

**COMUNE DI QUARRATA**  
PROVINCIA DI PISTOIA



# PIANO STRUTTURALE

Art. 92 LR 65/2014

## **QUADRO CONOSCITIVO**

### **DOC.2 Storia degli strumenti urbanistici comunali e della pianificazione di area vasta**

SINDACO

Marco Mazzanti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Francesca Marini

DIRIGENTE AREA VALORIZZAZIONE

E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Ing. Iuri Gelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Caterina Biagiotti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

E DELLA PARTECIPAZIONE

Anna Maria Venturi

PROGETTO URBANISTICO

Arch. Riccardo Luca Breschi

Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI E

IDROLOGICO-IDRAULICI

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Capogruppo Dott. Geol. Gaddo Mannori

Consulente studi idraulici

ing. Simone Galardini - D.R.E.Am. Italia



## Indice generale

Premessa.....	3
<b>PARTE 1. Storia degli strumenti urbanistici comunali.....</b>	<b>5</b>
1.1 I Regolamenti Edilizi o di Polizia Edilizia (1928, 1932-1936, 1950).....	5
1.2 Il Regolamento Edilizio ed il Programma di Fabbricazione del 1962.....	8
1.3 Il Piano di Zona del 1965 e la variante del 1975.....	14
1.4 Modifiche al Regolamento Edilizio ed al PDF (1973-1974).....	17
1.5 Il nuovo Programma di Fabbricazione del 1977 .....	17
1.6 Disposizioni applicative della L.10/1977 e modifiche delle NTA del PDF (1977-78).....	21
1.7 Primo Programma Pluriennale di Attuazione (1980).....	21
1.8 Varianti al PDF (1981) .....	21
1.9 Piano Regolatore Generale ( 1985 ).....	21
1.10 Secondo Programma Pluriennale di Attuazione (1986-88) .....	32
1.11 Varianti Organiche al Piano Regolatore Generale (1988) .....	32
1.12 Varianti Organiche al Piano Regolatore Generale (1992-99) .....	34
1.13 Varianti delle Varianti Organiche al PRG (1995 - 2007).....	40
<b>PARTE 2 Storia della pianificazione sovracomunale .....</b>	<b>55</b>
2.1 La stagione dei piani intercomunali .....	55
2.1.1 Il Piano Intercomunale Fiorentino (PIF).....	58
2.1.2 Il Piano Intercomunale Pistoiese (PIP) .....	62
2.2 I piani per l'area del Montalbano .....	62
2.3 Lo Schema strutturale dell'Area Metropolitana e le più recenti esperienze di pianificazione sovracomunale .....	65

## Premessa

La consapevolezza che per un insieme di ragioni convergenti (i mutamenti in corso nel quadro normativo e negli strumenti di pianificazione, gli effetti della crisi economica particolarmente acuti per il settore edilizio ed il mercato immobiliare, la penuria di risorse finanziarie pubbliche) la stagione che stiamo vivendo segnerà comunque una svolta anche nelle politiche di governo del territorio e nella strumentazione urbanistica comunale ha acuito l'esigenza di conoscere e capire meglio come siamo arrivati a questo punto. Questa esigenza, maturata all'inizio del lavoro per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, ci ha portato ad indagare la storia recente della città e del suo territorio ed in particolare la storia delle trasformazioni che si sono succedute dal secondo dopoguerra, rileggendole attraverso gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi che hanno guidato (e spesso "seguito" o addirittura "inseguito") la crescita e la evoluzione della struttura urbana.

Il risultato di questo lavoro è una "storia della città" e delle politiche urbanistiche locali che ne hanno orientato lo sviluppo e la trasformazione: è un lavoro che merita di essere approfondito ed arricchito, intrecciandolo con la storia delle trasformazioni economiche, con l'evoluzione del quadro sociale e demografico, con le vicende delle istituzioni locali. In questa fase e tenuto conto degli obiettivi che persegue e del contesto in cui si colloca, abbiamo ritenuto opportuno mettere questa studio in relazione con le vicende della pianificazione sovracomunale e di area vasta. In primo luogo perchè negli anni decisivi della crescita di Quarrata ( gli anni '60 e '70 del Novecento) il dibattito e la sperimentazione attorno alla dimensione del piano sovracomunale furono particolarmente vivaci, sollecitati innanzitutto dai contenuti della Legge urbanistica n.1150/194 che aveva introdotto i piani territoriali di coordinamento ed i piani regolatori intercomunali. In secondo luogo perchè, oggi, il tema della pianificazione sovracomunale è tornato di attualità per effetto, da un lato, del dibattito sulle riforme istituzionali e sul riordino degli enti locali (città metropolitana, soppressione delle provincie, accorpamento od associazione dei comuni) e, da un altro lato, per effetto delle sollecitazioni verso la pianificazione intercomunale che emergono dalla legislazione di settore e della pianificazione territoriale soprattutto a livello regionale (LR 65/2014 e PIT con valenza di piano paesaggistico).

Ricostruire le vicende del Piano Intercomunale Fiorentino (PIF) ed i tentativi di redigere un Piano Intercomunale Pistoiese (PIP), fino alle più recenti esperienze di pianificazione dell'area vasta (lo Schema strutturale dell'area metropolitana approvato dalla Regione nel 1990) non è un esercizio di memoria storica od un adempimento culturale ma è il concreto richiamo ad un

quadro di indicazioni progettuali che hanno nutrito ed orientato su alcuni temi (mobilità e grandi infrastrutture, servizi di area ed insediamenti produttivi, ecc) gli strumenti urbanistici comunali e che tuttora costituiscono un riferimento per le esperienze di pianificazione che superano la dimensione comunale.

## PARTE 1. Storia degli strumenti urbanistici comunali

### **1.1 I Regolamenti Edilizi o di Polizia Edilizia (1928, 1932-1936, 1950)**

Il primo atto che regola l'attività edilizia nel comune di Quarrata di cui si ha notizia è il Regolamento di Polizia Edilizia approvato con deliberazione del Podestà n.75 del 20.10.1928.

Con delibera del Podestà n.22 del 24.03.1932 fu abrogato il Regolamento edilizio del 1928 e fu approvato in sua sostituzione il nuovo "Regolamento Comunale di Polizia Edilizia", composto da 51 articoli. All'art.5 così si indicava l'ambito di applicazione delle disposizioni del Regolamento:

*" 1°) Quarrata ( capoluogo), entro le linee virtuali segnate dai seguenti vertici: a sud-est il Ponticello di Campriana presso la chiesa di S.Allemura, a sud-ovest il bivio delle vie di Lucciano e di Folonica presso il Poggiolino, a nord-ovest l'angolo sud della Villa della Magia, a nord il bivio della via Vecchia Fiorentina e Violina nonché il quadrivio Viale del Littorio e via di Violina presso i Macelli.*

*2°) Tizzana ( castello) entro i limiti seguenti: ad est il bivio presso l'appalto Spinelli, ad ovest il bivio via Baronciatica- via del Cornioloe per il rimanente la via di circonvallazione.*

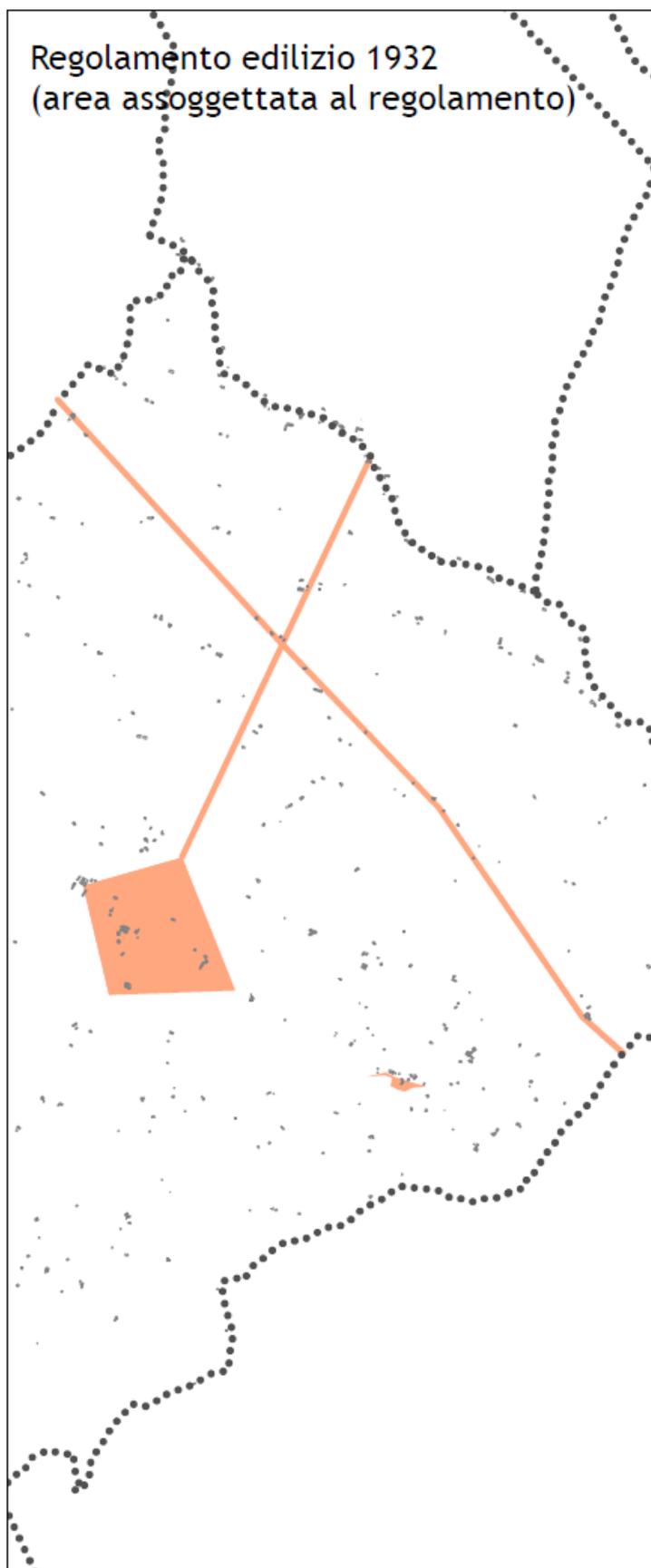
*3°) Tutte le borgate e costruzioni prospicienti la via Statale dal Ponte sul Rio Barberoni all'imbocco della via Bottaia, nonché quelle prospicienti il viale del Littorio e la via IV Novembre dal Pubblico Macello al ponte sull'Ombrone alla Ferruccia eccezione fatta per le costruzioni che distano dalle suddette vie oltre 20 metri dal margine delle stesse".*

Con delibera del Podestà n.44 del 16.05.1932, a seguito delle osservazioni formulate dal Genio Civile e trasmesse al Comune dalla Prefettura, furono apportate puntuali modifiche al Regolamento di Polizia Edilizia agli articoli 10, 11, 13, 18, 19, 21, 23, 25, 26, 30, 43, 45. Altre modifiche furono apportate con la delibera podestarile n. 53 del 03.08.1935 per adeguare il regolamento al R.D. 25.03.1935 di approvazione del nuovo Testo Unico delle Norme Tecniche di Edilizia: le modifiche riguardavano l'art.6, che venne integralmente riscritto e notevolmente ampliato con l'introduzione di dettagliate norme tecniche, e l'art. 52 relativo alle sanzioni. Il regolamento fu infine modificato con delibera podestarile n.5 del 01.02.1936 con specifico riferimento agli articoli 40 e 53.

Con delibera del Podestà n.25 del 01.04.1936 venne approvato il Testo unico del Regolamento Comunale di Edilizia che riprende il testo del 1932 e le successive modifiche. Il nuovo

Regolamento è composto complessivamente di 53 articoli e conferma integralmente l'art.5 del Regolamento del 1932 che limita l'applicazione delle sue disposizioni, al capoluogo, a Tizzana ed all'edificato lungo la via Statale, via del Littorio (oggi via Montalbano) e via IV Novembre. Il Regolamento ottenne il visto di omologazione del Ministero dei LL.PP.il 23.04.1936 prot. 3270.

Con D.C.C. n.20 del 23.06.1950 fu apportata una significativa modifica all' art.5 del Regolamento di Polizia Edilizia estendendo all'intero territorio comunale l'applicazione delle sue disposizioni, fino ad allora limitate al capoluogo, a Tizzana ed alle borgate e costruzioni prospicienti la via Statale.



## **1.2 Il Regolamento Edilizio ed il Programma di Fabbricazione del 1962**

Con D.C.C. n. 14 del 13.04.1958 fu adottato il Regolamento Edilizio corredato di Programma di Fabbricazione redatto dall'ing. Ennio Gori. A seguito dei rilievi del Provveditorato OO.PP Sezione Urbanistica fu deciso di procedere alla stesura di un nuovo RE e PDF. Con D.C.C. n.22 del 13.04.1959 fu revocata la D.C.C. 14/1958 e fu adottato il RE con annesso PDF; lo stesso fu poi modificato con D.C.C. n.60 del 17.07.1961 e con D.C.C. n.20 del 15.02.1962 in accoglimento di richieste di variazione del Provveditorato alle OO.PP. e fu approvato con Decreto interministeriale del 15.10.1962 n.1927.

Il Re con annesso PDF era costituito dai seguenti elaborati:

- relazione al PDF
- regolamento edilizio
- legenda
- tav. 1:25000
- tav. 1:10000
- 4 tavv. 1:2000 relative a capoluogo, Olmi, Casini, Catena.

Da una relazione sul PDF dell'ing.Ennio Gori, datata 13.06.1963 , che supporta una proposta di variante allo stesso PDF, si ricava un sintetico quadro della situazione del Comune e dei contenuti principali del Programma di Fabbricazione. Viene in primo luogo ricordato che il *“lungo iter di approvazione [ del PDF ] ha determinato situazioni che hanno pregiudicato la realizzazione di alcune previsioni del Programma, anche se l'impostazione sostanziale è stata salvaguardata. Inoltre questi cinque anni che dividono dalla prima elaborazione hanno visto un eccezionale sviluppo edilizio del centro abitato, per cui è stato necessario indicare nuove e più ampie direttrici di espansione che sempre meno riusciranno a determinare l'ordinato e organico sviluppo edilizio di Quarrata.”*

Si danno poi alcune notizie sulle condizioni del Comune , uno dei principali della provincia con una popolazione al 1961 di 14.671 abitanti. Si sottolinea in particolare la vitalità economica degli abitanti e la peculiare distribuzione sul territorio delle attività :

*“ La strada statale 66 Pistoia-Firenze oltre che a dividere quasi geometricamente in due il comune di Quarrata , segna anche il confine fra le due attività principali del comune stesso. Infatti le popolazioni sotto la statale , più a diretto contatto con prato, si dedicano quasi esclusivamente , oltre che all'agricoltura naturalmente, all'industria dei filati ; quasi in ogni strada , in ogni casolare, si sente il rumore dei telai meccanici e delle filande. Appena si*

*oltrepassa la statale cessa come per incanto questa industria e ne comincia un'altra: quella del mobilio. Eccoci a Quarrata, capoluogo del comune con 4.110 abitanti. Quarrata è un paese che lavora per il mobilio e vive per i mobili; ci sono infatti una ventina di grosse industrie ed oltre 60 artigiani del legno. Ma Quarrata ha anche un'altra grossa attività come quella della lavorazione dei guanti e dei tovagliati; ci sono infatti circa 40 ditte di questo genere che con successo, come del resto per quelle del mobilio, si sono affermate in campo nazionale ed estero."*

La popolazione che si era mantenuta stabile fino al 1952 ( 13.148 abitanti , in calo addirittura rispetto al 1932 : 13.443), da quell'anno ha iniziato crescere in modo impetuoso , raggiungendo i 13.839 ab nel 1957 e i 14.671 nel 1961.

Le attività economiche erano riassumibili in pochi dati:

aziende industriali	n. 36
aziende artigianali	n. 594
aziende commerciali	n. 583
capi famiglia coltivatori diretti	n. 821
capifamiglia mezzadri	n.2.234
operai	n.3.630

Le aziende industriali si suddividono fra 19 del settore del legno e 17 imprese edili; fra le aziende artigiane 170 sono nel settore dei mobili e dell'imbottito, 82 nella lavorazione dei guanti e tovagliati ed il rimanente è suddiviso fra diverse attività.

In Quarrata risultano occupati 2.880 posti di lavoro, di questi 962 vengono coperti da operai provenienti dalle frazioni del comune e 340 da altri comuni: soltanto 103 unità lavorative emigrano giornalmente da Quarrata per raggiungere altre località di lavoro.

Il consumo di energia elettrica segna un netto aumento fra il 1953 ed il 1962 , essendo passato da 975.257 Kw a 3.564.967 Kw.

L'attività edilizia registra nello stesso periodo un consistente: le licenze di costruzione al 1947 sono 45 per 70 vani di abitazione e 13 laboratori artigianali, nel 1952 sono salite a 135 per 344 vani di abitazione e e 17 laboratori artigianali, nel 1962 arrivano a 351 per 1.038 vani di abitazione e 49 laboratori artigianali.

In tutte le frazioni del comune è presente una scuola elementare , in quasi tutte un posto telefonico pubblico, in cinque un ufficio postale ( Quarrata, Olmi-Vignole, Catena, Montemagno, Santonovo). Nel capoluogo sono presenti le seguenti attrezzature pubbliche, oltre all'ufficio postale ed al posto telefonico pubblico: palazzo comunale, caserma dei carabinieri, banca, scuola elementare, scuola di avviamento professionale, , farmacia, consorzio agrario.

In merito ai contenuti delle varianti nella relazione si afferma che esse *“prevedono nuove e più ampie direttrici di espansione in maniera da consentire l'adeguato ed armonico sviluppo del capoluogo e delle frazioni: come era già chiaramente previsto nel precedente programma si è provveduto a perfezionare la grande viabilità di Quarrata e cioè il collegamento con Casalguidi e con la Statale 66: quest'ultimo verrà a realizzarsi non più con la troppo congestionata via Montalbano, ma con le due arterie previste ad est ed ovest della predetta via Montalbano e collegate con un ampio raccordo atto a realizzare la nuova circonvallazione destinata a valorizzare e collegare le nuove zone di espansione con il fulcro dell'abitato. Infine si è provveduto ad eliminare in Quarrata la prevista zona industriale rivelatasi non aderente alle reali necessità dell'economia locale.”*

Per quanto riguarda la zonizzazione, nella relazione si precisa che essa *“è stata condotta con la preoccupazione di dare un ordine all'attuale sviluppo edilizio, ma nello stesso tempo di non alterare il carattere di questa laboriosa cittadina. Ad esclusione della zona residenziale estensiva, infatti, nelle rimanenti zone residenziali è previsto il tipo di costruzione misto per assecondare il prevalente desiderio degli abitanti di avere il proprio stanzone di lavoro contiguo al quartiere od alla villetta di abitazione. Il programma di fabbricazione prevede anche alcune varianti alle frazioni di Olmi, Catena e casini, grosse borgate lungo la statale 66, nelle quali, tenendo conto della preminente attività artigianale in continua espansione, se ne è previsto lo sviluppo proprio in quella funzione.”*

Per quanto riguarda le caratteristiche delle diverse zone si fa presente che le zone residenziali comprendono l'abitato di Quarrata e le relative zone di espansione nonché gli abitati di Casini, Olmi e La Catena con le relative zone di espansione: le quattro tavole 1:2000 illustrano le previsioni sui quattro centri. In base ai tipi edilizi le zone residenziali sono divise in :

1) Zona intensiva che copre una fascia attorno alla direttrice di via Montalbano, piazza del Risorgimento, via Pistoia, via Roma, piazza della Libertà. In questa zona non sono ammessi edifici industriali di alcun tipo e mostre e laboratori artigiani superiori a 1000mc. L'indice di fabbricabilità è fino ad 8mc/mq, rapporto di copertura fino a 2/3, altezza minima 10 mt e massima di 22 mt.

