambientale, consuntivo 2005, pag. 34

*alcune delle caratteristiche principali del territorio montalese partendo da un'attenta analisi territoriale sulle diverse componenti ambientali, naturalistiche e storico-culturali, investigando la realtà locale attraverso l'apporto di tutti quei soggetti che, a vario titolo, sono stati e sono ancora fortemente impegnati nello sviluppo e nella salvaguardia dell'integrità del territorio montalese.*

Il lavoro 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 della vecchia viabilità, percorsi fondativi, permetta il recupero di sentieri oramai abbandonati che si snodano all'interno del territorio attraverso i quali sia possibile entrare in contatto con un patrimonio storico-culturale ed ambientale altrimenti scarsamente fruibile;
- valutazione preliminare delle risorse economiche necessarie per attuare interventi per la riqualificazione e la valorizzazione del territorio.

Nella disamina delle risorse naturali, oltre ai caratteri fisiografici (geologia, geomorfologia, idrogeologia, idrografia), sono stati analizzati anche i caratteri generali vegetazionali e faunistici 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) nel territorio comune di Montale.

In proposito vengono individuate 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

Obiettivi dell'istituzione dell'ANPIL sono la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali dell'Agna, importante risorsa idrica e punto di captazione dell'acquedotto, il controllo delle pressioni ambientali esistenti, la tutela della fauna presente e la valorizzazione delle emergenze storico culturali.

### **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 Regolamento Urbanistico, 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 idrologico e idraulico di alcuni corsi d’acqua nel territorio comunale di Montale, che ne è derivato, si articola in cinque parti:

- il 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 ambiti degli “B” 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;
- I parametri del modello afflussi – deflussi;

L’analisi idraulica si articola in:

- Definizione dei corsi d'acqua oggetto di studio nel comune di Montale;
- Schematizzazione dell'area;
- Modello idraulico, a sua volta suddiviso in
  - modello di moto vario
  - modello di inondazione quasi-bidimensionale

L'applicazione del modello e i risultati riguardano:

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

Infine, riguardo agli interventi, lo studio:

- definisce i criteri per la mitigazione del rischio idraulico;
- fornisce la verifica idraulica degli interventi strutturali di messa in sicurezza;
- elenca gli interventi previsti.

Gli studi idrologico-idraulici sono stati oggetto di numerosissimi confronti con i responsabili dell'URTAT di Pistoia e Prato mirati anche all'interpretazione del regolamento regionale 26/R.

Lo studio è stato inoltre oggetto di confronto con l'autorità di bacino del fiume Arno.

Al fine di operare in coerenza con le prescrizioni del decreto 26/R, si è provveduto all'individuazione del tessuto insediativo esistente, all'interno dei limiti urbani definiti dal piano strutturale. L'art.3, comma 3.2.2 lettera d) del sunnominato decreto recita infatti: *relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel "tessuto insediativo esistente", la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- *dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
- *dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.*

### **Studi geologici**

L'Amministrazione ha dato incarico allo studio associato Mannori e Burchietti di approfondire le indagini già effettuate in sede di piano strutturale facendo in particolare riferimento, in stretta relazione con i paralleli studi idrologico-idraulici, alle aree di trasformazione inserite nel primo regolamento urbanistico.

Gli studi geologici si sono svolti secondo la seguente articolazione:

- Redazione della carta dei dati di base ed archivio informatico delle indagini geognostiche;
- Rilievi geologici e geomorfologici di dettaglio;
- Resoconto della metodologia utilizzata:
  - Riguardo alle aree collinari;
  - Riguardo alle aree di pianura.
  
- Caratteristiche litologiche e geomorfologiche:
  - Riguardo alle aree collinari
  - Riguardo alle di pianura
  
- Valutazione delle caratteristiche litotecniche medie delle coperture detritiche ed alluvionali:
  - Riguardo alle aree collinari
  - Riguardo alle di pianura
  
- Redazione di elaborati riguardanti:
  - Pericolosità geologica;
  - Criteri di zonazione;
  - Situazione idraulica;
  - Zone a maggior pericolosità sismica locale (zmpsl);
  - 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 degli acquiferi;
  - Rapporti con il pai del bacino del fiume Arno.

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

### **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 insediative più problematiche sul piano del traffico e delle soste.

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
- Stalli di sosta esistente fuori della 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.

### **Aspetti sociali ed economici**

Il comune ha approfondito le conoscenze, in sede di redazione del Piano Strutturale, con lo studio *Popolazione ed economia a Montale : trasformazioni recenti e scenari futuri per la implementazione di azioni di marketing territoriale* affidato a Luciano Pallini. Questo studio, ancora attuale, 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 2001<sup>4</sup>
- 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, ricerca a sua così articolata:
  - 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 ed 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. Il distretto si fonda sui seguenti principi:

- stimolare e consentire la partecipazione attiva e consapevole dei soggetti coinvolti nel sistema vivaistico-ornamentale pistoiense, 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;

---

<sup>4</sup> I dati demografici aggiornati sono pubblicati sul sito internet del Comune di Montale

- 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 vivaistico.

## **Analisi del sistema insediativo**

Coerentemente con gli indirizzi del Piano Strutturale, si è provveduto ad approfondire il quadro conoscitivo relativamente:

- Al supporto cartografico di base che è stato aggiornato al 2007 utilizzando le informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale;
- alle invarianti del territorio;
- alle funzioni urbane;
- agli standard urbanistici;
- al sistema della viabilità;
- alle caratteristiche degli aggregati insediativi in contesto agricolo definendo gli intorno agricoli della collina arborata, già individuati in sede di PS;
- alle caratteristiche dei tessuti insediativi;
- alle tipologie edilizie;
- alle densità insediative;
- agli effetti derivanti dagli interventi di trasformazione ipotizzati sui sistemi delle risorse essenziali, sui sistemi di smaltimento, sulla disponibilità di energia, sulle criticità del territorio.

In particolare riguardo alle invarianti del patrimonio edilizio, si è provveduto ad una verifica della classificazione degli immobili in rapporto anche alle pertinenze che sono state meglio individuate e rappresentate negli elaborati grafici di progetto.

I tessuti urbani comprendenti immobili privi di valore, caratterizzati da eterogeneità formali e tipologiche, sono stati oggetto di studi riguardanti appunto le tipologie e la densità edilizia. Di fatto sono state registrati gli aggregati storici, le schiere edilizie, gli edifici in linea, gli edifici monobifamiliari isolati e allineati e, al fine di valutare le densità edilizie, sono state misurate le superfici degli immobili e le loro altezze nonché le superfici delle pertinenze e dei comparti di riferimento.

La densità media delle aree eterogenee, misurata in termini di indice di utilizzazione fondiaria, è stata utilizzata, in sede di progetto, per la determinazione dell'indice di utilizzazione e del rapporto di copertura ammissibili.

Ai tessuti insediativi derivanti da piani attuativi, da interventi di edilizia convenzionata, dai piani di zona approvati ai sensi della L.167/62 viene

riconosciuto un certo grado di omogeneità, dovuto peraltro quasi esclusivamente alla tipologia edilizia adottata.

All'interno dei tessuti non prevalentemente residenziali, vengono distinte ed analizzate le seguenti categorie:

- tessuti di tipo promiscuo, testimonianza del modello produttivo casa-laboratorio, ormai desueto e caratteristico, 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);

Nel successivo capitolo, riguardante la fattibilità degli interventi di trasformazione, si dà conto della sostenibilità degli stessi riguardo agli aspetti economici, alle criticità geologiche e idrauliche, al sistema delle risorse, ai consumi energetici, al sistema degli smaltimenti, ecc.

## **Capitolo II - Verifiche di fattibilità**

### **Fattibilità tecnica ed economica degli interventi**

L'Amministrazione, come già ricordato, in data 06/07/07 ha emesso un pubblico avviso ai sensi dell'art.13 del DPGR del 9/02/07 (Regolamento 3/R) ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico.

Il Pubblico avviso, riferito in particolare alle aree di trasformazione, mirava anche a verificare la fattibilità degli interventi proposti dal punto di vista tecnico ed economico.

Veniva infatti richiesta agli interessati alla realizzazione degli interventi una breve descrizione della proposta, contenente i tempi di realizzazione e i dati utili a dimostrare appunto la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle opere.

Delle 14 aree di trasformazione inserite nel pubblico avviso, 9 sono risultate oggetto dell'interesse di proprietari e operatori del settore che hanno

dichiarato il rispettivo impegno economico-finanziario alla realizzazione degli interventi.

Questo impegno non ha vincolato ovviamente il comune all'inserimento automatico delle proposte nel Regolamento Urbanistico in via di formazione poiché, in qualche caso, altre verifiche, particolarmente quella idraulica, hanno rappresentato seri ostacoli alla loro fattibilità.

### **Acquisizione delle aree e realizzazione delle opere di interesse generale**

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

Quanto all'acquisizione delle aree, essa viene di norma considerata a carico degli attuatori degli interventi di riordino del comparto di riferimento, attraverso procedure di perequazione urbanistica. Per la realizzazione delle opere viene generalmente richiesto il concorso degli attuatori degli interventi di trasformazione attraverso l'assunzione di un impegno finanziario eccedente quello riferito agli oneri di urbanizzazione.

In particolare l'attuazione degli interventi di riordino previsti a Fognano comporterà la cessione al comunale dell'area destinata a verde urbano attrezzato posta a sud dell'ex carbonizzo; l'attuazione del comparto di Via I Maggio 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 laminazione poste a nord dell'abitato e di importanti spazi verdi 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 zonazione, in modo da verificare la fattibilità degli interventi edilizi con particolare riguardo a quelli di trasformazione degli assetti insediativi.

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 previsti. 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**

La fattibilità degli interventi edilizi, messa in relazione alle criticità idrauliche 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 ridurne l'entità in misura tale che il rischio residuo possa essere risolto ricorrendo a sistemi di autosicurezza e di compensazione idraulica.

### **Fattibilità rispetto ai servizi a rete**

Ai gestori (Enel, Publicacque, Telecom, Consiag, Cis) è stato sottoposto il documento di valutazione iniziale e sono state altresì fornite loro le stime del

comune in merito alla crescita degli insediamenti. Tali stime sono state dedotte dal dimensionamento delle UTOE, effettuato in sede di piano strutturale, nonché dalle volontà manifestate dagli attuatori degli interventi tenendo conto del quadro delle criticità idrauliche che si andava configurando e, in qualche misura, condizionava la dimensione e la localizzazione degli interventi insediativi previsti nella fase iniziale.

