

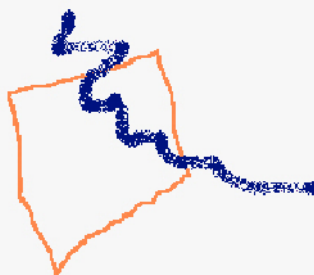


Comune di Chiesina Uzzanese

(Provincia di Pistoia)

Legge Regionale 03/01/2005 n°1, art. 55

varianze al regolamento urbanistico



- PROGETTO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
PROGRAMMA ABBATTIMENTO
BARRIERE ARCHITETTONICHE E URBANISTICHE
ELABORAZIONE GIS
Benedetta e Giannino Biaggini Architetti Associati

- STUDI GEOLOGICI
Dott. Geologo Pergentino Giovannelli

- STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI
Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio

- SUPPORTO STUDI IDROLOGICI IDRAULICI
Ing. Lorenzo Galardini

- IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Francesca Guidotti

- RESPONSABILE URBANISTICA
Geom. Lorenzo Lenzi

- IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Arch. Liliana Crocetti

IL SINDACO
Marco Borgioli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Aldo Pierluigi Benedetti

relazione

SOMMARIO

| | |
|--|------------------|
| <u>PREMESSA.....</u> | <u>2</u> |
| <u>GLI OBIETTIVI.....</u> | <u>3</u> |
| <u>LA DISAMINA DEL RU VIGENTE.....</u> | <u>5</u> |
| <u>CONTENUTI DELLA VARIANTE.....</u> | <u>8</u> |
| <u>DIMENSIONAMENTO DEL R.U.....</u> | <u>26</u> |
| <u>ACCESSIBILITA' URBANA.....</u> | <u>33</u> |
| <u>ELABORATI GRAFICI E NORMATIVA.....</u> | <u>34</u> |
| <u>SOSTENIBILITA' E QUALITA' DEGLI INTERVENTI</u> | <u>36</u> |
| .. | |

PREMESSA

Con delibera n. 19 del 18/05/2010 il comune di Chiesina Uzzanese ha attivato la procedura di avvio alla variante al Regolamento Urbanistico (RU) vigente, adottato con delibera del C.C. n. 41 del 14/09/05 ed approvato con delibera del C.C. n. 27 del 13/06/06.

Nell'intervallo temporale trascorso dall'approvazione del piano, il quadro della pianificazione sovracomunale di riferimento è stato innovato con le recenti varianti al piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana (PIT) e al piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pistoia (PTC).

L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adeguare il piano strutturale (PS) agli indirizzi ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici regionale e provinciale e, di conseguenza, ha reso coerente al PS il proprio Regolamento Urbanistico (RU).

Al fine di promuovere la partecipazione e di definire i contenuti e il dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale, l'Amministrazione ha adottato il documento programmatico del RU mediante un pubblico avviso ai sensi dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 3/R del 09/02/2007, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione delle azioni ipotizzate dal documento programmatico stesso.

Le risposte, che hanno riguardato esclusivamente le aree oggetto di piani attuativi mutate dal previgente regolamento e non ancora attuate, hanno suggerito concrete ipotesi di lavoro, valutate durante il percorso progettuale alla luce degli studi idraulici, della fattibilità economica e delle potenzialità di riqualificazione degli insediamenti esistenti insite nelle singole ipotesi di trasformazione.

La relazione mette in evidenza gli aspetti innovativi introdotti nel Regolamento Urbanistico dalla presente variante.

GLI OBIETTIVI

Il Piano Strutturale, secondo quanto indicato nel documento programmatico, viene redatto in armonia con gli indirizzi e le prescrizioni emanati dagli strumenti urbanistici Regionali e Provinciali e pertanto l'adeguamento del RU alla variante al PS soddisfa la necessità di coerenza dell'azione di governo rispetto ai piani di competenza di Regione e Provincia.

In particolare quanto acquisito in sede di PS dagli atlanti del paesaggio della strumentazione urbanistica sovracomunale in merito ai "caratteri strutturali identificativi" e ai "caratteri strutturali ordinari", richiede l'individuazione di alcuni specifici obiettivi di natura ambientale quali:

- La tutela delle aree di corona del Padule di Fucecchio (in piccola parte nel territorio comunale), integrative di zone umide di rilevante interesse naturalistico
- Il contenimento della diffusione urbana che altera profondamente il paesaggio di pianura, connotandolo con severe condizioni di congestione spaziale e di semplificazione e impoverimento biologico e semiologico
- Una disciplina mirata a contenere il rilevante impatto visuale delle serre per le colture florovivaistiche nello scenario paesistico della pianura.
- La tutela dello stretto rapporto tra residenza e fondi agricoli che costituisce una espressione peculiare del processo di diffusione urbana
- Una disciplina mirata alla promozione del vivaismo in pieno campo e al contenimento delle colture vivaistiche nelle aree bonificate in margine al Padule di Fucecchio.

Il RU, ai sensi del DPGR n. 2/R del 14/02/07, individua quale finalità strategica l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti.

Gli obiettivi generali da perseguire nella redazione della Variante al RU possono essere sintetizzati nel modo seguente:

- La riqualificazione degli insediamenti abitativi con particolare riguardo al centro antico del Capoluogo
- La tutela dei tessuti insediativi storici
- La tutela del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale
- L'accessibilità urbana
- La revisione della normativa
- La salvaguardia delle risorse essenziali del territorio anche attraverso l'inserimento nel corpo della normativa di una appropriata disciplina
- La prevenzione del rischio per gli effetti idraulici e sismici locali
- La tutela del territorio aperto anche attraverso una puntuale disciplina riguardante le attività colturali e costruttive

- La revisione del sistema della mobilità con lo stralcio di previsioni non più attuali
- La riqualificazione degli ambiti insediativi esistenti anche attraverso prescrizioni specifiche riguardanti i tessuti storici, gli interventi sugli immobili di valore, le piazze e i luoghi di aggregazione, le aree per la sosta dei veicoli, il verde urbano, gli esercizi commerciali
- Lo sviluppo organico al contesto esistente dei nuovi episodi insediativi anche attraverso puntuali regole per le trasformazioni, con la predisposizione di schede-guida riferite ad ogni intervento.
-

LA DISAMINA DEL RU VIGENTE

L'edificato di valore

Gli elenchi allegati alle norme tecniche di attuazione del previgente RU vengono acquisiti dalla variante nella loro integrità, tenendo conto del grado di valore attribuito ai singoli edifici.

Pur non entrando nel merito dell'analisi a suo tempo svolta, si è ritenuto opportuno attribuire un elevato grado di valore all'edificio dello "Xenodochio" nonostante le alterazioni apportatevi nel corso di lavori relativamente recenti.

Si sono inoltre introdotti criteri di salvaguardia a tutela di un edificio di recente costruzione, sede di un istituto bancario, considerato dalla critica come un notevole esempio di architettura del secolo XX.

Tenendo conto delle "risorse storiche" segnalate in sede di piano strutturale e constatando l'assenza di qualsiasi tutela nei confronti di gran parte dell'edificato annoverato tra le suddette risorse, la variante ha provveduto a introdurre in proposito coerenti forme di salvaguardia.

I tessuti urbani storici

Riferendosi alle risorse sopra menzionate, si è ritenuto necessario segnalare tutte le aggregazioni di impianto storico, estendendo in questo modo la perimetrazione delle aree insediative cui attribuire un valore di insieme.

In termini di normativa, la variante predispone per queste aree una serie di articolati interventi in grado di favorire il recupero dell'edificato pur nel rigoroso rispetto dei valori presenti.

I tessuti recenti

Nell'analisi dei tessuti urbani recenti, si sono distinte le porzioni degli insediamenti formati per successive aggregazioni, seppure all'interno di un ordinato impianto viario, da quelle che sono derivate da progetti unitari come nel caso delle lottizzazioni o dei quartieri di edilizia sociale.

Nel caso dei tessuti eterogenei, si è condivisa la scelta del RU previgente, di un sostanziale blocco di questa forma di sviluppo urbano con poche possibilità di integrazione. Si è altresì di fatto acquisita la parametrizzazione in precedenza individuata.

Riguardo ai tessuti omogenei, la nuova normativa fa riferimento alle regole

indicate nei progetti originari e nelle rispettive convenzioni.

Riguardo agli spazi urbani aperti, in quanto fondamentali luoghi di relazione, il nuovo RU introduce regole e indicazioni specifiche atte a favorirne propriamente la fruizione.