2) Zona semintensiva, in cui non sono ammessi edifici industriali di alcun tipo e mostre e laboratori artigiani superiori a 2000mc. L'indice di fabbricabilità è fino ad 5,5 mc/mq, rapporto di copertura fino a 2/3, altezza minima 5 mt e massima di 15 mt.

2) Zona estensiva, in cui sono ammessi esclusivamente edifici residenziali. L'indice di fabbricabilità è fino ad 3,5 mc/mq, rapporto di copertura fino a 2/10, altezza minima 5 mt e massima di 11 mt.

Nelle zone artigianali sono ammessi: edifici residenziali con altezza massima di 15 mt e minima di 5 mt., laboratori con volume massimo di 5000 mc o complessi edilizi costituiti dalla somma dei due tipi edilizi. L'indice di fabbricabilità è fino ad 3,5 mc/mq, rapporto di copertura fino a 2/10, altezza minima 5 mt e massima di 11 mt.

Nelle zone residenziali e artigianali in via di saturazione sono vietati l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti se si supera l'indice di fabbricabilità delle zone libere . Per favorire il risanamento urbanistico ed il rinnovo edilizio, nel caso di completa demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti è concesso un incremento del 20% del volume demolito. Il rapporto di copertura deve essere minore o uguale a 2/3. Le altezze massime e minime sono quelle delle aree completamente libere.

Nella zona industriale ( ubicata a Quarrata e prevista dal PDF 1962 ma di cui la variante 1963 indicava la soppressione) erano ammessi gli insediamenti industriali , nonché le attrezzature ed i servizi ad essi connessi.

La zona edilizia sovvenzionata ( prevista dalla variante 1963 ) è destinata alla costruzione di edilizia popolare e sovvenzionata da attuarsi con le prescrizioni di cui al piano di zona adottato dal C.C. Di quarrata con ai sensi della L.167/1962.

Nelle zone vincolate alla conservazione dello stato attuale è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi tipo nonché la modifica e l'ampliamento degli edifici esistenti, fatta eccezione per opere giudicate compatibili con la destinazione pubblica o di uso pubblico delle aree.

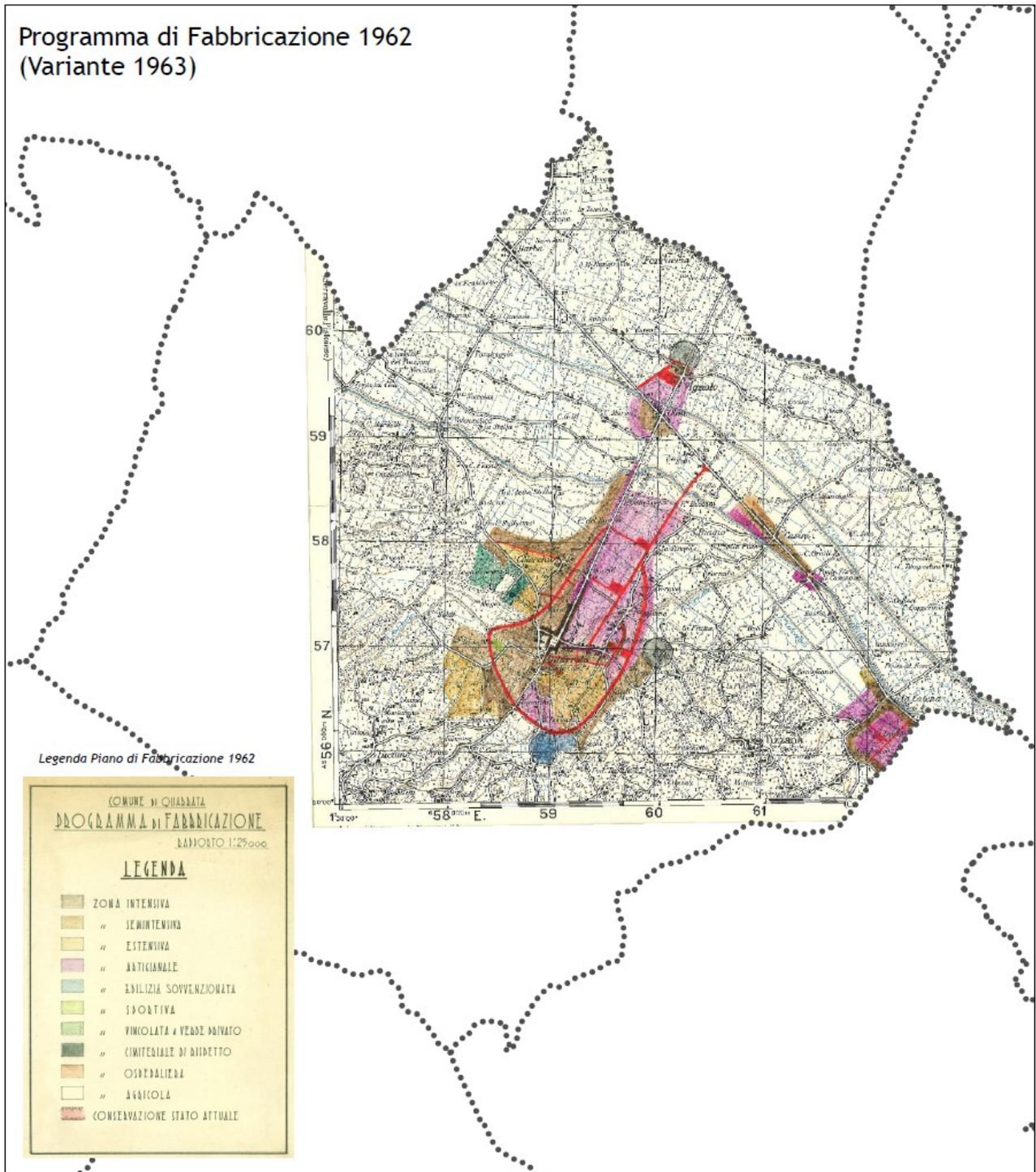
Nella zona agraria la edificazione potrà essere concentrata in prossimità delle strade esistenti mantenendo una distanza minima di mt. 10 dalle strade statale, di mt.8 dalle provinciali e di mt. 4 dalle strade comunali e vicinali. In queste zone non sono ammessi edifici con più di tre piani fuori terra e sono consentiti , oltre ai locali di abitazione, piccoli laboratori o depositi. L'indice di fabbricabilità è minore od uguale 1,5 mc/mq ed il rapporto di copertura è minore od uguale a 2/10 ( la variante del 1963 proponeva di ridurre il rapporto di copertura a 2/5) .

Con D.C.C. n.46 del 28.06.1963 furono adottate le modifiche al Regolamento Edilizio ed al PDF predisposte dall'ing. Ennio Gori in data 13.06.1963 e che riguardavano i seguenti aspetti, così come sintetizzati nella delibera di approvazione : *“la composizione della Commissione edilizia, , l'altezza minima dei fabbricati della zona semintensiva, l'altezza minima e il rapporto di copertura dei fabbricati della zona estensiva, l'altezza minima, la cubatura minima e la distanza dai confini di proprietà dei fabbricati delle zone artigianali, l'abolizione e la sostituzione del comma relativo alla zona industriale che viene destinata a zona per l'edilizia sovvenzionata, il rapporto di copertura dei fabbricati della zona agraria, le distanze minime dei*

*fabbricati dai confini e fra di loro, la sostituzione delle norme concernenti gli edifici industriali e speciali con altre che si riferiscono ai laboratori artigianali la cui cubatura superi i mc 5.000 e, infine, la diversa destinazione delle zone fabbricabili alla luce dei criteri risultanti dalle tendenze in atto nella obiettiva realtà dell'attività edilizia”.*

Le modifiche contenute nella Variante al RE ed al PDF non furono mai approvate, ad eccezione della previsione dell'area di edilizia sovvenzionata che costituiva l'oggetto del parallelo procedimento di adozione ed approvazione del Piano di Zona ai sensi della L.167/1962.

Programma di Fabbricazione 1962  
(Variante 1963)



### **1.3 Il Piano di Zona del 1965 e la variante del 1975**

Con D.C.C. n.45 del 28.06.1963 fu adottato il Piano di Zona ai sensi della L.167/1962 con il quale veniva individuata l'area di Ronchi per insediamenti di edilizia sovvenzionata in conformità ai contenuti del PDF, come modificato con la variante 1963, approvata nello stesso giorno.

Il Piano di Zona definito negli elaborati “ Piano delle aree fabbricabili per l'edilizia economica popolare” e redatto dall'ing. Ennio Gori, era composto da una relazione tecnica, da una planimetria in scala 1:2.000 e da una planimetria in scala 1:1.000, dall'elenco catastale delle proprietà interessate e dalle norme tecniche di attuazione.

Dalla relazione si deduce che nel decennio 1952-1962 a fronte di un'edificazione di 5715 vani legali da parte dell'iniziativa privata, erano stati edificati 527 vani legali di edilizia statale e sovvenzionata così suddivisi: IACP (Legge 408) 75 vani, INA-CASA 204 vani, Coop.INA 201 vani, Legge 640 47 vani, per un importo complessivo di 248 milioni di lire.

Il forte squilibrio fra l'edificazione per iniziativa privata e l'edificazione di alloggi pubblici aveva costretto un numero crescente di cittadini a ricorrere al mercato edilizio per la ricerca della casa ed a sottostare a quotazioni economiche assai elevate, paragonabili a quelle di qualsiasi grande centro abitato. Per tali ragioni si rendeva necessario un consistente prelievo di aree per edilizia pubblica: sulla base dei dati statistici emergeva l'esigenza di considerare per il decennio previsto dalla L.167/1962, un fabbisogno di circa 700 vani utili corrispondente a circa 1.050 vani legali.

L'area prescelta per l'edilizia sovvenzionata è, come in molti casi simili, assai esterna al perimetro del centro abitato. Nella relazione si afferma: “ *Le aree prescelte sono ben servite da strade e più ancora lo saranno quando le previsioni del programma di fabbricazione saranno gradualmente attuate.*

*L'ubicazione è particolarmente felice, infatti la località costituisce l'inizio delle colline che con leggero declivio scendono dal Montalbano alla pianura di Quarrata: si può affermare che il nuovo insediamento avverrà in una località che sotto ogni aspetto consentirà di soddisfare le esigenze di una popolazione abituata a vivere in un ambiente di evidente caratterizzazione agreste” .*

La superficie complessiva interessata dal piano è catastalmente di mq 85.410. Il volume totale delle abitazioni era di 98.102 mc., gli edifici erano 42, gli alloggi 181 per 699 vani utili e 1057 vani legali; il volume destinato alla chiesa, alla scuola ed al centro sociale era di mc.6958.

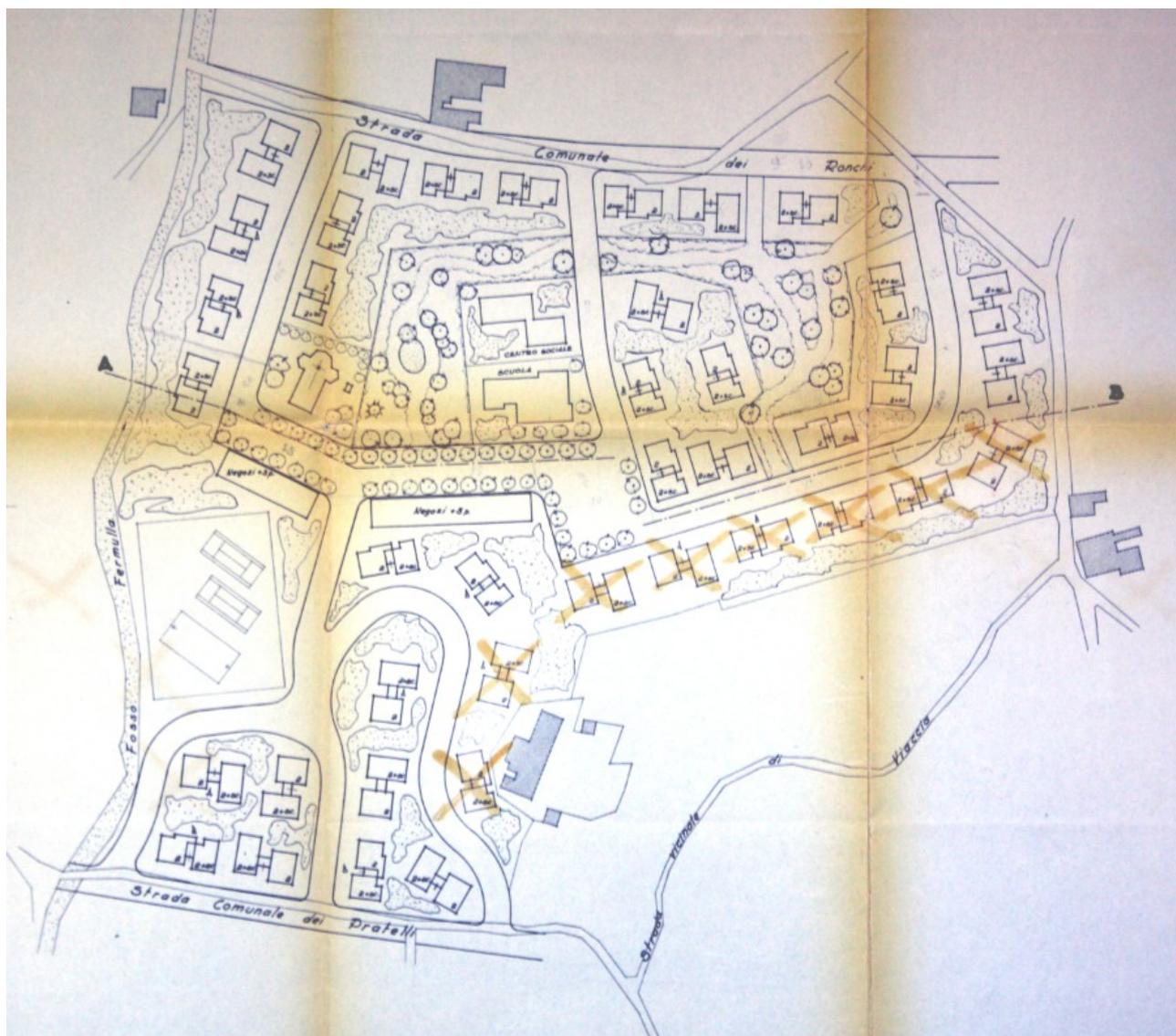
In sede di esame del Consiglio Superiore dei LL.PP., nelle sedute del 16 aprile e del 17 luglio 1964, per esigenze di tutela ambientale e paesistica, furono stralciate le previsioni di otto

edifici sul limite sud est dell'area a contatto con la zona collinare e la corrispondente area fu ricondotta alla destinazione di zona agricola.

Il Piano di zona fu approvato con Decreto del Ministro del LL.PP. Del 20.01.1965 n.4594 con gli stralci indicati dal Consiglio Superiore dei LL.PP.

Con Delibera della Giunta Municipale n.283 del 30 giugno 1972 fu approvato, in applicazione dell'art.38 della L.865/1971, il piano triennale di attuazione del Piano di Zona. Il piano triennale, redatto dall'ing. Ennio Gori, interessava una superficie complessiva di 58.700 mq per un'edificazione complessiva di 55.876 mc. Nella planimetria del piano allegata, oltre agli interventi di edilizia sovvenzionata già realizzati, all'angolo nord ovest dell'area fra il Fosso Fermulla e via dei Ronchi, erano indicate le zone da cedere in diritto di superficie ed in proprietà.

Con D.C.C. n.119 del 28.04.1975 fu approvata una variante complessiva del Piano di Zona, redatta dall'ing. Ennio Gori, per adeguare il perimetro agli stralci effettuati nel 1965 in sede di approvazione ministeriale, per ridimensionare conseguentemente la viabilità di servizio, anche al fine di contenere le spese per le urbanizzazioni e per ridistribuire i volumi sull'intera area incrementando l'altezza degli edifici nella parte pianeggiante.



Piano di zona via dei Ronchi (nella planimetria sono indicati gli 8 edifici stralciati dal Ministero)

### **1.4 Modifiche al Regolamento Edilizio ed al PDF (1973-1974)**

Con D.C.C. n.74 del 27.06.1973 fu modificato il Regolamento Edilizio (art.36 lettera L) per abbassare l'indice edilizio nelle zone agricole da 1,5 mc/mq a 0,03 mc/mq per la residenza ed a 0,08 mc/mq per le altre destinazioni. Con la stessa variante fu stabilito che nelle zone agricole erano consentiti, oltre ai fabbricati di abitazione colonica, edifici adibiti alla lavorazione, trasformazione e deposito delle attrezzature e prodotti agricoli, nonché all'allevamento del bestiame. Come si evince dal dibattito riportato nella deliberazione l'atto fu adottato su richiesta della Regione che aveva stabilito che se entro il 30 giugno dello stesso anno il Comune non avesse redatto il PRG avrebbe comunque dovuto procedere alla riduzione degli indici delle zone agricole. Sembra di capire dalle dichiarazioni del sindaco che la redazione del PRG è stata avviata.

Con D.C.C. n.94 del 24.10.1973 furono introdotte modifiche nel PDF per individuare aree per impianti scolastici e per impianti sportivi e tali aree furono conseguentemente disciplinate nel Regolamento Edilizio.

Con D.C.C. n. 97 del 06.08.1974 furono apportate modifiche ai due atti sopracitati per accogliere le richieste della Regione Toscana.

### **1.5 Il nuovo Programma di Fabbricazione del 1977**

Con incarico conferito con D.C.C. n.61 del 26.03.1976 agli arch.ti L.Ghinoi e V.Somigli fu dato avvio alla redazione del PRG. Propedeutica alla stesura del primo Piano regolatore, voluto dalla nuova amministrazione di sinistra, fu l'approvazione di un nuovo PDF che fungeva da strumento urbanistico di salvaguardia in attesa dell'adozione del PRG. Il PDF fu adottato con D.C.C. n.89 del 03.06.1977 e fu approvato dalla Regione Toscana con DGR n.809 del 28.09.1977. Il piano, che apre "una nuova fase nella pianificazione urbanistica del territorio", era costituito dai seguenti elaborati:

- relazione
- norme tecniche di attuazione
- 1 tavola in scala 1:10.000 (tav.1/1)
- 8 tavole in scala 1:2.000 (tavv. 2/1-2/8)

Nella premessa della relazione, un documento di notevole interesse, si leggeva :

*“ Purtroppo attualmente, la realtà urbanistica su cui deve operare l'Amministrazione comunale si presenta in un contesto molto difficile.*

*Questa situazione è stata determinata da anni di sviluppo distorto e squilibrato e dalla*

*mancanza di una programmazione capace di intervenire con precise scelte urbanistiche.*

*Il presente P.d.F. , perciò, muovendosi all'interno di una situazione così difficile, ha teso da una parte a salvaguardare il territorio comunale impedendo l'ulteriore sviluppo residenziale e produttivo squilibrato e dall'altra a promuovere la realizzazione di infrastrutture , attrezzature pubbliche e servizi in grado di rendere il territorio qualitativamente più aderente alle esigenze ed ai bisogni reali dei cittadini. “*

La relazione presenta un sintetico quadro della situazione economica, socio- demografica e territoriale del Comune dal quale emergono le seguenti tendenze:

- l'inadeguatezza del sistema viario del Comune centrato essenzialmente sulla SS 66 e su via Montalbano,
- la forte crescita della popolazione che nel periodo 1951-1976 , dopo un lieve decremento fino al 1953, è salita da 13.156 a 18.842 abitanti, con una crescita annua media di 258,5 abitanti, che negli ultimi 5 anni ha raggiunto 312,4 abitanti/anno,
- le profonde variazioni nella struttura economica che ha registrato fra il 1951 ed 1976 il crollo degli addetti all'agricoltura, passati da 2.767 (pari al 51,4% degli addetti ) a 971 (13,6%) e la fortissima crescita del settore industriale che ha visto salire gli addetti da 1.711 (31,7% del totale) a 4.456 (62,6%),
- la forte attività edilizia nei due decenni passati con punte di particolare intensità in corrispondenza dell'approssimarsi dell'entrata in vigore della cd.Legge Ponte (L.765/1967 ) e della scadenza dell'applicazione del DM 1444/1968 in relazione agli indici delle zone agricole (giugno 1973),
- la notevole e diffusa carenza di spazi ed attrezzature pubblici rispetto alla popolazione insediata ed agli standard fissati dal DM 1444/1968 e dalla regione Toscana.