Le valutazioni di fattibilità dei gestori dei servizi a rete, che vengono riportate nell'apposito allegato alla presente relazione, possono essere così sintetizzate:

- **Cis srl.** La società si occupa della gestione dei rifiuti solidi, dei cimiteri e del verde pubblico. Gli sviluppi previsti da RU in fase di formazione non presentano problemi per quanto riguarda gestione dei rifiuti e del verde. Per contro l'attuale dimensione dei cimiteri potrà garantire il servizio soltanto per i prossimi 4-5 anni. Successivamente dovranno essere messe in atto le espansioni previste dal PS.
- **Publicacqua spa.** La società gestisce il sistema acquedottistico e fognario. Le previsioni urbanistiche presenti nel documento di valutazione iniziale non appaiono incompatibili con il sistema idrico in essere. Si manifesta tuttavia l'esigenza di migliorare le connessioni con gli acquedotti di Montemurlo e Quarrata, i cui apporti sono già utilizzati per sopperire, nei mesi estivi, alle esigenze della frazione di Stazione. Obiettivo primario è il potenziamento dei collegamenti tra gli acquedotti di Stazione ed Agliana, una volta connesso quest'ultimo alla cosiddetta "Autostrada dell'Acqua". Si pone anche l'accento sulla vetustà delle reti nel loro complesso. Per quanto riguarda il sistema di smaltimento fognario, si mette in evidenza l'inadeguatezza degli impianti di depurazione della Stazioni alla luce degli incrementi demografici previsti nella frazione dal RU. Tra gli obiettivi del gestore, si mette in evidenza l'eliminazione degli scarichi di acque reflue dal Fosso della Badia, per riportare il corso d'acqua al ruolo di collettore di acque piovane.
- **Telecom Italia.** La società gestisce la rete delle telecomunicazioni. Si precisa che nel comune di Montale sono presenti i gestori dei prefissi 0573 e 0574. Dalla valutazione delle ipotesi di sviluppo presenti nel RU in fase di formazione, si rileva da parte dei due gestori, qualche possibile criticità del servizio nella zona della Stazione.

- **Consiag reti. La società gestisce** la rete energetica del metano. Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono compatibili con l'attuale consistenza delle reti e degli impianti di distribuzione. Dovrà essere potenziata cabina di riduzione nei pressi dell'area RU2 a Fognano. In relazione degli incrementi insediativi previsti nella frazione di Stazione (non tutti peraltro da attuarsi nel primo RU) si prevede il potenziamento dell'attuale collegamento di media pressione con la rete di Agliana ed il collegamento con la rete, sempre di media pressione, del Capoluogo.
- **ENEL spa.** La società che gestisce la rete elettrica. Non si rilevano particolari criticità della rete in relazione alle previsioni del RU. I soggetti interessati alla realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno richiedere un parere preventivo alla società che verificherà l'adeguatezza delle cabine di trasformazione esistenti. Si rileva, al fine di un eventuale spostamento della linea, che l'area interessata dall'espansione produttiva di Via Garibaldi è attraversata da un elettrodotto aereo a media tensione.

## Capitolo III - Verifiche di coerenza

### Il documento di valutazione iniziale

Il documento di valutazione iniziale redatto sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, contenente obiettivi e indirizzi nonché il dimensionamento complessivo degli interventi di trasformazione, è stato reso noto in data 06/07/07 mediante pubblico avviso ai sensi dell'art.13 del DPGR del 9/02/07 (Regolamento 3/R) e con la pubblicazione sul sito internet del Comune di Montale.

Il pubblico avviso, con particolare riferimento agli interventi di trasformazione, richiedeva apporti propositivi coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi del PS e del RU.

Le aree di trasformazione, di fatto, con l'eccezione di un'area di espansione produttiva, aree di riordino urbano, localizzate in comparti produttivi dismessi o sottoutilizzati, sottoposte alla valutazione iniziale sono 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 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.

\* previsioni mutate dal P.R.G.

Il documento fornisce, per ciascun intervento di trasformazione, una scheda contenente obiettivi specifici, indirizzi progettuali e modalità di attuazione.

L'Amministrazione comunale si prefigge, attraverso la pubblicazione di questo documento, l'obiettivo di attivare una serie di apporti propositivi e di arrivare a conoscere il numero e la portata degli interventi da inserire nel primo regolamento urbanistico.

A tal scopo gli operatori interessati vengono invitati a produrre una proposta di inserimento, contenente:

- l'individuazione dell'area e degli immobili interessati dagli interventi, rappresentata graficamente sia su cartografia catastale che su estratto dell'allegato grafico al documento preliminare;
- una breve relazione contenente la descrizione della proposta, eventualmente corredata di elaborati grafici ritenuti utili alla sua comprensione, l'indicazione dei tempi di realizzazione degli interventi e i dati utili a dimostrare la loro fattibilità tecnica ed economico-finanziaria.

### **Gli apporti propositivi**

A seguito del pubblico avviso, sono pervenute all'Amministrazione Comunale 42 proposte operative.

Alcune (16) riguardano richieste generiche di edificabilità, spesso riferite ad aree poste fuori dal limite urbano e possono essere definite non pertinenti rispetto al contenuto dell'avviso.

Altre proposte (26) riguardano trasformazioni o integrazioni del tessuto urbano e, tra queste, 17 sono riferite alle aree di riordino e all'espansione produttiva di Via Garibaldi. Queste proposte rispondono in modo coerente al bando comunale e riguardano quasi tutte le ipotesi insediative oggetto del bando con l'esclusione delle aree comprese in RU1 (Tobbiana), RU10 (Stazione – Ponte Bocci), RU12 (Ex tintoria, Via Gramsci).

Tutte le proposte pervenute prevedono l'attuazione degli interventi nell'intervallo temporale di validità del primo regolamento urbanistico; alcune, col semplice riferimento alle potenzialità espresse dal piano strutturale, assegnano agli immobili di riferimento carichi urbanistici assai elevati altre, per contro, richiedono lo stralcio delle previsioni.

Riguardo all'area preordinata all'integrazione della zona logistica denominata "centro terminal", è pervenuta una comunicazione

interlocutoria, intendendo gli interessati produrre “un’idonea documentazione” all’interno delle osservazioni al RU.

Con riferimento alle singole UTOE, il quadro previsionale che si delinea a seguito delle risposte al pubblico avviso è, in sintesi, il seguente:

- **Tobbiana.** - Nessuna delle proposte pervenute riguarda l'unica area di trasformazione individuata dal documento preliminare;
- **Fognano.** - Gli attuatori dell'area RU2 si sono dichiarati disponibili all'intervento nell'intervallo temporale di validità del primo RU, pur richiedendo varianti e adattamenti;
- **Montale.** - Tutte le aree di trasformazione, con l'eccezione dell'area RU3, solo parzialmente interessata, sono state oggetto di proposte operative riferite al primo RU;
- **Stazione.** - Anche in questa frazione tutte le aree di trasformazione sono state oggetto di richieste di inserimento nel primo RU con l'eccezione dell'area RU10 e dell'area TU2, di cui si chiede lo stralcio e la riconversione alla funzione agricola;
- **Stazione, aree produttive.** - Una proposta chiede l'inserimento nel primo RU dell'area di espansione produttiva di Via Garibaldi. Si è inoltre registrato un momentaneo disimpegno degli interessati riguardo all'area integrativa della zona logistica.

### **La coerenza delle proposte**

Negli allegati alla presente relazione si dà conto in maniera puntuale delle ipotesi formulate dagli interessati, e delle valutazioni espresse, oltre che dall'amministrazione comunale, anche dagli enti gestori dei servizi a rete. Negli elaborati di progetto infine si indicano i criteri e le modalità di mitigazione delle criticità idrauliche riferite alle singole aree di trasformazione.

Le proposte ed i progetti presentati hanno, ai sensi del DPGR n. 3/R del 09-02, esclusivamente valore consultivo e non vincolano in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico che dovranno peraltro tener conto delle criticità idrauliche rilevate dall'apposito studio, della

adeguatezza delle reti dei servizi e di ogni apporto dei soggetti che hanno titolo a formulare una valutazione in merito al RU.

La verifica tiene conto di quanto previsto nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3/R del 09-02-2007, e cioè dell'attinenza delle stesse proposte:

- 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.*

Di seguito si descrivono in maniera sommaria i contenuti delle proposte e si esprime, in merito, il parere dell'Amministrazione riguardo alla coerenza con gli obiettivi espressi nel documento di valutazione iniziale.

#### Area RU2 di Fognano

Sono pervenute due proposte (n.12 e n.15).

La prima, riguardante la zona posta sulla riva destra del torrente, prevede un diverso assetto delle superfici fondiarie rispetto a quello configurato dal PRG, dovuto soprattutto alla volontà di salvaguardare parte degli antichi opifici.

La seconda, riferita all'area posta in riva sinistra ipotizza un aggravio degli oneri di urbanizzazione rispetto a quanto previsto dal PRG ed auspica:

- lo scomputo, almeno parziale, degli oneri di urbanizzazione in relazione all'esecuzione diretta delle opere;
- l'eliminazione, o la riduzione al 10% del totale, della SU destinata alle attività terziarie, senza modificare la potenzialità edificatoria del comparto;
- la conferma da parte del RU dell'altezza massima di 9,5 ml.

#### *Valutazione*

*La prima proposta è in linea con gli orientamenti del RU.*

*L'ipotesi formulata nella seconda proposta, in merito a un aggravio degli oneri di urbanizzazione rispetto a quanto previsto dal PRG, non è suffragata da alcuna decisione dell'Amministrazione. Quanto alla riduzione, in termini percentuali della destinazione terziaria, si fa presente che il recupero*

*complessivo dell'area RU2 è finalizzato alla formazione di una nuova centralità, necessariamente dotata di una pluralità di funzioni urbane.*

Comparto comprendente le aree RU3a, RU6, RU7, V1.1, Montale

Sono pervenute quattro proposte (n. 3, n.11, n. 29, n. 30).

La prima proposta, riguardante in particolare l'area R6, prevede di fatto l'attuazione del comparto a stralci, riferiti verosimilmente alle proprietà fondiarie, all'interno di un "Piano complesso di intervento"; prevede inoltre che l'area a destinazione pubblica messa in relazione con il comparto venga espropriata con il concorso economico di tutte le parti interessate, compresa la proprietà dell'area denominata RU3.