La viabilità

Il nuovo RU, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PS, prende atto delle ricadute sul nostro territorio del nuovo assetto della viabilità di interesse nazionale e regionale e, constatando la non attualità dell'ipotesi relativa al casello autostradale unico, ne propone lo stralcio restituendo le aree in precedenza impegnate per quella previsione alla primitiva funzione agricola.

Nel contempo viene aggiornato il sistema di raccordi e snodi riguardante la S.P. Camporcioni.

Riguardo alla viabilità a servizio dei sistemi locali, viene stralciata la previsione relativa al passante funzionale al superamento dell'abitato di Chiesanuova, ritenendo adeguato in termini prestazionali l'attuale tracciato della Via Romana, da migliorare con opportuni interventi atti a fluidificare e snellire il traffico. Nella frazione di Capanna, il nuovo RU predispone adeguati accorgimenti per limitare i disagi dovuti all'attraversamento della frazione da parte del traffico pesante.

La rete della viabilità secondaria, in gran parte esistente e da riqualificare, deve consentire la mobilità necessaria alla fruizione dei servizi, degli spazi urbani comunitari, del verde attrezzato e sportivo e degli spazi aperti. Si tratta di una viabilità prevalentemente ciclopedonale che incorpora potenzialmente, in un sistema continuo, i percorsi della viabilità storica, vicinale, naturalistica e paesaggistica. La variante affida a questo sistema la funzione di struttura connettiva del territorio ed individua la principale direttrice di connessione nel collegamento ambientale del fiume Pescia di Pescia. Alcuni tracciati, di difficile realizzazione e di dubbia funzionalità, soprattutto per la forte interferenza con la necessaria riservatezza degli spazi privati, vengono stralciati e sostituiti con percorsi meno impattanti.

Le aree di trasformazione

Le aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale previste dal previgente RU e non realizzate sono sinteticamente descritte, in termini quantitativi, dalla tabella seguente che ne riporta il codice identificativo (PAN),

la superficie territoriale (ST), la superficie fondiaria (SF), il rapporto di copertura (RC), l'altezza massima degli edifici (h) e la superficie utile lorda consentita (Sul).

| PA | ST | SF | Rc | h | Sul |
|------------|---------------|---------------|------|-------|---------------|
| PA1 | 14.030 | 6.320 | 0,30 | 8,50 | 3.000 |
| PA2 | 7.000 | 2.130 | 0,30 | 7,50 | 1.520 |
| PA3 | 7.440 | 2.510 | 0,40 | 7,50 | 4.000 |
| PA4 | 5.502 | 2.844 | 0,30 | 7,50 | 1.400 |
| PA7 | 11.760 | 890 | | | 600 |
| PA8 | 7.970 | 3.960 | 0,30 | 7,50 | 3.400 |
| PA11 | 9.160 | 3.500 | 0,30 | 7,50 | 1.700 |
| PA13 | 17.230 | 12.080 | 0,30 | 10,00 | 4.000 |
| TOT | 80.092 | 34.234 | | | 19.620 |

Aree di trasformazione da attuarsi mediante piani attuativi (PA) previsti dal previgente RU e non realizzati

Le aree PA1 e PA2 riguardano l'abitato di Chiesa Nuova, le aree PA3 e PA4 sono ubicate nella frazione di Mulin Nuovo e le altre sono inserite nell'ambito insediativo del Capoluogo.

La mancata realizzazione dei piani attuativi ha costituito un elemento di riflessione in fase di avvio del procedimento e l'Amministrazione ha quindi scelto di sottoporre l'eventuale reiterazione degli interventi ai soggetti interessati mediante il ricorso al pubblico avviso ai sensi dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 3/R del 09/02/2007.

La conferma degli interventi di trasformazione è stata poi condizionata alla pericolosità idraulica delle aree che, in alcuni casi, ha suggerito lo stralcio della previsione.

Nel caso delle nuove aree per attività produttive, area PA6 ed area per attività terziarie PA12, quest'ultima, destinata soprattutto ad attività commerciale, è stata ritenuta di scarsa attualità soprattutto in ragione della sua prossimità all'importante polo commerciale di Massa e Cozzile, struttura che rende assai poco sostenibile in termini economici la gestione di esercizi commerciali ad essa alternativi.

L'area PA6, inserita nel comparto produttivo della S.P. Camporcioni può essere in qualche misura considerata strategica e perciò meritevole di una conferma pur differendo la sua attuazione alla realizzazione delle opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza dell'area.

Gli standard

Le aree destinate a servizi di interesse pubblico rispondono allo standard previsto dal DM 1444 del 02/04/1968 ed anche a quello, molto più elevato, fissato in ambito comunale. Le dimensioni dei parcheggi e del verde pubblico eccedono in larga misura la quota minima prevista mentre solo le aree destinate all'istruzioni raggiungono a stento lo standard minimo fissato.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, pur riaffermando l'aderenza agli obiettivi individuati dal RU previgente e nel rispetto dei principi di sostenibilità su cui si fonda la legislazione regionale, ha ritenuto di dover introdurre numerose innovazioni riguardanti sia la normativa che gli assetti in precedenza definiti al fine di poter contare su azioni dotate di un elevato grado di fattibilità e quindi effettivamente mirate alla corretta gestione del territorio.

Riguardo, in particolare, alla normativa, essa viene articolata in maniera coerente rispetto a quanto richiesto dalla LR 1/05 e dai regolamenti applicativi della stessa come si può dedurre dalla seguente sintesi:

Salvaguardia delle risorse essenziali del territorio

- Acqua, Aria, Suolo e sottosuolo, Ecosistemi della fauna e della flora
- Prevenzione del rischio per gli effetti idraulici e sismici locali

Disciplina del territorio aperto

Sistema della viabilità

Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

- Gli spazi urbani aperti
- I servizi di interesse collettivo
- Patrimonio edilizio e aree edificabili
- Tessuti storici
- Tessuti urbani prevalentemente residenziali
- Aree a destinazione produttiva

Disciplina delle trasformazioni

- Regole generali delle di trasformazioni
- Schede guida riferite alle singole aree di trasformazione

Sostenibilità e qualità degli interventi - Valutazioni e monitoraggio

- Sostenibilità e qualità insediative
- Regole di progettazione
- Requisiti minimi
- Valutazione ambientale strategica
- Monitoraggio degli effetti ambientali e monitoraggio della qualità insediativa negli Interventi di trasformazione

Nel prosieguo della relazione verrà approfondito il contenuto dei singoli titoli.

SALVAGUARDIA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

La variante introduce ex novo nella normativa tecnica un apposito titolo contenente le prescrizioni per tutelare l'integrità fisica del territorio, per la gestione cioè del patrimonio naturale, la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e la protezione dell'ambiente dai rischi naturali o da quelli derivanti dalle trasformazioni operate dall'uomo.

Riguardo alle risorse essenziali, si sintetizzano di seguito i contenuti delle nuove regole.

Acqua

Vengono introdotte regole per

- la tutela dei corsi d'acqua garantendo la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, l'efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche, l'accessibilità pubblica
- la regimazione delle acque superficiali
- la realizzazione di sottopassi, attraversamenti e intubamenti
- i pozzi, sorgenti e punti di presa

Aria

La variante disciplina

- Esposizione ed emissioni riferite all'inquinamento atmosferico e acustico
- Emissioni atmosferiche e acustiche
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e luminoso nel rispetto del Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.
- Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria

Suolo e sottosuolo

Vengono stabilite le regole per garantire la qualità del suolo e del sottosuolo normando:

- L'Impermeabilizzazione del suolo
- Criteri generali per la realizzazione delle opere di sistemazione esterna
- Aree pavimentate
- Aree permeabili alberate
- Percorsi pedonali
- Percorsi ciclo-pedonali
- Filari di alberi
- Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni
- Sbancamenti, scavi e rinterri
- Costruzioni interrato
- Reti tecnologiche sotterranee
- Depuratori
- Discariche di materiale arido e interramenti

Fauna e flora

La norma fa riferimento alle disposizioni della LR 56/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare vengono disciplinati:

- la rimozione o sostituzione degli elementi arborei non autoctoni o consolidati
- il restauro di viali, siepi e formazioni arboree lineari poste lungo i confini e le vie campestri, le siepi frangivento, ecc.
- La formazione di nuove siepi
- La gestione e la formazione di sistemi arborei lineari e non
- La gestione della vegetazione ripariale

Prevenzione del rischio per gli effetti geomorfologici, idraulici e sismici locali

Gli studi geologici e idraulici, redatti, a supporto delle varianti, conformemente alle disposizioni del Regolamento Regionale 53/R, hanno definito una nuova mappatura delle pericolosità geologica, sismica e idraulica con conseguente riscrittura delle relative classi di fattibilità e stralcio di alcune previsioni insediative.