Nella stessa relazione venivano così sinteticamente illustrati i criteri generali a cui era ispirata l'impostazione del PdiF:

*“Il territorio comunale di Quarrata necessita oggi di un generale riequilibrio sia sul piano della residenza che dei servizi, sia sul piano delle attività produttive che della loro localizzazione.*

*In ogni caso questa salvaguardia e questo riequilibrio territoriale , che proponiamo a breve termine, può trovare compatibilità solo con interventi di completamento, limitati ed intesi a razionalizzare parti di tessuto urbano, mentre non vengono fatte previsioni di ulteriore espansione edilizia perchè andrebbe ad aumentare i già ingenti pesi residenziali.*

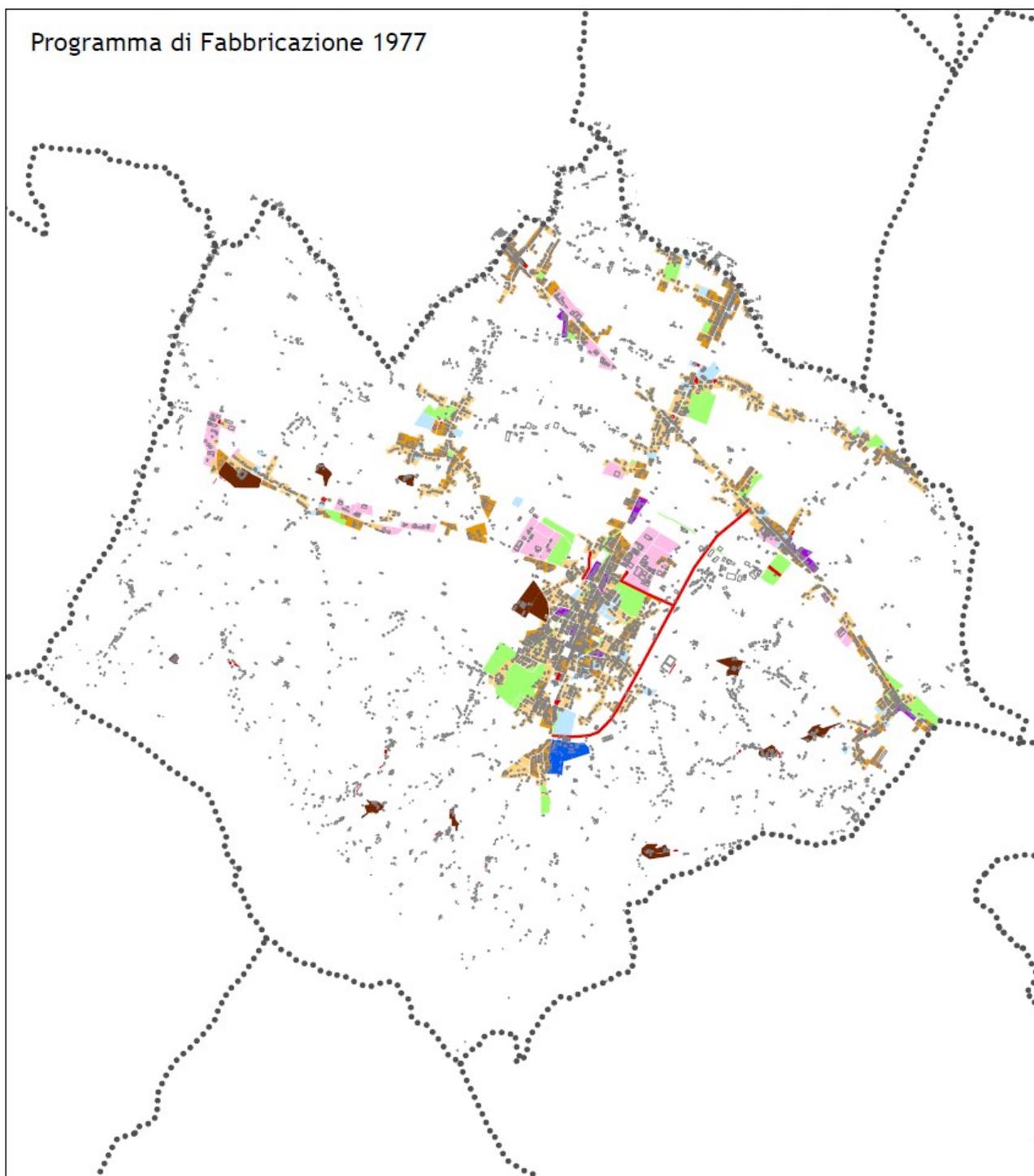
*Comunque le zone di completamento residenziale danno una possibilità di ulteriore crescita nella misura di circa 1.000 abitanti a livello comunale , così come le zone di completamento artigianale e/o industriale danno una possibilità di crescita nella misura di circa 200.000 mc.*

*Per quanto riguarda il dimensionamento dei servizi , abbiamo fatto un riferimento quantitativo preciso alla legislazione urbanistica in vigore, ai cosiddetti "standard", ossia ai quantitativi minimi che devono essere assicurati ad ogni abitante al fine di garantirgli la possibilità di soddisfare i servizi corrispondenti."*

Sul tema della dotazione di spazi e di servizi pubblici si concentra in particolare l'attenzione del PDF. Da una verifica effettuata al 31.12.1976 risulta che nel Comune di Quarrata si aveva uno standard di mq 6,18/abitante a fronte di uno standard minimo di 18,00 mq/ab. fissato dal DM 1444/1968 e di uno standard regionale indicato a 30,00 mq/ab. Vengono conseguentemente adeguate le previsioni di spazi ed attrezzature pubblici in tutte le frazioni fino a raggiungere lo standard regionale e ad assicurare una dotazione di servizi per una popolazione di 23.741 abitanti, assai superiore ai 19.842 abitanti previsti dal PDF ( = popolazione esistente maggiorata di 1.000 abitanti). Vengono previsti spazi ed attrezzature pubblici anche per i nuovi insediamenti nelle zone di completamento industriale e artigianale nella misura, stabilita dalla Regione Toscana, del 20% sul totale della superficie territoriale di intervento.

Per quanto riguarda il sistema viario, il PDF si limita, oltre alla proposta di alcuni piccoli raccordi, a prevedere una "strada di alleggerimento" intorno al capoluogo, che corre tangenzialmente sul lato est del centro abitato, collegando la SS.66 alla progettata strada pedecollinare sud , secondo le indicazioni del Piano Intercomunale Pistoiese.

Le relazione è corredata di poche sintetiche tabelle assai interessanti su popolazione, standard, attività edilizia (tab 1-8).



### **1.6 Disposizioni applicative della L.10/1977 e modifiche delle NTA del PDF (1977-78)**

Con D.C.C. n.104 e n.105 del 11.05.1977 vengono stabilite specifiche norme per l'introduzione della concessione edilizia e per l'applicazione univoca ed uniforme degli oneri di urbanizzazione ; vengono definite anche le categorie di intervento sul p.e.e. e gli edifici unifamigliari.

Con D.C.C. n.106 del 11.05.1978 vengono introdotte alcune modifiche tecniche alle NTA del PDF.

### **1.7 Primo Programma Pluriennale di Attuazione (1980)**

Con D.C.C. n.4 del 11.02.1980 viene approvato il primo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) del PDF ai sensi della L. 19 /1977 e della LR 60/1977. Il primo P.P.A. è conforme all'impostazione del PDF del 1977 che, essendo un atto prevalentemente di salvaguardia in attesa dell'elaborazione ed approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, è rivolto quasi esclusivamente alle zone di completamento, residenziale, produttivo e commerciale. Il primo P.P.A. ha validità per tre anni e contiene una dettagliata elencazione delle opere pubbliche di cui si prevede la realizzazione nel triennio e dei relativi importi. Nella relazione del P.P.A. sono contenute dettagliate analisi dello stato di attuazione del PDF , dell'andamento demografico, della stima dei fabbisogni residenziale ed economico produttivo, delle conseguenti previsioni di nuova edilizia residenziale, di nuova edilizia produttiva e commerciale , di piccoli ampliamenti per edilizia residenziale e produttiva , di interventi in zona agricola.

### **1.8 Varianti al PDF (1981)**

Con D.C.C. n.151 del 25.06.1981 vengono approvate alcune limitate varianti al PDF, relative alla perimetrazione e classificazione di alcuni edifici ed aree destinati a servizi o attrezzature di interesse pubblico nonché alla determinazione degli indici urbanistici per la realizzazione di impianti sportivi.

### **1.9 Piano Regolatore Generale ( 1985 )**

Con D.C.C. n.19 del 26.02.1982 viene adottato il primo PRG del Comune di Quarrata redatto dagli arch.ti L.Ghinoi e V.Somigli. Il piano era costituito dai seguenti elaborati:

- relazione corredata di cartografie su Quarrata nel territorio, viabilità, il verde, il sistema scolastico, il sistema delle aree produttive, il sistema dei servizi.
- NTA
- n.3 serie di 30 tavole in scala 1:2.000(stato di fatto, classificazione, planimetrie)
- relazione geologica

Il PRG fu approvato dalla Regione Toscana con DGR n.4416 del 22.04.1985.

La prima parte della relazione offre un quadro complessivo dell'assetto territoriale, sociale ed economico del Comune implementando le analisi e le considerazioni contenute nella relazione del PDF 1977. In particolare emergono le seguenti valutazioni:

- nell'analisi delle caratteristiche territoriali vengono messi in evidenza la differenza fra il sistema insediativo rarefatto dell'area collinare e l'impetuoso sviluppo delle frazioni di pianura, la forte concentrazione della popolazione in contesti urbani , la carenza di servizi nelle aree periferiche e rurali; viene messa in evidenza anche la fragilità idraulica del territorio di pianura , tenuto sotto costante minaccia di esondazioni, come evidenziato dallo studio dei geologi Binazzi e Verani, eseguito appositamente come “assistenza geologica al PRGC”: a tale proposito si afferma che “l'attuazione concreta del PRGC dipende in gran parte anche dalla risoluzione di questo gravissimo problema”,
- per gli aspetti socio-economici viene confermata la crisi dell'agricoltura che si è tradotta nella campagna quarratina nell'abbandono di molte abitazioni rurali e di numerosi terreni incolti , nella riduzione del numero delle aziende agrarie e nella crescita delle loro dimensioni medie , nella scomparsa dell'impresa mezzadrile a favore della conduzione diretta, nell'ingresso e nella crescita delle coltivazioni vivaistiche,
- per quanto riguarda il settore industriale e artigianale è confermato il forte sviluppo della manifattura (tessile e mobilio) con un numero elevato di aziende costituite dopo il 1960 (93,4% del totale) e con un particolare fervore insediativo fra il 1972 ed il 1976 (43,2% delle aziende esistenti); è messo in evidenza anche il carattere prevalentemente artigianale delle aziende (98,2%) con un elevato numero di ditte individuali (79,0%) nonché l'elevata percentuale di aziende che operano in locali di proprietà (60%) e che operano nell'abitazione di proprietà (20,4%);un altro elemento su cui viene posta l'attenzione è il decentramento produttivo nella duplice forma del lavoro a domicilio e del vero e proprio decentramento produttivo; infine viene evidenziata una forte domanda di accrescimenti sia pure modesti degli impianti,
- in relazione al settore commerciale viene evidenziata la condizione di squilibrio che

caratterizza la distribuzione dei punti di vendita: estrema polverizzazione, concentrazione lungo le direttrici viarie; asincronia fra insediamenti residenziali e localizzazione degli esercizi commerciali, mancanza di strutture di ampie dimensioni capaci di favorire una razionalizzazione delle a rete ed un miglior servizio di vendita; viene poi messo in evidenza il fenomeno delle cd"vetrine", le mostre legate al settore produttivo del mobile, concentrate quasi esclusivamente su via Montalbano e su via Europa e sorte in modo spontaneo, non organizzato a fronte di un'esigenza di programmazione delle attività e di pianificazione degli spazi e dei servizi ad esse destinati,

- per l'andamento demografico viene confermato il forte incremento della popolazione che nel 1981 ha raggiunto 20.412 abitanti , con un sensibile aumento del numero delle famiglie sostenuto anche dal calo della composizione media; per quanto riguarda la distribuzione della popolazione viene registrata negli ultimi anni un' inversione di tendenza rispetto all'abbandono della campagna e della collina anche se rimane forte la pressione sui centri urbani della pianura,
- per quanto attiene all'attività edilizia si registra un rallentamento della domanda soprattutto dopo la L.10/1977 che ha introdotto la concessione edilizia onerosa ; a seguito della LR 59/1980 è stato redatto un censimento del p.e.e. Per esaminare il grado di utilizzazione e di modificazioni e lo stato di conservazione dei singoli edifici : da esso emerge un elevato numero di case rurali abbandonate ( ben il 17,4% degli edifici colonici) e trasformate in civile abitazione (28,1% del totale),
- per quanto riguarda le attrezzature e gli spazi pubblici viene evidenziata la carenza di dotazioni rispetto agli standard nonostante l'impegno profuso negli ultimi anni,
- per quanto riguarda i servizi a rete viene fatta presente la quasi totale assenza di fognature ( è presente un collettore fognario, allacciato a impianto di depurazione, solo su via Montalbano che serve circa 2500 abitanti) e la vetustà della rete dell'acquedotto, assai ramificata ma con elevate perdite e sezioni sottodimensionate.

Le linee e le previsioni strategiche del PRG sono state definite sulla base del seguente assunto: *“Il Prg di Quarrata è stato elaborato tenendo conto del territorio circostante e si colloca all'interno delle proposte del P.I.P. e del P.I.F. I temi sotto questo aspetto più rilevanti sono stati quello della viabilità stradale e quello di un generale riferimento ad alcune indicazioni nell'assetto territoriale comprensoriale (carta E) . All'interno di questo sistema urbanistico (asse Firenze-Prato-Pistoia) il Comune di Quarrata gioca un ruolo estremamente importante, soprattutto riferito alla sua realtà produttiva (carta F)”*.

Sviluppando i temi del riequilibrio territoriale e della qualificazione urbana la relazione così

prosegue:

*“ L'obiettivo principale che si propone il PRG è il raggiungimento di un buon livello qualitativo attraverso la salvaguardia e la utilizzazione più funzionale delle risorse esistenti, un equilibrato sviluppo delle attività residenziali e produttive insieme ad una dotazione di servizi adeguati quantitativamente e qualitativamente.*

*Un'attenzione particolare è stata posta nella qualificazione di tutto il tessuto urbano.*

*Si tratta, attraverso indicazioni precise, di avviare un processo di ristrutturazione di alcune aree edificate del capoluogo: Il problema principale, sotto questo profilo, è quello dei trasferimenti di alcune aziende produttive, anche di medie dimensioni, in cattivo stato di conservazione, con ambienti di lavoro spesso inaccettabili, che insistono in zone prevalentemente residenziali, con trame viarie insufficienti per il traffico pesante e con assoluta scarsità di attrezzature ed aree libere. Per alcune di queste zone, quelle di minori dimensioni, si è cercato di semplificare in normativa il tipo di intervento da attuare, togliendo l'obbligo dell'estensione del Piano (particolareggiato o di lottizzazione) ad un intero isolato ed introducendo, a scelta dell'amministrazione, la figura del progetto di massima unitario approvato dal Consiglio comunale in luogo del P.P. E lottizzazione, che comportano il ricorso alla regione. Le zone di ristrutturazione del capoluogo sono state in normativa suddivise in sotto-zone di ristrutturazione urbanistica residenziale, commerciale, direzionale con lo stesso indice di fabbricabilità di 4mc/mq computato su tutta l'area, ma con varietà di destinazione d'uso secondo una logica urbanistica. Sono state ovviamente anche indicate le aree mancanti per attrezzature pubbliche: E' stata infine imposta la norma che non meno del 30% dell'area dei piani di ristrutturazione sia destinata a verde pubblico e a parcheggi.*

*L'azione amministrativa dovrà agevolare il trasferimento in altre zone adeguata dagli imprenditori che operano nelle zone di ristrutturazione e, più in generale, in tutti quei casi in cui rappresentano un contrasto con le destinazioni di P.R.C, soprattutto favorendo l'accesso alle nuove aree per gli insediamenti produttivi.*

*Un altro punto di qualificazione è stata l'individuazione di due aree destinate ad una scuola superiore a carattere professionale e la sede dell'autostazione.*

*Un altro importantissimo elemento di qualificazione territoriale è costituito dal miglioramento della viabilità esistente e ancor più dalla nuova rete viaria. Questo problema è stato attentamente studiato perchè è motivo fondamentale per qualsiasi sviluppo razionale della residenza e dell'attività produttiva.*

*Sono stati studiati e progettati tracciati viari funzionali alle varie esigenze territoriali, realizzando anche gli innesti con la viabilità territoriale più ampia, sia verso prato che verso*

*Pistoia e le grandi vie di comunicazione (autostrada, aeroporto di Pisa e porto di Livorno) (carte G-H-I-L-M-N).*

*Non sempre è stato semplice riuscire a trovare spazi adeguati e varchi possibili in cui far passare la viabilità necessaria: in alcuni casi la soluzione proposta ha dovuto tener conto della localizzazione diffusa sul territorio della residenza e degli edifici a carattere produttivo.*

*Un posto del tutto particolare per la generale modificazione del tono del territorio occupa il problema del recupero e dell'utilizzazione delle parti più antiche del territorio dove maggiormente incide in maniera negativa un processo di degrado a volte irreversibile.*

*Il territorio di Quarrata è marcato, infatti, da un insieme di preesistenze storiche diversamente conservate. Nel PRG rientrano tutte, dall'insieme storico (Tizzana, Buriano, Montorio, Lucciano ecc., sulla collina del Montalbano) alla singola villa o al nucleo di antiche case contadine, nel grande tema del recupero totale del patrimonio edilizio esistente.*

*Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, l'analisi del tessuto urbano condotta anche ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n° 59 ha fatto emergere le caratteristiche di ogni singolo edificio, all'epoca di costruzione, alla sua tipologia, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione, al valore architettonico e ambientale. Si è potuto così mettere in evidenza le diverse zone, con caratteri a volte omogenei e a volte differenziati. Il recupero del patrimonio edilizio esistente di fronte a così vaste varietà di situazioni, almeno per quanto riguarda le possibilità proprie dello strumento urbanistico, non può che passare attraverso una indicazione articolata dei tipi di intervento. Ogni edificio è stato perciò sottoposto in normativa ai vari tipi di intervento a seconda dell'importanza storico-artistico-ambientale o delle proprie caratteristiche tipologiche .*

*Sono stati individuati anche edifici o comparti di edifici particolarmente degradati, che sono stati inseriti in zone di recupero, per indicare un programma per possibili piani di recupero di iniziativa comunale o privata. I piani di recupero debbono ispirarsi a criteri di conservazione, risanamento e riuso delle strutture esistenti. È chiaro tuttavia che tali criteri vanno applicati tenendo conto del diverso valore dell'edilizia esistente e della diversità di condizioni igieniche e strutturali.*

*Un altro importante recupero dal punto di vista paesistico e ambientale va indirizzato al parco Montalbano. Ricco di attributi speciali agrari, ambientali ed architettonici: edifici antichi e case coloniche importanti, numerose in una vegetazione e in opere forestali di notevole interesse (carte O-P). Si nutrono serie preoccupazioni per la tendenza alla degradazione che si manifesta minacciosamente con aree agricole ed edifici colonici in abbandono. Occorre che proceda ulteriormente, da parte del Consorzio, lo studio del Parco e che si inizi a dare delle*

*indicazioni precise ai vari Comuni per il suo uso futuro. Bisogna farlo conoscere di più, bisogna conservarlo ed usarlo, deve cioè diventare un grande servizio sociale a scala territoriale, fruibile dalla massa con funzioni alle riserve forestali, alle riserve agro-paesaggistiche, all'uso didattico-ricreazionale e a parco attrezzato. A tale proposito abbiamo già individuato nel Parco un'area adibita a Campo Scuola.*

*Il PRG ha cercato di salvaguardare il parco del Montalbano da qualsiasi intervento edificatorio e dare così la possibilità al consorzio di operare un intervento organico”*

La relazione affronta poi i temi del rinnovo del sistema produttivo e commerciale e delle conseguenti previsioni di PRG, a partire dalle questioni della salvaguardia del territorio agricolo e della difesa dai rischi geologico e idraulico:

*“Per un rinnovamento ed un ulteriore sviluppo delle attività produttive è necessario intervenire e programmare in maniera razionale, rompendo ed invertendo le tendenze spontanee del passato e attenuare i processi di disgregazione e soprattutto facilitare l'utilizzazione più funzionale e produttiva delle risorse naturali, a cominciare dall'agricoltura. Si pone infatti dapprima l'esigenza di garantire la difesa del suolo e dell'assetto idrogeologico e la tutela del territorio agricolo.*

*Sono state identificate con uno studio specifico dal dott. Binazzi e dal dott. Verani le zone soggette a frane nell'area collinare e quelle su cui incombe il pericolo di esondazioni nella pianura. Se non si dà priorità alla soluzione di questi problemi non si può pensare ad un uso globale e corretto del territorio disponibile. Occorre intervenire con una tempestiva ristrutturazione, ove esistano le condizioni necessarie per potenziare ed incentivare le attività agricole specializzate ad alto reddito come il vivaismo nella parte di pianura, dopo opportuna bonifica idrogeologica del terreno, e come i vigneti e/o olivetti specializzati nella collina.*

*Per l'area collinare comunque, alla luce della situazione attuale, appare improponibile un incremento dell'attuale produzione di vino ed olio (costi di produzione troppo alti rispetto al possibile guadagno).*

*Lo sfruttamento agricolo di quell'area è legato strettamente all'uso futuro del Parco Montalbano. Infatti il Parco potrebbe agire come elemento promozionale, per avvicinare il consumatore al produttore, puntando soprattutto alla genuinità e alla qualità del prodotto.*

*Non siamo d'accordo invece con alcune impostazioni per una possibilità di espandere la coltura vivaistica alle pendici collinari, per ovviare alla scarsità del suolo in pianura per un ulteriore sviluppo del vivaismo.*

*Sarà invece necessario procedere ad un'attenta e particolareggiata valutazione dell'attività*

vivaistica nel territorio pianeggiante di Quarrata , della sua struttura attuale , delle sue necessità al fine di poter programmare un intervento specifico rispondente alle sue effettive esigenze , con l'adozione di normative e strumenti attuativi particolari, che consentano una sua qualificazione funzionale.