La seconda proposta, riguardante in particolare l'area R7, prevede due soluzioni insediative basate, in termini quantitativi, su una consistente riduzione dei volumi e delle superfici coperte pertinenti (il volume si riduce del 30%, da 13.330 mc a 9.100 mc, e il rapporto di copertura passa da 0,72 mq/mq a 0,31 mq/mq).

La terza proposta prevede l'inserimento di una sorta di filtro di "verde privato" tra il lato nord degli edifici allineati lungo Via Martiri e l'area a verde pubblico centrale; prevede inoltre di variare il tracciato dei percorsi pedonali che, secondo le previsioni del PRG, sono adiacenti alle pertinenze delle abitazioni.

La quarta proposta prevede, all'interno di un'area i cui confini non coincidono appieno con quelli ipotizzati dallo strumento urbanistico, un impianto urbano fondato su unità abitative di quattro piani con giacitura pressoché ortogonale rispetto agli assi stradali. Al Piano terreno degli immobili sono previsti spazi per funzioni terziarie. Si ipotizza il riutilizzo pressoché totale del volume con una forte riduzione del rapporto di copertura che si attesta sul 38%. Si prevede una quota di alloggi sociali. I proponenti si dichiarano infine disponibili ad accettare criteri perequativi finalizzati al reperimento degli standard urbanistici.

*Valutazione*

*In merito alla prima proposta, è necessario precisare:*

- che l'area denominata RU3, riferita ad una previsione mutuata dal PRG, conserva oneri e potenzialità previsti da quello strumento urbanistico;
- che l'area V1.1 dovrà necessariamente essere acquisita dagli attuatori dell'intervento o con il loro determinante concorso;
- che il piano riferito all'intero comparto dovrà essere necessariamente unitario anche se potrà essere attuato per stralci;
- che l'eventuale piano complesso d'Intervento o programma complesso di riqualificazione insediativa dovrà fornire oltre che gli auspicati indirizzi generali anche criteri dettagliati riguardanti gli aspetti quantitativi e qualitativi del nuovo insediamento.

La seconda proposta non tiene conto della necessità, derivante dal documento di indirizzi, di formulare in termini "consortili" un progetto unitario riguardante l'intero comparto di riordino urbano di cui l'area "RU7" costituisce una unità minima di intervento.

La terza proposta non contrasta con gli orientamenti del RU. Dovrà essere valutata l'entità delle pertinenze private.

In merito alla quarta proposta, è necessario precisare:

- che gli aspetti quantitativi e qualitativi dell'intervento devono derivare da una proposta riferita all'intero comparto comprendente le aree RU3, RU6, RU7, VP1;
- che l'area contraddistinta con il numero 7 deve essere stralciata dal complessivo progetto di riordino;
- che lo schema planivolumetrico proposto non tiene conto, se non parzialmente, delle indicazioni del PS, dettagliate nel documento di indirizzi allegato al Pubblico Avviso.

#### Aree RU4 - Ex Cementificio, Stazione

E' pervenuta una proposta (n. 18).

La proposta prevede di intervenire direttamente sugli immobili di proprietà tramite un piano attuativo, senza partecipare al progetto unitario previsto dal PRG e dal PS per tutte le aree iscritte nella zona di ristrutturazione urbanistica; prevede inoltre l'utilizzo di una quota di edificabilità corrispondente agli attuali volumi e prevede infine la possibilità di discostarsi rispetto agli schemi progettuali messi a punto dal PRG, seppure nel rispetto delle linee guida in essi contenute.

#### Valutazione

*Il RU, tenendo conto delle difficoltà fin qui riscontrate, predisporrà delle linee guida tali da rendere più agevole la fattibilità dell'intervento. L'Amministrazione ritiene tuttavia imprescindibile la redazione di un piano unitario da realizzare eventualmente a stralci. Relativamente agli aspetti quantitativi dovrà essere ricercata, a cura degli attuatori, un'equa ripartizione della potenzialità edificatoria fissate dal PRG.*

#### Area RU8 - Via Garibaldi, Stazione

Sono pervenute due proposte (n. 24 e n.27).

La prima proposta prevede di modificare le articolazioni funzionali fissate dal documento preliminare al fine di aumentare la quota di residenze fino a raggiungere una Sul di mq 10.000; una quota di superficie "modesta", ma non quantificata, dovrebbe essere destinata ad attività terziarie. Si precisa che i volumi "autorizzati" ammontano a mc 60.434,77 per una superficie coperta di mq 7.699,64. Si prefigura la demolizione di tutti i capannoni industriali, eccezion fatta per uno, avente superficie coperta di mq 1.498,02, da riconvertire, eventualmente, in spazio pubblico, sportivo o terziario-direzionale.

Dalle quantità messe in campo, si deduce che il progetto mira a riutilizzare pressoché tutta la volumetria esistente o autorizzata.

La seconda proposta prevede che un'area, destinata a cassa di espansione dallo strumento urbanistico vigente, venga inserita all'interno del comparto RU8, al fine della sua acquisizione al demanio pubblico attraverso procedure espropriative o criteri perequativi, attribuendo, in questo caso, all'area destinata alla cassa di espansione un idoneo indice di fabbricabilità.

#### *Valutazione*

*Le dimensioni e le destinazioni funzionali ipotizzate dalla prima proposta dovranno essere rapportate al quadro generale delle aree di riordino, che verrà a determinarsi a seguito del Pubblico Avviso. Non è tuttavia possibile avallare il principio tendente all'utilizzo del tutto il volume preesistente in caso di riconversione funzionale degli immobili a destinazione produttiva.*

*Il ricorso a procedure perequative, avanzato seppure non esplicitamente dalla seconda proposta è, in linea di principio, condivisibile.*

#### Area RU9 - Via Alfieri, Stazione

E' pervenuta una proposta (n. 17).

La proposta, riguardo alle modalità di attuazione, prevede un piano urbanistico preventivo non condizionato da prefigurazioni inserite all'interno del RU o, comunque, da una ben definita guida dell' Amministrazione comunale. In termini quantitativi, si ipotizza la riconversione totale della volumetria esistente (mc. 63.100) a cui dovrebbe corrispondere una Sul di mq 21.100, l'aumento del rapporto di copertura (dall'attuale 0,48 mq/mq a 0,60 mq/mq), lo scomputo dalla superficie coperta di eventuali autorimesse non interrate, una altezza massima non inferiore a m 15,50 e l'insediamento di 631 abitanti.

#### *Valutazione*

*L'Amministrazione si riserva di valutare la coerenza dei parametri proposti all'interno di una più generale riflessione sui carichi urbanistici nelle aree insediative della UTOE n. 4 (Stazione).*

*Non si ritiene tuttavia possibile avallare il principio tendente all'utilizzo di tutto il volume preesistente in caso di riconversione funzionale degli immobili a destinazione produttiva.*

*Non è ammissibile, anche alla luce delle criticità idrauliche rilevate nella zona, consentire l'aumento del rapporto di copertura né scomputare dal calcolo del suddetto rapporto il suolo impegnato da eventuali autorimesse.*

#### Area di trasformazione RU11 – Ex carbonizzo, Via Gramsci

Sono pervenute due proposte (n. 38 e n. 39).

La prima proposta fa riferimento ad una istanza precedentemente presentata all'amministrazione, in cui si ipotizza la riconversione dei volumi produttivi in volumi residenziali, volumi non residenziali e per "usi civici". La proprietà si rende disponibile alla cessione gratuita delle aree destinate agli

spazi pubblici e alla realizzare delle relative opere di sistemazione. Gli alloggi previsti, a quanto si evince dagli elaborati grafici, sono 10/12.

La seconda proposta fa anch'essa riferimento ad una precedente richiesta di intervento in cui si prefigura la riconversione dei volumi già produttivi alla funzione esclusivamente residenziale. Gli alloggi previsti, a quanto si evince dagli elaborati grafici, sono 5.

#### *Valutazione*

*Le dimensioni e le destinazioni funzionali ipotizzate dalle due proposte dovranno essere rapportate al quadro generale delle aree di riordino, che verrà a determinarsi a seguito del Pubblico Avviso nella UTOE n.3 (Capoluogo).*

#### Area di espansione produttiva, Via Garibaldi, Stazione

E' pervenuta una proposta (n. 26).

La proposta prevede che la normativa del RU tenga conto dell'esigenza di flessibilità delle funzioni, ovvero che vengano ridotti i vincoli relativi alle destinazioni d'uso. Per quanto concerne l'organizzazione dell'area viene presentata un'ipotesi in cui, rispetto a quanto proposto dal documento preliminare allegato al Pubblico Avviso, vengono modificate la viabilità provinciale, la localizzazione dei parcheggi e l'organizzazione dei lotti. La superficie territoriale, a seguito delle variazioni presentate, risulta considerevolmente aumentata rispetto a quanto previsto dalla scheda di riferimento presente nel documento di indirizzo.

#### *Valutazione*

*Si ritengono inopportune le variazioni apportate alla viabilità sia riguardo allo svincolo su Via Garibaldi sia all'innesto sulla viabilità interna sia al tracciato che, come configurato, determina un incremento dell'area produttiva. Sono da valutare con attenzione il nuovo tracciato stradale interno, le considerazioni in merito all'articolazione dei lotti ed alle destinazioni funzionali.*

#### Aree TU1 - Via Fogazzaro, Via Deledda, Stazione

E' pervenuta una proposta (n. 16).

La proposta prevede l'esclusione dall'area oggetto del piano attuativo di una striscia di terreno retrostante gli edifici di Via Deledda e l'ampliamento del comparto ad ovest, sino al fosso della Badia. Nella configurazione presentata sono apportate modifiche di destinazione e differenti localizzazioni delle funzioni rispetto a quelle previste dal PRG; si ipotizzano inoltre variazioni per quanto riguarda le tipologie edilizie, l'altezza fuori terra e gli standard urbanistici.

#### *Valutazione*

*L'ipotesi formulata è, in linea di massima, coerente con gli orientamenti del RU. L'Amministrazione tuttavia si riserva di verificare la validità della nuova perimetrazione e, più in generale, le implicazioni dell'impianto ipotizzato sull'assetto dell'intera area Nord della Stazione.*

#### Aree TU2 – Via Galilei, Stazione

E' pervenuta una proposta di stralcio della previsione (n. 25)

La proposta fa riferimento ad una istanza precedentemente presentata all'amministrazione e ribadisce la richiesta di destinare all'uso agricolo l'area di trasformazione urbanistica denominata "TU2". I proponenti confermano la disponibilità a cedere le aree necessarie per realizzare il collegamento tra via G. Galilei e via V. Alfieri.

