

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE
PROVINCIA DI PISTOIA



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
documento programmatico

e

definizione dei contenuti e del dimensionamento
del quadro previsionale strategico
quinquennale

(LR 1/05, art. 55, comma 5)

ad integrazione della "relazione tecnica" allegata all'avvio del procedimento

b o z z a

ottobre 2011

Sommario

PREMESSA	4
RIFERIMENTI NORMATIVI E DOCUMENTAZIONE.....	5
QUADRO CONOSCITIVO	6
Territorio, paesaggio agrario, documenti materiali della cultura, sistemi insediativi, sistemi infrastrutturali e tecnologici.....	6
Aspetti geologici e idrologici - idraulici.....	6
Aspetti socio-economici e andamento demografico	9
DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI	11
Obiettivi generali	11
Coerenza a PS, PIT e PTC.....	11
Riqualificazione sistemi insediativi.....	12
Accessibilità urbana	13
Obiettivi specifici	14
Ambiente	14
Paesaggio.....	14
Documenti materiali della cultura	14
Sistemi insediativi.....	15
Residenze	15
Attività produttive	15
Servizi ed infrastrutture viarie	16
CONTENUTI E METODOLOGIA DELLA VARIANTE	17
Rappresentazione grafica informatizzata.....	17
Aspetti idrogeologici e idraulici	17
Le aree aperte	18
I sistemi insediativi.....	18
Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti	18
Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi.....	20
CONTENUTI E DIMENSIONAMENTO DEL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO	
QUINQUENNALE	22
Riproposizione mediante pubblico avviso delle previsioni non attuate.....	22
Dimensionamento delle previsioni quinquennali.....	23
Aspetti demografici.....	23
Previsione abitativa	24
Servizi.....	25
Infrastrutture.....	26

Aspetti geologici e idraulici riguardanti le opere di urbanizzazione e le aree di trasformazione	28
Aree di trasformazione - Sistema insediativo di Chiesanuova.....	29
PA 1 – Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale	32
PA 2 – Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale	34
Aree di trasformazione - Sistema insediativo di Molin Nuovo	36
PA3 - Area di riordino urbano con funzione prevalentemente terziaria “ex Campaccio”	39
PA 4 - Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale Via G. di Vittorio	41
Aree di trasformazione - Sistema insediativo del Capoluogo.....	43
PA 8 – Area di riordino urbano polifunzionale “ Ex Concorde”	46
PA11 – Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale “Via G.Rossa - Via I Maggio”	50
PA 12 – Area di trasformazione con funzione commerciale e/o direzionale.....	52
PA 13 – Area di trasformazione “Est” con funzione prevalentemente residenziale	53
SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI, VALUTAZIONI, MONITORAGGIO	55
Valutazione integrata e Valutazione Ambientale Strategica	55
Monitoraggio degli effetti	56
ITER PROGETTUALE DEL PIANO, MODI E TEMPI DELLA PARTECIPAZIONE, ADOZIONE ..	60
Accordi di pianificazione	61

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 intende provvedere ad adeguare il piano strutturale (PS) agli indirizzi ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici regionale e provinciale e deve, conseguentemente, conformare al piano strutturale il proprio regolamento urbanistico.

La ricerca della coerenza al PS sarà dunque l'obiettivo generale della presente variante al RU.

Quanto agli obiettivi specifici, l'Amministrazione Comunale, pur riaffermando nella sostanza quanto stabilito dal regolamento vigente e nel rispetto dei principi di sostenibilità su cui si fonda la legislazione regionale, ritiene di dover modificare alcuni parametri ed alcuni aspetti della normativa al fine di poter contare su azioni dotate di un elevato grado di fattibilità e quindi effettivamente mirate alla corretta gestione del territorio e, soprattutto, alla riqualificazione e, in taluni casi, alla rigenerazione dei tessuti insediativi. In particolare, dovranno essere fondati 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.

La variante dovrà integrare il RU redigendo il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera f della LR 1/05 ed dovrà affrontare il problema delle aree di trasformazione non realizzate nel passato quinquennio, ai sensi dell'art. 63 della LR 1/05. Per la riconferma o lo stralcio delle suddette previsioni, in sintonia con l'art.13 comma 1 del regolamento regionale 3/R, l'Amministrazione comunale intende emettere un pubblico avviso ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del RU di cui all'articolo 55, comma 5, della l.r. 1/2005.

RIFERIMENTI NORMATIVI E DOCUMENTAZIONE

Nel documento programmatico relativo alla variante al piano strutturale sono stati riportati in un apposito paragrafo i riferimenti normativi cui rapportare la strumentazione urbanistica di competenza comunale. Questi riferimenti sono stati così articolati nel documento citato:

- Normativa e atti di valenza ambientale generale
- Normativa e atti di valenza ambientale specifica
- Normativa e atti di valenza territoriale specifica
- Normativa e atti di valenza territoriale riferita in particolare agli aspetti geologici

Per gli approfondimenti si rimanda al documento sopra citato.

Quadro conoscitivo

Nella relazione allegata all'avvio del procedimento si mette in evidenza la modesta portata della variante e si fa riferimento al quadro conoscitivo su cui fondano gli indirizzi e le prescrizioni i vigenti Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. In particolare si riconfermano le basi conoscitive riguardanti le risorse del territorio, le risorse essenziali e quelle riferite ai sistemi insediativi, al paesaggio agrario, ai documenti materiali della cultura e ai sistemi infrastrutturali e tecnologici. E' tuttavia necessario fare cenno in questa sede ad alcuni approfondimenti e verifiche necessari per affrontare la Valutazione Ambientale Strategica al fine di assicurare la sostenibilità delle nuove previsioni e per adeguare lo strumento urbanistico comunale al piano di indirizzo territoriale regionale e al piano territoriale di coordinamento provinciale. Nei paragrafi seguenti si dà conto di questi approfondimenti.

Territorio, paesaggio agrario, documenti materiali della cultura, sistemi insediativi, sistemi infrastrutturali e tecnologici

Come affermato in premessa, si riconfermano le basi conoscitive su cui fondano gli indirizzi e le prescrizioni il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico vigenti o previgenti. Sarà tuttavia necessario rivisitare gli elementi di conoscenza relativi alle varie risorse del territorio sia per verificarne la coerenza con i dati emersi dalle recenti varianti al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione e al Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia sia per valutare l'ipotesi di alcune varianti alla disciplina che regola gli interventi sui documenti materiali della cultura.

Aspetti geologici e idrologici - idraulici¹

Il Comune di Chiesina Uzzanese è caratterizzato da una morfologia pianeggiante con quote variabili da un minimo di 15 mt. s.l.m. a un massimo di 23-24 metri s.l.m. La configurazione rivela l'antica destinazione del territorio a naturale cassa d'espansione dei corsi d'acqua che confluivano e confluiscono verso il Padule di Fucecchio.

¹ Le presenti note sono tratte liberamente dalla relazione geologica di accompagnamento all'avvio del procedimento redatta dal Dott. Geologo Pergentino Giovannelli, alla quale si rimanda per una più approfondita descrizione del territorio.

L'assenza di acclività, porta ad escludere il verificarsi di qualsiasi fenomeno di tipo gravitativo, quali smottamenti e/o frane.

Dal punto di vista litologico, il territorio di Chiesina è caratterizzato dalla presenza di sedimenti alluvionali databili al Quaternario, ad andamento lenticolare, con frequenti eteropie laterali, talora con stratificazione incrociata, costituenti i sedimenti più recenti dei corsi d'acqua che, in particolare nei primi 15÷20 mt. di profondità, sono costituiti da tre litotipi principali: argille-limose, limi e sabbie-limose.

I corsi d'acqua che solcano e interessano il territorio comunale confluiscono nel bacino del Padule di Fucecchio e di conseguenza appartengono al Bacino Idrografico del Fiume Arno.

L'area in studio presenta un sistema drenante superficiale ben sviluppato costituito da corsi principali (acque alte) come i Torrenti Pescia di Pescia e Pescia di Collodi e corsi secondari (acque basse) come il Pescia Nuova, il Fosso di Montecarlo, il Fosso della Sibolla ed il Fosso Uzzanese.

Il Torrente Pescia di Pescia, ha origine nel comune di Piteglio alla quota di 1011 m, attraversa la parte settentrionale del territorio di Chiesina Uzzanese, con direzione NW-E, lambendo il capoluogo per poi proseguire il suo corso nel territorio del comune di Ponte Buggianese fino al Padule immettendosi nel canale del Capannone.

Il torrente Pescia di Collodi proviene dalla provincia di Lucca e per quasi tutto il suo percorso segue il confine della provincia di Pistoia; esso scorre fra argini pensili ed attraversa da ovest ad est il territorio del comune di Chiesina nella parte meridionale, dal Ponte alla Ralla al confine con il comune di Ponte Buggianese.

Il Torrente Pescia Nuova lambisce il Comune di Chiesina a nord e segna il confine con Comune di Uzzano. Nel tratto che interessa Chiesina è sostanzialmente privo di arginatura.

Il Fosso di Montecarlo scorre nella parte ovest del Comune lungo via del Fosso e segna il confine fra i comuni di Chiesina e quelli di Montecarlo ed Altopascio. Nel tratto meridionale, poco a sud della frazione di Capanna il suo corso varia direzione dirigendosi verso est e prosegue in direzione del Padule di Fucecchio. Il fosso di Montecarlo, è spesso soggetto a fenomeni di tracimazione.

All'estremità meridionale del territorio comunale scorre fra argini pensili il torrente Sibolla, che ha origine dall'omonimo lago e segna il confine fra il comune di Chiesina Uzzanese e il Comune di Fucecchio.

Per questa zona si hanno notizie di situazioni di ristagno, con battenti contenuti, dovute a fenomeni di sifonamento al piede dell'argine del torrente.

Il Fosso Uzzanese ha origine nel Comune di Uzzano ed è caratterizzato da un bacino limitato. Esso scorre ad Est del Comune nel tratto compreso fra il confine con Uzzano e il Torrente Pescia di Pescia in cui riversa le sue acque nell'area detta "della Lama".