Per la definizione delle caratteristiche fisiche del territorio riferite agli aspetti morfologici, geologici e idraulici, lo studio ha comportato una attenta disamina del materiale esistente e l'integrazione dello stesso, dove necessaria.

A tal fine sono stati raccolti i dati di base disponibili analizzando le relazioni geologiche/geotecniche a supporto dei progetti edilizi presentati negli anni e le stratigrafie di pozzi reperite presso l'Ufficio Demanio Idrico della Provincia di Pistoia.

Sono state condotte ex novo specifiche indagini mirate alla definizione delle caratteristiche sismiche del territorio comunale e necessarie per la realizzazione delle specifiche cartografie in base ai dettami della normativa vigente.

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

All'interno di questa porzione del territorio comunale vengono inserite le aree destinate prevalentemente all'esercizio di attività agricole, 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.

La disciplina delle zone agricole sia essa legata agli aspetti colturali che all'attività edilizia, è sempre riferita allo specifico titolo della LR 1/05 e al regolamento attuativo 5/R.

Attività colturali

La concezione della funzione agricola sopra espressa orienta le azioni del RU nel formulare la disciplina delle lavorazioni, delle trasformazioni morfologiche del suolo, della recinzione delle proprietà, ecc.

Per ogni intervento rilevante è inoltre previsto l'obbligo di valutarne preventivamente gli effetti ambientali al fine di garantire che nessuna risorsa venga ridotta in modo significativo ed irreversibile e, in particolare, che non sia alterato l'equilibrio idrogeologico, se non per interventi migliorativi e venga tutelata l'organizzazione complessiva del paesaggio.

Attività costruttive

La progettazione delle nuove costruzioni, delle addizioni volumetriche all'edificato esistente, del recupero del patrimonio edilizio deve essere rispettosa del contesto ambientale di riferimento. Coerentemente con le disposizioni di legge la variante prevede che, prima di procedere a nuove edificazioni, sia ricercato il recupero degli eventuali edifici esistenti, mediante un progetto esteso all'intera unità funzionale originaria dell'immobile o del complesso di edifici.

Gli edifici e i complessi edilizi di valore storico testimoniale, comprensivi delle aree di stretta pertinenza, individuati negli elaborati grafici del PS nonché gli immobili di valore annoverati dallo stesso PS tra le "risorse storiche" vengono assimilati, ai fini degli interventi edilizi, agli edifici di valore inclusi negli elenchi a corredo della normativa del previgente RU. Si tratta di una scelta legata alla necessaria coerenza tra le analisi e gli indirizzi del PS e le prescrizioni del RU che copre una evidente lacuna del previgente regolamento.

Nelle zone agricole, oltre alle residenze per i conduttori dei fondi e alle varie

tipologie degli annessi, sono consentite piccole rimesse in legno e, limitatamente alle aree pertinenziali degli edifici con destinazione d'uso non agricola, è ammessa la formazione di autorimesse.

La variante introduce in normativa criteri per la riconversione funzionale di edifici già rurali e quelli per l'inserimento di nuove volumetrie nel contesto ambientale e paesaggistico. Entrambi i criteri si fondano sulla necessità di garantire un corretto rapporto tra i nuovi interventi, l'edificato di valore esistente e il contesto paesistico di riferimento tenendo anche conto degli indirizzi dell'art. 21 del PIT secondo cui i nuovi impegni di suolo, per addizioni all'edificato esistente o per nuove costruzioni, possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio.

Normativa specifica

Il territorio aperto viene articolato nel modo seguente:

- E1 Aree contigue alla Riserva naturale del Padule di Fucecchio
- E2 Aree agricole della bonifica storica
- E3 Aree agricole di connessione territoriale
- E4 Aree agricole comprese nei varchi paesaggistici inedificabili
- E5 Aree ad agricoltura promiscua
- E6 Aree specializzate florovivaistiche
- E7 Aree già destinate alla formazione del casello autostradale
- Es Aree pertinenziali degli edifici di valore

Per ciascuna area omogenea, il regolamento, pur sempre fondando le sue disposizioni sui criteri di sostenibilità sopra esposti in termini generali, guida le azioni riguardanti gli aspetti colturali e costruttivi tenendo conto delle singole specificità ambientali.

IL SISTEMA DELLA VIABILITA'

Riguardo alle grandi direttrici e alle direttrici primarie, la variante recepisce la previsione del PTC riferita alla funzione di raccordo della SP Camporcioni con la via Romana, in direzione Pescia-Lucca, per dar luogo ad un importante asse di scorrimento che collega, attraverso la Valdinievole i comuni di Lamporecchio e Pescia e accoglie il traffico proveniente dall'autostrada attraverso il casello del Vasone. In relazione alle prestazioni richieste a quest'asse viario, si renderanno necessarie opere di ristrutturazione del tracciato, mediante la riduzione degli accessi a raso delle strade secondarie, la eventuale realizzazione di corsie parallele, l'adeguamento degli innesti della viabilità minore. Il progetto del nuovo casello del Vasone ha suggerito lo stralcio della previsione, ormai datata, riguardante l'innesto unico autostradale a Nord del Capoluogo.

Alcune riflessioni di tipo analitico aiutano a comprendere le scelte della variante al PS e al RU riferite alla viabilità a servizio dei sistemi locali e alla viabilità di interesse comunale. Esse riguardano:

- Il rapporto tra la viabilità (storica e recente) ed il territorio
- Il rapporto tra la viabilità e gli insediamenti (storici e recenti)

Mentre la viabilità storica si inserisce nel territorio con giaciture rispettose della morfologia, della disposizione poderale e del reticolo idraulico, quella recente si impone in maniera del tutto incongrua. Significativa in questo senso è la giacitura dell'Autostrada A11 che costituisce una vera e propria cesura del territorio comunale, tagliandolo letteralmente in due tronconi, e creando un forte impatto ambientale, oltre che visivo, con ricadute sugli aspetti legati alla pericolosità idraulica.

Un altro tema significativo riguarda il rapporto tra la viabilità e gli insediamenti. Le strade, infatti, hanno da sempre condizionato la configurazione degli abitati. Ma anche in questo caso, mentre gli insediamenti antichi, nati perlopiù come borghi agricoli, si attestavano alla strada in maniera organica e ordinata (in tutti gli abitati, in maniera più o meno complessa, si riconosce ancora la matrice lineare dell'impianto originario, peraltro testimoniata storicamente dalle tavole del Catasto Leopoldino), con la espansione recente tale equilibrio si rompe, dando luogo a forme più complesse ed eterogenee. Un esempio significativo è la circonvallazione che configura la parte centrale dell'abitato del Capoluogo, costringendolo all'interno di uno spazio artificialmente concluso, tagliandone fuori alcune propaggini storicizzate e relegando

l'espansione ad appendici laterali che poco dialogano con il resto dell'insediamento.

Per quanto concerne la viabilità a servizio dei sistemi locali, ovvero le Strade provinciali 4, 13, 30 e 45, la variante tiene conto dei cambiamenti di tracciato e degli interventi di riqualificazione ritenuti prioritari per adeguare la rete viaria alla funzione di supporto principale del sistema insediativo locale. Viene stralciata la previsione relativa al superamento dell'abitato di Chiesa Nuova mediante un nuovo tracciato della Via Romana, ritenendo adeguato in termini prestazionali l'attuale. Alla variante del RU spetta il compito di predisporre opportune misure agli incroci di Via Romana con la viabilità minore e di individuare, nella frazione di Capanna, adeguati accorgimenti per limitare i disagi che si verificano all'incrocio tra Via Livornese di Sotto e Via della Capanna. Si tratta in questo caso di un passante stradale che supera ad est l'abitato consentendo il recupero del tracciato attuale alla funzione urbana.

In merito alla viabilità di interesse comunale, la variante promuove il miglioramento della accessibilità alle aree urbane principali ed alle funzioni generatrici/attrattive di traffico, il completamento degli anelli e dei tratti di circonvallazione del sistema insediativo ed interconnessione con la rete viaria principale; il miglioramento del sistema viario in prossimità dell'importante nodo di Piazza Mazzini, nel Capoluogo, in modo da facilitare la fruizione pedonale e di connettere la piazza con il tessuto storico del Centro; l'adeguamento della viabilità a servizio delle aree produttive artigianali ed industriali e dei comparti agricoli specializzati del vivaismo e della floricoltura, in relazione alle disposizioni del sistema funzionale florovivaistico.