#### *Valutazione*

*Lo stralcio dell'area TU2 dovrà essere valutato nel quadro generale delle aree di riordino, che verrà a determinarsi a seguito del Pubblico Avviso. Lo stralcio ipotizzato appare tuttavia non in contrasto con le direttive del PS anche alla luce delle criticità idrauliche rilevate nella zona.*

## **Capitolo IV - Integrazione della proposta iniziale di trasformazione degli assetti insediativi e motivazione delle scelte**

Gli studi geologici e idrologico-idraulici, le ipotesi degli operatori privati seguite al pubblico avviso, le verifiche di fattibilità e di coerenza, i pareri espressi dai gestori dei servizi a rete, l'individuazione di indicatori di sostenibilità e di qualità insediativa, hanno consentito all'Amministrazione di integrare e riformulare, in termini qualitativi e quantitativi, la proposta iniziale riferita alle aree di trasformazione.

Di seguito, si riportano, articolate per UTOE, le ipotesi di dimensionamento riferite alle aree di riordino urbano formulate tenendo conto dei parametri fissati dal D.M. 2/04/68 n.1444 e cioè mc/abitante 80 o mq/abitante 25.

### **UTOE n.1 – Tobbiana**

Dimensionamento aree di trasformazione

TOBBIANA	TOTALE PS	I RU	RESIDUO riordino
interventi	<b>RU1</b>		RU1
abitanti	<b>104</b>	0	104
volume res.	<b>8320</b>	0	8320
volume totale	<b>10400</b>	0	10400
Sul residenze	<b>2600</b>	0	2600
Sul totale	<b>3250</b>	0	3250
all. (75 mq)	<b>35</b>	0	35

Le capacità insediative previste dal PS rimangono inalterate e utilizzabili nei regolamenti urbanistici successivi al primo.

### **UTOE n. 2 – Fognano**

Dimensionamento aree di trasformazione

FOGNANO	TOTALE PS	I RU	RESIDUO riordino
interventi	<b>RU2</b>	RU2	
abitanti	<b>330</b>	330	0
volume res.	<b>26400</b>	26400	0
volume totale	<b>33000</b>	33000	0
Sul residenze	<b>8250</b>	8250	0
Sul totale	<b>10312</b>	10312	0
all. (75 mq)	<b>110</b>	110	0

L'intervento relativo all'area RU2 esaurisce di fatto le capacità residenziali delle aree di trasformazione previste dal PS.

#### Motivazione delle scelte

Le dimensioni sopra riportate confermano quanto previsto in sede di PRG. L'assetto dell'area di riordino, in chiave con le proposte avanzate e coerentemente con gli obiettivi del RU, prevede una diversa configurazione rispetto alle primitive previsioni, in vista della salvaguardia degli antichi opifici.

### **UTOE n. 3 – Montale**

Dimensionamento aree di trasformazione

MONTALE	TOTALE PS	I RU				ESEGUITI	RESIDUO riordino	
		RU6	RU7	RU3a	RU11		RU5	RU3b
interventi								
abitanti	816	260	116	55	43	97	157	32
% resid.		70%	70%	60%	30%	70%	60%	30%
volume res.	65276	20800	9280	4396	3440	7.760	12560	2560
volume tot.	107917	29714	13257	7327	11467	11086	20933	8533
Sul resid.	20399	6500	2900	1374	1075	2.425	3925	800
Sul totale	33724	9286	4143	2290	3583	3464	6542	2667
all. (75 mq)	290	87	39	18	32	32	52	11

Gli interventi previsti nel primo RU corrispondono, con riferimento al numero degli abitanti insediabili, al 70% del totale (816 abitanti).

#### Motivazione delle scelte

Il comparto di Via I maggio, comprendente le aree di riordino RU3, RU6, RU7 e l'area di pubblico interesse V1.1, è stato oggetto di svariate proposte il cui denominatore comune è rappresentato, in qualche misura, dalla richiesta di svincolare i singoli interventi da un progetto unitario. Altra caratteristica delle proposte è rappresentata dal sovradimensionamento richiesto per i singoli interventi. L'Amministrazione, che affida all'attuazione coordinata del comparto il compito di rigenerare una consistente porzione del capoluogo, non può convenire sull'abbandono di un progetto coordinato e, quanto al dimensionamento, fermo restando il tetto stabilito in sede di PS, mediante il RU assegna a ciascun comparto individuato una capacità insediativa proporzionale alle volumetrie di riferimento.

### **UTOE n.4 – Stazione**

Dimensionamento aree di trasformazione

STAZIONE	TOTALE PS	I RU				RESIDUO
		RU4	RU8	RU9	TU1	RU10
interventi						
abitanti	1445	160	340	340	160	100
% resid.		80%	70%	70%	72%	60%
vol. res.	115600	10240	27200	27200	12800	8000
volume tot.	121625	12800	38857	38857	17778	13333
Sul resid.	27500	4000	8500	8500	4000	2500
Sul totale	39008	5000	12143	12143	5556	4167
all. (75 mq)	367	53	113	113	53	33

In questa frazione, gli interventi da inserire nel primo RU rappresentano, in termini di abitanti insediabili, il 69% della previsione totale, pari a 1000 abitanti su un totale di 1445.

#### Motivazione delle scelte

Le scelte del primo RU sono prevalentemente dettate in questa frazione, e nell'intera UTOE n.4, dalle forti criticità idrauliche rilevate dall'apposito studio. Come si evince dalla tabella del dimensionamento, solo il 69% delle previsioni viene inserito nel primo RU anche se la disponibilità ad attuare gli interventi previsti dal documento di valutazione iniziale sono risultate molto numerose. In particolare:

- Viene stralciata la previsione TU2 su richiesta della proprietà che intende restituire l'area alla funzione agricola. La stessa area è interessata dalla esondazione della Bure e pertanto lo stralcio della previsione residenziale risulta coerente con la criticità idraulica risultante dagli appositi studi;
- Viene mantenuta la dimensione complessiva degli interventi RU8, RU4 e TU1 pur riducendo fortemente il peso dell'area RU4 (ex cementificio). Le tre aree risultano infatti strettamente connesse perché, seppure in misura diversa, interessate alla risoluzione delle criticità idrauliche derivanti dal comportamento del torrente Bure e dei Fossi Badia e Mulini. Si ipotizza di trasferire parte delle potenzialità insediative attribuite dal PRG all'area RU4 nell'area RU8, messa in sicurezza dalla realizzazione preliminare della cassa di laminazione posta a monte, che mitiga altresì i problemi idraulici dell'area TU2. L'intervento RU4 si configura di conseguenza come

un parziale recupero dei volumi esistenti con una consistente riduzione del numero di abitanti insediabili ed un altrettanto consistente recupero di superficie permeabile.

## **Capitolo V - Valutazione intermedia**

Il quadro conoscitivo dettagliato, la valutazione degli studi ambientali, geologici e idrologico-idraulici, le ipotesi formulate a seguito del pubblico avviso, le verifiche di fattibilità e di coerenza, i pareri espressi dai gestori dei servizi a rete, l'individuazione di indicatori di sostenibilità e di qualità insediativa, hanno consentito all'Amministrazione di avanzare una proposta molto dettagliata di RU, presentata in Consiglio Comunale in data 15/05/08. La proposta era illustrata da una relazione sui contenuti ed era corredata di elaborati grafici del quadro conoscitivo, di elaborati di previsione, di uno schema normativo oltre che degli studi geologici e idrologico-idraulici.

I contenuti della bozza di RU sono stati messi a disposizione delle autorità e del pubblico al fine di acquisire pareri, segnalazioni, proposte, contributi.

In particolare, la relazione illustrativa del nuovo regolamento è stata pubblicata sul sito internet del comune mentre gli elaborati del quadro conoscitivo, gli elaborati di previsione e quelli relativi agli studi settoriali sono stato ampiamente illustrati, nel corso di numerosi incontri con i soggetti istituzionali, le parti sociali, le associazioni culturali e ambientaliste.

Oltre che agli uffici provinciali competenti per l'assetto del territorio e all'ufficio regionale per la tutela delle acque e del territorio (URTAT), la proposta di RU è stata sottoposta alla valutazione delle Amministrazioni dei comuni contermini; delle associazioni ambientaliste, culturali, ecc. e, in genere, a tutti i portatori di interessi del territorio; delle categorie economiche e sindacali; degli ordini Professionali di Architetti, Ingegneri e Geometri, di Pistoia e Prato ed ai rispettivi iscritti; degli operatori del "Centro Commerciale Naturale" di Montale; della Commissione Edilizia e della Commissione per il paesaggio.

Nel corso degli incontri e successivamente, l'Amministrazione ha raccolto numerosi pareri e suggerimenti in merito al sistema della viabilità e delle soste, ai servizi, alle regole per l'uso del suolo in zona agricola, con particolare riguardo alle colture vivaistiche, al dimensionamento degli

insediamenti, ecc., che hanno contribuito alla stesura della proposta definitiva del RU.

## TITOLO III - I CONTENUTI DEL RU - RELAZIONE RU

### **Premessa**

La terza parte della relazione di sintesi costituisce di fatto la relazione illustrativa dei contenuti del RU. Essa riprende, aggiornandola e integrandola, la relazione pubblicata nella fase intermedia del processo di formazione del regolamento, sottoposta a valutazione integrata.

Dalle ipotesi insediative formulate dagli interessati, dalla valutazione degli studi geologici e idraulici e dei pareri espressi dai gestori dei servizi a rete, dagli apporti collaborativi registrati in sede di partecipazione, si sono dedotte le regole per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

### **Capitolo I - Il quadro normativo di riferimento**

Il regolamento urbanistico è disciplinato dall'art.55 della LR 1/05.

In base a tale articolo, l'attività urbanistica ed edilizia:

- disciplina la gestione degli insediamenti esistenti;
- disciplina le 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 ovvero il tessuto insediativo esistente;
- 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

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.

## **Capitolo II - Gli obiettivi**

Il Piano Strutturale, 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 calmierato prevedendo appositi incrementi di volumetrie nelle aree di trasformazione.