[.....]

Nel PRG abbiamo cercato , nell'intento di salvaguardare le esigenze dell'agricoltura, di preservare il massimo di terreno a questo uso, cercando di armonizzare e regolare le contrastanti richieste delle varie entità e settori che convivono nel territorio. Non abbiamo ripercorso gli errori passati quando la campagna è stata sconvolta dalla crescita disordinata di edifici residenziali e produttivi sparsi. Il criterio che abbiamo seguito è infatti quello di non aggravare ulteriormente la situazione e di limitare gli interventi nelle zone agricole all'osservanza della Legge Regionale n.10 e in alcuni casi (vedi gli edifici rurali in collina e le fabbriche in pianura) restringendo ulteriormente la normativa regionale”.

Per quanto riguarda il settore produttivo la relazione indica le seguenti linee di indirizzo:

“ Il PRG tenta una riorganizzazione del sistema produttivo esistente, localizzando le nuove aree di espansione in zone adiacenti a quelle esistenti. Questa localizzazione permette di risolvere , accanto ai nuovi problemi anche quelli vecchi accumulatisi nel tempo. Infatti in queste nuove zone sono state indicate numerose ed ampie aree destinate ad attrezzature e servizi . [.....] Un altro passo verso la razionalizzazione produttiva è previsto per l'artigianato che sta piano piano superando la fase dell'atomizzazione e della intima connessione con la residenza, attraverso la costituzione di cooperative per la costruzione di nuovi insediamenti artigiani.

Le nuove zone sono state individuate nel capoluogo, a Santonovo, a Casini-Catena.

La determinazione di queste nuove aree destinate alle attività produttive è avvenuta tenendo conto di uno sviluppo controllato, senza sovradimensionamento, guardando soltanto alla realtà quarratina.

A questo proposito bisogna ricordare che non sono state previste aree a carattere industriale, ma soltanto a carattere artigianale e media industria. Infatti in queste aree non vi possono essere lotti superiori a 5000 mq ed inferiori a 500 mq.

La richiesta in forma associata può arrivare a 15000 mq. una dimensione particolare è stata prevista per le aziende di dimensioni maggiori che intendono spostarsi dal centro urbano”.

Il dimensionamento delle zone produttive nel PRG viene effettuato assumendo i dati della crescita delle aziende dal 1951 : 75 aziende in più ogni anno di dimensioni medie di circa 350

mq. Tale dato viene proiettato su un arco temporale di 10 anni ed ulteriormente maggiorato per tenere conto “ *della spinta di insediamenti provenienti da altri comuni e dell'ipotesi di spostamento delle aziende localizzate nei centri urbani* “. In conclusione il PRG prevede una superficie complessiva di mq.534905 con una superficie effettivamente copribile di mq.240708. *“Nel territorio di Quarrata la soluzione del dimensionamento e della localizzazione delle aree produttive riflette anche la necessità di prevedere una distribuzione funzionale delle attrezzature per il commercio, soprattutto le mostre di mobili.*

*Il PRG a questo proposito ha individuato un'area su via Montalbano, all'inizio del capoluogo per insediamenti per la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti tipici del territorio di Quarrata dal mobilio, al tessile ed ai prodotti agricoli. Area commerciale che potrebbe divenire con P.P: adeguate ' la grande vetrina di Quarrata'. Il piano di urbanistica commerciale, in fase di elaborazione, regolerà tutta la materia, dal commercio al dettaglio, all'ambulante ed ai pubblici esercizi.*

*Il PRG ha inoltre previsto una vasta area per la futura localizzazione del mercato settimanale”.* Per quanto riguarda le previsioni residenziali , viene assunto come riferimento per la valutazione della crescita demografica dei successivi 10 anni, un' interpolazione fra l'incremento medio di abitanti degli ultimi 8 anni , pari a 326 abitanti/anno, e quello degli ultimi 22 mesi, pari a 286 abitanti/anno. Il risultato finale è una previsione al 1991 di una popolazione di 23.472 abitanti, con un incremento di circa 3000 abitanti rispetto al 1981 ed un incremento ancora più sensibile dei nuclei familiari. Il dimensionamento residenziale del piano, comprensivo delle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato o sottoutilizzato , è calcolato su un fabbisogno di circa 1200 alloggi per un volume complessivo di 357.600 mc, di cui il 40% destinato ad insediamenti in aree PEEP ed il 60% ad insediamenti in aree private. In realtà, come si afferma nella relazione *“Le previsioni del PRG per le zone residenziali sono leggermente sovradimensionate rispetto alle previsioni. La popolazione prevista al 1991 è di 24259 . Occorre però ricordare che nei mc. previsti sono conteggiati anche quelli delle ristrutturazioni, che non saranno certamente eseguite tutte nell'arco dei dieci anni”.*

Una specifica attenzione nel PRG, e quindi nella relazione, è assegnata al tema del recupero e del riuso del patrimonio edilizio esistente , per il quale *“è stata formata una base conoscitiva della realtà edilizia del territorio quarratino attraverso la schedatura di tutti gli edifici e la registrazione delle varie destinazioni di fatto delle aree libere. [.....] Tutti i dati ricavati dall'indagine sono stati restituiti nella cartografia in scala 1:2000 con una rappresentazione a colori . Nelle tavole della 'classificazione' sono stati riprodotti solo i dati corrispondenti ai caratteri architettonici e urbanistici, al grado di testimonianza storico, al valore culturale*

*espressivo ed ambientale ed alla tipologia, come richiesto dalla LR 59/1980”.*

Per quanto riguarda infine il dimensionamento dei servizi, considerata la forte carenza di spazi ed attrezzature pubblici sia rispetto agli standard nazionali del DM 1444/1968 che rispetto ai livelli stabiliti dal consiglio regionale il 26.04.1973, il PRG ha dovuto individuare aree consistenti da destinare a servizi. Quasi ovunque gli standard previsti superano largamente quelli richiesti : la verifica è stata effettuata per frazioni, in alcuni casi aggregate. La dotazione di standard è stata prevista anche per i nuovi insediamenti nelle zone industriali e/o artigianali, nella misura stabilita dalla Regione Toscana del 20% della superficie territoriale di intervento.

In appendice alla relazione sono raccolte 41 tabelle di statistiche demografiche e socio economiche, che riassumono i risultati delle indagini sul patrimonio edilizio del Comune e che definiscono le previsioni dimensionali del piano e le verifiche degli standard. Seguono una raccolta di estratti di mappe e di carte che illustrano il contesto territoriale del Comune, le strategie di area vasta contenute negli studi per il P.I.P. e per il parco del Montalbano nonché i più ampi riferimenti all'ambito provinciale e regionale.

### ***Gli stralci apportati dalla Regione Toscana in sede di approvazione del PRG***

La C.R.T.A. Sezione Urbanistica e Beni Ambientali ( sedute del 19.12.1984, 13.02.1985, 27.02.1985, 13.03.1985) subordina l'approvazione del PRG ad alcuni significativi stralci, così elencati:

#### ***“ Viabilità***

*Stralcio della previsione per il collegamento con Pistoia della parte di circonvallazione che costeggia l'area di rispetto della “Magia”, della nuova viabilità a servizio delle zone industriali, dell'accesso dalla statale e come indicato in cartografia e delle strade con carattere esclusivamente di collegamento con quelle oggetto di stralcio.*

#### ***Aree produttive: Zone D1***

*Stralcio dell'area di nuova previsione in località “La Catena”; quella interna alle nuove localizzazioni , lungo la via Firenze; l'area alla sinistra del capoluogo.*

#### ***Aree di espansione residenziale***

*Stralcio dell'area della Catena , quella del capoluogo ( ad esclusione del PEEP) , l'area fra la via bassa e la via Brana, le parti delle previsioni a Montemagno interessate da fenomeni di franosità.*

#### ***Aree a verde pubblico***

*Stralciare alla Catena la parte a destra della statale, quella relativa all'area industriale*

*oggetto di stralcio sulla via Firenze e dintorni, quella in via del Montalbano e la parte fra la via Brana e la via Bassa nei pressi della previsione di espansione residenziale oggetto di stralcio.*

*Aree commerciali*

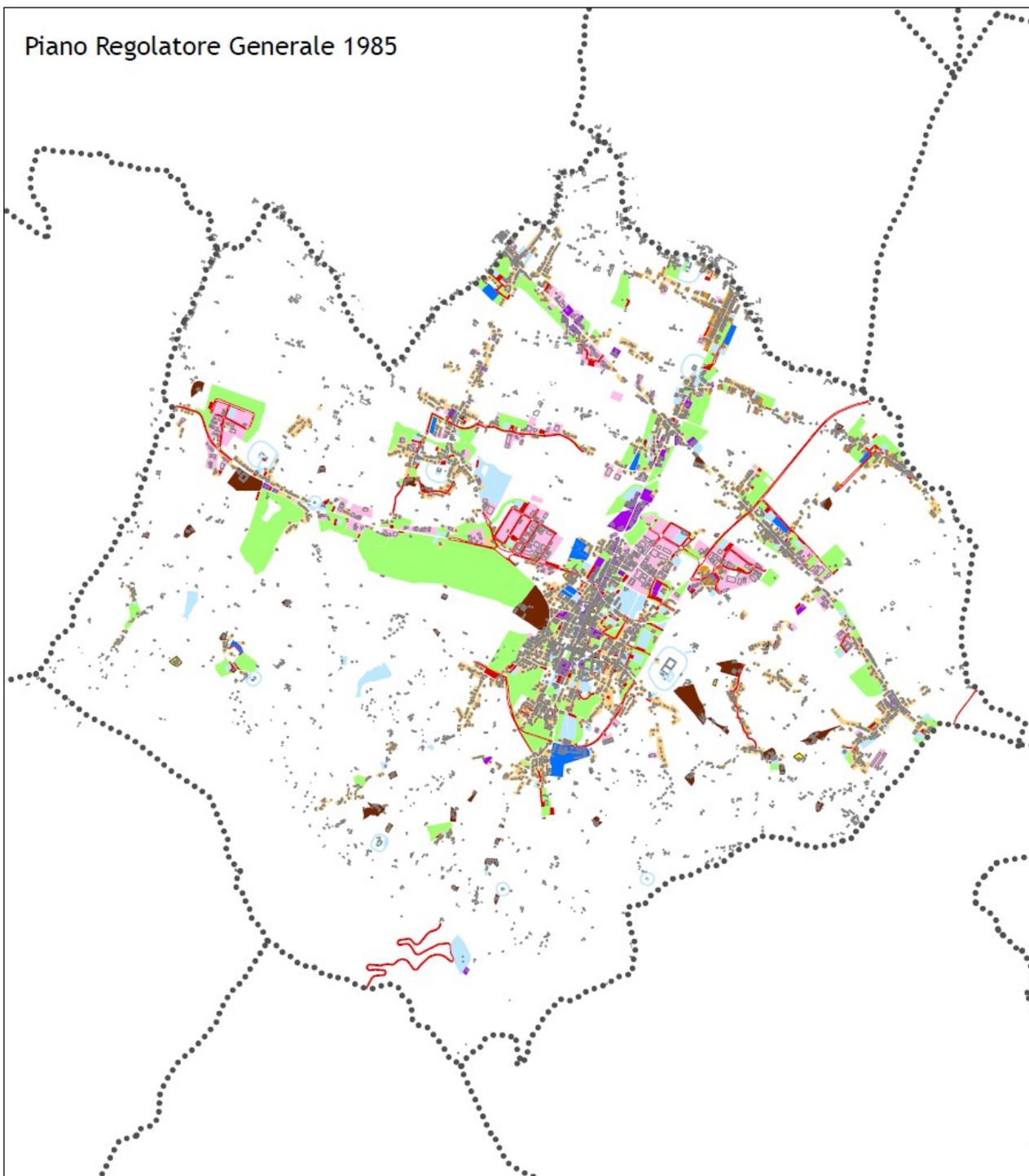
*Stralcio delle due previsioni relative a depositi all'aperto “*

Vengono inoltre stralciate le previsioni nelle fasce di rispetto cimiteriale di 200 mt e vengono stralciate alcune specifiche disposizioni delle NTA nonché alcune previsioni di intervento sul patrimonio edilizio esistente di valore.

Particolarmente pesanti furono gli stralci relativi alla viabilità, alle previsioni delle zone residenziali ed industriali , alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il piano che fu approvato con DGR n.4416 del 22.04.1985 era un piano assai diverso da quello che era stato adottato e trasmesso alla Regione Toscana.

Piano Regolatore Generale 1985



### **1.10 Secondo Programma Pluriennale di Attuazione (1986-88)**

Con D.C.C. n.268 del 27.10.1986 viene approvato il 2° P.P.A. 86-88, redatto dagli arch.ti Giuliano Colombini e Giuliano Giovannelli e costituito dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica
- relazione economica e piano operativo
- elenco delle proprietà catastali e delle aree da espropriare
- norme di attuazione
- cartografie di P.P.A.

Con D.C.C. n.136 del 29.06.1987 furono esaminate le osservazioni ed il P.P.A. Venne definitivamente approvato.

Esso fu redatto a seguito dell'esaurimento del 1°P.P.A. e fa riferimento al PRG approvato nel 1985. Per quanto riguarda la funzione residenziale è dimensionato su un incremento demografico di circa 750 abitanti (da 20.740 ab. del 1985 a 21.490 del 1988 ) che, con le maggiorazioni del 20% ammesse dalla legge, determina una previsione di circa 90.000 mc di nuova edificazione a destinazione abitativa. Per quanto riguarda le zone produttive il P.P.A. impegna, fra zone di espansione e zone di completamento , una superficie totale di 120.000 mq..

### **1.11 Varianti Organiche al Piano Regolatore Generale (1988)**

Con D.C.C. n.283 del 21.07.1988 vengono adottate le Varianti Organiche al Piano Regolatore Generale : l'atto di pianificazione è motivato dall'esigenza di rivedere alcune previsioni (zone Bo e Piani di recupero) , di consentire la realizzazione di nuovi insediamenti anche attraverso interventi di completamento edilizio, dalle difficoltà di applicazione della normativa. A queste ragioni, come indicato nella premessa della relazione , si aggiunge l'esigenza *“di recuperare una situazione determinatasi da tagli apportati dalla Regione Toscana , senza peraltro aver proposto alternative.*

*I settori interessati alla revisione sono i seguenti:*

- 1) *Viabilità - revisione;*
- 2) *revisione del vincolo cimiteriale e sue conseguenze;*
- 3) *Revisione di tutte le aree tipologiche B0 e riconversione di parti di esse in sottozone B1 e B2;*
- 4) *revisione del tessuto edilizio nel capoluogo e singole frazioni dei lotti liberi, tra costruzioni*

*esistenti e aree libere già asservite da urbanizzazioni primarie;*

*5) Revisione delle aree assoggettate a piano di recupero;*

*6) Revisione della normativa;*

*7) Completamenti e ampliamenti di aree: artigianali, commerciali, residenziali.”*

Le Varianti Organiche, redatte dagli arch.ti Giuliano Colombini e Giuliano Giovannelli, erano composte dai seguenti elaborati.

- Relazione tecnica illustrativa

- Norme tecniche di attuazione

- n. 30 tavole stato attuale 1:2000

- n. 23 tavole stato modificato 1:2000 (tavv. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29).

- relazione geologica

Le Varianti Organiche affrontavano con particolare attenzione il tema della viabilità, oggetto di pesanti stralci in fase di approvazione del PRG, distinguendo fra i diversi livelli della viabilità. Per quanto riguarda la viabilità urbana proponeva interventi di ricucitura e completamento della viabilità interrotta e a “cul de sac”. Per la viabilità extraurbana riproponeva con alcune modifiche il prolungamento di via Firenze a sud del capoluogo ed il suo collegamento con via Europa a ovest della Magia con un tracciato che aggirava da sud il bosco della villa. Suggestiva inoltre il prolungamento di via Firenze verso nord fino a raggiungere il casello di Prato e di realizzare un collegamento fra la zona industriale ovest di Valenzatico e la stessa via Firenze, tagliando via Montalbano. A livello della grande viabilità veniva confermata l'importanza dei collegamenti con Prato, Montale, Agliana, impostati sul sistema delle circonvallazioni urbane del capoluogo che consentivano un diretto collegamento di via Europa con via Firenze; veniva poi ipotizzato anche un asse est-ovest, nella parte nord del territorio comunale in aderenza al corso dell'Ombrone fra Caserana e Ferruccia, che attraverso via Ceccarelli consentiva un collegamento con l'asse viario del vivaismo previsto nell'area pistoiese.

Le Varianti Organiche affrontavano poi i temi indicati nella premessa della relazione: la riduzione della fasce di rispetto cimiteriale a 100 mt., la revisione delle zone B0 e la trasformazione di una larga parte di queste in zone B1 e B2, la soppressione di quattro piani di recupero, la modifica della normativa, l'ampliamento delle aree di completamento produttivo, commerciale e residenziale.

Alle Varianti Organiche al PRG adottate furono presentate oltre 600 osservazioni da parte dei

cittadini. Il rilevante numero di osservazioni spinse l'Amministrazione Comunale ad interrompere l'iter di approvazione delle Varianti Organiche ed a conferire un nuovo incarico per redigere uno strumento urbanistico che tenesse conto delle modifiche intercorse nella realtà e delle problematiche emerse dall'approvazione del PRG del 1985.