In condizioni di normale piovosità questa rete drenante minore non presenta particolari problemi, ma, in concomitanza di intense precipitazioni, subisce un collasso, essendo il regolare deflusso delle acque ostacolato dall'innalzamento del livello dei torrenti principali, con conseguenti episodi di reflusso, tracimazione e ristagno.

Riguardo agli aspetti sismici, la Regione Toscana in applicazione dell'Ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 con la Delibera n° 604 del 16.06.2003 Allegati 1 e 2 ha provveduto a una nuova classificazione delle zone sismiche tenendo conto della zonazione proposta dall'ordinanza.

Il Comune di Chiesina Uzzanese rientra nella Classe 3 con un valore del coefficiente d'intensità sismica o accelerazione massima convenzionale = 0.15 g.

Le categorie identificate sulla base della normativa, alle quali è associato uno spettro di risposta elastico, sono 5 con due categorie aggiuntive.

Riguardo al PAI, Piano Assetto Idrogeologico, ai sensi della "Carta Guida delle Aree Allagate", il Comune di Chiesina Uzzanese è inserito totalmente negli ambiti soggetti ad eventi alluvionali eccezionali con pericolosità idraulica media PI2.

Aspetti socio-economici e andamento demografico

Facendo riferimento alle recenti analisi operate dalla Provincia di Pistoia in sede di piano territoriale di coordinamento, si possono riscontrare alcuni incerti sintomi di superamento del "preoccupante processo di stagnazione che aveva caratterizzato, il sentiero di crescita di inizio millennio"

Lo studio della Provincia individua nello scarso peso dei servizi alle imprese, nel momento negativo del tessile, nelle difficoltà vissute negli ultimi anni dal florovivaismo gli elementi di criticità del tessuto produttivo provinciale, che si ripercuotono sul calo delle esportazioni. Ricondotte a livello pro-capite le esportazioni sono leggermente inferiori alla media regionale, non compensate dal pur rilevante contributo al valore aggiunto derivante dai flussi turistici, importanti soprattutto in Val di Nievole e nella Montagna.

Di seguito, si riportano, liberamente estrapolati, alcuni passaggi dell'analisi provinciale riguardanti la Val di Nievole che, con buona approssimazione, possono utilizzarsi per il territorio comunale di Chiesina, precisando tuttavia che i dati utilizzati si riferiscono all'anno 2006.

Si rilevano sostanziali difformità tra i risultati presentati dai diversi sistemi locali. In particolare, i tassi di variazione del PIL si muovono in un intervallo compreso tra la crescita dello 0,4% della Montagna Pistoiese e la crescita del 2,3% dell'area urbana. Tra i due estremi si colloca il tasso di variazione della Val di Nievole che cresce dell'1,6%.

Il sistema locale della Val di Nievole è, dal punto di vista economico, diversificato e in grado di ricevere stimoli di varia origine. La domanda esterna netta non ha determinato un contributo alla crescita negativo e la componente interna della domanda risulta in aumento soprattutto grazie ad una dinamica favorevole della componente turistica, rilevante nell'area.

Riguardo all'andamento demografico, si rileva, nella relazione di avvio del procedimento della presente variante, un forte incremento verificatosi nel corso dei primi 9 anni di vigenza del piano strutturale tanto che al dicembre 2009 la popolazione residente risultava pari a 4507 persone, valore assai vicino alla quota massima di 4.906 prevista al termine dell'intervallo temporale di 20 anni di validità del piano strutturale.

L'Amministrazione, pur nella consapevolezza delle difficoltà previsionali legate alla dimensione dell'universo di riferimento e alle poco definibili ricadute locali delle dinamiche demografiche di area vasta, ritiene di dover tenere conto dell'andamento

demografico positivo nel formulare, con la presente variante, le ipotesi insediative del territorio negli anni a venire.

Definizione degli obiettivi

Obiettivi generali

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

- La Coerenza interna al Piano Strutturale, mediante l'attuazione dei suoi indirizzi e prescrizioni.
- La coerenza esterna ai piani territoriali di area vasta (Piano di Indirizzo territoriale (PIT) della Regione Toscana e al PTC della Provincia di Pistoia);
- la riqualificazione degli insediamenti abitativi con particolare riguardo alla rivitalizzazione del centro antico del Capoluogo;
- L'accessibilità urbana riguardante l'eliminazione della barriere architettoniche e urbanistiche

Coerenza a PS, PIT e PTC

Il documento programmatico del Piano Strutturale, recentemente approvato dal Consiglio Comunale, contiene gli indirizzi di coerenza agli strumenti urbanistici di competenza di Regione e Provincia e pertanto l'adeguamento del RU alla variante al PS soddisfa la necessità di coerenza dell'azione di governo rispetto ai piani regionale e provinciale.

Riguardo al PIT, il Regolamento Urbanistico dovrà tener conto, adeguandovi la normativa e la sistematizzazione funzionale, dei caratteri del paesaggio (caratteri strutturali identificativi e caratteri ordinari) che emergono dall'atlante ricognitivo del PIT.

I "caratteri strutturali identificativi" del territorio comunale vengono così individuati:

- Le aree di corona del Padule di Fucecchio, integrative delle zone umide, di rilevante interesse naturalistico;
- La diffusione urbana che altera profondamente il paesaggio di pianura, connotandolo con severe condizioni di congestione spaziale e di semplificazione e impoverimento biologico e semiologico;
- Le serre per le colture florovivaistiche che hanno un impatto visuale rilevante nello scenario paesistico della pianura.

I "caratteri strutturali ordinari del paesaggio" consistono:

- Nello stretto e costante rapporto tra residenza e fondi agricoli che costituisce una espressione peculiare del processo di diffusione urbana;
- Nell'arboricoltura ed nel vivaismo in pieno campo che risultano presenti, insieme ai seminativi semplici, anche nelle aree bonificate in margine al Padule di Fucecchio.

Il RU, per quanto concerne la disciplina delle trasformazioni dovrà, ai sensi dell'art. 35 del PIT:

- promuovere il ricorso alla procedura selettiva ad evidenza pubblica denominata "pubblico avviso" e disciplinata dall'articolo 13 del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R;
- subordinare la fattibilità dei piani attuativi alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione;

Riguardo agli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate, dovranno essere emanate prescrizioni coerenti con i disposti dell'art. 19 del PIT riferite in particolare:

- alla riutilizzazione delle aree, al completamento di quelle esistenti, alla riconversione industriale, al risparmio delle risorse idriche ed energetiche, all'utilizzazione di energie rinnovabili, alla riduzione della produzione di rifiuti e alla riutilizzazione e riciclaggio dei materiali;
- al riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, alla razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme;
- a soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti;
- I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse ed. Tale ordine di priorità privilegia, inoltre, la pianificazione sovracomunale
- rispetto a quella semplicemente comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate

Riguardo al PTC, il RU dovrà adeguare la propria disciplina agli indirizzi e alle prescrizioni dello strumento urbanistico provinciale variato con DCP n. 123 del 21/04/2009, seguendo anche le linee del contributo inviato al Comune ai sensi dell'art. 27 della LR 1/051, il cui testo è stato fedelmente riportato nel documento programmatico redatto con riferimento alla variante al Piano Strutturale.

Riqualficazione sistemi insediativi

Il Piano Strutturale vigente ha approfondito l'esame dei tessuti insediativi definendo nove tipologie di aggregazioni, connotate da diverse caratteristiche morfologico-ambientali-funzionali. Per ciascun aggregato insediativo viene effettuata una accurata descrizione ed un rilievo delle criticità in termini morfologici e funzionali.

Emerge tuttavia un dato comune ai diversi aggregati urbani di recente impianto che sono caratterizzati tutti da una scarsissima densità insediativa e, conseguentemente, da tessuti radi e unità abitative disperse.

A fronte di una buona dotazione di standard, di un notevole sviluppo della rete carrabile e di altri servizi a rete, mancano connessioni urbane qualitativamente pregevoli quali corridoi verdi e un sistema di percorsi ciclo-pedonali. Le varie funzioni urbane sono cioè disgiunte tra loro e prive di un connettivo che raccordi i singoli episodi e ne moltiplichi le capacità di produrre effetti relazionali.

E' evidente la necessità di superare le criticità evidenziate, perseguendo l'obiettivo della riqualificazione spaziale degli insediamenti e del riequilibrio funzionale soprattutto attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con contenimento dei processi di urbanizzazione diffusa e ottimizzazione del suolo già impegnato.

Accessibilità urbana

Contestualmente al presente documento viene fornita all'Amministrazione Comunale il programma per *l'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* previsto dall'art. 55, comma 4, lettera f della LR 1/05. Esso consta di una Relazione Tecnico-metodologica e di una schedatura riferita a infrastrutture, edifici, strutture e luoghi di interesse pubblico o collettivo, a cui si rimanda per un approfondimento del tema.

Obiettivi specifici

La variante definisce i propri obiettivi specifici all'interno dei seguenti settori:

- Ambiente
- Paesaggio
- Documenti materiali della cultura
- Sistemi insediativi
- Servizi ed infrastrutture viarie

Ambiente

Gli obiettivi specifici della variante per la tutela dell'ambiente derivano dagli indirizzi e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano di Coordinamento territoriale della provincia di Pistoia. Essi sono:

- la tutela del sistema idrografico costituito dal Pescia di Pescia, dal Pescia di Collodi, dal Fosso di Montecarlo, dalla Pescia Nuova;
- il miglioramento della situazione ambientale dei corsi d'acqua e dei terreni limitrofi (unitamente alla eliminazione del costante rischio idraulico);
- Il ricorso sistematico ad una "valutazione ambientale" così come definita dalla normativa regionale vigente.