### **Capitolo III - Approfondimento del quadro conoscitivo**

Il quadro conoscitivo del territorio comunale è stato delineato in sede di redazione del piano strutturale ed è stato approfondito in fase di redazione del regolamento urbanistico. E' necessario ricordare che nel territorio dei comuni di Agliana, Montale, Montemurlo e Quarrata è attiva "agenda 21 locale" che opera un costante monitoraggio dello stato delle risorse essenziali e che ha contribuito a redigere, nel 2006, il primo bilancio comunale ambientale.

Degli approfondimenti riguardanti:

- Ricognizione e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Studi idrologici e idraulici;
- Studi geologici;
- Analisi dei tessuti insediativi;
- Aspetti sociali ed economici;

si dà conto al Titolo II della presente relazione.

## **Capitolo IV - Sostenibilità e qualità insediative**

### **Il nuovo approccio della progettazione**

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. 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 RU, 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.

### **Deroghe per il miglioramento del comfort ambientale e delle prestazioni energetiche degli edifici**

Al fine di migliorare il comfort ambientale e le prestazioni energetiche degli edifici, il RU, ponendo dei limiti qualitativi e dimensionali, esclude dai computi urbanistici riferiti a superfici coperte, volumi e superfici utili le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario:

- Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti sud-est, sud, sud-ovest con funzione di captazione solare;
- Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio;
- 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 pertanto 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.

Sono altresì oggetto di deroga negli interventi di riqualificazione energetica le distanze minime e le altezze massime e vengono considerate a tutti gli effetti "superfici assorbenti" le superfici rese idonee al recupero dell'acqua meteorica, comprese terrazze e "i giardini pensili" a ciò predisposti.

### **Capitolo V - 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. In totale, sono stati individuati 67 edifici ed aree, di cui 9 a Tobbiana, 15 a Fognano, 33 nel Capoluogo e 10 nell'ambito urbano di Stazione.

## **Capitolo VI – Fattibilità geologica e idraulica**

Riguardo agli aspetti geologici, si è proceduto alla specifica zonazione, 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 26/R 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).

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 del regolamento regionale 26/R, che tutte le previsioni, fatta eccezione per l'area produttiva di Via Garibaldi, ricadono all'interno del tessuto insediativo esistente.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza idraulica delle aree preordinate alla trasformazione degli assetti insediativi, si riporta una tabella che descrive sinteticamente le opere propedeutiche alla realizzazione degli interventi, rimandando per una migliore descrizione alle schede riferite ad ogni singola

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

aree o comparto di trasformazione, presenti nelle norme tecniche di attuazione.

Intervento Urbanistico	Criticità	Interventi di messa in sicurezza
P 11 Via Garibaldi	F. Mulini T. Agna	1 - Adeguamento F. dei Mulini tra la Smilea e la nuova Montalese 2 - Derivazione del F. dei Mulini nel F. della Badia con diversivo a monte della Nuova Montalese 3 - Adeguamento e realizzazione diversivo sul F. dei Mulini nel tratto a valle della Nuova Montalese 4 - Autosicurezza e interventi di compensazione nell'area posta a nord della Nuova Provinciale lungo il T. Agna
R 3.5 Via Giordano Bruno	T. Agna	1 - Autosicurezza e interventi di compensazione nell'area a monte della Nuova Montalese -
R 6.2, R 6.3, R 6.4 Ex cementificio	F. Badia T. Bure	1 - Realizzazione nuovo attraversamento del F. della Badia sotto la ferrovia 2 - Realizzazione nuovo tracciato del F. della Badia dalla ferrovia al T. Bure 3 - Autosicurezza e compensazione nelle aree di pertinenza
RU 6, RU 7 Via I Maggio	F. Badia	1 - Autosicurezza e compensazione nelle aree di pertinenza
RU 8 - Via Garibaldi	F. Badia	1 - Adeguamento del F. della Badia dalla nuova Montalese alla ferrovia 2 - Realizzazione della cassa di espansione sul F. della Badia
RU 9 Via Alfieri	T. Bure	1 - Adeguamento F. Selvavecchia 2 - Interventi di compensazione in area idraulicamente idonea
Rs1 - Via IV Novembre	T. Settola	1 - Autosicurezza e compensazione nelle aree di pertinenza
TU 1 Via Fogazzaro - Via Deledda	F. Mulini e T. Bure	1 - Adeguamento del F. della Badia dalla nuova Montalese alla ferrovia 2 - Realizzazione della cassa di espansione sul F. della Badia
RU2A Fognano	T. Agna	Interventi previsti dallo studio Settesoldi Prot. 12/341/061; in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riprofilatura dell'Agna delle Conche a monte della confluenza con sbassamento dell'area golenale e realizzazione di nuova arginatura;</li> <li>• riprofilatura delle sezioni poste tra la confluenza e la briglia posta a valle dell'area di intervento con sbassamento dell'area golenale e realizzazione di una arginatura raccordata a un muro esistente che termina sulla briglia.</li> </ul>

*Attribuzione delle opere di messa in sicurezza agli interventi di urbanizzazione*

## **Capitolo VII sistema della viabilità**

Il RU, riguardo alla viabilità sovracomunale, coerentemente con le direttive del PS, inserisce tra le previsioni di primaria importanza il raccordo con la "seconda tangenziale di Prato". La realizzazione del raccordo, previsto a sud della ferrovia, nell'area denominata "Il Chiuso", rappresenta la condizione necessaria per il superamento delle forti criticità del sistema viario comunale con particolare riferimento alla sua parte meridionale.

Al suddetto raccordo si innesta la nuova provinciale, il cui tracciato si sviluppa al piede dell'argine destro del torrente Agna, in sostituzione di un tratto di Via Garibaldi che, declassato, costituirà l'infrastruttura portante per riqualificazione della parte settentrionale dell'abitato di Stazione.

Una previsione di grande interesse per la razionalizzazione della mobilità della parte est di Stazione e per la riqualificazione dell'abitato degli Stradelli è la variante a Via Alfieri che raccorda l'area posta immediatamente a valle della stazione ferroviaria con la rotatoria di innesto al raccordo per la seconda tangenziale pratese.

Nell'ambito di Montale sono previsti due importanti innesti sulla Nuova Montalese, in corrispondenza della località Ginanni e di Via del Rio, in grado alleggerire e razionalizzare il traffico del capoluogo e di favorire interventi di riqualificazione in corrispondenza dell'asse centrale costituito dalle via IV Novembre e Martiri della Libertà e delle piazze centrali dell'abitato.

E' previsto un importante collegamento con Montemurlo in corrispondenza di Via Giordano Bruno.

## **Capitolo VIII – La disciplina degli interventi nel territorio aperto**

### **Le aree prevalentemente agricole**

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 monolocali. 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.

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

Gli interventi previsti devono essere finalizzati:

- alla valorizzazione ambientale e turistico-naturalistica;
- alla salvaguardia ed al recupero degli elementi caratteristici del paesaggio antropizzato 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;

All'interno delle aree boschive, il RU disciplina:

- la silvicoltura 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'imbrigliamento 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;

**Le aree agricole collinari** occupano la parte del territorio comunale compresa mediamente tra le quote altimetriche 100 e 400 s.l.m. 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.

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.

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.

Negli “intorni insediativi” di Ceccalante, Merlaia, Strigianella, 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.

**Le 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.

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.

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;

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 reflue, 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.

**Le aree agricole con funzione di tutela ambientale** integrano complessi e manufatti di valore storico testimoniale, strutture e infrastrutture che necessitano di spazi di rispetto, sono preordinate a funzioni non attivate dal primo regolamento urbanistico, ma prescritte dal PS, possiedono autonomo pregio ambientale e paesaggistico, ecc..

Il RU disciplina gli interventi ammissibili in queste aree, che si articolano in:

- aree di rispetto cimiteriale;
- aree di tutela delle sorgenti e dei bacini;
- aree di rispetto dei depuratori;
- fasce di rispetto stradali;
- aree agricole integrative di insediamenti di valore storico o di autonomo pregio o valore paesaggistico;
- aree agricole di connessione territoriale;
- aree agricole residuali interne agli insediamenti o di margine urbano;
- aree agricole preordinate in sede di PS alla realizzazione del cimitero di Stazione;
- aree agricole residuali preordinate in sede di PS all'integrazione del centro intermodale.

## Capitolo IX – Gli spazi urbani aperti

### **Piazze**

Il RU individua le piazze e luoghi pubblici da riqualificare come capisaldi della centralità urbana e prevede che i relativi progetti tengano conto del contesto architettonico e ambientale e migliorino la qualità la qualità degli spazi attraverso la riduzione del traffico di attraversamento, l'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche e la redazione delle facciate degli edifici prospicienti gli spazi pubblici.

### **Aree per la sosta**

Le aree per la sosta dei veicoli vengono distinte in parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali. I primi comprendono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno riferito alla dimensione urbana, i secondi invece riguardano i fabbisogni, in termini di posti auto, riferiti alle abitazioni private, con particolare riguardo alle nuove costruzioni e devono essere conformi a quanto stabilito dall'art.41 sexies della legge 17/08/1942, n.1150 come modificata dall'art.2 della legge 24/03/1989, n.122.

Il RU prescrive le modalità costruttive e di dimensionamento dei parcheggi e prevede in ogni aggregato urbano un sistema di soste e di viabilità ciclopedonale tale da rendere possibile una mobilità alternativa a quella affidata esclusivamente al trasporto automobilistico.

### **Verde urbano**

All'interno del limite urbano, gli spazi aperti non pavimentati si distinguono, ai sensi del regolamento regionale 2/R in:

- verde urbano pubblico e privato;
- il verde di connettività urbana;
- il verde attrezzato .

Il verde urbano è costituito dall'insieme delle componenti vegetali, pubbliche o private, interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana.

Si articola in:

- verde pubblico;
- parco urbano (il bosco dell'Aringhese);
- giardini e parchi storici;
- verde privato;
- verde privato integrativo di edifici e complessi di valore storico;

Il verde di connettività urbana è costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. Si articola in:

- aree verdi adiacenti ai corsi d'acqua, percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- viali alberati;
- aree agricole residuali di margine urbano;
- aree agricole preordinate alla realizzazione del cimitero di Stazione;
- aree agricole residuali di integrazione del centro intermodale.

Il verde attrezzato si articola in:

- aree a verde pubblico attrezzato;
- aree sportive pubbliche;
- aree sportive private;
- Cassa di laminazione di Via Garibaldi.