GLI INSEDIAMENTI

Gli spazi urbani aperti e i servizi di interesse collettivo

Piazze e luoghi di aggregazione

Il RU individua alcune piazze e spazi pubblici come luoghi centrali urbani da riqualificare mediante progetti di iniziativa pubblica o a guida pubblica, che devono tenere conto del contesto architettonico e ambientale e migliorarne le qualità anche attraverso la riduzione del traffico di attraversamento.

In ogni caso gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche, curare l'aspetto delle facciate che prospettano verso gli spazi pubblici e prevedere la destinazione a funzioni pubbliche o terziarie dei piani terreni degli edifici.

Il RU prevede la predisposizione di progetti unitari per i seguenti spazi:

- Piazza di Molin Nuovo
- Piazza di Chiesanuova
- Piazza Mazzini, Capoluogo
- Via del Popolo, Capoluogo
- Piazza Vittorio Emanuele, Capoluogo,
- Piazza della Libertà e Parco Pertini, Capoluogo

Aree per la sosta dei veicoli

Si tratta delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici. Gli insediamenti del nostro territorio sono dotati di una superficie destinata a parcheggio di circa mq 23.469 pari a mq 5,3/ab, misura eccedente lo standard pur alto previsto dalle norme comunali (mq/ab 4)

La superficie dei nuovi parcheggi, da realizzare prevalentemente all'interno delle aree di trasformazione, pur molto superiore a quanto richiesto dallo standard, non raggiunge il sovradimensionamento previsto in alcune aree di espansione (PA) del previgente RU. La ragione di questa scelta è dovuta da una parte alla necessità di evitare eccessi nell'impermeabilizzazione del suolo e dall'altra allo sviluppo previsto per la viabilità secondaria di connessione che mira a rendere agevoli gli spostamenti ciclopedonali verso le residenze e verso i poli di interesse collettivo.

I parcheggi dovranno infatti essere concepiti come un sistema integrato tra viabilità, aree di sosta, spazi a verde, luoghi di interesse collettivo, ecc.

Ai margini della SP Camporcioni, ben accessibile dal più importante insediamento produttivo del comune, è previsto un'area di sosta per autotreni che potrà ospitare una struttura di servizio.

La previsione dovrà attuarsi mediante Intervento edilizio diretto con progettazione preliminare e potrà essere realizzata e gestita da soggetti privati previa apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Verde urbano

Il nuovo RU adotta per gli spazi verdi interni alle aree insediative le definizioni e le distinzioni introdotte dal regolamento regionale 2/R.

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

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

Il verde urbano comprende dunque le aree pubbliche destinate alla ricreazione e al riposo, dotate anche di piccole attrezzature, e le aree non pavimentate di pertinenza degli edifici e caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle sistemazioni agricole tradizionali.

Per le aree destinate a verde privato, la variante prevede, nel rispetto di una apposita normativa, i seguenti interventi e opere:

- recinzioni
- depositi per ricovero attrezzi
- piccole serre
- Reintegrazione delle alberature in caso di morte o deperimento
- trasformazione dell'impianto del verde
- realizzazione di percorsi pedonali interni tali da ridurre gli accessi dalla viabilità pubblica
- realizzazione di opere di smaltimento delle acque superficiali
- costruzione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative

Il verde di connettività urbana è costituito dal verde pubblico e privato, interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste. Ne fanno parte gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, i percorsi d'argine che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono, come nel caso del "collegamento paesaggistico del fiume Pescia di Pescia", il completamento della rete ecologica territoriale; il verde e le alberature adiacenti alle strade; gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini dei centri abitati.

I percorsi ciclo-pedonali, in particolare, vengono intesi come collegamenti che integrano e arricchiscono la rete viaria, talvolta ripristinando antiche sedi stradali interrotte da recenti urbanizzazioni, ed assolvono alla funzione di

mettere in comunicazione, attraverso tratti brevi e separati dal traffico automobilistico, zone funzionalmente complementari tra loro. I percorsi pedonali sono di norma in relazione con il sistema dei viali alberati, degli spazi verdi attrezzati, dei marciapiedi, delle aree sportive, dei parchi urbani, degli argini dei torrenti e delle emergenze monumentali.

Il verde attrezzato comprende le aree destinate a parchi dotati di attrezzature per il gioco, la ricreazione, il riposo e la pratica sportiva non competitiva; le aree per lo svolgimento e la pratica delle attività sportive sia a livello amatoriale che agonistico. La variante non prevede nuove aree per il verde attrezzato, ma piuttosto la formazione di parcheggi a servizio delle stesse aree e la loro connessione agli altri poli di interesse collettivo mediante la rete dei percorsi secondari.

LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, è regolata, in termini quantitativi, dall'applicazione di parametri e indici che la variante ha mantenuto pur introducendovi alcuni elementi che rendono le regole maggiormente rispondenti alle esigenze manifestate dagli uffici e dai cittadini e più adeguate al rispetto di modalità progettuali finalizzate al raggiungimento di una migliore qualità edilizia anche in termini di ecosostenibilità.

A titolo di esempio, si riporta un passaggio normativo mirato al miglioramento del comfort ambientale e delle prestazioni energetiche degli edifici:

"Sono esclusi dai computi urbanistici relativi a superficie coperta, volume e superficie utile lorda le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario, se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e se compatibili con il valore degli edifici:

- *Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti sud-est, sud, sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 90% per cento. Il volume delle serre non può superare il 10 % del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente prevista la schermatura delle serre all'irraggiamento solare estivo, l'ampia apertura delle stesse, ecc.; le aperture delle serre e verande rientrano nel computo dei rapporti aeroilluminanti; in assenza di ulteriori aperture nei locali è consentita l'immissione di aria unicamente attraverso serre e verande apribili almeno per 1/8 della superficie in pianta complessiva (locale + serra); nel calcolo del fattore medio di luce diurna le superfici apribili delle serre e verande sono considerate chiuse; nel calcolo dell'isolamento acustico di facciata le stesse sono considerate chiuse solo in assenza di elementi di chiusura di separazione tra spazi riscaldati e serre/verande.*
 - *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, con incidenza fino ad un massimo del 5% per cento della superficie coperta dell'edificio.*
 - *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 oggetto 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.*
2. Sono altresì oggetto di deroga negli interventi di riqualificazione energetica anche:
- *le distanze minime e le altezze massime previste dal presente RU (deroga relativa agli ingombri tecnici delle strutture aggiunte e alla diminuzione delle distanze derivante o dall'aumento degli ingombri degli spessori per materiali coibenti, ecc.) .*

- *Le distanze minime tra pareti finestrate qualora l'extra spessore delle murature perimetrali si configuri come elemento di protezione delle murature stesse e sia stato previsto e progettato un adeguato sistema per effettuare gli interventi di sostituzione.*

Pertanto sono esclusi dai computi urbanistici i seguenti extra spessori necessari al risparmio dell'energia di riscaldamento invernale o di raffrescamento estivo:

- *La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito;*
- *L'extra spessore dei solai interpiano, pari ad almeno 10 cm, richiesto per motivi acustici (isolamento al calpestio), ed un ulteriore spessore di 10 cm qualora si richieda anche l'isolamento termico verso locali non riscaldati;*
- *l'incremento di spessore non strutturale dei solai di copertura, finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche*

Sono considerate a tutti gli effetti "superfici assorbenti" (sia ai fini urbanistico-edilizi sia ai fini della "sostenibilità ambientale") le superfici rese idonee al recupero dell'acqua meteorica, comprese terrazze di copertura a ciò predisposte ed "i giardini pensili", superfici queste che andranno ad aggiungersi, quali superfici scoperte, alle porzioni di terreno rimaste al naturale"

Definizione degli interventi

Sono state ridefinite e incrementate le categorie degli interventi ammissibili, con particolare riferimento al recupero dell'edificato di pregio storico-architettonico-testimoniale. La presenza di un elenco di edifici di valore, che è stato riconfermato, e la necessaria assimilazione ai suddetti edifici dei manufatti edilizi inclusi dal vigente piano strutturale tra le "risorse storiche" ha suggerito una maggiore articolazione degli interventi anche per tener conto della necessità di salvaguardare dal degrado una consistente parte del patrimonio edilizio comunale.