## **1.12 Varianti Organiche al Piano Regolatore Generale (1992-99)**

Nel maggio 1991 fu conferito un nuovo incarico agli arch.ti G.Colombini e G. Giovannelli per procedere alla stesura di una nuova versione delle Varianti Organiche al PRG . Come indicato nell'introduzione della relazione tecnica delle varianti, gli obiettivi dell'incarico erano finalizzati a considerare:

*“1) i dieci anni dall'adozione del PRG che hanno portato alla maturazione di tutte le problematiche contenute [ nella relazione];*

*2) i notevole stralci operati nel Piano approvato nell'agosto 1985;*

*3) i dati contenuti nella relazione di piano per quanto concerne la crescita demografica e la dinamica imprenditoriale con conseguente dimensionamento della residenza, delle attive produttive e dei servizi;*

*4) la reale crescita demografica e delle attività produttive in conseguenza del censimento della popolazione e dell'industria del 1991;*

*5) la presenza di una vasta area alluvionata ed alluvionabile nella parte di bassa pianura nel territorio comunale a confine con Carmignano;*

*6) la presenza del Comune nello schema strutturale per l'area metropolitana Firenze - Prato - Pistoia;*

*7) la presenza di vasta area pedecollinare e collinare nel Barco del Montalbano, inserita come area protetta nella cartografia allegata alla delibera del Consiglio Regionale n. 296/88”.*

La relazione così proseguiva indicando i settori ed i temi interessati dalle varianti organiche:

*“ 1) riorganizzazione della grande viabilità in sintonia con le indicazioni dello schema strutturale e i riassetto della viabilità locale;*

*2) destinazione urbanistica di numerose aree edificate poste nel territorio agricolo, ma con caratteristiche residenziali, in zona di conservazione B03;*

*3) conversione di molteplici aree con destinazione B03, poste nel tessuto urbano del centro e delle frazioni, in sottozone B1 di completamento;*

*4) riordino funzionale e nuove quote di sviluppo residenziale nel centro e nelle frazioni con il*

- criterio di compattamento di tessuti edilizi radi ed informi e di completamento delle frange;*
- 5) previsioni di aree per l'edilizia economica e popolare nel centro e nelle frazioni, in seguito all'esaurimento dell'unico P.E.E.P. del Comune, per equilibrare il rapporto edilizia pubblica-edilizia privata;*
  - 6) previsione di ulteriori aree di insediamenti produttivi a completamento di quelli già esistenti;*
  - 7) varianti ai nuclei ed alla viabilità collinare tendenti a consolidare la permanenza abitativa ed a collegare meglio i nuclei storici fra loro e con la pianura;*
  - 8) revisione delle aree pubbliche o di interesse pubblico, in conseguenza di non attuabilità di previsioni, nel rispetto degli standards urbanistici generali e di ogni singola zona;*
  - 9) restrizione del perimetro delle aree cimiteriali (D.P.R. 285 del 10/9/90, art. 57, sotto i 20.000 abitanti) e restituzione agli edifici ricadenti nel vecchio perimetro di destinazione urbanistica appropriata;*
  - 10) individuazione nelle zone agricole e formazione di un elenco di edifici di particolare valore tipologico o ambientale (L.R. 10/79, art. 1);*
  - 11) ripermimetrazione di aree soggette a vincolo paesaggistico già assoggettate alla Legge 431/85 in conformità alla D.C.R. n. 296/88;*
  - 12) individuazione delle aree di pianura sottoposte a rischio idraulico e di quelle di colline destinate a cave di prestito o a bacini idrici e loro regolamentazione normativa a bacini idrici e loro regolamentazione normativa;*
  - 13) ristesura generale delle norme di attuazione alla luce delle problematiche emerse nella gestione del Piano e delle Commissioni Edilizie succedutesi dal 1985 ad oggi” .*

Le Varianti Organiche erano quindi finalizzate a tre obiettivi fondamentali:

- dare un assetto organico al sistema infrastrutturale, venuto meno a seguito degli stralci in sede di approvazione del Prg del 1985;
- adeguare il PRG agli atti del Quadro Regionale Coordinamento Territoriale (Q.R.C.T.);
- dare una risposta alle esigenze di sviluppo di una comunità che diversamente dalle tendenze generali aveva mantenuto un trend di crescita, se pur più contenuto rispetto al recente passato, in termini di popolazione e di attività economiche, sicuramente anche in virtù delle agevolazioni derivanti dall'inserimento del territorio comunale nell'obiettivo 2 dell'U.E., Reg. 2081/93.

Per quanto riguarda i principali temi delle Varianti Organiche (V.O.), essi furono affrontati

secondo i seguenti indirizzi.

#### Viabilità

- inserimento delle proposte a livello comunale nell'ambito delle indicazioni dello schema strutturale dell'area metropolitana Firenze - Prato - Pistoia;
- prolungamento verso nord di via Firenze, in direzione del casello di Prato Ovest;
- realizzazione di un sistema viario esterno attorno al capoluogo con il prolungamento a sud ovest di via Firenze, utilizzando viabilità in larga parte esistente, e con la realizzazione di un asse a nord che collega viale Europa con via Firenze attraverso le zone industriali: in tal modo si realizza un "asse attrezzato urbano" che intercetta alcuni delle più importanti attrezzature urbane, esistenti o di progetto;
- previsione di una viabilità di circonvallazione per le principali frazioni della pianura: Barba, Catena, Valenzatico e Santonuovo;
- per la viabilità collinare diffusi interventi di miglioramento dei collegamenti esistenti fra i vari centri; abbandono di qualsiasi ipotesi di collegamento con Catena; conferma della scelta del PRG 1985 di rafforzare l'asse Buriano-Le Croci in direzione dell'area empolesse, nonostante i problemi di fattibilità dell'opera.

#### Fabbisogno edilizio

- la stima del fabbisogno abitativo per il decennio è effettuata utilizzando il tasso medio di incremento degli ultimi 30 anni, pari a 0,0122 che determina una previsioni al 2001 di 23.721 abitanti, circa 2700 abitanti in più rispetto al 1991,
- il fabbisogno edilizio è stimato sulla crescita degli abitanti moltiplicata per 120 mc/ab per un volume complessivo di 319.800 mc, a cui viene aggiunta una quota del volume stralciato del PRG 1985 ( pari a 188.300 mc) per un totale complessivo di 412.965 mc di volume residenziale.

#### Patrimonio edilizio esistente

- gli interventi di recupero e di ampliamento degli edifici esistenti sono agevolati inserendo diversi edifici dell'area collinare in zone B03 che ammettono ampliamenti a tantum e trasformando invece zone B03 e lotti liberi del capoluogo e delle frazioni di pianura in sottozone B1 e B2.

#### Nuove edificazioni

- riconoscimento della peculiarità del sistema insediativo misto a nord della Statale, nelle frazioni di Ferruccia, Vignole, Caserana, Casini e Catena, e conferma di una cospicua quota di previsione di zone B2, destinate a residenza lavoro;
- superamento del "modello Ronchi" nell'individuazione delle aree ove concentrare la quota di edilizia pubblica e previsione di insediamenti di più modeste dimensioni distribuiti nel

capoluogo ( a Colecchio e sul prolungamento di via Montalbano ) e nelle principali frazioni della pianura: a Barba, a Ferruccia, a Valenzatico, a Santonuovo, a Catena ed a Casini ;

- forte contenimento delle aree di espansione di iniziativa privata a favore degli interventi di completamento edilizio e dell'e previsioni di edilizia pubblica;
- per quanto riguarda gli insediamenti artigianali ( non sono previste zone industriali) sono confermate le indicazioni del PRG, al netto degli stralci subiti, che vedono le aree produttive concentrate nelle seguenti zone: a nord est di Quarrata, già densamente edificata; a nord ovest di Quarrata lungo viale Europa; sulla statale fra Barba e Olmi; sulla via del Cantone , in direzione Valenzatico; a Campiglio e a Santonuovo; sono ripensate, in considerazione dei problemi idraulici, le previsioni produttive di Catena .

#### Rischio idraulico

- ricoscimento della fragilità idraulica del territorio quarratino anche a seguito dell'evento alluvionale del novembre 1991 e necessità di mettere a punto una nuova strategia per la prevenzione del rischio idraulico fondata sulla realizzazione di opere diversificate per collettare e raccogliere le acque basse, le acque medie e le acque alte;
- individuazione di un parco fluviale nell'area compresa fra la Stella e l'Ombrone , attraversata dal fosso Quadrelli e delimitata dai centri di Vignole, Olmi, Casini e Catena con la doppia finalità di salvaguardare il paesaggio delle aree umide dei laghi di Zela e di Bigiana e di riservare importanti quote di territorio alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica.

#### Aree protette

- contestualmente alle V.O. presentazione di proposte di modifica del perimetro delle aree protette di cui alla D.C.R 296/1988 secondo le seguenti linee:
  - > conferma del Barco Reale quale elemento centrale delle Aree Protette ed estensione dello stesso sul crinale di S.Baronto,
  - > inserimento di Tizzana e Colle , prima escluse, nella categoria A,
  - > imposizione del vincolo di categoria A a sud di Quarrata oltre l'abitato di FOLONICA e di via Asiago , liberando così le parti edificate di completamento edilizio all'interno della città,
  - > inserimento di Montemagno e delle aree adiacenti in categoria A anziché B,C,D,
  - > liberazione dal vincolo dell'appendice retrostante Villa Banchieri a Santonuovo.

#### Attrezzature e servizi

- modifica di alcune previsioni di aree pubbliche , in aggiunta o in sostituzione di quelle già presenti nel PRG. Fra queste:
  - > l'area per atterraggi di deltaplani e aerei di piccolo cabotaggio a Santonuovo,

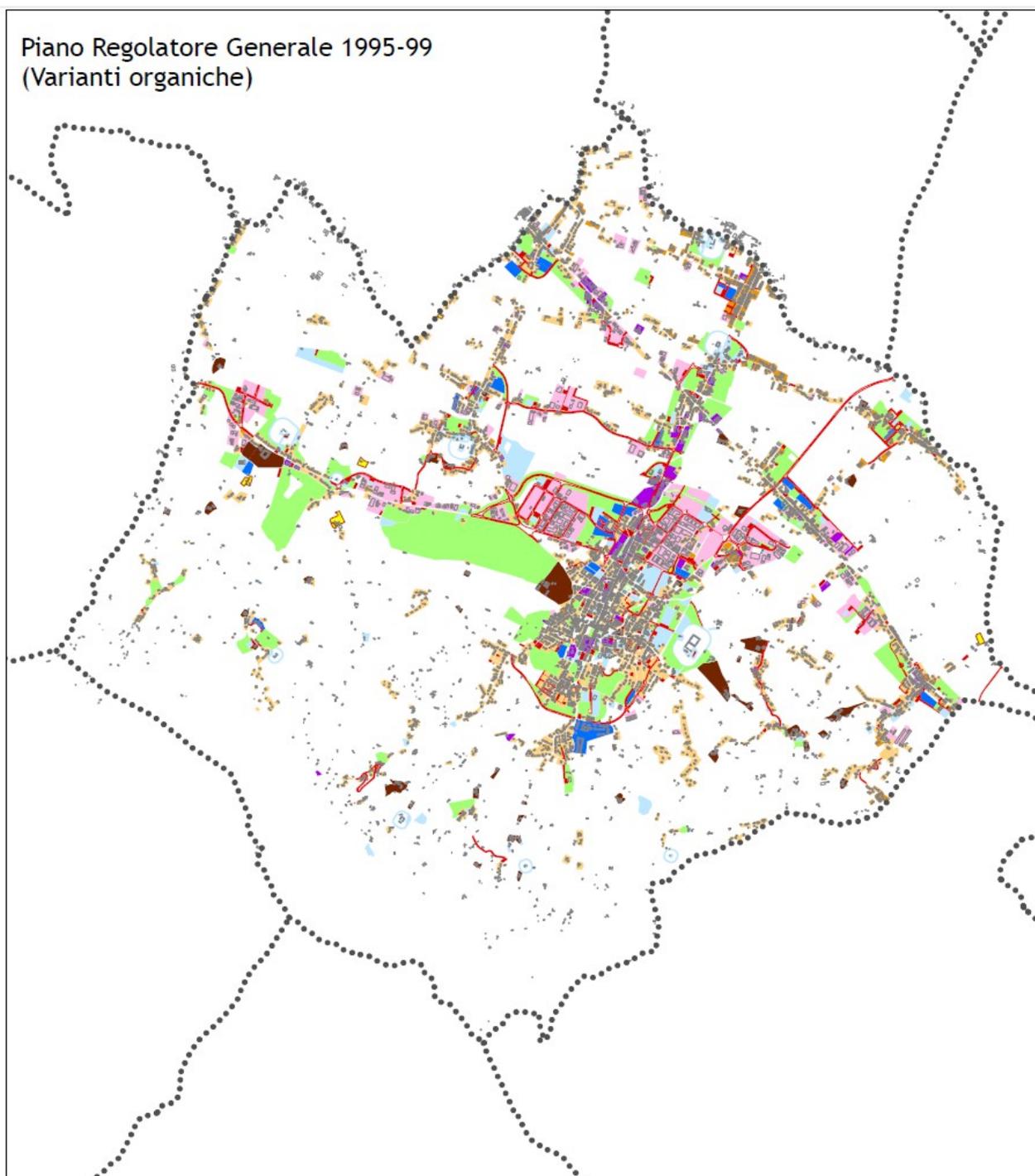
- › il campo scuola e l'area per attrezzature sportive sotto il torrente Stella nelle aree adiacenti alla Scuola d'Arte,
- › l'area per spettacoli viaggianti ricollocata in prossimità dell'area sopraindicata e dell'area destinata a Scuola d'Arte ed a palestra,
- › il parco fluviale e il bacino idrico,
- › l'area per attrezzature collettive a Santallemura su via firenze, destinate alla protezione civile ed alla pubblica assistenza,
- › l'area anonaria ubicata fra via Torino e via Giotto
- › le previsioni scolastiche fra via Santa Lucia e via dei Ronchi, ove era prevista l'area per spettacoli viaggianti.

#### Norme tecniche di attuazione

- sostanziale riscrittura della normativa del vigente PRG per chiarirne l'applicazione risultata spesso difficile nella concreta esperienza di gestione del piano.

Le Varianti Organiche al PRG furono adottate con D.C.C. n.141 del 21.12.1992

Le Varianti Organiche furono approvate con D.G.R.T. n. 4561 del 18/12/95, con stralci delle previsioni di crescita e nuove prescrizioni pressoché estese a tutto il territorio comunale; successivamente furono portate all'esame della Regione Toscana le controdeduzioni che il C.C. aveva approvato con delibera n. 27 del 7/4/98. Le Varianti Organiche furono approvate in via definitiva "con modifiche d'ufficio" con D.G.R.T. n. 404 del 12/4/99.



### **1.13 Varianti delle Varianti Organiche al PRG (1995 - 2007)**

Gli stralci operati dalla Regione Toscana e soprattutto il lungo iter di approvazione delle Varianti Organiche resero necessario fin da subito un'opera di puntuale e diffuso adeguamento delle sue previsioni, soprattutto in relazione alle esigenze degli insediamenti produttivi. Nel 2001, nella relazione del Piano Strutturale la cui elaborazione era stata avviata nel gennaio 1999, così si descrivevano gli effetti delle V.O. e la successiva attività di modificazione dello strumento urbanistico:

*“Sulla base dei contenuti sopra elencati le V.O. hanno già prodotto una notevole ripresa degli interventi sia di nuova edificazione che di recupero del patrimonio edilizio esistente, con ampliamenti dell'esistente resi possibili anche in zona agricola con le varianti del dicembre 1997, redatte ai sensi della L.R. 64/95. Le sue previsioni, attuate e da attuare, costituiscono un insieme di scelte che, almeno sotto il profilo quantitativo, l'A.C. ritiene ancora condivisibili. Si avverte però la necessità di inserirle in un quadro di meccanismi attuativi e gestionali confacente a nuovi obiettivi di qualità delle prestazioni e delle modalità d'uso del territorio.*

*In questo senso l'attuale strumento urbanistico non risponde appieno ai mutamenti intercorsi in questi ultimi anni e soprattutto non è in grado di dare ordine e prospettive risolutive, anche sotto il profilo della qualità, ai problemi oggi presenti a tutti i livelli nelle componenti fisiche, sociali ed economiche del Comune.*

*Per affrontare problemi volta a volta emergenti l'A.C. ha apportato aggiustamenti e modifiche alle previsioni urbanistiche attraverso diverse varianti, adottate ai sensi del 2° comma dell'art. 40 della L.R. 5/95. Ma altre pressanti domande di trasformazione provengono in primo luogo dall'imprenditoria locale, alle prese con processi di sviluppo e di razionalizzazione produttiva.*

*Al fine di dare una risposta ad alcune di queste domande l'A.C., con Del. C.C. n. 30 del 4/6/2001 ha provveduto alla individuazione delle zone da includere in un P.I.P. da redigere ai sensi della L. 865/71 (art. 27). Altre domande hanno portato a richieste di variante al Piano regolatore che fanno generalmente riferimento al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, comprendente il regolamento attuativo dello “Sportello unico per le attività produttive”. Conseguentemente l'A.C., con Del. G.C. n. 167 del 7/8/01 ha dato avvio al procedimento per la formazione di apposite varianti classificabili, ai sensi delle istruzioni tecniche approvate con deliberazione G.R.T. 9 marzo 1998, n. 217, fra quelle “che interessano porzioni limitate del territorio che, per la loro rilevanza, non incidono sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente” (punto 3.1.2).*

*In massima parte dette varianti riguardano insediamenti produttivi esistenti che hanno necessità di accrescere le proprie dotazioni aziendali, per assecondare le prospettive di sviluppo economico e far compiere un salto di qualità tecnologico, produttivo e/o occupazionale alla propria attività. Sono interessate aziende industriali, artigianali, agricole e creditizie.*

*Le esigenze di aree da urbanizzare espresse dall'imprenditoria locale che si intendono soddisfare con le varianti in oggetto ammontano a circa 14 ettari di nuove superfici da investire, in parte comprensive delle aree necessarie per infrastrutture e standard".*

A partire dalla prima parziale approvazione da parte della Regione delle Varianti Organiche, avvenuta nel dicembre 1995 e di poco successiva alla LR 5/1995 di riforma delle norme sul governo del territorio, il Comune di Quarrata dette a diverse varianti al PRG per adeguare lo strumento urbanistico generale a specifiche e spesso puntuali esigenze emerse nel corso del tempo. Parallelo a questo intenso lavoro di adeguamento delle previsioni e della disciplina del piano generale è stata in tutto il periodo intercorso fra il 1995 e l'approvazione, prima, del Piano Strutturale (2004) e poi del Regolamento urbanistico (2008), l'attività di pianificazione attuativa sia da parte del Comune che soprattutto da parte degli operatori privati.

Di seguito si dà conto dell'intensa attività attorno agli strumenti urbanistici comunali, riportando l'elenco (fornito dall'Ufficio Comunale) delle varianti al PRG e dei piani attuativi approvati dal Comune fra il 1995 ed il luglio 2008, quando fu definitivamente approvato dal Consiglio Comunale il primo Regolamento Urbanistico.