Paesaggio

Gli obiettivi del sistema paesaggio sono riferiti agli atlanti che il PIT e il PTC hanno redatto per gli ambiti di rispettiva competenza. Il RU dovrà predisporre un corpo normativo per rendere fattiva la coerenza con i seguenti obiettivi fissati dal PS:

- La salvaguardia-riconfigurazione-valorizzazione degli areali dove sono presenti aspetti figurativi di rilevanza storico/culturale, percettiva e riguardante l'identità collettiva;
- L'incentivazione delle forme di presidio ambientale;
- La trasformazione della risorsa ambientale in valore economico, tramite l'incentivazione di attività non convenzionali quali aziende di bioagricoltura, agriturismo, circuiti per attività sportive umane ed animali, da articolarsi sulla trama del reticolo idrografico, da considerarsi come punto di osservazione privilegiato.

Documenti materiali della cultura

La disciplina del RU dovrà rendere possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi del Piano Strutturale riferiti, in particolare, al patrimonio edilizio di valore storico-artistico-ambientale:

- La conservazione, il ripristino, la tutela dei singoli elementi tipo-morfologici caratterizzanti l'edificato di valore storico-architettonico;
- La ricostituzione di un aspetto figurativo definito per i centri e borghi storicizzati;

- La valorizzazione, l'articolazione di nuove attività economiche compatibili con la tipologia e la morfologia dell'edificato di valore storico-architettonico;

Sistemi insediativi

Gli obiettivi specifici del PS riferiti ai sistemi insediativi, che il RU dovrà perseguire sono i seguenti:

- La riqualificazione tipologica interna
- Il riordino delle funzioni insediate
- La ricerca di una connessione tipo-morfologica tra i vari tessuti insediativi
- L'equilibrato bilanciamento del carico insediativo
- L'individuazione di specificità funzionali
- La corretta individuazione delle espansioni e dei trasferimenti al fine della limitazione delle criticità delle risorse naturali
- La Costituzione di margini qualificanti sotto il profilo morfologico-ambientale
- La tutela dei valori identificativi (sociali-storico-architettonici paesaggistici)
- La corretta integrazione morfologico-prestazionale tra tessuto connettivo (rete viaria) e tessuti antropizzati

Residenze

Al Regolamento Urbanistico vengono demandate, per le zone residenziali, normative di valenza "specificatamente qualitativa" e, in particolare, riguardo al patrimonio edilizio esistente, si prescrive la tutela della "caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici di pregio sia nei centri abitati che nelle zone agricole".

Il patrimonio edilizio residenziale esistente è ritenuto idoneo a soddisfare la domanda di abitazione dei residenti e tuttavia viene prevista una quota di nuova edificazione giustificata dalla sempre maggiore frammentazione dei nuclei familiari, dall'aumento stimato della popolazione, dalla fisiologica mancata utilizzazione di parte del patrimonio edilizio.

Attività produttive

Riguardo alle attività produttive il RU dovrà perseguire i seguenti obiettivi fissati in sede di piano strutturale:

Settore primario

- Limitazione delle fonti di inquinamento ambientale generate dalle colture di tipo intensivo/specialistico (limitazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, garanzia delle rigenerazione dei medesimi, smaltimento dei rifiuti plastici);
- Definizione di una normativa comune con il territorio confermine ai fini della razionalizzazione e gestione dell'attività orto-floro-vivaistica;
- Sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali, in sostituzione di conduzioni e pratiche colturali poco redditizie;

- Incentivazione delle forme di agricoltura part-time in quanto mezzi appropriati al presidio effettivo del territorio aperto.

Settore secondario

- Valutazione delle richieste di spazi produttivi finalizzate alla completa utilizzazione delle forze attive presenti nel comune;
- Incentivazione dei trasferimenti delle aziende attualmente localizzate in aree improprie;
- Fruizione delle aree produttive nell'arco dell'intera giornata mediante la localizzazione di servizi ed attrezzature complementari e di interesse collettivo;
- Razionalizzazione della rete viaria di collegamento e di servizio.

Settore terziario

- Valutazione delle richieste di ulteriori spazi, dovute a frazionamento e specializzazione delle singole U.L.;
- Integrazione funzionale e spaziale con le attività secondarie;
- Incentivazione alle imprese giovanili e a quelle derivate dalla riconversione di imprese esistenti, finalizzata alla formazione di comparti specialistici integrabili con le attività economiche dell'area (ortoflorovivaismo, attività calzaturiera, grande distribuzione, turismo ed attività ricettive, attività legate al WEB)

Servizi ed infrastrutture viarie

Relativamente ai servizi, il PS, confermando le previsioni del previgente PRG, rileva come, a fronte del fenomeno dell'invecchiamento della popolazione, l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto di un minor bisogno di aree per l'istruzione ed di una maggiore necessità di strutture per gli anziani quali centri di assistenza, residenze protette, ecc.

Nella relazione di avvio del procedimento delle varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico, viene messa in evidenza la crescita demografica della popolazione, che al 2010 contava 4462 persone, con un trend positivo 2001-2010 pari al 12,1%.

Alla luce delle dinamiche in atto sembra di poter affermare la non attualità dell'indirizzo del PS. Di conseguenza, in sede di variante alla strumentazione urbanistica complessiva, è necessario perseguire l'obiettivo di dotare il territorio di servizi rivolti in maniera equilibrata alle varie fasce della popolazione residente.

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie, l'obiettivo già definito dal PS riguarda la razionalizzazione dei collegamenti tra la viabilità interna e quella sovracomunale.

Contenuti e metodologia della variante

Rappresentazione grafica informatizzata

La Variante al RU comporterà una completa revisione della rappresentazione grafica che verrà redatta nel rispetto di un corretto utilizzo del sistema GIS (Geographical Information System), sistema informativo computerizzato che permette l'acquisizione, la registrazione, l'analisi, la visualizzazione e la restituzione di informazioni derivanti da dati geografici. In questo modo i poligoni adiacenti, rappresentativi delle diverse funzioni urbane, avranno lati congruenti tra loro e con i segmenti delle spezzate che rappresentano figure nastriformi quali le strade o le aste fluviali. La nuova rappresentazione grafica consentirà la misurazione certa dei diversi ambiti funzionali e perciò un maggior controllo del progetto urbano.

Aspetti idrogeologici e idraulici

I criteri e le modalità adottati per la definizione degli aspetti geologici ed ambientali a supporto della variante sono stati esposti nell'apposito capitolo del documento programmatico riferito al Piano Strutturale a cui si rimanda per una conoscenza dettagliata del programma di lavoro. La raccolta dei dati di base, le indicazioni circa le risorse essenziali del territorio, le metodologie d'indagine saranno comunque eseguite in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente.

Lo studio si articolerà in tre fasi: una prima fase comprendente descrizione delle caratteristiche fisiche del territorio riguardo agli aspetti morfologici, geologici ed idrografici, una seconda fase contenente l'analisi delle conoscenze finalizzata alla redazione di cartografia tematica per la zonazione del territorio in termini di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica ed una terza fase finalizzata alla conoscenza delle risorse ambientali ed alla valutazione della sostenibilità della variante rispetto alle risorse stesse.

In sede di regolamento urbanistico, verrà approfondito lo studio delle aree di trasformazione, studio che andrà a corredare le schede (supporti normativi e di indirizzo progettuale) relative a ciascun piano attuativo.

Le aree aperte

In considerazione dello sviluppo delle attività vivaistiche, tipiche della piana pistoiese, a scapito della floricoltura, caratteristica dell'area pesciatina, la variante al RU dovrà disciplinare la trasformazione colturale in atto tenendo soprattutto conto dell'uso delle serre dismesse, della necessità di conservare la permeabilità del suolo, del rispetto per i reticoli idraulico e stradale poderale esistenti, delle necessità di inserire le strutture edilizie necessarie all'attività vivaistica nel rispetto del contesto paesaggistico.

I sistemi insediativi

Con riferimento agli obiettivi generali e specifici definiti in precedenza, la variante prevede interventi finalizzati al superamento delle criticità evidenziate da perseguire con interventi di riordino e rigenerazione urbana, con il blocco dell'urbanizzazione diffusa e l'ottimizzazione del suolo già impegnato, con adeguamenti della disciplina dell'edificato esistente.

Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Il Regolamento 2/R che reca "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" individua, all'art. 3, comma 1, quale obiettivo strategico della pianificazione comunale, l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti.

All'art. 9 lo stesso regolamento elenca le seguenti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:

- le opere di urbanizzazione primaria;
- le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente;
- le opere o infrastrutture esterne necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana;
- il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone;
- i sistemi di informazione per migliorare l'accessibilità ai servizi.

Non v'è dubbio che gli insediamenti del territorio comunale siano dotati di infrastrutture e standard Urbanistici adeguatamente dimensionati. Essi mancano piuttosto di spazi connettivi strutturati nonché di compiutezza e identità spaziali.

L'azione di governo dovrà dunque mirare a dotare gli insediamenti di un tessuto connettivo, da reperire anche nelle aree verdi di proprietà comunale, fatto di percorsi e

di spazi di relazione alternativi alla viabilità carrabile, caratterizzati dalla presenza di alberature e accessibili alle fasce di popolazione svantaggiate in termini di mobilità.

Riguardo al patrimonio edilizio esistente, la variante dovrà rivisitare la disciplina del recupero edilizio e, nel pieno rispetto della salvaguardia dei valori storico-architettonico-testimoniali, introdurre norme che consentano una effettiva valorizzazione dell'edificato.

Particolare cura dovrà essere prestata agli interventi di completamento assoggettati dall'attuale RU a discipline particolari (aree "B", "RB", "D1n", "D2n", "Dxn") con parametri e fattibilità soggetti a modalità di attuazione, oneri, cessioni o, comunque, obblighi specifici. Questi interventi dovranno essere interpretati come occasioni di riequilibrio funzionale e riorganizzazione insediativa.

La variante dovrà infine individuare soluzioni tecnologiche volte a favorire anche nell'edificato esistente l'uso razionale dell'energia, l'uso di fonti energetiche rinnovabili ed il contenimento energetico degli edifici.

Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi

Il compito di incrementare la qualità del patrimonio insediativo viene soprattutto demandato alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica, conformemente alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti contenute nel Regolamento regionale 2/R, che all'art. 3 comma 1, così recita: *“Nella definizione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, i comuni individuano quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica”*.

L'Amministrazione, nella presente fase di valutazione, intende confermare la maggior parte degli interventi previsti nelle aree di trasformazione, mutate dal previgente RU e finalizzarli al raggiungimento degli obiettivi sopra esposti.

La parziale realizzazione degli interventi di trasformazione, da imputare anche alla congiuntura economica sfavorevole, rappresenta una occasione per orientare in maniera più efficace la progettazione dei piani attuativi verso il riordino e la rigenerazione urbana auspicata dal vigente PS.

Una particolare attenzione dovrà essere riservata alla rigenerazione del centro antico del Capoluogo che si caratterizza per la sottoutilizzazione del patrimonio edilizio e per la carenza di attività terziarie. Al fine di risolvere o almeno mitigare queste criticità sarà necessario progettare gli interventi di trasformazione prevedendo spazi in grado di relazionarsi con il contesto e funzioni in grado di sopperire alle manchevolezze in atto.

Le aree di trasformazione, individuate nella cartografia del RU da apposite campiture e perimetrazioni e riproposte in questa sede, sono elencate nella seguente tabella n. 1

n.	Piano Attuativo	Località	Destinazione
1	PA1	Chiesanuova	residenziale
2	PA2	Chiesanuova	residenziale
3	PA3	Molin Nuovo	Recupero/residenziale
4	PA4	Molin Nuovo	residenziale
7	PA8	Chiesina	Recupero/res/terziario
8	PA11	Chiesina	residenziale
9	PA12	Chiesina	terziario
10	PA13	Chiesina	residenziale

Tab. 1 – Aree di trasformazione previste dal previgente RU e attualmente nel regime di aree non pianificate ai sensi dell'art. 63 della LR 1/05

Gli interventi riguardano le funzioni residenziale e terziaria.

In particolare i piani PA1, PA2, PA4, PA11, PA13 si riferiscono a nuove espansioni residenziali; PA3 e PA8 sono piani di recupero e dovrebbero essere definiti, con maggiore proprietà, piani di riordino urbano; PA12 riguarda una nuova espansione con funzione terziaria.

Riguardo alle modalità di attuazione, la presente variante intende correggere l'orientamento del vigente RU, che prevede nella maggior parte dei casi il ricorso all'iniziativa pubblica, assoggettando gli interventi alla disciplina prevista dal Titolo V, Capo IV della LR 1/05, riguardante i piani attuativi di iniziativa privata.

Al fine di una organica configurazione degli spazi urbani, sarà necessario coordinare gli interventi di trasformazione che, in alcuni casi, seppure riferiti ad aree contigue, appaiono scollegati tra loro. Gli strumenti possibili di una tale correlazione dovranno ricercarsi nella progettazione unitaria degli spazi pubblici (strade carrabili, verde attrezzato, parcheggi) nonché nella predisposizione di una rete di percorsi secondari, ciclabili e pedonali.

Più in generale, 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.

Nella presente fase può essere valutata l'opportunità di introdurre criteri di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 60 della LR 1/05 ai fini dell'acquisizione di spazi pubblici da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di specifiche schede, parti integranti delle norme tecniche di attuazione, che dovranno guidare le trasformazioni.

Tali schede oltre ai parametri relativi alla potenzialità edificatoria e alle fattibilità geologica e idraulica, conterranno alcuni indirizzi in ordine alla progettazione e alla sostenibilità degli interventi e, in linea di massima, saranno articolate nel modo seguente:

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

Contenuti e dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale

Riproposizione mediante pubblico avviso delle previsioni non attuate

Alla scadenza del RU, le previsioni relative alle aree di trasformazione non attuate hanno perso efficacia ai sensi dell'art. 55 comma 5 della LR 1/05, non essendo stati approvati nel quinquennio di validità del regolamento i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. Le suddette aree, a norma dell'art. 63 della stessa LR 1/05 debbono dunque considerarsi "aree non pianificate".

E' necessario considerare che le suddette previsioni risalgono al previgente piano regolatore cioè a un momento di crescita economica e demografica assai diverso dalla presente congiuntura e sono rimaste in essere per un lungo periodo, prima che la attuale crisi sopraggiungesse a scoraggiare qualsiasi iniziativa. Una corretta analisi ed il rispetto della normativa regionale, suggeriscono una attenta riflessione all'atto della riproposizione degli interventi decaduti. La valutazione dei soggetti interessati alle trasformazioni rappresenta per l'Amministrazione un importante contributo riguardo alla fattibilità e alla sostenibilità delle ipotesi progettuali avanzate.

Per questo motivo l'Amministrazione intende sottoporre la reiterazione alla valutazione dei soggetti interessati ricorrendo alla procedura selettiva ad evidenza pubblica denominata "pubblico avviso" e disciplinata dall'articolo 13 del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05).

Il presente documento programmatico costituisce l'oggetto del "pubblico avviso".

Ai sensi dell'art. 35 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, verrà infine verificata la dotazione delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

La fattibilità di due interventi si presenta già in questa sede molto problematica tanto da suggerire all'Amministrazione la decisione di escluderne la realizzazione. Si tratta dei piani attuativi contraddistinti con i codici "PA6" e "PA7", il primo interessato da una forte criticità idraulica, emersa dai recenti studi di approfondimento, il secondo, di iniziativa pubblica, condizionato negativamente dall'impossibilità di coprirne il finanziamento e dall'impatto degli assetti previsti sulle pertinenze private.

Gli elaborati grafici che accompagnano le schede guida sono mutuati dal Regolamento Urbanistico attuale ed hanno valore puramente indicativo. In sede di adozione essi verranno configurati in modo da rispondere in maniera più adeguata agli obiettivi specifici definiti nel presente documento.

Dimensionamento delle previsioni quinquennali

Nella relazione di avvio del procedimento vengono riportati i dati dimensionali riferiti al piano strutturale vigente e alla variante. Nel presente documento questi dati vengono riproposti fedelmente, come frutto di una accurata riflessione dell'Amministrazione, precisando che, in prima ipotesi, il nuovo dimensionamento del PS si riversa in toto all'interno del quadro previsionale strategico quinquennale. Riguardo alla sostenibilità degli interventi, è necessario osservare che gli aumenti volumetrici non incidono in maniera significativa sul dato relativo alle superfici coperte previste dal regolamento urbanistico.

Aspetti demografici

Il PS vigente, che proietta le previsioni in un arco temporale di 20 anni, consente l'insediamento di 935 abitanti a cui corrispondono 294 alloggi (modificabili in sede di RU) e 115.233 mc.

In sintesi le dimensioni relative alla residenza sono definite da PS vigente nel modo seguente:

Abitanti

Abitanti insediati al 2000	n.	3.971
Incremento previsto	n.	<u>935</u>
Totale abitanti previsti dal PS	n.	4.906

Famiglie

Famiglie residenti al 1999	n.	1.461
Incremento previsto (935/2,7)	n.	<u>346</u>
Totale famiglie previste dal PS	n.	1.807

Volumi edificabili

Volume residuo di PRG	mc	115.233
Incremento volume	mc	<u>0</u>
Totale volume previsto dal PS	mc	115.233

Le previsioni della variante partono dal presupposto di un incremento demografico molto consistente verificatosi nei primi 9 anni di vigenza del piano strutturale tanto che al 2010 la

popolazione residente risultava pari a 4462 persone (fonte: comuni italiani.it), valore assai vicino all'incremento massimo previsto.

L'Amministrazione, pur tenendo conto delle difficoltà previsionali legate alla dimensione dell'universo di riferimento e alle poco definibili ricadute locali delle dinamiche demografiche di area vasta, ritiene di dover correggere il dato relativo all'incremento massimo della popolazione nell'arco temporale di validità del PS, portandolo da 4.906 a 5.149 abitanti.

Previsione abitativa

La nuova previsione abitativa tiene dunque conto di un ulteriore incremento demografico pari a 155 abitanti, cui corrispondono 62 nuovi alloggi e 20.000 mc in più rispetto a quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. Questa nuova volumetria, come è già stato precisato, non andrà ad aumentare in modo significativo l'occupazione del suolo, ma incrementerà la densità abitativa nelle aree di trasformazione già individuate dal RU vigente.

Il quadro dimensionale della variante è sintetizzato nella seguente Tabella riferita all'unica UTOE prevista nel territorio comunale dal Piano strutturale:

UTOE UNICA	Superficie territoriale ha	Abitanti previsti PS	Incremento ab.Variante	Totale abitanti	Densità Ab/ha
Totale	724,59	4.906	243	5.149	7,10

Tabella 2 - Variante al PS - Quadro di previsione degli abitanti e densità abitative

L'Amministrazione ha tuttavia delineato, all'atto dell'avvio del procedimento, una ripartizione per sistemi insediativi degli incrementi previsti, ripartizione che si riporta nelle seguenti tabelle:

Sistemi insediativi	Abitanti di previsione	Volume PS "in itinere"	Volume di previsione PS	Volume di previsione Variante	SUL di previsione Variante	Volume di previsione totale	Nuovi alloggi
Capoluogo	2.628	24.010	56.280	12.840	4280	93130	238
Capanna	294	1.820	780	2100	700	4700	15
Molin Nuovo	186	1.400	8.940	2100	700	12440	39
Chiesanuova	485	6.103	15.900	780	260	22.783	58
Grandi Infrastr	104	0	0	2.100	700	2.100	6
Pian. Storica	1.316						
Pian. Umida	95						
Totale	5149	33.333	81.900	19920	6640	135.153	356

TABELLA 3 - Variante al PS: quadro di previsione degli incrementi volumetrici e degli alloggi (tabella mutuata dalla relazione di avvio della Variante)

Sistemi insediativi	Superficie territoriale ha	Abitanti previsti nel PS	Incremento abitanti Variante	Totale abitanti	Densità Ab/ha
Capoluogo	65,69	2.541	107	2.648	40,3
Capanna	9,70	216	99	315	32,47
Molin Nuovo	6,64	186		186	28,0
Chiesanuova	11,90	471	14	485	40,7
Grandi Infrastr	62,10	81	23	104	1,6
Pian.Stor.extra.	469,43	1.316	-	1.316	2,8
Pian.Um.extra.	99,13	95	-	95	1
Totale	724,59	4.906	243	5.149	710 ab/kmq

TABELLA 4 - Variante al PS: Quadro di previsione degli abitanti e densità abitative (tabella mutuata dalla relazione di avvio della Variante)

I 20.000 metri cubi previsti, pari a circa 6.700 mq di SUL, sono stati ripartiti, in prima ipotesi, fra diversi sistemi insediativi. E' utile ricordare che questo incremento di capacità insediativa potrà essere distribuito in modo diverso, in fase di maggiore definizione, all'interno dell'unica UTOE individuata dal piano strutturale, con l'obiettivo primario di incentivare la realizzazione degli interventi ritenuti strategici per il riequilibrio funzionale e per la riqualificazione insediativa del territorio.