Gli interventi che prevedono addizioni o sottrazioni di volumi sono i seguenti:

- Nuova costruzione
- Demolizione
- Ampliamento
- Sopraelevazione

Sul patrimonio edilizio esistente sono previsti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia
- Interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- Formazione di autorimesse sotterranee
- Addizioni "una tantum"

In particolare, sul patrimonio edilizio di pregio sono previsti i seguenti interventi di ristrutturazione:

- Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Ristrutturazione edilizia con adeguamenti e riconversioni funzionali
- Ristrutturazione edilizia con modifiche agli elementi strutturali interni
- Ristrutturazione edilizia con modifiche agli elementi strutturali interni e frazionamento delle unità immobiliari esistenti

Sono inoltre previsti e definiti:

- La Sostituzione edilizia negli immobili privi di valore all'interno dei tessuti storici
- La Ricostruzione dei ruderi

Classificazione degli immobili e interventi ammessi

Nella classificazione degli immobili in base al valore storico-architettonico-testimoniale vengono introdotti alcuni elementi di novità riferiti, come già anticipato in precedenza, a quegli immobili annoverati dal PS tra le "risorse storiche", ma non coerentemente tutelati dal RU.

Gli immobili, anche ai fini degli interventi ammissibili, sono classificati nel modo seguente (la lettera "S" del codice vuole avere un chiaro riferimento al valore storico):

- S1 Edifici di rilevante valore
- S2 Edifici di valore storico-tipologico-ambientale
- S3 Edifici di valore testimoniale

Il codice S3 è stato attribuito oltre che agli edifici inseriti tra le "risorse storiche" anche ad alcuni immobili esistenti al 1954. A questa data risale infatti un volo dell'Istituto geografico militare, che è fonte documentale assai importante e rivela una struttura del territorio ed un assetto degli insediamenti che possono considerarsi testimonianze preziose di una società rurale che di lì a pochi anni (attorno alla metà degli anni 60 del novecento) è destinata a chiudere la sua storica vicenda.

Agli edifici che in precedenza erano classificati "con parti di valore" vengono attribuiti i codici "S4", "S5", "S6" rispettando la gerarchia a suo tempo definita.

Gli immobili di recente costruzione, edificati successivamente all'anno 1954, vengono in genere considerati privi di valore storico-architettonico-ambientale.

Riguardo agli interventi ammissibili, ferma restando la possibilità di consentire, per gli edifici privi di valore, tutte le categorie di intervento ad essi pertinenti, il RU predispone una serie di prescrizioni riguardanti:

- Le modalità progettuali
- Le tecnologie d'intervento
- Gli interventi ammessi sugli edifici di valore ricadenti in area a pericolosità idraulica molto elevata e elevata

- Gli specifici interventi ammessi sugli immobili di valore con riferimento alle singole classi (S1, S2, S3, S4, S5, S6)
- Gli interventi ammessi sugli immobili con parti di valore attestantisi su Via del Popolo

Per ogni situazione il nuovo regolamento ha inteso coniugare la tutela del patrimonio immobiliare con la possibilità di venire incontro alle istanze espresse in molte occasioni dai cittadini. E' evidente che l'applicazione di prescrizioni articolate e, in qualche misura, complesse richiederà la comprensione dei fruitori e un impegno maggiore da parte degli uffici e degli operatori privati, nelle loro espressioni tecniche e imprenditoriali.

I tessuti insediativi

Al fine di articolare gli insediamenti, valutarne i caratteri distintivi e, con ciò, adeguarvi gli interventi consentiti, il nuovo regolamento introduce la nozione di tessuto insediativo, inteso come insieme sistematico di edifici riferibile all'impianto urbano, al frazionamento dei lotti edificabili, alla tipologia edilizia, alla densità insediativa, alla relazione con le giaciture stradali, ecc.

Come gli edifici, anche questi organismi complessi vengono valutati nel loro insieme in ragione della testimonianza storica, della destinazione funzionale, dell'omogeneità tipologica degli edifici.

Si definisce la seguente articolazione:

- Tessuti storici
- Tessuti prevalentemente residenziali
- Aree a destinazione produttiva

I tessuti storici, sebbene caratterizzati in generale da manufatti di modesto pregio, meritano tuttavia la salvaguardia e la riqualificazione per i valori d'insieme espressi.

La variante, in particolare, ha inteso fondare i presupposti per superare le criticità rilevate nel nucleo più antico del Capoluogo, dove il sottoutilizzo del patrimonio abitativo e la carenza di funzioni terziarie costituiscono una seria premessa per il degrado dell'insediamento.

All'interno degli ambiti prevalentemente residenziali i tessuti omogenei, quelli cioè determinati da un disegno unitario e formati in un breve lasso temporale vengono distinti dai tessuti eterogenei, formati per successive e non coordinate addizioni. All'interno dei tessuti eterogenei vengono individuati alcuni lotti non edificati nei quali è ammessa l'integrazione del tessuto di pertinenza mediante capacità edificatoria appositamente assegnata.

Alcuni comparti, già individuati nel previgente regolamento, in presenza di situazioni di degrado, sono oggetto di piani di recupero.

Le aree a destinazione produttiva, che normalmente non possiedono le caratteristiche per poter essere assimilate ai "tessuti" residenziali, conservano le modalità di intervento e le potenzialità edificatorie fissate dal precedente RU. Sono altresì confermate le previsioni individuate in precedenza per alcune specifiche aree produttive anche se, in taluni casi, con modalità di attuazione differenti e con capacità edificatoria aumentata.

LE TRASFORMAZIONI

Aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale

Sono le parti del territorio riferibili alle zone "C" del DM n.1444/68, destinate a nuovi insediamenti residenziali, nonché i comparti di recupero denominati aree di riordino urbano.

L'attuazione delle aree di trasformazione, pur dando luogo ad addizioni urbane, è finalizzata alla riorganizzazione, alla riqualificazione, al riequilibrio funzionale degli insediamenti esistenti e, talvolta, ad una vera e propria rigenerazione di comparti degradati. E' il caso del centro antico del Capoluogo che si attende dal recupero in termini polifunzionale dei volumi dismessi in Via Vittorio Veneto un forte impulso per la rivitalizzazione del comparto urbano compreso tra Piazza Mazzini e Piazza Vittorio Emanuele.

In queste aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, da attuare mediante piani attuativi.

Sono ammesse la residenza e, in misura non prevalente, i servizi, le attività terziarie e terziario-direzionali, le attività culturali, le attività di interesse pubblico e quelle di interesse collettivo, l'artigianato di servizio, le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e altre funzioni compatibili con la destinazione abitativa.

Alle aree di trasformazione e a quelle ad esse assimilate si applicano i principi della sostenibilità degli interventi, della valutazione e del monitoraggio degli effetti ambientali. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di una scheda-guida, così articolata:

- Descrizione dell'ambito
- obiettivi specifici
- modalità di attuazione
- indirizzi progettuali
- tipologie edilizie
- destinazioni funzionali
- dimensionamento
- configurazione schematica dell'impianto urbano comprendente le infrastrutture, le aree edificabili e le aree a standard
- eventuali criteri di perequazione urbanistica
- oneri

Riguardo agli indirizzi progettuali, fatte salve le regole specifiche presenti nelle singole schede, i progetti dovranno essere redatti secondo i seguenti criteri:

- La giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto

urbano esistente o della sistemazione agraria (strade, edifici, reticolo idraulico, ecc.)

- L'aggregazione degli stessi edifici deve essere organica agli altri elementi della sistemazione del nuovo insediamento (slarghi, parcheggi, strade, percorsi ciclo-pedonali, verde pubblico)
- Le aree a standard, da configurare razionalmente e in termini non dispersivi, devono essere funzionali al nuovo insediamento e a quelli adiacenti, in modo da costituire elementi di riqualificazione dell'intero sistema insediativo.
- Il limite del nuovo insediamento deve essere definito spazialmente facendo ricorso a sistemi vegetali lineari o ad altri criteri leggibili in termini architettonici
- Deve essere tutelata mediante quinte verdi o altro la riservatezza degli aggregati urbani adiacenti
- Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche

Gli interventi di trasformazione 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.

E' prevista la possibilità di procedere a perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 60 della l.r. 1/05, anche in riferimento comparti urbani non contigui.