## VARIANTI PRG

N.	Riferimento Pratica Urbanistica	Denominazione	Deposito URTT		Tipo di controllo		Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Pubblicazione
			num.	data			num.	data	num.	data	num.	data	
1		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.f.1.1- L.R. 64/95 art.1 c.4 - Disciplina particolare di aree assoggettate a salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario con interazione dell'agricoltura con altre funzioni ed attività produttive.Capannone deposito imbottigliamento vini in loc. Santonuovo.					36	15/05/95			32	31/05/96	
2		L.R. 5/95-art.40 p.2-opere pubbliche di esclusivo interesse comunale - Cimiteri comunali.					72	16/10/95			19	15/04/96	
3		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.c- limitate modifiche normative conseguenti a progetti esecutivi di opere pubbliche - opere urbanizzazione primaria diramazione Via Ricasoli.					97	18/12/95			33	31/05/96	
4		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.a- opere pubbliche di esclusivo interesse comunale - briglia a bocca tarata sul Torrente Fermulla.					66	05/08/96			107	16/12/96	
5		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.f.1.1- L.R. 64/95 art.1 c.4 - Disciplina particolare di aree assoggettate a salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario con interazione dell'agricoltura con altre funzioni ed attività produttive - zone agricole intero territorio comunale.					54	14/07/97			109	30/12/97	
6		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.f.1.1- L.R. 64/95 art.1 c.4 - Disciplina particolare di aree assoggettate a salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario con interazione dell'agricoltura con altre funzioni ed attività produttive.Zone E2 agricole con valore ambientale prescrizioni vincolo idraulico.					26	06/04/98			102	14/12/98	

N.	Riferimen to Pratica Urbanistic a	Denominazione	Deposito URTT		Tipo di controllo		Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Pubblicazio ne
			num.	data			num.	data	num.	data	num.	data	
7		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.d - rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona, senza incremento di volume o superficie utile degli edifici - ridefinizione zone esterne al vincolo cimiteriale - Cimiteri di Campiglio, Montemagno e Lucciano.					28	27/04/98			75	30/07/98	
8		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.a- opere pubbliche di esclusivo interesse comunale - circonvallazione nord di collegamento delle zone industriali.					29	07/04/98			101	14/12/98	
9		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.a- opere pubbliche di esclusivo interesse comunale - campo sportivo sussidiario di calcio.					31	07/04/98			74	30/07/98	
10		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.f.1.1- L.R. 64/95 art.1 c.4 - Disciplina particolare di aree assoggettate a salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario con interazione dell'agricoltura con altre funzioni ed attività produttive - Riperimetrazione area naturale protetta La Querciola.					48	08/04/98			103	14/12/98	
11		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.a- opere pubbliche di esclusivo interesse comunale - allargamento della sede stradale di Via delle Piastre.					32	07/06/99			7	07/02/00	
12		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.d - rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona, senza incremento di volume o superficie utile degli edifici - Riperimetrazione zona industriale di completamento in località S. Antonio.					31	22/05/00			55	29/09/00	
13		L.R. 5/95-art.40 p.2 lett.a- opere pubbliche di esclusivo interesse comunale - Area di ricovero prevista dal Piano Comunale di Protezione Civile in prossimità di Via Firenze.					56	29/09/00			32	29/06/01	
14		Variante al P.R.G. relativa al P.E.E.P. in Via Volta-Via Galvani					31	04/06/01			55	05/11/01	

N.	Riferimento Pratica Urbanistica	Denominazione	Deposito URTT		Tipo di controllo	Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Pubblicazione
			num.	data		num.	data	num.	data	num.	data	
15		Realizzazione di parco e parcheggio in loc. Mollungo				46	30/07/01			8	11/02/02	
16		Variante in Via Vittorio Veneto-Via Dante Alighieri (collegata al P.D.R. Il Sole)				28	11/04/02			8	12/02/03	
17		Variante alle N.T.A. del P.R.G. per adeguamento alla normativa sul commercio (Legge Bersani)				30	11/04/02			44	28/07/03	
18		Ambiti "D", "F", "G" - Catena, Ferruccia , Via Tevere	358-362-364	09/04/02	campione	31	11/04/02	29/05/02		23	12/05/03	30/07/03
		Ambito "A" - Campiglio	356	09/04/02	campione	31	11/04/02	29/05/02		53	06/09/04	03/11/04, 13/04/05
		Ambito "E" - Santonuovo	357	09/04/02	campione	31	11/04/02	29/05/02				03/11/04 ??
		Ridefinizione condizioni di fattibilità geologica e idraulica - Var. 35	361	09/04/02	campione	31	11/04/02	29/05/02				NON CONCLUSO
		Ambito "M"	363	09/04/02	obbligatorio	31	11/04/02	29/05/02		73	04/11/05	25/01/06
		N.T.A.	363	09/04/02	obbligatorio	31	11/04/02	29/05/02		8	07/03/05	13/04/05
19	Lott. Casini - n.33	Rettifica tracciato stradale Casini	436	29/04/03	campione	26	12/05/03	30/07/03		7	16/02/04	12/05/04
20		Ambito "H" - Barba	439	08/05/03	campione	25	12/05/03	30/07/03		51	06/09/04	
21		Ambito "I" - Vignole	438	08/05/03	obbligatorio	24	12/05/03	30/07/03		45	27/06/06	11/10/06
			543	22/09/04		72	20/10/04	07/12/04				

N.	Riferimen to Pratica Urbanistic a	Denominazione	Deposito URTT		Tipo di controllo	Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazio ne	Approvazione (Del. C.C.)		Pubblicazio ne
			num.	data		num.	data		num.	data	
22		Ambito "B" - Valenzatico	458	24/07/03	campione	45	28/07/03	01/10/03	100	19/12/06	31/01/07
23		Ambito "C" - Olmi	459	24/07/03	campione	46	28/07/03	01/10/03	5	26/01/05	13/04/05
24		Bavigliano	479	12/11/03	obbligatori o	63	18/11/03	21/01/04	51	27/06/06	02/08/06
25		e) - B03 -> F - Pozzo di Giacobbe	485	15/01/04	campione	2	16/02/04	12/05/04	61	17/09/04	03/11/04
26		c+f) - Caserana + Santa Maria Assunta	484	15/01/04	campione	4	16/02/04	12/05/04	40	21/04/05	13/07/05
			489	27/01/04							
27		d) - Barba - B01 ->B03	483	15/01/04	campione	3	16/02/04	12/05/04	58	17/09/04	03/11/04
28		a) - Albergo Pod. Le Madonne Via Costaglia	491	12/02/04	campione	18	15/03/04	12/05/04	60	17/09/04	03/11/04
29		b) - particolare discipl. agricola golf	492	12/02/04	campione	19	15/03/04	12/05/04	59	17/09/04	03/11/04
30		g) - ridefinizione indici B03-B1(1) Via Manzoni	486	15/01/04	campione			NON ADOTTATO			
31		Depuratore Casini Ponte al Fosso	525	06/05/04	obbligatori o	38	28/06/04	04/08/04			NON APPROVATO
32		Ambito "L"	535	38190	obbligatori o	45	26/07/04	27/10/04	17	27/03/06	03/05/04
						52	06/09/04	27/10/04			
33		Villa Zaccanti - Valenzatico	544	13/10/04	campione	6	19/02/07	02/05/07			

N.	Riferimen to Pratica Urbanistic a	Denominazione	Deposito URTT		Tipo di controllo	Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazio ne	Approvazione (Del. C.C.)		Pubblicazio ne
			num.	data		num.	data		num.	data	
34		Rotatoria Martiri	595	25/08/05	campione	69	17/10/05	23/11/05	6	30/01/06	08/03/06
35		Circolo Buriano	594	25/08/05	campione	75	04/11/05	22/02/06	30	15/05/06	21/06/06
36		Viabilità Via Galigana	603	03/10/05	campione	76	04/11/05	22/02/06	31	15/05/06	21/06/06
37		Testimoni di Geova (parch. Pubbl.)	596	25/08/05	campione	77	04/11/05	22/02/06	32	15/05/06	21/06/06
38		Cassa espansione Olmi	616	24/01/06	obbligatori o	16	27/03/05	03/05/06	59	03/07/06	02/08/06
39		I stralcio Prolungamento Via Firenze	604	03/10/05	campione	38	29/05/06	02/08/06	45	11/04/07	01/08/07
40		Viabilità Lott.ne Via Crevalcore	569	14/04/05	obbligatori o	53	03/07/06	02/08/06	82	16/10/06	29/11/06
41		Distributore Via Firenze - Via Larga	657	11/01/07	obbligatori o	17	12/03/07	02/05/07	81	28/09/07	07/11/07
42		Rettifica per lott.ne tangenziale Casini	660	26/01/07	obbligatori o	8	19/02/07	02/05/07	36	31/03/08	07/05/08
43		Spostamento verde pubblico Bavigliano comparto 3	730	15/07/08	obbligatori o	92	21/07/08	06/08/08	136	10/11/08	***

## PIANI ATTUATIVI

N.	Pratica Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Tipo di controllo		Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione	Convenzione	Note
						N..	data	N..	data	N..	data	N.	data					
1		P.R.	fabbricato posto in loc. Campiglio, via delle Corbellicce.							25	27/02/95			67	09/10/95			
2		P.R.	Ex Palazzo di Vetro, Via Montalbano.							34	31/05/96			80	07/10/96			
3		P.R.	fabbricato posto in via Vittorio Veneto.							35	31/05/96			81	07/10/96			
4		P.R.	fabbricato posto in via Bocca di Gora e Tinaia.							41	10/06/96			82	07/10/96			
5		P.L.	località Casini, Via Nuova.							42	10/06/96			110	16/12/96			
6		P.R.	complesso di edifici posto in via del Corniolo.							51	28/06/96			108	16/12/96			
7		P.R.	fabbricato posto in loc. Vignole, via di Mezzo.							65	05/08/96			30	12/05/97			
8		P.L.	località Barba, via Cartesio.							67	05/08/96			109	16/12/96			
9		Var.PEE p	Via Einaudi.							26	05/05/97			70	30/09/97			
10		P.R.	Fabbricato posto in loc. Catena, Via di Pozzo, Via Seano.							49	14/07/97			78	27/10/97			
11		P.R.	Fabbricato posto in loc. Caserana.							50	14/07/97			97	28/11/97			
12		P.R.	Fabbricato posto in loc. Caserana.							51	14/07/97			98	28/11/97			
13		P.E.E.P.	Via Galvani.							55	14/07/97			79	27/10/97			

Pratica N. Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazio ne	Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazio ne	Convenzio ne	Note
					N..	data	N..	data		N.	data			
14	P.P.	Via Torino.					60	30/07/97		87	17/11/97			
15	Var.PEE P	Centro Commerciale - loc. I Ronchi.					62	30/07/97		86	17/11/97			
16	P.R.	loc. I Ronchi, via dei Ronchi.					69	30/09/97		110	30/12/97			
17	P.E.E.P.	Località Santonuovo, Via Forrottoli.					30	07/04/98		104	15/12/99			
18	P.R.	Montemagno, località I Gironi.					46	08/04/98		77	30/07/98			
19	P.L.	Area del Poggiolino - Via Trento.					47	08/04/98		76	30/07/98			
20	P.R.	fabbricato posto in loc. Il Cassero, via delle Passaiole.					33	07/06/99		70	29/11/99			
21	P.R.	località Bottegaccia, Via Santini.					105	15/12/98		28	03/05/99			
22	P.R.	Fabbricato posto in loc. Catena, Via San Carlo.					106	15/12/98		27	03/05/99			
23	P.R.	Fabbricato posto in loc. Lucciano, Le Muricce, Via delle Poggiole.					49	29/07/99		69	29/11/99			
24	P.L.	Barba - Via Cartesio	Residenza le		15	07/02/00	campione	8	07/02/00	24/03/00	17	25/03/02	22/05/02	12/04/05
25	P.R.	Fabbricato posto in loc. Folonica, Via Folonica Via di Lucciano.					57	29/09/00		6	05/02/01			
26	P.L.	Lottizzazione industriale in Viale Europa località I Martiri					65	22/06/05		33	04/06/01			
27	P.R.	Fabbricato posto in Via di Pozzo.					27	21/05/01		51	24/09/01			

N.	Pratica Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Tipo di controllo	Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione	Convenzione	Note	
						N..	data		N..	data	N.	data	N.	data				
28		P.E.E.P.	Variante P.E.E.P. Via Volta-Via Galvani						31	04/06/01			55	05/11/01				
29		P.M.A.A	art.34 N.T.A. - Costruzione di stalla per ricovero animali e relativa concimaia in Forrottoli, Via di Forrottoli.						37	29/06/01			56	05/11/01				
30	1/20000	P.R.	Via Dante Alighieri	Residenziale		360	09/04/02	obbligatorio	29	11/04/02	29/05/02	9	12/02/03	26/03/03	03/03/05			
31		P.R.	Villa Befani, Via di Buriano 81						77	16/12/02		41	28/07/03					
32		P.R.	Fabbricato in Quarrata, Via di Colecchio.						78	16/12/02		42	28/07/03					
33	x/1998	P.L.	Casini - FABEMA	Residenziale		437	29/04/03	campione	27	12/05/03	30/07/03	8	16/02/04	12/05/04	21/04/05			
34	10/2000	P.R.	Via Bel Riposo - ALTEMARA	Residenziale		487	15/01/04	campione	5	16/02/04	12/05/04	9	07/03/05	13/04/05	NO			
35	5/2001	P.R.	Villa Zaccanti - Bel Riposo			545	13/10/04	campione	7	19/02/07	02/05/07	137	10/11/08	26/11/08	SI			
36	16/2004	P.R.	Via Boschetti e Campano - NOEMI	Residenziale		571	14/04/05	campione	33	21/04/05	13/07/05	83	04/11/05	25/01/06	NO			
37	7/2004	P.R.	Via Bocca di Gora e Tinaia	Residenziale		567	24/03/05	obbligatorio	34	21/04/05	13/07/05	105	21/12/05	22/02/06	NO			
38	1820/04	P.R.	Via di Colle	Residenziale		572	14/04/05	campione	35	21/04/05	13/07/05	82	04/11/05	25/01/06	NO			
39	10/2004	P.R.	Via San Carlo Via Brunella - Guazzini	Residenziale		566	24/03/05	campione	36	21/04/05	13/07/05	81	04/11/05	25/01/06	NO			
40	4/2005	P.R.	Via Baronciatica	Residenziale		581	26/05/05	campione	55	27/06/05	19/10/05	106	21/12/05	22/02/06	NO			
41	6/2002	P.M.A.A	Vannucci Piante	Agricola		586	13/07/05	obbligatorio	62	26/07/05	19/10/05	34	15/05/06	21/06/06	NO			

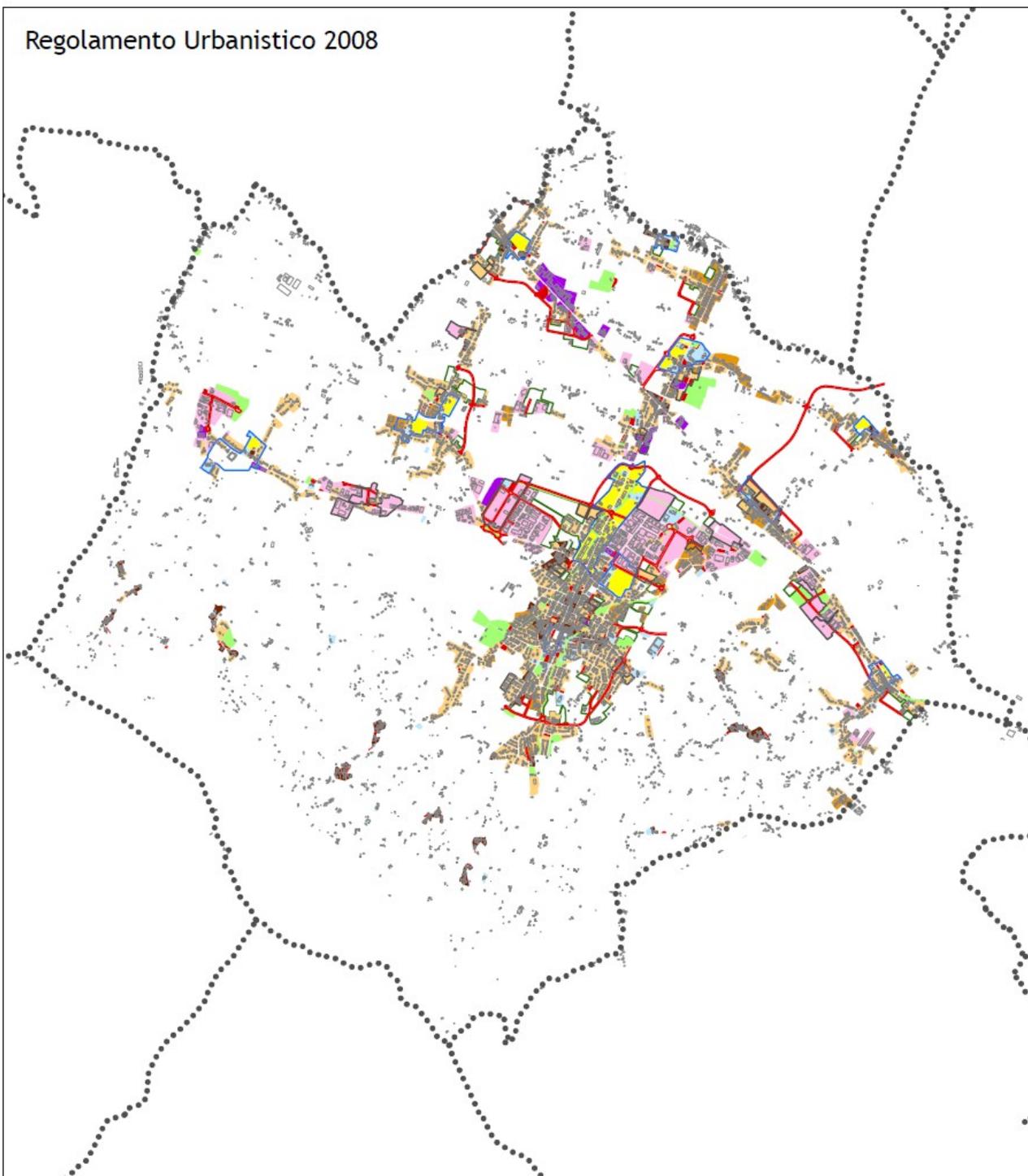
N.	Pratica Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Tipo di controllo		Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione	Convenzione	Note
						N..	data			N..	data	N.	data					
42	19/2005	P.P.	Area Lenzi	Residenziale		592	19/08/05	campione		72	04/11/05	22/02/06	33	15/05/06	21/06/06		NO	
43	7/2005	P.R.	Villa Via Covona -Via Carraia	Residenziale		606	03/10/05	campione		78	04/11/05	22/02/06	27	15/05/06	21/06/06		NO	
44	13/2005	P.R.	Via Giotto - Chiti	Residenziale		605	03/10/05	campione		79	04/11/05	22/02/06	28	15/05/06	21/06/06		NO	
45	8/2005	P.R.	Casa Gori - loc. Colle	Residenziale		611	19/11/05	campione		5	30/01/06	08/03/06	55	03/07/06	02/08/06		NO	
46	20/2005	P.R.	Villa Cateni	Residenziale		620	16/02/06	campione		18	27/03/06	03/05/06	67	28/07/06	11/10/06		NO	
47	3/2005	P.R.	Ex fornace - Via di Forrottoli	Residenziale		617	24/01/06	campione		21	27/03/06	03/05/06	66	28/07/06	11/10/06		NO	
48	21/2005	P.R.	Ponte Torto	Residenziale		632	09/05/06	obbligatorio		40	29/05/06	02/08/06	86	16/10/06	29/11/06		NO	
49	1/2004	P.L.	Via Crevalcore - Casini	Residenziale		570	14/04/05	obbligatorio		54	03/07/06	02/08/06	83	16/10/06	29/11/06	28/02/07		
50	25/2005	P.R.	Via Ontaneta - Santonuovo	Residenziale		637	20/06/06	campione		56	03/07/06	02/08/06	84	16/10/06	29/11/06		NO	
51	11/2005	P.R.	Via del Cantone - Valenzatico	Residenziale		636	20/06/06	campione		57	03/07/06	02/08/06	85	16/10/06	29/11/06		NO	
52	8/2006	P.R.	Via Ceccarelli - Ferruccia	Residenziale		648	17/11/06	campione		91	29/11/06	10/01/07	43	11/04/07	01/08/07		NO	
53	9/2006	P.R.	Via Brana - Ferruccia	Residenziale		647	17/11/06	campione		92	29/11/06	10/01/07	42	11/04/07	01/08/07		NO	
54	s.n.	P.M.A.A	Az.Agr. La Greggia - Simonis	Agricola		649	17/11/06	campione		93	29/11/06	10/01/07	40	11/04/07	01/08/07		NO	
55	12/2004	P.L.	C3 - Via Montalbano - Olmi (Imm.Costetti)	Commerciale		643	13/10/06	obbligatorio		94	29/11/06	10/01/07	41	11/04/07	01/08/07	19/09/07		
56	***	P.E.E.P.	Ronchi - ultimo lotto	Residenziale		651	24/11/06	campione		95	29/11/06	10/01/07	39	11/04/07	01/08/07		NO	