Servizi

Gli standard previsti dalla Variante, raffrontati con i valori riferiti al PS approvato, sono espressi nella seguente tabella:

STANDARD MQ/AB	DM 1444/68	Standard adottati	Standard effettivi	Superfici necessarie PS Vigente	PREVISIONE PS vigente Ab 4.906	PREVISIONE VARIANTE Ab 5.149	SUPERFICIE TOTALE
Scuole	4,5	4,5	4,6	22.077	22.650	1000	23.650
Aree int.comune	2,0	3,5	4,4	17.171	22.620		22.620
Verde pubbl. attrezzato	9,0	12,0	13,0	58.872	65.958	1.160	67.118
Parcheggi	2,5	4,0	4,9	19.624	24.600	425	25.025

Tabella 5 - Standard urbanistici

Nella relazione di avvio del procedimento, l'Amministrazione ha indicato la misura della crescita degli standard in ragione dell'incremento demografico previsto, rapportando i valori riferiti al piano vigente e alla variante. Come si evince dalla lettura della tabella di seguito riportata, i valori adottati, in termini di mq/abitanti, superano con l'eccezione della quantità riferita alle aree scolastiche, quelli previsti dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 riguardante i *".....rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti"*.

Dalla lettura delle tabelle presenti nella relazione di avvio del procedimento, sembra emergere un elemento di contraddizione rispetto a quanto affermato riguardo alla necessità di non impegnare nuovo suolo a scopo edificatorio. In realtà la porzione di suolo che, sottratta al territorio aperto, entra a far parte degli ambiti urbani (mq 14.000 ca.) rappresenta la quantità di superficie necessaria alla formazione di infrastrutture viarie e di spazi di relazione di interesse pubblico da reperire, in posizione baricentrica, tra i due aggregati, privi di valori identitari, che formano la frazione di Capanna.

Infrastrutture

Riguardo alla viabilità, si prevedono i seguenti interventi:

- La ristrutturazione in senso "unidirezionale" del casello autostradale con collegamento diretto ad un asse di scorrimento comprensoriale principale (Via Camporcioni);
- La limitazione delle criticità generate dal consolidamento di insediamenti lineari lungo e negli incroci delle direttrici viarie, mediante declassificazione -

ristrutturazione con creazione di banchine e aree di sosta, inserimento di elementi specifici per la riduzione della velocità;

- Riguardo al punto precedente, particolare importanza viene attribuita alla mitigazione delle criticità presenti nell'abitato di Capanna con la predisposizione di soluzioni che eliminino l'incrocio a raso tra la Via Provinciale Livornese di Sotto e Via della Capanna e con il reperimento, in corrispondenza del tratto stradale declassato, di spazi urbani di relazione;
- La dismissione di collegamenti secondari su direttrici principali di scorrimento.

Riguardo allo smaltimento delle acque reflue, il comune è impegnato nel progetto per la riorganizzazione della depurazione della Valdinievole ovest all'interno dell'accordo integrativo per la tutela delle risorse idriche del Basso e Medio Valdarno e del Padule di Fucecchio attraverso la riorganizzazione della depurazione industriale del comprensorio del cuoio e di quella civile del circondario empoiese, della Valdera, della Valdelsa e della Val di Nievole

Aspetti geologici e idraulici riguardanti le opere di urbanizzazione e le aree di trasformazione

Riguardo agli aspetti geologici e sismici, in considerazione della sostanziale omogeneità del territorio comunale, alla luce delle conoscenze e di quanto emerge dalle indagini in corso, in questa sede si attribuisce a ciascuna area di trasformazione fattibilità geologica e sismica "F2".

Riguardo agli aspetti idraulici, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, fognature) non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e i relativi progetti dovranno contenere apposite soluzioni finalizzate a garantire il mantenimento della dinamica e dell'entità degli allagamenti e la capacità di assorbimento dei terreni.

Le aree di trasformazione, se si esclude la già ricordata previsione PA6, non sembrano presentare gravi problemi di fattibilità alla luce delle indagini in fase di approfondimento. Poiché i bacini idrici del territorio non sono interessati da progetti strutturali, i nuovi interventi dovranno utilizzare sistemi di autosicurezza quali l'adozione di quote di imposta significativamente maggiori del battente atteso e la formazione di aree di accumulo dei volumi d'acqua sottratti dai rialzamenti.

Aree di trasformazione - Sistema insediativo di Chiesanuova
SCHEDE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Morfologia pianeggiante
 Comparto idraulico

Torrente Pescia

		PA1
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I2	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

		PA2
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I3	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F3:	fattibilità condizionata**	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

* si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare le tipologie di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.



Sistema insediativo di Chiesanuova – Aree di trasformazione PA1 e PA2



Sistema insediativo di Chiesanuova – Aree di trasformazione PA1 e PA2.
Schema di impianto insediativo

PA 1 – Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale

Descrizione dell'ambito

Ambito di espansione che gravita da nord su Via dei Garofani, strada secondaria di collegamento, con giacitura Est-Ovest, ortogonale a Via Romana Vecchia, generatrice del nucleo di Chiesanuova. Su Via dei Garofani, in prossimità del nuovo insediamento, si attestano un agglomerato di case ed una scuola materna comunale. Sull'area posta a nord di questa, è prevista la costruzione di un nuovo edificio scolastico.

L'area di espansione è contenuta ad ovest da una strada tangenziale di previsione.

L'ambito dista poche decine di metri dall'area centrale di Chiesanuova (Chiesa, Banca, negozi, artigianato servizi, ristoranti, ecc.)

obiettivi specifici

- *Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano e salvaguardia dell'identità di edifici e aggregati di valore storico testimoniale*
- *Dotazione di parcheggi a servizio della scuola esistente*
- *Dotazione di verde pubblico in area adiacente alla scuola materna*
- *Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con Via Romana vecchia, la scuola materna e l'area di trasformazione, posta a sud, contraddistinta con il codice PA2*
- *Formazione di marciapiedi lungo Via dei Garofani (lato nord)*

modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

indirizzi progettuali

- *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)*
- *Il limite urbano 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 o edifici isolati esistenti*
- *Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche*
- *Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili*
- *La progettazione coordinata delle aree PA1 e PA2 può dare accesso a premialità in termini di SUL,.*

tipologie edilizie

edifici mono-bifamiliari e duplex

destinazioni funzionali

residenza con possibilità di quote per attività terziarie o direzionali

PA 2 – Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale

Descrizione dell'ambito

Ambito di espansione che gravita da Sud su Via dei Garofani, strada secondaria di collegamento, con giacitura Est-Ovest, ortogonale a Via Romana Vecchia, generatrice del nucleo di Chiesanuova. Su Via dei Garofani, in prossimità del nuovo insediamento, si attestano un agglomerato di case ed una scuola materna comunale. Sull'area posta a nord di questa, è prevista la costruzione di un nuovo edificio scolastico.

L'area di espansione è contenuta ad ovest da una strada tangenziale di previsione.

L'ambito dista poche decine di metri dall'area centrale di Chiesanuova (Chiesa, Banca, negozi, artigianato servizi, ristoranti, ecc.)

obiettivi specifici

- *Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano e salvaguardia dell'identità di edifici e aggregati di valore storico testimoniale*
- *Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con Via Romana vecchia, la scuola materna e l'area di trasformazione, posta a nord, contraddistinta con il codice PA1*
- *Formazione di marciapiedi lungo Via dei Garofani (lato sud)*

modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

indirizzi progettuali

- *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)*
- *Il limite urbano 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 adiacenti*
- *Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche*
- *Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili*
- *La progettazione coordinata delle aree PA1 e PA2 può dare accesso a premialità in termini di SUL,.*

tipologie edilizie

edifici mono-bifamiliari e duplex

destinazioni funzionali

residenza con possibilità di quote per attività terziarie o direzionali

dimensionamento

• superficie territoriale	mq	7.000
• verde pubblico attrezzato	mq	1.600
• parcheggi pubblici	mq	1.645
• viabilità	mq	1.625
• a ree edificabili	mq	2.130
• superficie utile lorda	mq	1.520
• rapporto di copertura	mq/mq	0,30
• altezza massima	ml	7,50

L'intervento potrà usufruire in termini proporzionali di una quota parte dei seguenti incrementi previsti dalla variante per Chiesanuova:

- volume mc 780
- Sup. utile lorda mq 260

oneri

- *Fatti salvi gli obblighi di legge, dovranno essere riservate ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) le quantità edificabili di cui all'art. 2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.*
- *Formazione di marciapiedi su Via dei Garofani (lato sud) adeguati alla normativa sull'accessibilità urbana dal fronte dell'area verde attrezzata esistente fino a tutto il fronte della scuola materna.*

Aree di trasformazione - Sistema insediativo di Molin Nuovo
SCHEDE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Morfologia pianeggiante
 Comparto idraulico

Rio Goricino

		PA3
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I2	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

		PA4
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I2	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

* si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare le tipologie di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.