Il RU disciplina gli interventi nelle suddette aree e prevede in ogni ambito urbano del territorio comunale una congrua dotazione di questi spazi.

## **Capitolo X - La disciplina degli interventi nel tessuto insediativo esistente**

### **Il patrimonio edilizio di pregio**

All'interno del patrimonio edilizio presente al 1954, il RU attribuisce diversi valori agli edifici, adeguandovi 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, marginine 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.

### **Gestione del patrimonio edilizio esistente**

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 fondiaria.

Ai fini degli interventi di addizione o di sostituzione edilizia, alle prime due classi 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);

Nei tessuti di tipo promiscuo, gli interventi sono finalizzati, anche mediante il ricorso ad incentivi volumetrici, alla riqualificazione degli assetti insediativi e

degli spazi pubblici. Mediante il miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e complessi edilizi dovrà essere ricercata una maggiore integrazione con i tessuti residenziali limitrofi.

l'intervento edilizio diretto, di norma consentito, in caso di rilevanti operazioni di ristrutturazione urbanistica, deve essere preceduto da un progetto preliminare unitario.

E' consentito la riconversione funzionale dei volumi già produttivi, ma viene incentivata, con abbuoni di superficie coperta, la permanenza della funzione non residenziale (artigianato di servizio, terziario, direzionale, ecc.)

Nei tessuti promiscui con presenza di immobili a destinazione già produttiva di medie dimensioni, gli interventi vengono assimilati a quelli previsti nelle aree riordino urbano

Nei tessuti produttivi della frazione di Stazione, il RU prevede opere di infrastrutturazione, tributarie del nuovo tracciato stradale lungo l'Agna, tali da rendere più agevole e razionale la mobilità veicolare nel comparto.

## Capitolo XI - Le trasformazioni degli assetti insediativi

### Le aree di riordino urbano

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

Le trasformazioni con destinazione prevalentemente residenziale, riferite perlopiù a insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati, sono finalizzate al riequilibrio, alla riqualificazione ambientale e dei tessuti urbani nonché al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni. Per quanto attiene alle finalità degli interventi, sono assimilate alle aree di riordino le aree di trasformazione urbanistica, mutate dal previgente, le aree promiscue degradate comprendenti opifici dismessi di medie e grandi dimensioni e le aree di recupero individuate all'interno dei tessuti di valore storico-testimoniale. In queste aree sono ammesse la residenza, i servizi, le attività terziarie e terziario-direzionale, le attività culturali, l'artigianato di servizio, ecc. da localizzare di norma al piano terreno degli edifici.

Gli interventi di riordino possono contemplare la realizzazione contestuale e coordinata di previsioni riferite a più aree e riguardare il recupero e la riqualificazione urbana, l'infrastrutturazione, la messa in sicurezza idraulica, l'acquisizione di aree di interesse collettivo, ecc. Gli interventi possono riferirsi ad aree adiacenti o disgiunte. In questo caso è necessario subordinare i singoli interventi ad un disegno complessivo ed unitario ed è prevista la possibilità di ricorrere ai piani complessi di intervento o ai programmi complessi di riqualificazione insediativa.

Sono comprese nelle aree di riordino "zone di ristrutturazione urbanistica" e "di trasformazione urbanistica" mutate dal previgente PRG. Queste ultime sono aree di espansione prevalentemente residenziale in situazione di frangia, la cui realizzazione è finalizzata al compimento di episodi urbani sviluppatasi in maniera disorganica e senza un valido supporto infrastrutturale.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di una scheda-guida, parte integrante delle presenti norme, comprendente un estratto dei grafici di RU, così articolata:

- Descrizione dell'ambito;
- obiettivi specifici;
- modalità di attuazione;
- indirizzi progettuali;
- destinazioni funzionali;
- dimensionamento;
- perequazione urbanistica;
- Pericolosità idraulica e interventi di mitigazione;
- oneri.

Il dimensionamento degli interventi di riordino, che deriva dalla ripartizione delle quote abitative fissate per ogni singola UTOE in sede di PS, è rapportato al volume esistente all'interno di ogni area di trasformazione. La quota abitativa prevista dal PS per la UTOE n. 4 (Stazione) viene ridotta del 30% a causa delle criticità idrauliche rilevate dallo studio di settore che hanno suggerito, in sede di valutazione integrata, un consistente abbattimento della superficie coperta.

Le aree di trasformazione debbono essere progettate con criteri di sostenibilità edilizia e possono, per questo motivo, usufruire di un incremento di superficie (fino al 10 per cento della superficie utile ammessa) ai sensi dell'art.146 della LR 1/0. In alcuni casi, esplicitamente indicati nelle schede-guida, i suddetti incrementi sono destinati al reperimento di alloggi sociali.

E' prevista la possibilità di introdurre criteri di perequazione urbanistica, condizionando, in questi casi, la fattibilità degli interventi all'utilizzo dell'indice perequativo individuato in aree di pubblica utilità.

Gli ambiti di perequazione possono essere riferiti ad aree unitarie, adiacenti o, semplicemente, collegate in termini funzionali. Nel caso di aree disgiunte, considerate dal RU in modo solidale, l'applicazione di criteri perequativi è

condizionata all'attivazione di procedure di coordinamento mediante piani complessi di intervento o programmi complessi di riqualificazione insediativa.

Il primo regolamento urbanistico prevede l'attuazione dei seguenti interventi di riordino urbano e assimilati:

- Riordino RU2 - Via Gramsci, Fognano;
- Riordino RU6, RU7, RU3a, Via I Maggio, Montale;
- Riordino RU8 - Via Garibaldi, da realizzare in modo coordinato con gli interventi R6.2, R6.3, R6.4, Stazione;
- Riordino RU9 - Via Alfieri, Stazione;
- Trasformazione TU1 - Via Deledda/Via Fogazzaro, Stazione;
- Recupero RU11 – Ex carbonizzo, Via Gramsci (Intorno insediativo E3.3);

Gli obiettivi specifici di riqualificazione riferiti ad ogni intervento, le dimensioni, le prescrizioni, le eventuali criticità ambientali da mitigare, gli indirizzi progettuali, vengono esplicitati all'interno delle singole schede riportate all'art. 84 delle norme tecniche di attuazione.

### **La nuova area produttiva**

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.

Nel futuro insediamento industriali, oltre alle attività produttive propriamente dette, con l'esclusione delle industrie nocive, sono ammesse:

- attività terziarie/direzionali;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti ecc.);
- servizi aziendali per gli addetti;
- Attività turistico-ricettive;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;
- attività di servizio alla persona;
- spazi espositivi in genere;

L'intervento deve concorrere alla riqualificazione complessiva delle aree produttive localizzate nella frazione di Stazione attraverso la realizzazione

della nuova viabilità provinciale, il reperimento di standard adeguati ed la decisiva mitigazione del quadro delle criticità idrauliche dell'intera frazione.

## **Capitolo XII – Dimensione della crescita - Standard urbanistici**

Nel presente capitolo vengono messe a confronto le previsioni relative agli insediamenti e agli standard urbanistici del piano strutturale con quelle del primo regolamento urbanistico.

L'Amministrazione comunale, con il bando esplorativo di fattibilità dell'area produttiva (Del. G.M. n. 35 del 23/02/06) e successivamente con il pubblico avviso (Del C.C. n. 33 del 05/07/20) riferito alle aree di trasformazione, intendeva fondare il dimensionamento del RU su concrete basi di fattibilità, derivante dalla condivisione delle scelte urbanistiche da parte degli operatori privati.

Delle risposte e delle ipotesi formulate a seguito dei suddetti atti comunali, si è dato conto in altra parte della relazione. Qui è importante sottolineare come le proposte di trasformazione del territorio presenti nel pubblico avviso siano stati in gran parte accolte dagli operatori, tanto che il primo RU risente, in termini dimensionali, di questo diffuso consenso.

Al fine di un corretto raffronto tra i valori previsti da PS e quelli inseriti nel RU, relativi alla funzione residenziale, è necessario precisare che i dati dello strumento urbanistico, adottato ai sensi della LR 5/95, sono stati aggiornati ai sensi dell'art. 146 della LR 1/05, tenendo conto degli incrementi ammessi ai fini di incentivare l'edilizia sostenibile. Il Regolamento prevede infatti che all'interno degli interventi di trasformazione ed anche in ogni nuova costruzione debbano essere adottate tecniche di edilizia sostenibile ( Titolo VIII delle NTA). Gli incrementi, valutati in termini di superficie utile, sono stati applicati esclusivamente alle nuove previsioni lasciando inalterate quelle mutate dal previgente PRG.

## Previsioni riferite alla funzione prevalentemente residenziale

Riguardo alle aree a funzione prevalentemente residenziale, l'adeguamento dimensionale delle previsioni del piano strutturale risulta dalla tabella n. 1.

UTOE	PREVISIONI PS			PS INCR. ART. 146			COMPLETAMENTI (5%)			TOTALE		
	Sul	abitanti	alloggi	Sul	abitanti	alloggi	Sul	abitanti	alloggi	Sul	abitanti	alloggi
TOBBIANA	2600	104	35	2860	114	38	143	6	2	3003	120	40
FOGNANO	8250	330	110	8250	330	110	413	17	6	8663	347	116
MONTALE	20400	816	272	21610	864	288	1081	43	14	22691	908	303
STAZIONE	38350	1534*	511	42185	1687	562	2109	84	28	44294	1772	591
COMUNE	69600	2784	928	74905	2996	999	3745	150	50	78650	3146	1049

**tabella 1 – adeguamento del dimensionamento del PS al disposto dell'art. 146 della LR 1/05 – Aree prevalentemente residenziali**

\* la previsione del PS nella UTOE (1445 abitanti insediabili) viene portata a 1534 unità per tener conto delle reali capacità insediative delle aree TU1 (ab. 161 in luogo di 103) e TU2 (ab 91 in luogo di 60). Le suddette quantità erano previste nel vigente PRG.

La tabella 2 illustra, suddivise per UTOE e riferita agli abitanti insediabili, le previsioni del primo RU, mettendole in rapporto, con le previsioni del piano strutturale adeguate secondo le modalità descritte nella tabella 1.