Pratica N.	Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Tipo di controllo	Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione	Convenzione	Note
						N..	data		N..	data	N.	data	N.	data			
57	17/2005	P.L. - P.E.E.P.	Via Giotto - Via Larga - Intervento misto	Residenziale		650	21/11/06	obbligatorio	99	19/12/06	02/05/07	38	11/04/07	01/08/07	03/07/08		
58	13/2006	P.L.	Lott. Casini - tangenziale	Residenziale		661	26/01/07	obbligatorio	9	19/02/07	02/05/07	85	30/06/08	09/07/08	18/07/08		
59	12/2006	P.L.	Via Larga Via Firenze	Produttiva		668	27/02/07	obbligatorio	18	12/03/07	02/05/07	82	28/09/07	07/11/07	23/04/08		
60	14/2006	P.L.	Ponte al Rio - Via Einaudi	Residenziale		667	27/02/07	obbligatorio	19	12/03/07	02/05/07	113	19/11/07	19/12/07	18/06/08		
61	5/2006	P.L.	C3 - Via Montalbano - ALBACHIARA	Commerciale		669	27/02/07	obbligatorio	20	12/03/07	02/05/07	98	29/10/07	28/11/07	12/12/07		
62	13/2004	P.L.	Via Einaudi Via Pisano	Residenziale		672	09/03/07	obbligatorio	23	12/03/07	02/05/07	114	19/11/07	19/12/07	19/06/08		
63	17/2006	P.L.	Bavigliano-Comparti 2 e 4	Produttiva		673	09/03/07	obbligatorio	24	12/03/07	02/05/07	97	29/10/07	28/11/07		scaduti termini	
64	5/2007	P.L.	Via Deledda - Valenzatico	Residenziale		671	09/03/07	campione	25	12/03/07	02/05/07	99	29/10/07	28/11/07	16/05/08		
65	***	P.I.P.	PIP - Via Firenze Via Larga	Produttiva		682	06/04/07	obbligatorio	46	11/04/07	29/08/07	\	Annulato	\	\		
66	***	P.I.P.	PIP Santonuovo - Via Rubattorno	Produttiva		681	06/04/07	obbligatorio	47	11/04/07	\	\	Annulato	\	\		
67	1/2006	P.R.	Tizzana - Via di Pozzo	Residenziale		683	06/04/07	campione	48	11/04/07	29/08/07	111	19/11/07	19/12/07	NO		
68	11/2006	P.R.	Via Covona - Quarrata - sost. pertinenze	Residenziale		684	06/04/07	campione	49	11/04/07	29/08/07	112	19/11/07	19/12/07	NO		
69	6/2007	P.R.	Via Nuova - Caserana	Residenziale		696	29/08/07	obbligatorio	72	10/09/07	10/10/07	145	17/12/07	30/01/08	NO		
70	3/2006	P.R.	Via dei Gironi - Forrottoli	Residenziale		697	24/09/07	campione	80	28/09/07	07/11/07	20	15/02/08	05/03/08	NO		
71	24/2006	P.L.Var.	Variante "Europa" Via Europa	Produttiva		704	26/11/07	campione	142	17/12/07	30/01/08	39	31/03/08	23/04/08	NO		

N.	Pratica Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Tipo di controllo		Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazio ne		Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazio ne		Convenzio ne	Note
						N..	data			N..	data	N.	data	N.	data	N.	data		
72	6/2005	P.L.	"Le Bozze" Via Europa, loc. Campiglio	Produttiva		705	26/11/07	campion e		143	17/12/07	30/01/08	38	31/03/08	23/04/08	07/07/08			
73	13/2007	P.L.	"San Biagio", Via Piero della Francesca	Produttiva		706	26/11/07	obbligato rio		144	17/12/07	30/01/08	57	26/05/08	11/06/08	07/07/08			
74	7/2006	P.R.	"Le Casette" Via Vecchia Fiorentina I tr.	Residenzia le		709	19/12/07	obbligato rio		4	28/01/08	20/02/08	47	21/04/08	07/05/08	NO			
75	8/2007	P.R.	"Gli Arancini" Via Asiago	Residenzia le		717	10/03/08	obbligato rio		37	31/03/08	23/04/08	138	10/11/08	26/11/08	NO			
76	20/2006	P.L.	Bavigliano - Comparto 3	Produttiva		731	15/07/08	obbligato rio		93	21/07/08	06/08/08	166	15/12/08	24/12/08	scaduti termini			
77	6/2008	P.L.Var.	Variante Via Cartesio, loc. Barba	Residenzia le		774	29/09/09	obbligato rio		62	19/10/09	BURT n.44 04/11/09	14	08/02/10	BURT n.8 24/02/10	NO			
78	4/2007	PAPMA A	Via Carraia -Montorio Azienda Agricola "Il Calesse"	Agricola		780	15/01/10	campion e		11	08/02/10	BURT n.8 24/02/10	47	26/04/10	BURT n.19 12/05/10	Atto obbligo			
79	1/2009	P.L.Var.	Variante Via Giotto-Via Larga -Interv.misto	Residenzia le		778	15/01/10	campion e		12	08/02/10	BURT n.8 24/02/10	37	20/06/11	BURT n.29 20/07/11	NO			
80	4/2009	P.R.	Ricostruzione edificio diruto- Via Firenze	Residenzia le		779	15/01/10	obbligato rio		61	15/06/10	BURT n.29 21/07/10	92	08/11/10	BURT n.47 24/11/210	NO			
81	5/2010	P.R.	Recupero edificio V. Bonaccorso da Montemagno, loc. Montemagno	Residenzia le		806	14/12/10	campion e		38	20/06/11	BURT n.29 20/07/11	60	26/09/11	BURT n.41 12/10/11	NO			
82	4/2011	P.L.Var.	Variante Via Larga- Via Firenze	Produttiva		829	18/08/11	obbligato rio		66	08/11/11	BURT n.47 23/11/11	4	23/01/12	BURT n.6 08/02/12	NO			
83	9/2010	P.L.	TT4 Via Palatucci		TT4	828	18/01/11	campion e		67	08/11/11	BURT n.47 23/11/11	5	23/01/12	BURT n.6 08/02/12	19/12/12			
84	8/2010	P.P.	Progetto di Centralità PC1, Via Torino	Misto	PC1	835	16/11/11	obbligato rio		6	23/01/12	BURT n.6 08/02/12	59	24/07/12	BURT n.32 08/08/12	scaduti termini			
85	2/2012	P.L.Var	2a Variante Via Giotto - Via Larga Interv. misto	Residenzia le		859	12/07/12	campion e		60	24/07/12	BURT n.32 08/08/12	77	29/10/12	BURT n.47 21/11/12	NO			

Pratica N.	Urbanistica	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Destinaz.	RU	Deposito Genio Civile		Tipo di controllo	Adozione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione		Approvazione (Del. C.C.)		Deposito e pubblicazione	Convenzione	Note
						N..	data		N..	data	N.	data	N.	data			
86	12/2011	PAPMA A	Via Case Gori- Barba	Agricola		858	12/07/12	obbligatorio	61	24/07/12	BURT n.32 08/08/12	76	29/10/12	BURT n.47 21/11/12		NO	
87	7/2012	PAPMA A Variant e	Ampliamento annesso rurale Via di Pozzo Az.La Greggia Simonis	Agricola	EC2	873	23/01/13	campione	14	30/01/13	BURT n.7 13/02/13	32	29/04/13	BURT.n.21 22/05/13		Atto d'obbligo	
88	10/2011	Var.RU e P.A.	Area AP1.02 Via dei Ronchi- Via S. Lucia-	Residenziale	AP1.02	877	15/03/13	obbligatorio	20	25/03/13	BURT n.15 10/04/13	76	28/10/13	BURT n.3 22/01/14		scaduti termini	
89	9/2012	PAPMA A	Rimessa agricola Via Pontassio- Santonovo	Agricola	EP2	872	23/01/13	obbligatorio	21	25/03/13	BURT n.15 10/04/13	52	24/06/13	BURT n.28 10/07/13		Atto d'obbligo	
90	15/2012	PAPMA A	Annesso e abitazione rurali -Via delle Poggiole- Via Cancherini	Agricola	EC2	864	18/10/13	campione	83	25/11/13	BURT n.53 31/12/13	15	17/03/14	BURT n.14 09/04/14		Atto d'obbligo	
	13/2012	Var.RU e P.A.	Area APD1.06 Via Campriana- Via Tasso- Via S. Alessio-	Residenziale	APD.1												
	1/2013	P.P.	Progetto di Centralità PC5- Caserana	Residenziale/Commerciale	PC5						SOSPESA X RU						
	6/2013	P.R.	V.Galilei- V.Volta- V.della Madonna, Quarrata	Residenziale	AR1						SOSPESA X RU						
	7/2013	P.R.	V.della Libertà- V.della Magia, Quarrata	Residenziale	AR1						SOSPESA X RU						

Regolamento Urbanistico 2008



## PARTE 2 Storia della pianificazione sovracomunale

### ***2.1 La stagione dei piani intercomunali***

La pianificazione intercomunale in Toscana dal dopoguerra agli anni '90 del secolo scorso ha interessato prevalentemente l'area metropolitana della piana tra Firenze e Pistoia. Lo sviluppo e la trasformazione di questa area sono avvenuti al di fuori di qualsiasi progetto unitario e senza essere guidati od indirizzati da atti di pianificazione o di programmazione preordinati; in particolare il boom edilizio del primo dopoguerra, legato ad un impetuoso sviluppo economico, è avvenuto in modo spontaneo, senza trovare per lungo tempo alcun riferimento od argine nella pianificazione urbanistica comunale e tantomeno nella pianificazione di area vasta.

In pochi anni, dalla metà degli anni '50 agli inizi degli anni '70, sull'insediamento policentrico della pianura Firenze-Prato-Pistoia si è innestata una metropoli spontanea che ha generato ed alimentato un modello di sviluppo riconducibile alla "campagna urbanizzata". L'ibridazione tra città policentrica e metropoli spontanea non è stata "ordinata" dagli strumenti urbanistici comunali, diffusi e solo per i centri maggiori dagli anni '60: tali strumenti, una volta approvati ed entrati in vigore, hanno nutrito la frammentazione a livello comunale delle scelte pianificatorie. La mancanza di un quadro di riferimento sovracomunale, condiviso ed accettato, ha costituito un grave limite di questa decisiva fase dello sviluppo: la stessa istituzione della Regione nel 1970 non ha prodotto l'inversione di tendenza che sarebbe stata necessaria. Le politiche urbanistiche regionali hanno posto un freno al disordine della prima fase dello sviluppo ma hanno operato all'interno di una logica esclusivamente municipale, sostenendo ad esempio la diffusione di aree industriali ed artigianali localizzate dai singoli comuni senza una visione di area vasta.

In questo quadro generale si collocano le riflessioni sull'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia ed i primi tentativi di pianificazione sovracomunale che si sviluppano fin dall'immediato dopoguerra.

Lo schema metropolitano elaborato da Carlo Maggiora nel 1947, delinea una città lineare su modello di quanto postulato da Le Corbusier pochi anni prima. I centri di Firenze e Prato sono collegati da una fascia lineare che ingloba i centri intermedi e che si pone tra i colli a nord e la ferrovia per Lucca. Questa fascia è divisa da una "citovia" che connette i nuclei urbani. A nord di questa connessione lo schema prevede un insediamento continuo di edilizia semiresidenziale

estensiva, mentre a sud è prevista una fascia industriale, che nella parte più prossima a Firenze è dotata di parco ferroviario ed aeronautico. Questo schema è un esercizio accademico che non ha carattere di atto ufficiale.

Il dibattito sulla pianificazione intercomunale diviene più serrato dalla fine degli anni '50. Questa attenzione è senza dubbio legata all'impostazione della legge urbanistica 1150/1942 che poneva fortemente l'accento sull'opportunità di orientare e coordinare l'attività urbanistica dei circa 8.000 comuni italiani attraverso strumenti di pianificazione di livello sovraordinato: i piani territoriali di coordinamento di cui all'art.5 della stessa legge, la cui redazione competeva originariamente allo stesso Ministero dei LL.PP., ed i piani regolatori intercomunali, di cui all'art.12, la cui redazione poteva essere disposta dal Ministero dei LL.PP. di propria iniziativa o su richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate. Il Ministro determinava l'estensione del piano intercomunale da formare e quale dei comuni interessati avrebbe dovuto provvedere alla redazione del piano e come si sarebbe dovuto ripartire la relativa spesa.



### 2.1.1 Il Piano Intercomunale Fiorentino (PIF)

Il primo strumento urbanistico sovracomunale che teoricamente avrebbe potuto avere un carattere di piano ufficiale e che prese formalmente avvio con decreto del Ministro dei LL.PP. del 11.06.1956 è il **Piano Intercomunale Fiorentino (PIF)**, redatto ai sensi della L.1150/1942. Tra gli autori degli studi preliminari e dei documenti definitivi compaiono, in momenti diversi tra il 1956 ed il 1966, alcune delle più prestigiose figure della cultura urbanistica: Giovanni Astengo, Edoardo Detti, assessore all'Urbanistica del Comune di Firenze fra il 1961 ed il 1964, e successivamente Gian Franco Di Pietro. Esso interessava 16 comuni fra i quali quattro dell'area pratese: Prato, Vaiano, Cantagallo e Vernio. Nel 1958 l'Amministrazione Comunale di Firenze adotta un Piano Regolatore Generale, sul quale il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici esprime parere negativo per il mancato inquadramento delle problematiche urbanistiche nel comprensorio intercomunale. Questa circostanza spinge il Comune di Firenze a dare rapidamente corso alla redazione di un piano sovracomunale "di primo intervento", necessario per inquadrare le problematiche urbanistiche del capoluogo nel contesto sovracomunale.

Il Piano di "primo intervento", seppure privo di valore giuridico, viene assunto come inquadramento del PRG di Firenze (Piano Detti) e adottato nel 1962: è un piano sostanzialmente centrato sulle problematiche di Firenze e fortemente condizionato dalle scelte compiute nel capoluogo.

Il Piano, redatto con la consulenza del prof. arch. Giovanni Astengo e il coordinamento dell'arch. Adriano Montemagni, pone le basi per uno studio comprensoriale a carattere generale, limitandosi a definire i seguenti punti fermi:

- › Organizzazione della viabilità generale e delle interrelazioni fra le diverse zone.
- › Direttive generali di espansione o di contenimento dei singoli Piani Regolatori Comunali, in riferimento ai temi dello sviluppo industriale e direzionale.
- › Dislocazione delle principali attrezzature intercomunali, tra le quali l'aeroporto di Peretola per il quale si prevede il trasferimento a S. Angelo a Lecore.

La collocazione dell'aeroporto, indicata al terzo punto, viene subito senza convinzione dal Comune di Prato perché considerata contrastante con le possibilità di espansione industriale. Vengono esaminate, ma non prese in considerazione, altre proposte di soluzioni alternative, come quella singolare e paradossale avanzata "...da società estere per la costruzione di uno scalo aereo sulla cresta della Calvana...".

La proposta finale del Piano Intercomunale definisce soprattutto l'organizzazione della viabilità generale, mentre si mantiene "...generica, per quanto riguarda le destinazioni d'uso del suolo, e questo sia per la complessità del problema, che era da affrontarsi in ancora più stretta collaborazione tra le Amministrazioni Comunali, sia per ovvie ragioni di riserbo..."

Gli studi di pianificazione intercomunale vengono ripresi tra il 1964 e il 1965, con l'incarico al gruppo coordinato dall'arch. Gian Franco Di Pietro.

Gli studi preliminari, basati sulla composizione di un "mosaico" dei Piani comunali adottati e in studio, permettono di affrontare alcune delle problematiche intercomunali prevalenti, registrando la condivisione dei comuni sulle seguenti decisioni:

- › Accordo sostanziale sulla grande viabilità costituita dall'asse di scorrimento Firenze Pistoia e sui collegamenti di Firenze con Livorno, Siena e Pontassieve.
- › La concentrazione delle maggiori attrezzature direzionali intorno all'asse di scorrimento: S. Salvi, Campo di Marte, Porto di Novoli, Quinto, Prato.
- › La destinazione a parco territoriale di Monte Morello e di Monte Pilli e il loro collegamento per mezzo della strada dei Colli Alti.
- › La collocazione del nuovo aeroporto a S. Angelo a Lecore e la dismissione dell'aeroporto di Peretola per la realizzazione di un nuovo centro direzionale.
- › La ristrutturazione del sistema ferroviario.

I tecnici del Piano Intercomunale evidenziano fino dalla fase iniziale che, mentre su alcuni problemi di immediato intervento è possibile pervenire a un accordo tra i diversi comuni interessati, manca tuttavia un consenso sul modello di organizzazione territoriale e su una conseguente definizione dei confini del comprensorio sul quale operare.

Il gruppo tecnico del PIF ritiene pertanto che, per pervenire all'individuazione dell'ambito di pianificazione comunale, è necessario definire prioritariamente le aree indispensabili alla formazione del Piano Intercomunale, basandole su oggettive previsioni di sviluppo, sulla configurazione orografica del territorio e sul contesto storico degli insediamenti.

È evidente che l'interessante elaborazione del PIF, da parte dei tecnici del gruppo Di Pietro, impostata su principi decisamente teorici, senza alcun contatto diretto con i comuni interessati, non si è tradotta in una costruzione realistica della proposta di Piano, capace di esprimere riferimenti certi e condivisi da tutti i comuni dell'area.

Gli studi del Piano Intercomunale Fiorentino riprendono con nuovo vigore a partire dal 1971, anche perché nei fatti costituiscono l'unica sede possibile di dibattito e di confronto sulle questioni urbanistiche tra le diverse amministrazioni del comprensorio.

L'ambito di riferimento territoriale in questa fase dei lavori è più esteso rispetto a quello del '65, in quanto include anche i nuovi comuni di Barberino, Greve, Montemurlo, Poggio a Caiano e S. Casciano V.P.

Il gruppo tecnico incaricato di riprendere gli studi intercomunali è composto dagli architetti Romano Viviani, Roberto Maestro e Silvestro Bardazzi, urbanisti già impegnati nelle problematiche di pianificazione locale, affiancati dagli Ingegneri Capo dei comuni maggiori, Giulio Cesare Lensi Orlandi Cardini e Giannino Veronesi, che possono garantire una concreta e immediata applicazione delle risoluzioni elaborate nei comuni interessati.

Questa seconda fase dei lavori si articola in due parti.

La prima parte si conclude nel dicembre 1973 con la produzione di un documento nel quale si descrivono rigorosamente i criteri adottati nell'esame delle problematiche urbanistiche del comprensorio e le analisi effettuate sulle situazioni di fatto e le prime conclusioni sulle possibili modalità di intervento.

Le indicazioni programmatiche fondamentali, che stanno alla base del Piano, sono essenzialmente due, ma di grande novità nello scenario della gestione urbanistica di quel periodo.

La prima evidenza che "...il suolo, considerato risorsa naturale limitata, va sottratto all'uso indiscriminato, ad una *voracità* di consumo, rispondente esclusivamente a interessi di profitto e privatistici, che è in contrasto proprio con il suo carattere di bene finito e cioè di bene collettivo..."