Le aree di trasformazione individuate sono le seguenti:

- TR 1 Chiesa Nuova, Area di trasformazione, Via dei Garofani Nord
- TR 2 Chiesa Nuova, Area di trasformazione, Via dei Garofani Sud
- TR 3 Capoluogo, Area di riordino urbano, Via Vittorio Veneto
- TR 4 Capoluogo, Area di trasformazione, Via del Fiume e Via V. Veneto
- TR 5 Capoluogo, Area di trasformazione, Via G. Rossa Nord
- TR 6 Capoluogo, Area di trasformazione, Via G. Rossa Sud
- TR 7 Capoluogo, Area di trasformazione, Via Cavour

Mancano nell'elenco le aree di trasformazione previste dal previgente RU nella frazione di Molin Nuovo, stralciate a causa della criticità idraulica rilevata nell'area.

Aree di trasformazione a destinazione produttiva e terziaria

Riguardo alla funzione produttiva, il RU differisce la previsione contraddistinta nel previgente regolamento con il codice "PA6", riguardante un'area inserita nel comparto compreso tra la SP Camporcioni e la riva sinistra del fiume Pescia di Pescia. Questo comparto, in buona parte classificato a "pericolosità idraulica molto elevata" potrà essere destinato all'edificazione solo a seguito di messa in sicurezza di tipo strutturale.

La variante stralcia la previsione riferita ad attività commerciali e direzionali riguardante un'area ubicata nel Capoluogo. Tale area, di superficie pari a mq 16.680, ancorché localizzata all'interno del sistema insediativo, viene destinata alla funzione agricola. Questa scelta è dettata da due ragioni correlate tra loro: la prima legata alla prossimità del Capoluogo al grande centro commerciale posto in comune di Massa e Cozzile, circostanza che rende assai ardua la redditività di attività commerciali concorrenti; la seconda è dettata dalla volontà dell'Amministrazione di favorire la permanenza e la nascita di esercizi di vicinato negli insediamenti del territorio Comunale anche al fine di riqualificarne l'assetto funzionale.

La modalità di attuazione delle previsioni produttive dovrà essere in tutto analoga a quella prevista per le aree residenziali.

DIMENSIONAMENTO DEL R.U

La dimensione complessiva della crescita demografica e urbana è rappresentata nello specifico capitolo della relazione della variante al PS.

In questa sede sembra opportuno mettere in evidenza gli aspetti quantitativi delle nuove previsioni e confrontarle con quelle del RU previgente senza trascurare gli aspetti qualitativi insiti nelle azioni messe in campo.

Il nuovo RU, tenuto conto della risposta dei soggetti interessati al pubblico avviso nonché degli studi idraulici e, in particolare della nuova mappatura della pericolosità idraulica, ha confermato le capacità residue degli insediamenti consolidati ed ha rivisitato criticamente le previsioni precedenti riguardo alle trasformazioni del territorio.

Sono state stralciate le previsioni interessate da pericolosità idraulica molto elevata ad eccezione di quelle inserite all'interno di comparti passibili di messa in sicurezza strutturale cui, peraltro, è stata attribuita una edificabilità differita e che pertanto non possono considerarsi attuabili nel corso della validità del presente regolamento.

La circostanza di un'unica Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), corrispondente all'intero territorio comunale, ha consentito lo spostamento, pur attento ed equilibrato, di carichi urbanistici da un ambito insediativo ad un altro.

Insedimenti residenziali – edilizia sociale

La tabella che si riporta di seguito, che si riferisce alle aree prevalentemente residenziali, mette a confronto le previsioni relative alle aree di espansione del previgente regolamento (PAn) con le aree di trasformazione (TRn) introdotte dalla variante segnalando con campitura gialla le aree stralciate e con campitura rosa quelle di nuova previsione.

| FRAZIONE | PA/TR | ST | SF | SF/ST | Sul | Ab | Ut | Uf |
|----------------------|------------|----------------|---------------|-------------|---------------|------------|-------------|-------------|
| <i>Previgente RU</i> | | | | | | | | |
| CH.Nuova | PA1 | 14.030 | 6.320 | 0,45 | 3.000 | 62 | 0,21 | 0,47 |
| CH. Nuova | PA2 | 7.000 | 2.130 | 0,30 | 1.520 | 31 | 0,22 | 0,71 |
| Mol. Nuovo | PA3 | 7.440 | 2.510 | 0,34 | 4.000 | 82 | 0,54 | 1,59 |
| Mol. Nuovo | PA4 | 5.502 | 2.844 | 0,52 | 1.400 | 29 | 0,25 | 0,49 |
| Capoluogo | PA7 | 11.760 | 890 | 0,08 | 600 | 12 | 0,05 | 0,67 |
| Capoluogo | PA8 | 7.970 | 3.960 | 0,50 | 3.400 | 70 | 0,43 | 0,86 |
| Capoluogo | PA11 | 9.160 | 3.500 | 0,38 | 1.700 | 35 | 0,19 | 0,49 |
| Capoluogo | PA13 | 17.230 | 12.080 | 0,70 | 4.000 | 82 | 0,23 | 0,33 |
| TOTALE | | 80.092 | 34.234 | 0,43 | 19.620 | 402 | 0,24 | 0,57 |
| <i>variante</i> | | | | | | | | |
| CH.Nuova | TR1 (PA1) | 13.557 | 0 | 0,43 | 2600 | 53 | 0,19 | 0,44 |
| CH. Nuova | TR2 (PA2) | 6.170 | 3.069 | 0,49 | 1.520 | 31 | 0,25 | 0,49 |
| Capoluogo | TR3 | 6.315 | 2.102 | 0,33 | 3.400 | 70 | 0,54 | 1,62 |
| Capoluogo | TR4 (PA8) | 9.160 | 4.445 | 0,48 | 2.886 | 56 | 0,31 | 0,65 |
| Capoluogo | TR5 (PA11) | 5.505 | 2.100 | 0,38 | 1.700 | 35 | 0,31 | 0,81 |
| Capoluogo | TR6 (PA13) | 17.425 | 8.079 | 0,46 | 4.000 | 82 | 0,23 | 0,49 |
| Capoluogo | TR7 | 4.811 | 1.734 | 0,36 | 1.443 | 35 | 0,30 | 0,83 |
| TOTALE | | 62.943 | 27.382 | 0,43 | 17.549 | 362 | 0,28 | 0,64 |
| DIFFERENZA | | -17.149 | -6.854 | 0,00 | -1.949 | -40 | 0,04 | 0,07 |

Raffronto tra le aree di espansione del RU previgente e le aree di trasformazione della variante

- ST** Superficie territoriale
SF Superficie fondiaria
Sul Superficie utile lorda
Ab Abitanti insediabili
Ut Indice di utilizzazione territoriale
Uf Indice di utilizzazione fondiaria

| |
|-----------------------|
| Previsione confermata |
| Previsione stralciata |
| Previsione nuova |

La tabella consente di valutare la riduzione delle superfici territoriali impegnate nonché la riduzione delle superfici fondiarie e delle superfici utili lorde e degli abitanti insediabili. Per contro, si registrano leggeri incrementi del rapporto Sf/St nonché degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

L'andamento di questi indicatori deve essere interpretato come rivelatore di una operazione virtuosa in termini di sostenibilità, rispondendo all'obiettivo finalizzato ad un minor consumo di suolo. Questa considerazione è rafforzata dal raffronto riferito alle aree destinate a verde urbano e a parcheggio rappresentato dalla tabella seguente:

| FRAZIONE | PA/TR | Verde urbano | Istruzione | Parch. pubblico |
|----------------------|------------|------------------|--------------|------------------|
| <i>Previgente RU</i> | | | | |
| CH.Nuova | PA1 | 2.940 | 3.290 | 640 |
| CH. Nuova | PA2 | 1.600 | | 1.645 |
| Mol. Nuovo | PA3 | 0 | | 2.510 |
| Mol. Nuovo | PA4 | 1.351 | | 1.307 |
| Capoluogo* | PA7 | 7.170 | | 1.450 |
| Capoluogo | PA8 | 1.510 | | 2.500 |
| Capoluogo | PA11 | 0 | | 3.860 |
| Capoluogo | PA13 | 3.060 | | 1.560 |
| TOTALE | | 10.461 | 3290 | 14.022 |
| <i>variante</i> | | | | |
| CH.Nuova | TR1 (PA1) | 3585 | 3.178 | 346 |
| CH. Nuova | TR2 (PA2) | 2042 | | 510 |
| Capoluogo | TR3 | 2191 | | 1.265 |
| Capoluogo | TR4 (PA8) | 3.071 | | 453 |
| Capoluogo | TR5 (PA11) | 895 | | 1.837 |
| Capoluogo | TR6 (PA13) | 5744 | | 1.567 |
| Capoluogo | TR7 | 2221 | | 252 |
| TOTALE | | 19749 | 3.178 | 6230 |
| DIFFERENZA | | 9288 | -112 | -7792 |

standard da reperire all'interno delle aree di trasformazione

* La previsione "PA7", di fatto un intervento pubblico per l'acquisizione di aree a verde e a parcheggi, non è raffrontabile con le altre aree di trasformazione

La notevole riduzione dei parcheggi, che tuttavia corrispondono a 17mq/Ab e perciò a un valore sovrabbondante rispetto ai 4 mq/Ab richiesti dallo standard comunale, risponde all'esigenza di ridurre, dove possibile, le superfici permeabili all'interno delle aree insediative. I parcheggi individuati all'interno delle aree di trasformazione servono peraltro strutture di interesse collettivo come la scuola materna di Chiesa Nuova, la scuola media, il campo sportivo e la nuova sede della biblioteca.