UTOE	PS INCR. ART. 146			TRASFORMAZIONI I RU			COMPLETAMENTI (5%)			RESIDUO		
	Sul	abitanti	alloggi	Sul	abitanti	alloggi	Sul	abitanti	alloggi	Sul	abitanti	alloggi
TOBBIANA	3003	120	40	0	0	0	0	0	0	3003	120	40
FOGNANO	8663	347	116	8250	330	110	0	0	0	413	17	6
MONTALE	22691	908	303	13793	552	184	1085	43	14	7813	313	104
STAZIONE	44294	1772	591	28935	1093	386	0	0	0	15359	679	205
COMUNE	78650	3146	1049	50978	1975	680	1085	43	14	26588	1128	355

**tabella 2 – previsioni del primo RU riferite alle aree prevalentemente residenziali**

Le tabelle seguenti illustrano, in termini dimensionali, gli interventi di trasformazione previsti all'interno di ogni ambito insediativo (art. 84 delle NTA).

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

<b>UTOE N. 1 TOBBIANA</b>	PREVIS. PS	I RU	RESIDUO
interventi	RU1		RU1
abitanti	104	0	
% residenze	80%	0	
volume residenziale	8320	0	
vol. non residenziale	2080	0	
volume totale	10400	0	
Sul residenziale	2600	0	
Sul non residenziale	650	0	
Sul totale	3250	0	
Incremento art. 146	325		
incremento residenza	260	0	
SUL RESIDENZA	2860	0	2860
TOTALE SUL	3575	0	3575
TOTALE ALLOGGI	38	0	38
TOTALE ABITANTI	114	0	114

**tabella 3 – previsioni del primo RU riferite agli interventi di riordino a Tobbiana**

<b>UTOE N. 2 FOGNANO</b>	PREVIS. PS	I RU	RESIDUO
interventi	RU2	RU2	
abitanti	330	330	0
% residenze	80%	80%	
volume residenziale	26400	26400	0
vol. non residenziale	6600	6600	0
volume totale	33000	33000	0
SUL RESIDENZA	8250	8250	0
SUL NON RES.	2750	2750	0
TOTALE SUL	11000	11000	0
TOTALE ALLOGGI	110	110	0

**tabella 4 – previsioni del primo RU riferite agli interventi di riordino a Fognano**

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

UTOE N. 3 MONTALE	PREVIS. PS	I RU						ESEGUITI	RESIDUO	
		RU6	RU7	RU3a*	RU11	Rs.1	TOTALE		RU5	RU3
interventi										
abitanti	816	280	125		42	60	507	104	168	37
% residenze		70%	70%		30%	80%		70%	60%	30%
volume residenziale	65.280	22400	10000		3360	4800	40560	8.320	13440	2960
vol. non residenziale		9600	4286		7840	640	22366	3.566	8960	6907
volume totale		32000	14286		11200	5440	62926	11886	22400	9867
Sul residenziale	20400	7000	3125		1050	1500	12675	2.600	4200	925
Sul non residenziale		3000	1339		2450	200	6989	1.114	2800	2158
Sul totale		10000	4464		3500	1700	19664	3.714	7000	3083
Incr. Sul art. 146		1000	446		350		1796			308
Incr. residenza	1210	700	313		105		1118			93
SUL RESIDENZA	21610	7700	3438		1155	1500	13793	2.600	4200	1018
TOTALE SUL		11000	4911		3850	1700	21461	3.714	7000	3392
TOTALE ALLOGGI	288	103	46		15	20	184	35	56	14
TOTALE ABITANTI	864	308	138		46	60	552	104	168	41

**tabella 5 – previsioni del primo RU riferite agli interventi di riordino nel Capoluogo**

*\*La previsione relativa all'area RU3a, porzione del comparto RU3 (ab. insediabili 168), già presente nel previgente PRG ed ora suddiviso in RU3a e RU3b, è legata alla valutazione dei volumi di rispettiva pertinenza da parte delle proprietà (art.84 comma 5.13 delle NTA)*

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

UTOE N. 4 STAZIONE	PREVIS. PS	I RU					STRALCIO TU2	RESIDUO RU10
		R6.2.3.4	RU8	RU9	TU1	TOTALE		
interventi								
abitanti previsti	1534*							
abitanti (- 30%)	1074	160	378	340	161	1039	91	100
% residenze		80%	69%	70%	100%		100%	60%
volume residenziale	85904	12800	30240	27200	16905	87145	7280	8000
vol. non residenziale		12218	13586	11657	1171	38632	0	5333
volume totale		25018	43826	38857	18076	125777	7280	13333
Sul residenziale	26845	4000	9450	8500	5635	27585	2275	2500
Sul non residenziale		3818	4246	3643	365	12072	0	1667
Sul totale		7818	13696	12143	6000	39657	2275	4167
Incremento art. 146**			725	1214		1939	0	417
incremento residenza	1350		500	850		1350	0	250
SUL RESIDENZA	28195	4000	9950	9350	5635	28935	0	2750
TOTALE SUL		7818	14421	13357	6000	41596	0	4583
TOTALE ALLOGGI	376	53	133	125	75	386	0	37
TOTALE ABITANTI	1128	160	398	374	161	1093	0	110

**tabella 6 – previsioni del primo RU riferite agli interventi di riordino nella UTOE n. 4 - Stazione**

\*la previsione del PS in termini di abitanti (1445) viene portata a 1534 per tener conto delle reali capacità insediative delle aree TU1 (ab. 161 in luogo di 103) e TU2 (ab 91 in luogo di 60). Nel primo RU, il suddetto valore complessivo viene ridotto del 30% a causa delle criticità idrauliche rilevate nella frazione

\*\* L'incremento è stato applicato unicamente alle nuove previsioni di trasformazione e non alle aree di riordino mutate dal previgente PRG

Riferendosi all'intero territorio comunale e considerando il dato relativo agli abitanti insediabili nelle aree di riordino urbano, il primo regolamento urbanistico risulta attuare, in termini percentuali, il 66% dell'intera previsione del PS. Il dato, relativamente alle singole UTOE, risulta così articolato:

- UTOE 1 – Tobbiana           0%
- UTOE 2 – Fognano         100%
- UTOE 3 – Montale         64%
- UTOE 4 – Stazione        65%

## **Previsioni riferite alla funzione produttiva**

Il PS prevede un'unica zona di trasformazione per la funzione produttiva nella UTOE n. 4 identificandola con il codice P11.

L'area per insediamenti produttivi P11 è localizzata tra la Via Garibaldi e il nuovo tracciato della strada provinciale per Stazione a completamento di un insediamento industriale esistente. Essa misura 51085 mq, superficie che risulta dalla somma di una residua previsione del PRG (mq 15.004), dell'incremento previsto in sede di PS (mq 26.538) e di un ulteriore incremento dovuto alla traslazione verso nord del nuovo tracciato stradale, peraltro concordato con i responsabili dell'Amministrazione provinciale. Tenendo conto delle fasce di rispetto stradale, necessariamente prive di indici fabbricativi, che ammontano a circa mq. 4500 la differenza tra la previsione del PS e l'ipotesi insediativa inserita nel I RU risulta, in definitiva, di mq 5043, così calcolata:  $mq\ 51.085 - (15.004 + 26.538) - 4500 = mq\ 5043$ .

Il quadro dell'uso del suolo per la funzione produttiva e la disponibilità di superfici utili per la funzione produttiva emerge dalle tabelle di seguito riportate.

E' necessario precisare che la Sul riferita all'area di trasformazione P11 deriva dall'applicazione di quanto stabilito all'art. 85 delle NTA del RU mentre per il calcolo della Sul esistente o residua, riferita alle aree produttive totalmente o parzialmente edificate si è fatto ricorso ad una plausibile stima.

In particolare, per quantificare la Sul esistente o residuale nelle aree produttive sature, si è attribuito alla Superficie fondiaria un valore ridotto del 30% rispetto alla superficie territoriale per tenere conto dell'area impegnata da urbanizzazione primaria e standard, riducendo inoltre l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,70 o 0,80 a 0,60 in ragione del ridotto utilizzo dell'indice stesso, dovuta alla prevalente presenza di edifici ad un piano.

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

UTOE N. 1 TOBBIANA	PREVIS.PS		da PRG	EDIFICATO/P.A. O PROGETTO APPROVATO	I RU	RESIDUO
	s. territoriale	Sul	Sul	Sul	Sul	Sul
0	0	0		0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

**tabella 7 – attività produttive - previsioni del primo RU riferite alla UTOE n. 1 -  
Tobbiana**

UTOE N. 2 FOGNANO	PREVIS.PS		conferma PRG	EDIFICATO/P.A. O PROGETTO APPROVATO	I RU	RESIDUO
	s. territoriale	Sul	Sul	Sul	Sul	Sul
<b>P1</b> (eterogenei art.)	2994	1416	1416	1416	0	0
<b>P3</b> (omogenei art.)	14501	7105	7105	6021	0	1084
<b>P12</b> (distr. Carburanti)	61	0	0	0	0	0
TOTALE	14562	7105	7105	6021	0	1084

**tabella 8 – attività produttive - previsioni del primo RU riferite alla UTOE n. 2 -  
Fognano**

UTOE N. 3 MONTALE	PREVIS. PS		conferma PRG	EDIFICATO/P.A. O PROGETTO APPROVATO	I RU	RESIDUO
	s. territoriale	Sul	Sul	Sul	Sul	Sul
<b>P1</b> (eterogenei art.)	46859	32801	32801	19681	0	13120
<b>P3</b> (omogenei art.)	55784	27334	27334	25442	0	1893
<b>P3.1</b> (depositi art.)	7362	736	736	736	0	0
<b>P5</b> (attrezz. Tecn.)	1001	0	0	0	0	0
<b>P7</b> (ind. A rischio)	13265	3413	3413	1190		2223
<b>P9</b> (centro comm.)	10913	4639	4639	4639	4639	0
<b>P10</b> ( alberghi esist.)	2190	1752	1752	1629	0	123
<b>P12</b> (distr. Carburanti)	797	0	0	0	0	0
TOTALE	138171	70676	70676	53317	4639	17359

**tabella 9 – attività produttive - previsioni del primo RU riferite alla UTOE n. 3 -  
Montale**

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

UTOE N. 4 STAZIONE	PREVIS.PS		conferma PRG	EDIFICATO/P.A. O PROGETTO APPROVATO	I RU	RESIDUO
	s. territoriale	Sul	Sul	Sul	Sul	Sul
P1 (eterogenei art.)	16640	8153	8153	3424	0	4729
P2 (eterogenei ind.)	168403	70729	70729	64700	0	6029
P3 (omogenei art.)	37693	18470	18470	5000	0	13470
P4 (omogenei ind.)	220518	92618	92618	92618	0	0
P5 (attrezz. Tecniche)	25406	0	0	0	0	0
P6 (centro intermod.)	45021	18909	18909	9629	0	9280
P11 (trasform. Ind.)	51086	33100	0	0	33100	0
TOTALE	564766	241979	208879	175371	33100	33507

**tabella 10 – attività produttive - previsioni del primo RU riferite alla UTOE n.4 – Stazione**

UTOE	PREVIS.PS		conferma PRG	EDIFICATO/P.A. O PROGETTO APPROVATO	I RU	RESIDUO
	s. territoriale	Sul	Sul	Sul	Sul	Sul
TOBBIANA	0	0	0	0	0	0
FOGNANO	14562	7105	7105	6021	0	1084
MONTALE	138171	70676	70676	53317	0	17359
STAZIONE	564766	241979	208879	175371	33100	33507
COMUNE	717499	319760	286660	234709	33100	51951

**tabella 11 – attività produttive - previsioni del primo RU riferite all'intero territorio comunale**

## Gli standard urbanistici

Riguardo agli standard previsti dal DM 2 aprile 1968 n.1444, l'Amministrazione ha provveduto, in sede di PS e di RU, a verificarne la consistenza e ad adeguarne i valori alla crescita prevista nel primo regolamento urbanistico.