Sistema insediativo di Molin Nuovo – Aree di trasformazione PA3 e PA4



Sistema insediativo di Molin Nuovo – Aree di trasformazione PA3 e PA4
Schema di impianto insediativo

PA3 - Area di riordino urbano con funzione prevalentemente terziaria "ex Campaccio"

Descrizione dell'ambito

L'area si trova incuneata tra le tracce delle antiche opere idrauliche del mulino ed una strada di servizio che si origina dalla Via Gramsci, matrice lineare del borgo storico. Attualmente vi sono insediate alcune strutture produttive sottoutilizzate. Il RU vigente prevede un collegamento diretto dell'area con Via Di Vittorio a mezzo di una strada di progetto.

obiettivi specifici

- *Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano e salvaguardia dell'identità di edifici e aggregati di valore storico testimoniale con particolare riguardo al molino e alle sue pertinenze (canale, bottaccio, annessi)*
- *Formazione di un collegamento carrabile con Via Di Vittorio e ricerca di relazione spaziale con il complesso del mulino;*
- *Dotazione di standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) anche a servizio dell'edificato esistente*

modalità di attuazione

Piano di Recupero di iniziativa privata

indirizzi progettuali

- *E ammessa la demolizione del complesso con il recupero della planimetria nella misura fissata dalla tabella del dimensionamento*
- *La giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto urbano esistente e 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)*
- *Il limite urbano del nuovo insediamento nonché la nuova strada di collegamento con Via Di Vittorio devono essere definiti 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 adiacenti*
- *Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche*
- *Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili*

destinazioni funzionali

- 80% *attività terziarie compatibili con la residenza*
- 20% *residenza*

dimensionamento

• superficie territoriale	mq	7.440
• parcheggi pubblici	mq	2.510
• strade	mq	355
• a ree edificabili	mq	4.575
• superficie utile lorda	mq	4.000
• rapporto di copertura	mq/mq	0,40
• altezza massima	ml	7,50
• distanze dai confini (area fondiaria)	ml	10,00

L'intervento potrà usufruire in termini proporzionali di una quota parte dei seguenti incrementi previsti dalla variante per Chiesanuova:

- volume	mc	2.100
- Sup. utile lorda	mq	700

perequazione urbanistica

oneri

- *Fatti salvi gli obblighi di legge, dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie, compreso il collegamento stradale con Via Di Vittorio, e cedute al Comune assieme al terreno, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.*

PA 4 - Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale Via G. di Vittorio

Descrizione dell'ambito

Ambito di espansione che gravita da est su Via Di Vittorio, posto in seconda fila rispetto all'agglomerato che si attesta sulle Vie Gramsci e Livornese di Sopra. L'ambito dista poche decine di metri dall'area centrale di Molin Nuovo.

obiettivi specifici

- *Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano e salvaguardia dell'identità di edifici e aggregati di valore storico testimoniale*
- *Dotazione di parcheggi e verde pubblico anche a servizio degli edifici esistenti*
- *Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con l'area centrale di Molin Nuovo e, possibilmente, con Via Gramsci.*
- *Formazione di marciapiedi lungo Via Di Vittorio (lato est) per l'intero fronte di competenza del piano.*

modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

indirizzi progettuali

- *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)*
- *Il limite urbano 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 o edifici isolati esistenti*
- *Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche*
- *Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili*

tipologie edilizie

edifici mono-bifamiliari e duplex

destinazioni funzionali

residenza

dimensionamento

• superficie territoriale	mq.	5.502
• verde pubblico attrezzato	mq	1.351
• parcheggi pubblici	mq	1.307
• a ree edificabili	mq	2.844
• superficie utile lorda	mq	1.400
• rapporto di copertura	mq/mq	0,30
• altezza massima	ml	7,50

L'intervento potrà usufruire in termini proporzionali di una quota parte dei seguenti incrementi previsti dalla variante per Chiesanuova:

- volume mc 2.100
- Sup. utile lorda mq 700

oneri

- *Fatti salvi gli obblighi di legge, dovranno essere riservate ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) le quantità edificabili di cui all'art. 2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.*
- *Formazione di marciapiedi su Via Di Vittorio (lato est,) adeguati alla normativa sull'accessibilità urbana, per il tratto di competenza.*

Aree di trasformazione - Sistema insediativo del Capoluogo
SCHEDE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Morfologia pianeggiante
 Comparto idraulico

Torrente Pescaia

		PA8
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I3	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F3:	fattibilità condizionata**	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

		PA11
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I2 - I3	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F3:	fattibilità condizionata** (***)	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

		PA12
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I2	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

		PA13
Pericolosità per fattori geomorfologici	G2	
Pericolosità per fattori idraulici	I2 - I3	
Pericolosità per fattori sismici	S2	
Fattibilità Geologica F2:	fattibilità con normali vincoli*	
Fattibilità Idraulica F3:	fattibilità condizionata** (***)	
Fattibilità Sismica F2:	fattibilità con normali vincoli*	

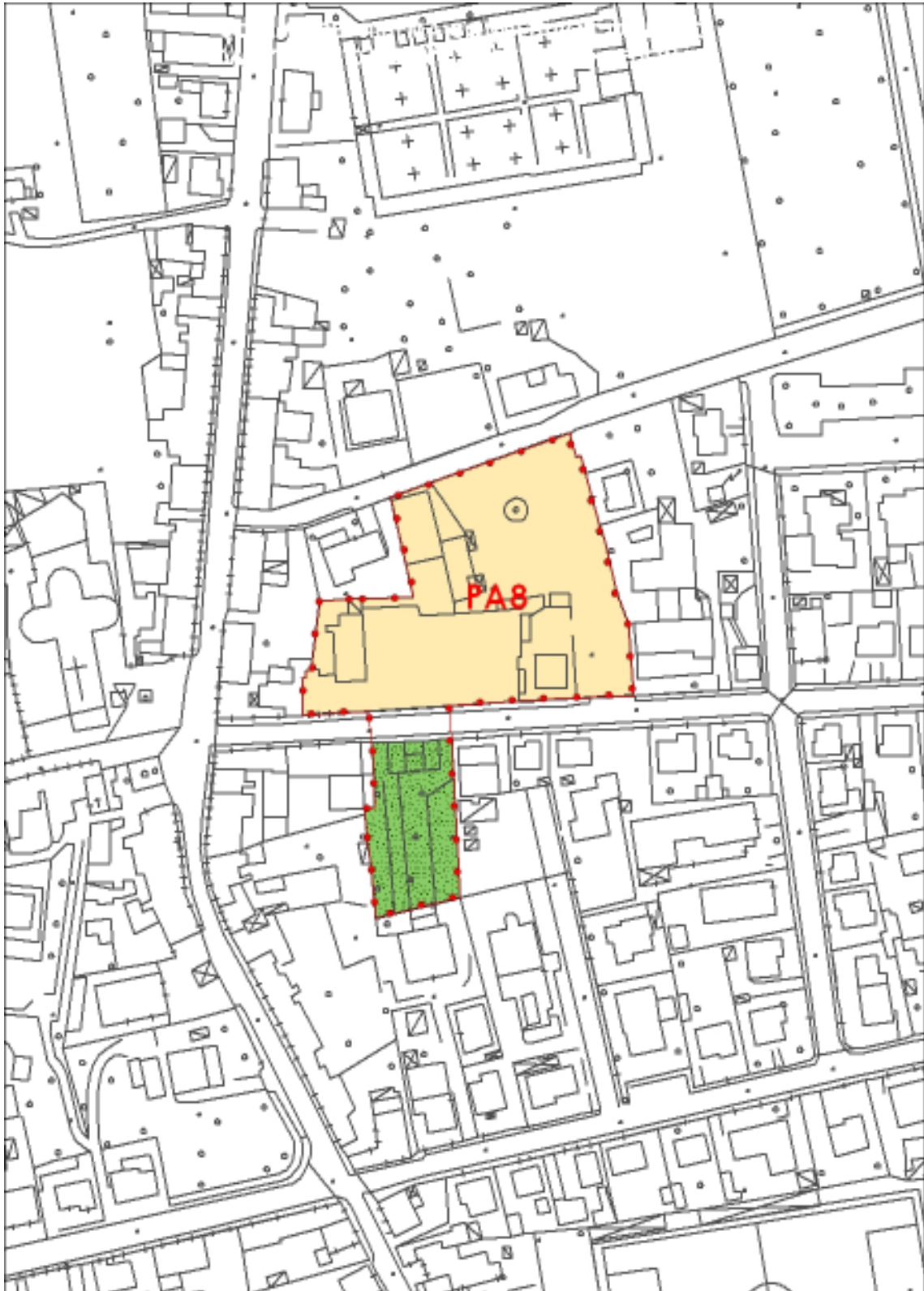
* si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare le tipologie di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia

** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

(***) Per le aree PA11 e PA13, in cui la pericolosità idraulica è parte I2 e parte I3 si è derivata una fattibilità idraulica F3 per l'intero lotto, previsione da valutare meglio in sede di approfondimento.



Sistema insediativo del Capoluogo – Area di trasformazione PA8



Sistema insediativo del Capoluogo – Area di trasformazione PA7 e PA8

Schema di impianto insediativo

PA 8 – Area di riordino urbano polifunzionale “ Ex Concorde”

Descrizione dell'ambito

Complesso immobiliare composto da locali già destinati ad attività di intrattenimento e spettacolo e da un vasto piazzale adibito a parcheggio. Dell'area, così come delimitata dal previgente RU, fa parte anche la ex sede della Pubblica Assistenza dotata di spazi verdi di pertinenza. L'area si colloca in prossimità dell'incrocio centrale di Chiesina ed è adiacente alla sede del Comune.

obiettivi specifici

- Il recupero architettonico e funzionale del complesso deve contribuire in maniera sostanziale alla riqualificazione e alla rigenerazione del centro e, in particolare, alla rivitalizzazione al quartiere di Via del Popolo, i cui edifici sono in parte sottoutilizzati o abbandonati;
- dovrà essere curato con particolare riguardo l'aspetto polifunzionale del recupero in modo da assicurare la presenza di attività e servizi che possano far da argine all'abbandono del patrimonio edilizio antico ed anzi possano facilitarne il recupero
- Dotazione di parcheggi e aree verdi

modalità di attuazione

Piano di Recupero di iniziativa privata.