La seconda indicazione è finalizzata a "...non considerare tutto il territorio come area urbana, urbanizzata o in attesa di divenirlo e quindi ritenere definite altre destinazioni d'uso come quella agricola..."

Questa impostazione si traduce in termini operativi nel *piano dei vuoti*, inteso come identificazione e riordino progettuale delle aree libere, che il gruppo tecnico indica complementare, ma fondamentale nella strutturazione dell'impianto urbanistico comprensoriale.

Il documento del PIF '73 riflette i contestuali indirizzi programmatici contenuti nelle prime risoluzioni della Regione Toscana in materia urbanistica, costituiti dalle "Linee per il programma regionale di sviluppo e dagli Orientamenti di politica urbanistica transitoria", che in forma di

direttiva, dispongono i criteri e le modalità per la formazione degli strumenti urbanistici.

Il gruppo tecnico del PIF, ampliando la rappresentazione territoriale del comprensorio fiorentino alle aree adiacenti, perviene in sintonia con gli indirizzi regionali, alla definizione dei seguenti punti programmatici:

- › Interruzione della crescita dell'abitato urbano compatto e delle conurbazioni lungo le strade di scorrimento.
- › Sviluppo dell'area verso zone e valli periferiche, che ancora perdono abitanti
- › Potenziamento dei centri minori da organizzare in modo da garantire un notevole grado di autonomia rispetto all'area centrale.
- › Recupero del patrimonio edilizio antico per soddisfare il fabbisogno di nuove residenze.
- › Sviluppo di percorsi e itinerari turistici al fine di contrastare l'abbandono e il degrado delle zone più emarginate.
- › Creazione di un'area centrale metropolitana gestita in forma consortile dai comuni facenti parte del comprensorio, nella quale localizzare le attività culturali, direzionali e terziarie, attualmente comprese nel congestionato centro urbano fiorentino
- › Realizzazione di un sistema viario, che renda possibile l'accessibilità a tutto il territorio fiorentino.
- › Creazione di un sistema di trasporti pubblici integrato.
- › Costituzione di una serie di poli attrezzati collegati dal sistema viario.

Sulla base degli indirizzi sopra esposti, l'incremento demografico viene distribuito per la quota del 10% nel recupero del parco edilizio agricolo della zona collinare interna; per la quota del 20% nell'ampliamento dei centri minori non facenti parte della piana centrale; per la quota del 30% in nuove strutture urbane al di fuori del territorio del PIF; per la quota del 15% nell'occupazione dei vani attualmente vuoti o in corso di realizzazione; per la quota del 5% nella ristrutturazione dei vecchi quartieri urbani e per la restante quota del 20% al rafforzamento delle frazioni minori della piana.

Dalla lettura degli indirizzi sopra elencati, risulta evidente la maggiore attenzione agli aspetti qualitativi e sostenibili della trasformazione del territorio, con la volontà di ridurre per quanto possibile l'ulteriore espansione urbana, anche tramite interventi di recupero nel patrimonio edilizio esistente per assorbire quote del fabbisogno edilizio.

Nel documento si sostiene infatti che "...la richiesta di abitazioni...non deve essere soddisfatta solo in termini di maggiore espansione del patrimonio edilizio, cioè di nuovi quartieri, ma ad

esso può essere risposto con altri mezzi. Le possibilità di intervento rese possibili dalla 865 sui centri storici e sui quartieri da ristrutturare sono da attuarsi e fanno parte proprio di quella gestione urbanistica, di quel piano delle operazioni che il gruppo tecnico ha indicato come obiettivo generale del PIF..."

Lo strumento non viene mai ufficialmente approvato ma funge da scenario informale per la pianificazione locale. Il modello della città lineare viene declinato come consorzio di centri urbani dotati di specifici spazi rurali corrispondenti ai bacini idrografici: una metropoli di valli. La vecchia idea di una Grande Firenze che si estende nella piana viene superata da quella di una città metropolitana policentrica, in cui la metropoli non è Firenze ma la piana stessa.

### **2.1.2 Il Piano Intercomunale Pistoiese (PIP)**

Non molto diverse per i concreti esiti sono le vicende del **Piano Intercomunale Pistoiese (PIP)**. Il piano proposto dai comuni di Pistoia, che ne è il capofila, Agliana, Montale, Quarrata, Serravalle Pistoiese e Sambuca Pistoiese, venne autorizzato con Decreto Ministeriale n. 3022 del 27 febbraio 1967. Progettista incaricato era l'Architetto Giorgio Lionello Boccia, a cui venne affiancato un Comitato tecnico scientifico. L'Ufficio del Piano Intercomunale, avvalendosi della collaborazione degli Uffici Tecnici Comunali e dell'opera di giovani architetti quali Giuliano Beneforti, approfondì i vari aspetti delle problematiche territoriali e formulò possibili ipotesi di risoluzione.

Il risultato dei lavori preparatori venne periodicamente divulgato attraverso appositi quaderni monografici, che si occupavano di volta in volta di agricoltura, risorse idriche, servizi, residenza, insediamenti produttivi, insediamenti commerciali, trasporti, viabilità, infrastrutture. Ne furono prodotti una dozzina, che costituirono un punto di riferimento per la pianificazione nei singoli comuni. La proposta definitiva di Piano Intercomunale Pistoiese venne presentata a Pistoia il 28 maggio 1976. Non verrà adottata, preferendo le amministrazioni interessate seguirne solo le indicazioni di massima, senza vincoli prescrittivi.

## **2.2 I piani per l'area del Montalbano**

Parallela e conseguente all'attenzione per la pianificazione urbanistica sovracomunale è l'avvio di esperienze di pianificazione settoriale o per aree geografiche omogenee, oggi diremmo per sistemi o subsistemi territoriali, esperienze spesso alimentate e sostenute dalla creazione di livelli istituzionali sovracomunali come le associazioni intercomunali di cui alla LR 37/1979 o

come il **Consorzio Interprovinciale del Montalbano**. Quest'ultimo costituito dalle provincie di Firenze e di Pistoia e dai comuni di Vinci, Capria e Limite, Carmignano, Monsummano Terme, Larciano, Lamporecchio, Serravalle P.se, Quarrata e Pistoia affida nel novembre del 1979 all'IRPET, che si avvale di consulenti esterni fra cui il prof. Guido Ferrara, il compito di redigere uno **“Schema di piano per l'area del Montalbano”** .

Obiettivi dello Schema di piano, come illustrati in una delle relazioni di presentazione del progetto nel Convegno di Vinci del 10-11 luglio 1981 (relazione di Arturo Grillenzoni, ricercatore IRPET ), erano:

- valorizzazione e difesa del patrimonio boschivo;
  - valorizzazione del patrimonio faunistico e regolamentazione dell'attività venatoria;
  - identificazione delle aree su cui indirizzare gli interventi prioritari per la regimazione idro-geologica del territorio;
  - finalizzazione della politica urbanistica ad ostacolare i fenomeni di degrado potenziale, di sotto-utilizzazione o di cattiva utilizzazione del patrimonio edilizio storico;
  - identificazione del modello di uso del territorio con riferimento sia alle esigenze dei residenti che a quelle del bacino di utenza,
  - sostegno e valorizzazione delle attività agricole tipiche (vino-olio);
  - recupero e salvaguardia e valorizzazione delle attività artigianali tipiche del colle;
- pratica della gestione del paesaggio agrario- storico, ostacolandone sia i processi di degrado che quelli di radicale mutamento di uso;
- cura della gestione, assieme agli enti ed alle associazioni di settore, dei siti e dei beni di interesse storico, archeologico, monumentale ecc.;
  - massimo rilievo all'iniziativa locale, sia pubblica che privata.

La proposta dello Schema di piano era articolata nel modo seguente:

- la definizione dei caratteri strutturali del Montalbano con l'individuazione delle principali componenti sia in positivo come “caratteri di equilibrio” del sistema, sia in negativo come “fenomeni regressivi” in atto;
- il Quadro generale di riferimento (QCR) dello schema di piano, nel quale si evidenziano gli obiettivi e le proposte di indirizzo operativo per le politiche settoriali e territoriali;
- il Quadro degli interventi e dei criteri di gestione (QCG) nel quale si introducono le

problematiche operative e gestionali relative sia agli interventi sulle emergenze territoriali e settoriali giudicate di maggiore interesse, sia ai problemi ambientali prioritari, secondo lo stato delle conoscenze;

- la Normativa di salvaguardia provvisoria, necessaria in attesa della definizione del piano di sviluppo dell'area e del relativo piano territoriale: salvaguardia da rendersi attuabile, se adottata dai comuni interessati, attraverso l'assunzione da parte del consorzio di adeguati poteri statutari.

Lo Schema di piano dell'area del Montalbano fu presentato e discusso nel convegno di Vinci del 10 e 11 luglio 1981; gli atti del convegno ed una sintesi dei documenti di progetto di Schema furono pubblicati in due volumi da IRPET nel 1982.

Gli elaborati grafici dello Schema erano costituiti da 18 carte, di cui 15 di quadro conoscitivo e le seguenti tre di natura propositiva:

tav.14 Schema di piano: Dissesto assoluto per bacini elementari- Prima carta delle priorità

tav.15 Schema di piano: proposte per le destinazioni d'uso del suolo

tav.16 Schema di piano:Proposte per le attività ricreative ed i servizi turistici.

Nella tavola 14 il territorio del Montalbano era suddiviso in bacini elementari in relazione al grado di dissesto assoluto: il grado del dissesto variava da 0 a 9. Il territorio collinare del Comune di Quarrata era prevalentemente incluso nei gradi 4 e 5 con limitate estensioni classificate in gradi di dissesto superiore (6) o inferiore (3).

La tavola 15 che illustrava le proposte di uso del suolo individuava le seguenti destinazioni: aree boscate e aree rurali con residenza sparsa e suddivideva gli insediamenti nel modo seguente: nuclei insediativi a normativa urbanistica ordinaria, nuclei rurali storici, monumenti isolati non residenziali, ville di particolare pregio, preesistenze storiche e culturali d'eccezione. A ciascuna di queste destinazioni corrispondeva un articolo della normativa di salvaguardia provvisoria che dettava specifiche norme di tutela direttamente incidenti sulla disciplina urbanistica.

La tavola 16 indicava alcune proposte per la valorizzazione turistica e ricreativa del Montalbano con l'individuazione della viabilità meccanizzata ordinata gerarchicamente, della viabilità pedonale, delle risorse ambientali (prato, boschi, viti e olivi, seminativi e le emergenze storiche e ambientali) e dei principali servizi sia pure da precisare nella localizzazione: luoghi di sosta attrezzata, parcheggi bus-stop, attrezzature culturali, attrezzature sportive e ricreative diverse, attrezzature ricettive.

La normativa di salvaguardia, all'art.3, così definiva gli effetti dello schema di piano: *“Ogni comune di cui all'art.1 dispone autonomamente la redazione di varianti al proprio strumento urbanistico in modo conforme alla presente normativa. Quando le varianti stesse siano approvate, ogni comune potrà disporre, entro i programmi poliennali di attuazione, le priorità delle opere da realizzarsi sul colle del Montalbano, secondo le previsioni della tavola 16 e le destinazioni d'uso della tavola 15: Comuni, associazioni intercomunali, Provincia di Firenze e Pistoia, Consorzio del Montalbano, sono a vario titolo responsabili dell'esecuzione delle previsioni citate.”*

Lo Schema di piano per l'area del Montalbano che avrebbe dovuto costituire un indirizzo generale sui modi d'uso e sulla gestione delle risorse territoriali di tutto il sistema collinare, non ha avuto alcun seguito. Nessun seguito ha avuto anche il **Progetto integrato Barco Reale Mediceo** redatto nel 1984 per iniziativa del Consorzio interprovinciale del Montalbano e riguardante la parte cacuminale del rilievo collinare, racchiusa dall'inizio del 1600 entro il muro della riserva di caccia granducale ed avente la ragguardevole estensione di circa 4000 ettari. Il progetto che si configurava come una sorta di piano del paesaggio prevedeva diversi settori di intervento: il settore agricolo, con particolare riferimento all'olio ed al vino, quello forestale per il recupero dei quasi 3000 ettari di bosco, quello turistico-ricreativo, quello faunistico-ecologico, quello architettonico per il recupero degli edifici abbandonati e quello paesaggistico, per l'avvio di un processo di riequilibrio dell'intero sistema collinare.

### ***2.3 Lo Schema strutturale dell'Area Metropolitana e le più recenti esperienze di pianificazione sovracomunale***

La legge regionale n. 74 del 1984 introduce lo strumento dello **Schema Strutturale dell'area metropolitana**. Questo piano strutturale sovracomunale a cui i Comuni avrebbero dovuto attenersi, redatto sotto la guida di Detti e Astengo, viene portato a compimento nel 1990 e riguarda l'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia. La piana viene interpretata come un sistema di sistemi, una città di città.

Lo schema strutturale e la sua disciplina è richiamato nel primo Piano di Indirizzo Territoriale di cui alla DCR n12 del 25.01.2000 . All'art 66 del PIT così è inquadrato lo Schema strutturale dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia nell' ambito della revisione degli atti del Quadro Regionale di Coordinamento Territoriale di cui al capo I del titolo VI della normativa

Art. 66 DCR n. 212 del 1990 e DGR n. 1496 del 1990 Schema Strutturale dell'Area Metropolitana Firenze - Prato - Pistoia

*1. Rimangono vigenti le direttive e le istruzioni tecniche della normativa dello Schema Strutturale dell'Area Metropolitana Firenze - Prato - Pistoia. DCR 212 del 1990 e DGR 1496 del 1990 quali indirizzi prescrittivi per la elaborazione dei piani territoriali di coordinamento delle Province di Firenze, Prato, Pistoia e per l'elaborazione dei Piani Strutturali dei Comuni interessati.*

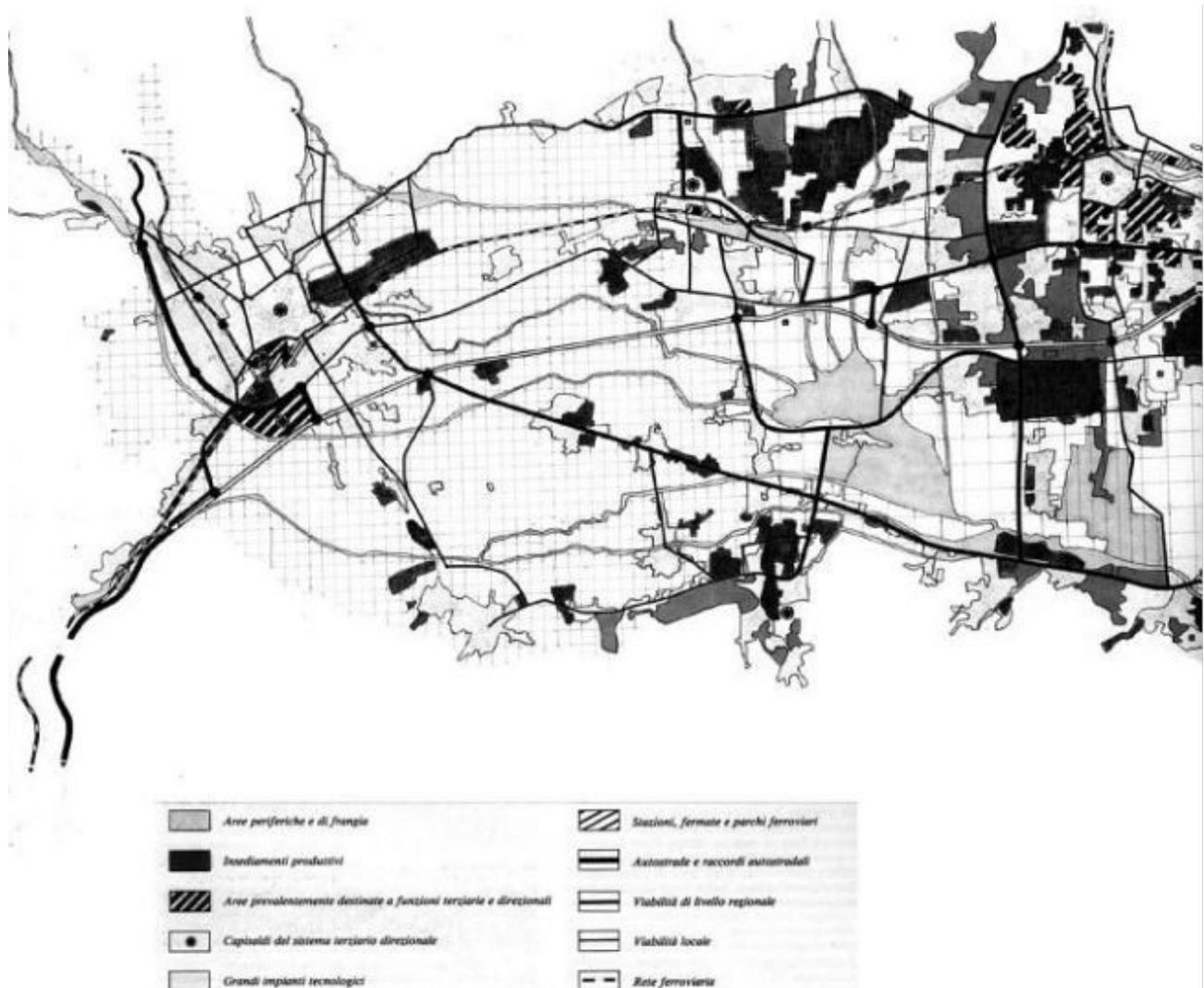
*2. La cartografia alla scala 1:10.000 richiamata tra gli elaborati dello Schema Strutturale (art. 6 delle N.T.A.) assume valore di quadro conoscitivo sempre ai fini dell'elaborazione degli strumenti di governo del territorio previsti dalla legge regionale.*

L'efficacia dello schema strutturale è stata di fatto assai limitata nelle successive fasi della pianificazione territoriale ed urbanistica della regione e dell'area metropolitana. La **nascita della provincia di Prato nel 1995**, prima, e successivamente la **diffusione dei piani di coordinamento provinciali con la LR 5/1995**, con la conseguente **settorializzazione della pianificazione sovracomunale**, hanno vanificato una visione coordinata ed organica delle scelte di piano (comunali e sovracomunali) alla dimensione dell'area vasta Firenze - Prato - Pistoia.

Da allora la pianificazione sovracomunale ha viaggiato su due binari distinti: uno che segue il modello dell'area metropolitana policentrica, portato avanti dalla Regione fino dal Piano di Indirizzo Territoriale dal 2000, e dai rappresentanti dei capoluoghi minori della piana; l'altro che segue il modello della Grande Firenze, espresso dal Comune e dalla Provincia di Firenze. Quest'ultimo modello oggi è indirettamente promosso anche dalla Legge n.56 del 7 aprile 2014 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" con l'istituzione della città metropolitana fiorentina corrispondente per legge alla ex-Provincia, con una conseguente forte polarizzazione di poteri a favore del capoluogo fiorentino rispetto al resto dell'area metropolitana.

I **piani territoriali di coordinamento provinciale** elaborati sulla base della LR 5/1995, negli ultimi quindici anni, hanno costituito il quadro di riferimento per la pianificazione comunale e ne hanno guidato l'elaborazione su alcuni specifici temi come il sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, la disciplina del territorio rurale, gli aspetti ambientali e paesaggistici, alcune attrezzature di interesse provinciale. Meno incisivo e pregnante è stato il ruolo dei PTC in relazione all'individuazione delle direttrici di sviluppo degli insediamenti urbani, al coordinamento delle politiche insediative per il sistema produttivo, alla definizione di una rete di servizi e di attrezzature di livello sovracomunale. Per i comuni della provincia di Pistoia e quindi per il comune di Quarrata il riferimento fondamentale è stato il Piano territoriale di coordinamento approvato con DCP n.317 del 19 dicembre 2002, organicamente aggiornato e

modificato nel 2009 con la Variante generale approvata con DCP n.123 del 21 aprile 2009.



Schema strutturale dell'area metropolitana FI - PO - PT (1990)