Nella tabella seguente si riportano i valori, espressi in termini di superficie fondiaria, superficie utile lorda e abitanti insediabili, riferiti alle aree integrative degli insediamenti esistenti.

| FRAZIONE | n/Rn | SF | Sul | Ab |
|----------------------|-------------|---------------|--------------|-----------|
| <i>Previgente RU</i> | | | | |
| CH. Nuova | R1 | 1.150 | 260 | 5 |
| Capoluogo | R4 | 838 | 260 | 5 |
| | R5 | 904* | 260 | 5 |
| | R6 | 1.748 | 260 | 5 |
| SOMMANO | | 4.640 | 1.170 | 20 |
| <i>variante</i> | | | | |
| Capoluogo | R2 | 1.252 | 260 | 5 |
| Capoluogo | R3 | 1.483 | 260 | 5 |
| Capanna | R7 | 578 | 260 | 5 |
| SOMMANO | | 3.313 | 780 | 15 |
| TOTALE | | 10.581 | 1.950 | 35 |

* pari a 1098-260 (area in vincolo di rispetto cimiteriale)

Aree integrative dei tessuti residenziali esistenti

Le righe non campite riguardano le previsioni presenti nel previgente regolamento e confermate dall'attuale, le righe campite di rosa si riferiscono a nuovi inserimenti.

La tabella seguente integra i valori relativi alle aree di trasformazione con quelli riferiti ai lotti edificabili individuati nei tessuti esistenti, limitatamente alle superfici utile lorde e agli abitanti insediabili.

| COMUNE | Sul | Ab |
|---------------|---------------|------------|
| somma TR | 17.549 | 362 |
| somma Rn | 1.820 | 35 |
| TOTALE | 19.369 | 397 |

Capacità insediative del nuovo RU

In definitiva, il nuovo RU dispone di una potenzialità edificatoria pari a mq 19.369 di Sul per un totale di 397 abitanti insediabili, valore inferiore di 53 unità rispetto alla previsione precedente.

Tenendo conto che il PS prevede per l'anno 2020 l'insediamento massimo di 5042 abitanti, che gli abitanti insediati al 2011 risultano 4462 (fonte ISTAT), si deduce che il nuovo RU mette in campo una potenzialità edificatoria in grado di insediare un totale di 4859 abitanti, non esaurendo le capacità espresse dal piano strutturale.

Riguardo all'edilizia sociale, la variante prevede (art.46 NTA) la possibilità di incrementare del 10% la superficie utile lorda di ogni area di trasformazione al fine di dotare il territorio comunale di un congruo numero di alloggi da

destinare alle fasce più deboli della popolazione. In questo modo sarà possibile reperire una "Sul" complessiva di 1.759 mq pari a 25 alloggi di 70 mq ciascuno. Il costo di tali alloggi non sarà gravato di oneri.

La previsione risponde, in termini realistici, agli obiettivi del "piano casa" approvato dalla precedente Amministrazione con la Del. CC n.10 del 08/02/2007. Esso limitava la possibilità di individuare le quote di edilizia sociale, quantificate in 10.500 mc (pari a circa 3500 mq), ai soli piani attuativi "PA1" di Chiesanuova e "PA13" del Capoluogo, ora contraddistinti rispettivamente con i codici "TR1" e "TR6". Il piano non ha avuto alcun esito e l'Amministrazione attuale intende superarlo con la presente variante, proponendo uno strumento agile e potenzialmente esteso a tutte le sette aree di trasformazione individuate. Considerando poi che, ai fini delle trasformazioni, il Regolamento Urbanistico ha una sostanziale validità di cinque anni, la nuova ipotesi di sviluppo dell'edilizia sociale non si discosta, in termini quantitativi, dal previgente piano decennale.

Insedimenti produttivi e terziari

La variante, in ragione delle forti criticità idrauliche rilevate prevede il differimento dell'edificabilità dell'area di trasformazione per insediamenti produttivi contraddistinta nel RU previgente con il codice "PA6". L'edificabilità di quest'area nonché quella di una sua modesta appendice, attualmente classificate a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, viene infatti condizionata alla messa in sicurezza della stessa mediante opere strutturali e ad una successiva variante al RU, in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale. La potenzialità edificatoria complessiva delle aree a edificabilità differita è pari a mq 11.900 di Sul.

La variante stralcia la previsione riferita ad attività commerciali e direzionali riguardante un'area ubicata nel Capoluogo. Tale area, contraddistinta dal previgente RU con il codice PA12, di superficie territoriale pari a mq 16.680, ancorché localizzata all'interno del sistema insediativo, viene destinata alla funzione agricola. Questa scelta è dettata da due ragioni correlate tra loro: la prima legata alla prossimità del Capoluogo al grande centro commerciale posto in comune di Massa e Cozzile, circostanza che rende assai ardua la redditività di attività commerciali concorrenti; la seconda è dettata dalla volontà dell'Amministrazione di favorire la permanenza e la nascita di esercizi

di vicinato negli insediamenti del territorio Comunale anche al fine di riqualificarne l'assetto funzionale.

La potenzialità edificatoria della stessa area, quantificata in mq 10000 di Sul, viene resa disponibile per integrazioni di strutture produttive esistenti, compatibilmente con la sostenibilità di tali interventi, che dovrà essere verificata in sede di RU.

Le osservazioni al PS e al RU adottati hanno messo in luce, pur in una congiuntura economica assai negativa, la straordinaria vivacità di alcune imprese del settore manifatturiero che hanno presentato in quella sede progetti di ampliamento e ammodernamento capaci di importanti ricadute economiche e occupazionali sul territorio comunale.

L'Amministrazione ha inteso accogliere queste sollecitazioni attingendo potenzialità edificatorie oltre che dall'area PA12, anche dalle altre aree di trasformazione stralciate dal piano strutturale. Queste aree, che il previgente RU identificava con i codici PA3, PA4, PA7 hanno superficie territoriale complessiva pari a mq 41.342 e dispongono di una potenzialità edificatoria pari a 6000 mq di Sul. Questa Sul va a sommarsi ai 10000 mq ricavati dallo stralcio dell'area per attrezzature commerciali e terziarie, agli 11.900 mq delle aree a edificabilità differita nonché alle Sul pertinenti alle aree integrative degli insediamenti produttivi esistenti. La potenzialità complessiva del PS in fatto di aree per attività produttive può essere complessivamente quantificata in mq 31.900 di superficie utile lorda.

Il RU ha identificato le strutture produttive e le rispettive aree pertinenziali dove applicare una quota parte della capacità edificatoria sopra indicato conservando 11844 mq di Sul per future integrazioni.

Il RU ha inoltre perseguito la sostenibilità degli interventi riducendo in maniera drastica il consumo del suolo, limitando cioè gli interventi ai soli ampliamenti degli opifici, evitando la formazione di nuove infrastrutture, contenendo i rapporti di copertura e favorendo il ricorso all'uso di più piani di calpestio negli edifici a carattere produttivo.