Come si evince dalla tabella 7, riferita all'intero territorio comunale, i valori di riferimento risultano tutti abbondantemente superati e, soltanto il parametro riguardante le aree di interesse comune rappresentano una realtà urbana, in qualche modo, tributaria di altri centri, maggiori e meglio attrezzati.

La tabella 8, riferita all'UTOE di Tobbiana, rivela qualche carenza previsionale riguardo agli standard dell'istruzione e delle aree verdi e sportive. Il secondo dato (verde e sport), in una realtà insediativa immersa nel paesaggio collinare, appare di scarsa rilevanza ed abbondantemente coperto dalle dimensioni delle "aree agricole residuali di margine urbano" (mq 29504) che si intersecano con gli spazi urbani dell'insediamento. Il valore relativo allo standard dell'istruzione può considerarsi superato, aggregando come già in sede di PS, per questo specifico problema, gli abitati di Tobbiana e Fognano, per altro fisicamente contigui. A fronte di un insieme demografico di 2404 abitanti, la superficie per attrezzature scolastiche risulta, in questo modo, pari a mq 15.829 con un rapporto mq/ab = 6,58 , maggiore dal valore di riferimento (4,5 mq/ab).

TERRITORIO COMUNALE	ESISTENTI		Standard di legge		PREVISIONI I RU			Standard effettivi
						****		
Abitanti	10.637	Mq/ab	Mq/ab	mq	mq	12.785	mq	Mq/ab
					necessari	previsti	totale	
Istruzione	33.186	3,12	4,5	47.867	24.346	31.241	64.427	5,04
Interesse	38.985	3,67	2	21.274	-	4.026	43.011	3,36
Verde e sport	198.118	18,63	9	95.733	-	185.692	383.810	30,02
parcheggi	38.568	3,63	2,5	26.593	-	55.920	94.488	7,39
<b>TOTALE</b>	<b>308.857</b>	<b>29,04</b>	<b>18</b>	<b>191.466</b>	<b>24.346</b>	<b>276.879</b>	<b>585.736</b>	<b>45,81</b>

**tabella 11 – Standard urbanistici riferiti all'intero territorio comunale I**

\*\*\*\* il numero di abitanti previsti è riferito alle aree di trasformazione di dichiarata attuazione

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

UTOE N.1 TOBBIANA	ESISTENTI		Standard di legge		PREVISIONI I RU			Standard effettivi
Abitanti	1.032	Mq/ab	Mq/ab	mq	mq	1.032	mq	Mq/ab
					necessari	previsti	totale	
Istruzione	1.187	1,15	4,5	4.644	3.457	1.229	2.416	2,3
Interesse com.	4.549	4,41	2	2.064	-	1.080	5.629	5,45
Verde e sport	4.289	4,16	9	9.288	4.999	1.128	5.417	5,25
parcheggi	1.938	1,88	2,5	2.580	642	3.647	5.585	5,41
<b>TOTALE</b>	<b>11.963</b>	<b>11,59</b>	<b>18</b>	<b>18.576</b>	<b>9.098</b>	<b>7.084</b>	<b>19.046</b>	<b>18,46</b>

**tabella 12 – Standard urbanistici riferiti alla UTOE n. 1**

\* aggregando, ai fini del rispetto degli standard relativi all'istruzione e al verde, le frazioni di Tobbiana e Fognano, si ottengono rispettivamente i valori di 6,37 > 4,50 e 9,90 > 9,00

UTOE N.2 FOGNANO	ESISTENTI		Standard di legge		PREVISIONI I RU			Standard effettivi
Abitanti	1.042	Mq/ab	Mq/ab	mq	mq	1.372	mq	Mq/ab
					necessari	previsti	totale	
Istruzione	3.136	3,01	4,5	4.689	3.038	9.763	12.899	9,40
Interesse com.	6.577	6,31	2	2.084	-	0	6.577	4,79
Verde e sport	6.383	6,13	9	9.378	5.965	12.009	18.392	13,41
parcheggi	2.181	2,09	2,5	2.605	1.249	3.847	6.028	4,39
<b>TOTALE</b>	<b>18.277</b>	<b>17,54</b>	<b>18</b>	<b>18.756</b>	<b>10.252</b>	<b>25.619</b>	43.896	<b>31,99</b>

**tabella 13– Standard urbanistici riferiti alla UTOE n. 2**

\* aggregando, ai fini del rispetto degli standard relativi all'istruzione e al verde, le frazioni di Tobbiana e Fognano, si ottengono rispettivamente i valori di 6,37 > 4,50 e 9,90 > 9,00

UTOE N.3 MONTALE	ESISTENTI		Standard di legge		PREVISIONI I RU			Standard effettivi
Abitanti	6.452	Mq/ab	Mq/ab	mq	mq	7.177	mq	Mq/ab
					necessari	previsti	totale	
Istruzione	20.979	3,25	4,5	29034	11.318	12.099	33.078	4,61
Interesse com.	19.080	2,96	2	12904	0	2.946	22.026	3,07
Verde e sport	181.198	28,08	9	58068	0	77.663	258.861	36,07
parcheggi	22.425	3,48	2,5	16130	0	36.177	58.602	8,17
<b>TOTALE</b>	<b>243.682</b>	<b>37,77</b>	<b>18</b>	<b>116136</b>	<b>11318</b>	<b>128.885</b>	372.567	<b>51,91</b>

**tabella 14 – Standard urbanistici riferiti alla UTOE n. 3**

\*\* nelle aree per verde e sport del Capoluogo viene compresa la superficie del parco urbano dell'Aringhese, che misura mq 83997,98

Comune di Montale – Regolamento Urbanistico Comunale  
VALUTAZIONE INTEGRATA / RELAZIONE DI SINTESI

UTOE N.4 STAZIONE	ESISTENTI		Standard di legge		PREVISIONI I RU			Standard effettivi
					necessari	previsti	totale	
Abitanti	2.111	Mq/ab	Mq/ab	mq	mq	3.204	mq	Mq/ab
Istruzione	7.885	3,74	4,5	9.500	6.533	8.150	16.035	5,00
Interesse com.	8.779	4,16	2	4.222	0	0	8.779	2,74
Verde e sport	6.249	2,96	9	18.999	22.587	94.891	101.140	31,57
parcheggi	12.024	5,70	2,5	5.278	0	12.249	24.273	7,58
<b>TOTALE</b>	<b>34.936</b>	<b>16,55</b>	<b>18</b>	<b>37.998</b>	<b>29.121</b>	<b>115.291</b>	150.227	<b>46,89</b>

**tabella 15 – Standard urbanistici riferiti alla UTOE n. 4**

**\*\* nelle aree per verde e sport della frazione di Stazione viene compresa la superficie della cassa di laminazione del Rio della Badia, che misura mq 83903,20**

## Capitolo XIII - Valutazione e monitoraggio degli effetti

Il RU prevede di assoggettare alla valutazione integrata, ai sensi del regolamento regionale 4/R, i seguenti interventi di trasformazione degli assetti insediativi e atti di governo:

- Programma complesso di riqualificazione insediativa di Via I Maggio a Montale;
- Programma complesso di riqualificazione insediativa comprendente la riconversione degli immobili produttivi di Via Garibaldi ed il recupero dell'ex cementificio ed aree adiacenti;
- Piano attuativo riguardante la riconversione funzionale di Via Alfieri,
- Piano attuativo riferito alla espansione produttiva in Via Garibaldi;
- La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ai sensi della LR 39/94;
- I piani e programmi di settore di competenza comunale e le loro varianti significative, approvati dopo l'entrata in vigore del RU.

I piani e i soggetti a valutazione integrata devono mettere in evidenza le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità di attuazione, gli atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie e devono altresì individuare parametri, modalità e indicatori per il monitoraggio degli effetti.

Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia; le modifiche introdotte agli impianti industriali a rischi di incidente rilevante sono soggetti alla valutazione degli effetti ambientali:

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

La valutazione complessiva della sostenibilità ambientale degli interventi dovrà riguardare in particolare le emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche, i fabbisogni idrico e gli scarichi, la qualità delle acque superficiali e sotterranee, i campi elettromagnetici

Il RU prevede che gli interventi di trasformazione siano soggetti, alla scadenza quinquennale di validità del regolamento, al monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in conformità quanto previsto dagli artt. 13 e 55 della LR 1/05. A tale scopo, i piani attuativi dovranno contenere, all'interno della normativa tecnica, specifiche prescrizioni riguardanti il monitoraggio.

La valutazione degli effetti delle trasformazioni dovranno riguardare:

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

Per ogni intervento di trasformazione dovranno essere definiti specifici indicatori di monitoraggio, a cui affidare la verifica della qualità insediativa ,riguardanti le risorse essenziali, le criticità del sistema rumore, del sistema rifiuti, le criticità derivanti dai campi elettromagnetici e quelle riguardanti il sistema energia.

Gli indicatori individuati dal RU sono i seguenti;

Riguardo all'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 privata 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.

Riguardo all'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;
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;

Riguardo al 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.

Riguardo al 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.

Riguardo alla 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.

Riguardo all'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.

#### Riguardo al 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.

Il Progettista

Montale, 14 aprile 2009