L'intervento, previo progettazione unitaria, può essere realizzato in due stralci funzionali riferiti alle aree ubicate ai lati opposti di Via Vittorio Veneto

indirizzi progettuali

- La progettazione del recupero dovrà prestare particolare cura al reperimento di spazi di relazione e alla loro connessione fisica e visiva con gli altri poli di interesse del centro urbano.

destinazioni funzionali

- 50% residenza
- 50% uffici e negozi

dimensionamento

• superficie territoriale	mq	7.970
• verde attrezzato (Via Veneto)	mq	1.510
• pubbl. attrezz.: viabilità		
• parcheggi, a.i.c., verde attr.	mq	2.500
• superficie fondiaria	mq	3.960
• superficie utile lorda complessiva	mq	3.400
• rapporto di copertura	mq/mq	0,30
• altezza massima	ml	7,50
• distanze dai confini	ml	5,00
• distanze dalla strada	ml	10,00

L'intervento potrà usufruire in termini proporzionali di una quota parte dei seguenti incrementi previsti dalla variante per il Capoluogo:

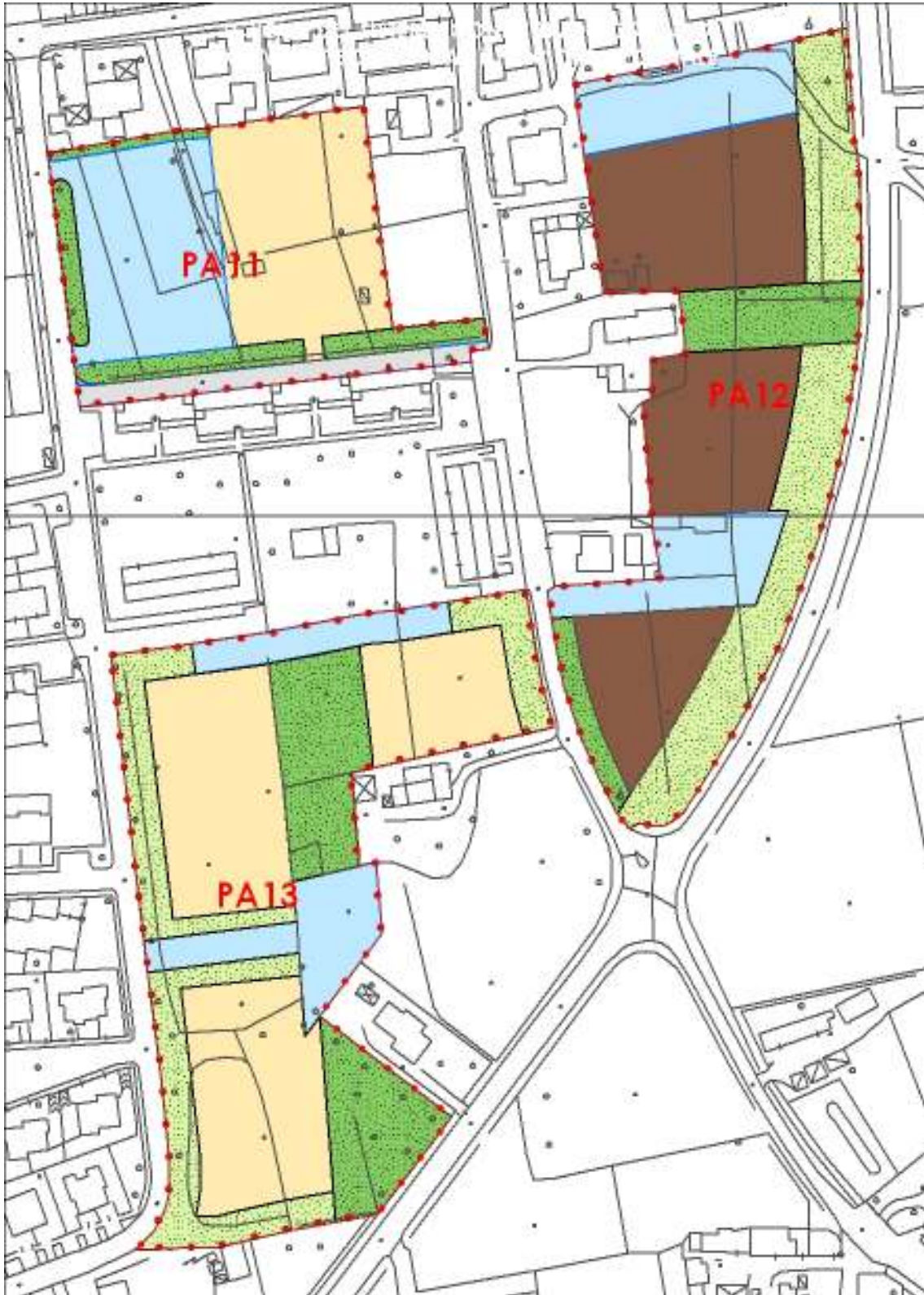
- volume	mc	12.840
- Sup. utile lorda	mq	4.280

oneri

- *Dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie all'interno dell'area sottoposta a P. di R. e cedute al Comune assieme al terreno secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.*
- *Dovrà essere inoltre ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a verde attrezzato contigua a Via Vittorio Veneto.*



Sistema insediativo del Capoluogo – Area di trasformazione PA11, PA12, PA13



Sistema insediativo del Capoluogo – Area di trasformazione PA11, PA12, PA13
Schemi di impianto insediativo

PA11 – Area di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale “Via G.Rossa - Via I Maggio”

Descrizione dell'ambito

Ambito di trasformazione collocato all'interno di un tessuto urbano già configurato con quattro strade perimetrali ortogonali. Lungo due lati delle suddette strade (Via Dante Alighieri e Via I Maggio) sono presenti schiere di edifici mono o bifamiliari. Gli altri due lati sono attualmente ineditati. L'area che si attesta su Via G. Rossa, posta ad ovest del comparto fronteggia i campi sportivi comunali. Su Via Dante, di fronte al comparto di nuova edificazione, si attesta una scuola elementare comunale.

obiettivi specifici

- Integrazione dell'abitato
- Dotazione di parcheggi a servizio dei campi sportivi e della scuola esistente
- Tutela della riservatezza delle pertinenze degli edifici esistenti

modalità di attuazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

indirizzi progettuali

- La giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto urbano esistente (strade, schiere di edifici, ecc.)
- L'aggregazione degli stessi edifici deve essere organica agli altri elementi della sistemazione del nuovo insediamento (parcheggi, strade, verde pubblico)
- Deve essere assicurata la percorribilità pedonale del comparto integrando i percorsi con il verde urbano del comparto e raccordando gli stessi con il sistema dei marciapiedi esistente
- 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 o edifici isolati esistenti
- Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche
- Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili

tipologie edilizie

edifici mono-bifamiliari e duplex

destinazioni funzionali

residenza con possibilità di quote per attività terziarie o direzionali

dimensionamento

• superficie territoriale	mq	9.160
• parcheggi pubblici	mq	3.860
• viabilità	mq	1.800
• a ree edificabili	mq	3.500
• superficie utile lorda	mq	1.700
• rapporto di copertura	mq/mq	0,30
• altezza massima	ml	7,50

L'intervento potrà usufruire in termini proporzionali di una quota parte dei seguenti incrementi previsti dalla variante per il Capoluogo:

- volume	mc	12.840
- Sup. utile lorda	mq	4.280

oneri

- *Fatti salvi gli obblighi di legge, dovranno essere riservate ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) le quantità edificabili di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.*
- *Per l'attuazione dell'area dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area relativa al parcheggio adiacente via G. Rossa e quella necessaria per l'ampliamento della sede stradale, ampliamento le cui opere sono a carico dei soggetti attuatori*
- *Formazione di marciapiedi alle spalle del nuovo parcheggio e lungo le strade interessate dal piano attuativo*

PA 12 – Area di trasformazione con funzione commerciale e/o direzionale

Descrizione dell'ambito

Comparto di espansione che satura l'insediamento in posizione sud-est innestandosi nel tessuto urbano sull'asse di Via I Maggio. L'ambito, caratterizzato dalla presenza di alcuni edifici attestati sulla Via I Maggio, inseriti in un contesto sostanzialmente agricolo, è delimitato ad est da Via della Costituzione (tangenziale est dell'insediamento di Chiesina).

obiettivi specifici

- Integrazione dell'abitato
- Dotazione di parcheggi
- Tutela della riservatezza delle pertinenze degli edifici esistenti

modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

Il Piano può essere attuato per "parti organiche" a condizione che siano realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria in modo da rendere funzionale l'area.

indirizzi progettuali

- La giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto urbano esistente (strade, schiere di edifici, ecc.)
- L'aggregazione degli stessi edifici deve essere organica agli altri elementi della sistemazione del nuovo insediamento (parcheggi, strade, verde pubblico)
- 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 o edifici isolati esistenti
- Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche
- Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili

destinazioni funzionali

- commerciale e direzionale

dimensionamento

• superficie territoriale	mq	16.680
• verde pubblico attrezzato	mq	1.705
• parcheggi pubblici	mq	2.895
• viabilità	mq	350
• a ree edificabili	mq	11.730
• superficie utile lorda	mq	4.600
• altezza massima	ml	7,50

oneri

PA 13 – Area di trasformazione “Est” con funzione prevalentemente residenziale

Descrizione dell'ambito

Comparto di espansione che satura l'insediamento in posizione sud-est innestandosi nel tessuto urbano sull'asse di Via G. Rossa. L'ambito, caratterizzato dalla presenza di due edifici, inseriti in un contesto sostanzialmente agricolo, è delimitato ad est da Via I Maggio e Via della Costituzione (tangenziale est dell'insediamento di Chiesina).