Attrezzature pubbliche e standard urbanistici

Il dimensionamento degli standard di cui al DM 2.04.1968 n. 1444 nonché art. 62 lettera A del PTC, è sintetizzato nella seguente tabella:

| A | B | C | D | | E | |
|---|---------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Aree per servizi | Standard richiesti | Previsioni PS al 2020 | Situazione attuale | | Previsioni variante RU | |
| | Comune di Chiesa- na | Ab.5.042 | Ab. 4.462* | | Ab. 4.872 | |
| | | Superfici necessarie | Esistenti 2012 | Verifica Standard | Variante RU | Verifica Standard |
| aree per istruzio- ne | 4,50 | 22.689,00 | 17.601,00 | 3,90 | 23.415,00 | 4,80 |
| attrezzature di in- teresse comune | 3,50 | 17.647,00 | 18.573,00 | 4,20 | 19.963,00 | 4,10 |
| verde urbano | 12,00 | 60.504,00 | 94.190,00 | 21,11 | 128.946,00 | 26,50 |
| parcheggi pub- blici | 4,00 | 20.168,00 | 23.469,00 | 5,30 | 48.028,00 | 9,80 |
| TOTALE | 24,00 | 122.008,00 | 153.833,00 | 34,51 | 220.352,00 | 45,2 |

Verifica standard urbanistici sull'intero territorio comunale

* abitanti presenti al 2011 (fonte:ISTAT)

Come si evince dalla colonna B, gli standard richiesti dal Comune di Chiesa, conformemente agli indirizzi del PTC, sono maggiori di quelli fissati dal citato DM 1444/68, che sono: mq 4,50 di aree per l'istruzione, mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune, mq 9,00 di aree per il verde urbano, mq 2,50 di aree per parcheggi. Dalla colonna D risulta evidente come le superfici esistenti ad oggi siano maggiori di quelle minime richieste, fatta eccezione per lo standard riferito alle aree per l'istruzione. Al realizzarsi delle previsioni della variante al RU, la dimensione delle aree per attrezzature scolastiche risulta leggermente superiore allo standard richiesto e la quantità complessiva delle aree per servizi supera largamente quanto previsto dallo standard comunale.

ACCESSIBILITA' URBANA

Il piano della accessibilità urbana previsto dall'art. 55 della LR 1/05 comma 4 punto f), finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città, è stato approvato con delibera CC 39 del 07/11/2011.

L'accessibilità urbana è un obiettivo parallelo rispetto a quello della riqualificazione urbana e della ricerca di connessione e di organicità tra gli spazi di interesse collettivo.

Per accessibilità si intende il requisito ambientale che esprime la vocazione di uno spazio e di una attrezzatura ad essere fruiti da chiunque in condizioni di autonomia. L'accessibilità si configura come il mezzo per garantire il principio costituzionale delle pari opportunità, per perseguire l'obiettivo del "comfort ambientale", della mobilità agevole sul territorio, della "qualità della vita", intesa come l'equilibrato rapporto tra obiettivi e scelte prefissati e la possibilità effettiva di perseguirli. Strade, piazze, percorsi pedonali, marciapiedi, parcheggi, nonché edifici e attrezzature pubblici o privati aperti al pubblico, in una accezione ampia dell'accessibilità del tessuto urbano, devono essere intesi non singolarmente ma come componenti di un unicum, 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.

ELABORATI GRAFICI E NORMATIVA

La redazione grafica del regolamento è stata completamente rielaborata e si presenta in veste nuova sia riguardo all'aspetto informatico che riguardo all'articolazione della mappatura. Questa decisione è stata dettata dalla consapevolezza delle potenzialità dello strumento informatico utilizzato: le linee e i poligoni utilizzati nel disegno si adattano in maniera esatta alla cartografia ufficiale, in scala al 2000. La ragione di questa scelta non è di natura meramente estetica, ma si fonda sulla precisione del dato, nell'accezione di veicolo di informazioni (spaziali, numeriche, normative...) ad esso associate, che si sottraggono così a qualsiasi interpretazione arbitraria.

La fruizione informatica dei dati impone inoltre una definizione molto elevata degli stessi, data la possibilità di focalizzare l'inquadratura sull'oggetto desiderato.

La redazione della variante ha messo in luce le lacune presenti nella cartografia ufficiale della Regione, risalente al rilievo aerofotogrammetrico del lontano 1998, che non registra i radicali mutamenti del territorio (dalle modifiche al sistema della viabilità alle espansioni degli insediamenti urbani) intervenuti nell'arco degli ultimi venti anni.

Questa circostanza comporta alcune incongruenze grafiche, per cui, a fronte di campiture riferite ad uno stato di fatto ormai consolidato, con tessuti insediativi saturati, la cartografia di base presenta spazi inedificati. Per colmare queste lacune è stato fondamentale il supporto delle foto aeree fornite dalla Provincia di Pistoia e risalenti ad un volo del 2010. La tavola n. 2 del quadro conoscitivo fotografa in maniera efficace l'aspetto del territorio comunale nei due momenti temporali sopra indicati.

Vengono introdotti i tratti di viabilità realizzati recentemente su indicazioni fornite dall'Ente Provincia, indicati quelli di prossima e sicura realizzazione, stralciati quelli di non confermati, con coerente rimando ai piani sovraordinati, in particolare alla variante al PS. Gli elaborati grafici, riguardanti l'uso e la disciplina del suolo, consistono in una tavola riferita al territorio aperto, due riferite rispettivamente al Capoluogo e alle frazioni, una tavola-abaco dedicata alle aree di trasformazione ed una tavola con la rappresentazione degli edifici di valore storico-architettonico-testimoniale.

La normativa tecnica è stata radicalmente rivisitata per adeguarla al mutato quadro regionale e provinciale ed anche per consentirne una maggiore

chiarezza interpretativa. Il corpo normativo è stato integrato con tre nuovi titoli riguardanti la salvaguardia delle risorse essenziali del territorio, la disciplina del territorio aperto, la sostenibilità e la qualità degli interventi con disposizioni per le valutazioni e il monitoraggio.

SOSTENIBILITA' E QUALITA' DEGLI INTERVENTI

Le norme del nuovo RU introducono, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, alcuni obblighi in materia di uso di fonti d'energia rinnovabile e disciplinano gli interventi di edilizia sostenibile.

In particolare, per gli interventi di trasformazione edilizia, è previsto il raggiungimento di livelli di qualità energetico-ambientale tali da renderli compatibili con le esigenze dei fruitori e, nel contempo, con l'equilibrio delle risorse essenziali.

I suddetti obblighi, si applicano ai Piani attuativi, alle Nuove costruzioni, alle Ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente.

La normativa prevede il rispetto di un quadro di requisiti minimi richiesti negli interventi sopra indicati.

I parametri e le schede tecniche di valutazione adottate sono da ritenersi sperimentali e pertanto aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio Comunale competente. Con la stessa procedura potranno essere introdotti nuovi e diversi strumenti di valutazione e, eventualmente, di incentivazione.

La valutazione dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

Si prevede per i nuovi interventi e, in particolare, per quelli di trasformazione, una progettazione integrata cioè il ricorso a 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.

Tale procedimento dovrà consentire il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici. Il progetto, in definitiva, dovrà garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche indicate nelle Linee Guida

- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Valutazione ambientale strategica - Monitoraggio degli effetti ambientali

Sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010 e sue successive modifiche e integrazioni:

- gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e quelli ad essi assimilati
- la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale
- la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia

L'Amministrazione Comunale può assoggettare a VAS eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, quando gli stessi siano particolarmente rilevanti per dimensione ed incidenza sugli assetti insediativi.

Il "rapporto ambientale", a corredo della VAS, dovrà evidenziare le risorse essenziali di cui si prevede l'utilizzazione, tempi e modalità di attuazione, gli atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie. In questo elaborato dovranno anche essere individuati parametri, modalità e indicatori per il monitoraggio degli effetti.

La VAS dovrà riguardare in particolare gli effetti di piani e programmi sulle seguenti risorse essenziali e servizi:

- aria
- acqua
- suolo
- ecosistemi della fauna e della flora
- gestione dei rifiuti solidi
- erogazione di energia

Qualità e monitoraggio degli effetti ambientali negli interventi di trasformazione

Obiettivo strategico del RU è l'incremento della qualità del patrimonio insediativo. In particolare, per ogni intervento di trasformazione devono essere garantiti l'accesso ai seguenti servizi e le buone prestazioni degli stessi:

- approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque
- difesa del suolo, in modo tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione
- gestione dei rifiuti solidi
- disponibilità dell'energia
- sistemi di mobilità
- sistema del verde urbano.

Gli indicatori per la valutazione degli effetti delle trasformazioni dovranno riguardare:

- il raggiungimento degli obiettivi specifici
- il superamento o la mitigazione delle eventuali criticità
- la quantità e la qualità delle risorse essenziali interessate dall'intervento

La normativa tecnica individua gli indicatori riferiti alle risorse e ai servizi sulla base di specifici schemi. Essa prevede di monitorare oltre ad aria, acqua, suolo anche il sistema del verde, l'accessibilità urbana, l'arredo urbano, il risparmio energetico.