obiettivi specifici

- *Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite insediativo e salvaguardia dell'identità di edifici di valore storico testimoniale*
- *Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con il tessuto viario circostante*
- *Formazione di marciapiedi lungo Via dei G. Rossa (lato est)*

modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

indirizzi progettuali

- *La giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto urbano esistente (strade, edifici, 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)*
- *Il limite insediativo del comparto 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 edifici isolati esistenti*
- *Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche*
- *Nella progettazione degli edifici devono essere adottati criteri per il risparmio energetico e introdotti sistemi per l'acquisizione di energie rinnovabili*
- *Marciapiedi e percorsi pedonali debbono essere conformi alla normativa sull'accessibilità urbana.*

tipologie edilizie

edifici duplex ed in linea.

destinazioni funzionali

- *residenza con possibilità di quote per attività terziarie o direzionali*

dimensionamento

• superficie territoriale	mq	17.230
• verde pubblico attrezzato	mq	3.060
• parcheggi pubblici	mq	1.560
• viabilità	mq	530
• a ree edificabili	mq	12.080
• superficie utile lorda	mq	4.000
• rapporto di copertura	mq/mq	0,30
• altezza massima	ml	10,00

L'intervento potrà usufruire in termini proporzionali di una quota parte dei seguenti incrementi previsti dalla variante per il Capoluogo:

- volume mc 12.840
- Sup. utile lorda mq 4.280

oneri

- *Fatti salvi gli obblighi di legge, dovranno essere riservate ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) le quantità edificabili di cui all'art. 2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.*

Sostenibilità degli interventi, valutazioni, monitoraggio

E' necessario premettere alle considerazioni sulla sostenibilità degli interventi previsti dalla presente variante che essa si quantifica, in termini numerici, con l'insediamento di 155 nuovi abitanti, l'incremento volumetrico di 20.000 mc e l'inclusione di 14.000 mq di suolo all'interno dei limiti urbani. I nuovi volumi andranno ad accrescere, senza apprezzabili aumenti di superficie coperta, le capacità insediative di aree di trasformazione già previste dallo strumento urbanistico vigente e la nuova area urbana, in gran parte permeabile, dovrà dar luogo ad uno spazio di connessione di forte valenza aggregativa, interna all'abitato di Capanna.

In sede di variante al Piano Strutturale, contestuale alla presente variante al RU, dovranno essere messi in evidenza le risorse essenziali del territorio da utilizzare, i tempi e le modalità di attuazione degli interventi, gli atti delle politiche di settore e dovranno altresì essere individuati i parametri, le modalità e gli indicatori per il monitoraggio degli effetti.

Pertanto saranno soggetti alla valutazione degli effetti ambientali gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia.

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

Valutazione integrata e Valutazione Ambientale Strategica

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*.

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 della variante al PS del Comune di Chiesina Uzzanese viene 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.

La valutazione ambientale strategica (VAS), anch'essa regolata a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE, mira, all'interno della valutazione integrata, a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente contribuendo appunto all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione del piano ed anteriormente alla sua adozione.

La VAS consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione".

Riguardo alla normativa regionale toscana la Valutazione ambientale è regolata dalla LR 12 febbraio 2010 n. 10 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*", modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010 n. 69. E' attualmente in itinere, in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza la proposta LR n. 350 che contiene le modalità di coordinamento della VAS con la procedura di valutazione integrata dei piani e programmi.

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).

Monitoraggio degli effetti

L'art. 13 della LR 1/05 prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio siano sottoposti, da parte dei soggetti istituzionali competenti al monitoraggio degli effetti.

Gli uffici comunali dovranno attivare un processo di costante acquisizione e aggiornamento dei dati conoscitivi inerenti il territorio in modo da monitorare l'efficacia della disciplina di piano misurando gli effetti derivanti dall'attuazione delle azioni e degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico. Il monitoraggio assumerà come base minima per la misurazione degli effetti i fattori ed i parametri utilizzati in sede di valutazione ambientale strategica, eventualmente integrandoli con ulteriori indicatori, qualitativi o quantitativi, da definirsi sulla base dei nuovi elementi di conoscenza acquisiti nel frattempo.

Il monitoraggio degli effetti dovrà interessare almeno:

1. Attuazione del R.U. e controllo delle quantità ammesse dal P.S.

- incremento del numero degli alloggi suddivisi tra nuova realizzazione (compreso il mutamento di destinazione degli annessi agricoli nel territorio rurale) e recupero;
- superficie coperta edificata a fini della produzione di beni, suddivisa tra ampliamenti e nuovi edifici;
- superficie coperta edificata a fini della produzione di servizi suddivisa tra ampliamenti e nuovi edifici
- superficie coperta delle attrezzature ricettive di nuova edificazione.

2. Qualità degli insediamenti

- dotazione di standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali (mq./ab.) ed in particolare incremento delle superfici di parcheggio e di verde pubblico attrezzato, sportivo e di connettività urbana;
- dotazione di standard urbanistici relativi agli insediamenti produttivi ed in particolare incremento delle superfici di parcheggio e di verde pubblico;
- estensione del verde urbano in relazione alla capacità di compensazione dell'emissione di CO₂, rapportata al numero degli abitanti ed alla superficie urbana;
- estensione della rete acquedottistica e di quella fognaria, incremento realizzato nel periodo di riferimento e misurazione della loro efficacia attraverso il numero delle nuove utenze in rapporto alle nuove unità abitative registrate;
- estensione dei percorsi ciclabili e incremento realizzato nel periodo di riferimento;

3. Utilizzo delle risorse e tutela dei beni ambientali

- interventi che prevedono l'impiego di fonti energetiche riutilizzabili o comunque alternative e loro dimensionamento;
- interventi che prevedono accorgimenti per il riciclo ed il riutilizzo di risorse idriche e loro dimensionamento;
- incremento della superficie di suolo impermeabilizzata;
- estensione complessiva delle superfici boscate ed incremento relativo al periodo di riferimento;
- Interventi di valorizzazione dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e delle aree umide ed estensione delle relative superfici interessate.

4. Tutela della salute

- livelli di inquinamento atmosferico da traffico veicolare misurati attraverso la rilevazione con centraline in postazione fissa o mobile nei punti di maggior traffico

5. Politiche sociali

- alloggi realizzati attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e agevolata-convenzionata, misurati anche in rapporto al complessivo incremento di unità abitative rilevato nel periodo di riferimento;
- aggiornamento sullo stato di attuazione del programma di adeguamento degli edifici e degli spazi pubblici ad un livello di accessibilità adatto a tutti i cittadini.

6. Sostenibilità del bilancio comunale

- entità degli oneri di urbanizzazione e dei contributi incassati;
- entità dei fondi impiegati nella realizzazione e nella riqualificazione di opere di urbanizzazione;
- entità delle opere di urbanizzazione realizzate a carico di soggetti privati e loro percentuale sul totale delle opere realizzate nel periodo di riferimento;
- estensione delle aree eventualmente acquisite gratuitamente attraverso la disciplina della perequazione.

Una relazione sui risultati del monitoraggio del Regolamento Urbanistico dovrà essere redatta, portata a conoscenza del Consiglio Comunale e resa pubblica nelle forme previste dalla legge ad ogni revisione generale del R.U. e comunque alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione della variante generale.

Gli indicatori possono riassumersi nel modo seguente:

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 ciclopedonali 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.

Iter progettuale del piano, modi e tempi della partecipazione, adozione

L'avvio formale della partecipazione di soggetti esterni alla valutazione integrata del processo di formazione della Variante al PS e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione, sarà attivato dal Consiglio Comunale mediante l'approvazione di un pubblico avviso contenente il presente documento programmatico che costituirà l'oggetto della valutazione iniziale.

Successivamente il responsabile del Servizio Funzionale approverà, a sua volta, il pubblico avviso ed il manifesto ad esso riferito e stabilirà la sua pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet del comune. Le modalità e i tempi delle informazioni e delle valutazioni verranno 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 raccoglierà le proposte avanzate, a seguito della pubblicazione del documento di valutazione iniziale, da enti, associazioni e cittadini, prendendo atto degli studi e delle analisi propedeutiche attivate e predisporrà, in fase di valutazione intermedia, la relazione sui contenuti della variante, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 4/R, corredata di elaborati grafici del quadro conoscitivo e delle previsioni. La suddetta documentazione, da sottoporre alla valutazione dell'Ufficio Provinciale per l'assetto del territorio e dell' Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo, dopo un doveroso passaggio in Consiglio Comunale, sarà 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 potrà essere illustrata in incontri promossi e gestiti dal garante della comunicazione che, a titolo di esempio, potranno coinvolgere:

- le pubbliche Amministrazioni con particolare riguardo alle amministrazioni dei comuni contermini;
- le associazioni ambientaliste, culturali, ecc. e, in genere, tutti i portatori di interessi del territorio;
- le categorie economiche e sindacali;
- gli ordini Professionali e i rispettivi iscritti;
- gli operatori del commercio;
- la Commissione Edilizia e il Collegio per il paesaggio.

Nel corso degli incontri, l'Amministrazione raccoglierà pareri e suggerimenti che contribuiranno alla stesura della versione della variante da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Accordi di pianificazione

Qualora l'Amministrazione, in considerazione della necessaria conformità del RU al PIT regionale e al PTC provinciale, sentiti anche i competenti uffici regionali e provinciali, ne ravvisi l'opportunità, potrà promuovere la conclusione di un accordo di pianificazione secondo quanto previsto dal capo I della LR 1/05. In questo caso, a seguito dell'intesa, l'amministrazione promuoverà la pubblicizzazione del piano con le modalità sopra illustrate e, successivamente provvederà all'adozione e all'approvazione nel rispetto di quanto prescritto dal titolo III, capo I e II della LR 1/05.