

**COMUNE DI QUARRATA**  
PROVINCIA DI PISTOIA



# PIANO OPERATIVO

## Relazione tecnica

SINDACO  
Marco Mazzanti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Simone Niccolai

DIRIGENTE AREA VALORIZZAZIONE  
E SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Iuri Gelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Caterina Biagiotti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Anna Maria Venturi

PROGETTO URBANISTICO  
E REDAZIONE DI VAS  
progettista incaricato  
Riccardo Luca Breschi  
con  
Andrea Giraldi  
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E  
IDROLOGICO-IDRAULICI  
Gaddo Mannori  
con  
Simone Galardini

**DOC.1**

## Indice generale

<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Il Piano Operativo nella LR 65/2014.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Gli obiettivi del Piano Operativo.....</b>	<b>8</b>
<b>3. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.....</b>	<b>13</b>
3.1 Il Quadro Conoscitivo del PS 2017.....	13
3.2 Gli aggiornamenti del quadro conoscitivo per il PO.....	18
<b>4. Il progetto del Piano.....</b>	<b>25</b>
4.1 Dal Piano strutturale al Piano Operativo.....	25
4.2 Gli insediamenti urbani esistenti.....	27
4.3 Il territorio rurale.....	32
3.4 Le aree di trasformazione.....	35
3.5 La città pubblica.....	37
3.6 Le condizioni per le trasformazioni.....	38
3.7 Il dimensionamento del Piano.....	39
<b>4. La rappresentazione e gli elaborati del Piano.....</b>	<b>44</b>

## Premessa

Il Comune di Quarrata, alla data di entrata in vigore della LR 65/2014 (27 novembre 2014), era dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n.81 del 13.12.2004, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.94 del 31.07.2008 e successivamente modificato con sette varianti di cui due di particolare rilievo: la Variante n.2, approvata con D.C.C. n.36 del 20.06.2011, che aveva introdotto una definitiva “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”; la Variante n.3 approvata con D.C.C. n.82 del 25.11.2013 che aveva disciplinato con apposita scheda norma l'Ambito di Connotazione Urbana (ACU) di via Montalbano, asse strategico dell'assetto e dello sviluppo della città di Quarrata. Nessuna variante era stata invece redatta per il Piano Strutturale.

Nell'aprile 2012 l'Amministrazione Comunale aveva deliberato l'avvio del procedimento di formazione di una Variante generale al PS in relazione all'obbligo di adeguamento del piano alla Variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pistoia, approvata con D.C.P n.123 del 21.04.2009. All'avvio del procedimento non fece seguito la redazione della Variante e l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'adozione del PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR) e della decadenza del Regolamento Urbanistico (luglio 2014) decise di intraprendere il percorso di una contestuale Variante generale al PS e di una Variante generale al RU: il relativo atto di avvio del procedimento fu deliberato con DGC n.110 del 28.07.2014.

Dopo l'entrata in vigore della LR 65/2014 e la definitiva approvazione del PIT-PPR fu infine deciso di dare corso alla redazione dei nuovi strumenti previsti dalla legge regionale sul governo del territorio (nuovo Piano strutturale e Piano Operativo) ed a tal fine, con D.G.C. n. 81 del 25.05.2015, fu approvata un'apposita integrazione dell'atto di avvio del procedimento delle due varianti generali PS e RU del luglio 2014.

Il nuovo Piano Strutturale del Comune, redatto in conformità alla LR 65/2014 ed al PIT-PPR, fu adottato con DCC n. 15 del 28.04.2016 ed approvato con DCC n.18 del 27.03.2017. Ad esso non fece immediatamente seguito, come inizialmente previsto, l'elaborazione del Piano Operativo, in quanto l'approvazione del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) per un territorio ad elevato rischio idraulico come quello di Quarrata ha consigliato di attendere la conseguente normativa regionale di adeguamento della LR 21/2012. Nonostante il percorso legislativo della nuova normativa sul rischio idraulico non sia ancora giunto a termine. l'Amministrazione Comunale si è risolta a portare a conclusione l'elaborazione del PO, tenendo tuttavia presente la possibile evoluzione della disciplina per gli interventi nelle aree ad elevata pericolosità idraulica.

Il nuovo Piano Strutturale costituisce pertanto lo strumento di pianificazione territoriale che, insieme al

PIT-PPR ed al PTC, ha costituito il principale riferimento per orientare la redazione del Piano Operativo.

Nella presente relazione sono sinteticamente illustrati i contenuti del piano. Il primo capitolo richiama le disposizioni della LR 65/2014 relative allo strumento di pianificazione urbanistica comunale. Il secondo capitolo illustra gli obiettivi che hanno ispirato l'elaborazione del PO, come indicati nel documento di avvio e come concretamente perseguiti nella redazione del piano. Il terzo capitolo è dedicato all'illustrazione dell'aggiornamento del quadro conoscitivo. Il quarto capitolo contiene una sintetica descrizione del progetto del piano articolata nei seguenti temi: gli insediamenti urbani esistenti; il territorio rurale; gli interventi di trasformazione urbana; la città pubblica; le condizioni per le trasformazioni comprendenti le disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale e la fattibilità geologica, idraulica e sismica; il dimensionamento del piano. Conclude la relazione il quinto capitolo con l'elencazione degli elaborati che compongono lo strumento urbanistico.

## 1. Il Piano Operativo nella LR 65/2014

Il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di una parte (comma 1, lettera a) che vale a tempo indeterminato e riguarda la gestione degli insediamenti esistenti e di una parte (comma 1, lettera b) che ha validità quinquennale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Si riporta un estratto dell'art. 95 per illustrare i contenuti del Piano Operativo:

*“2. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:*

*a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;*

*b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014);*

*c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;*

*d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;*

*e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;*

*f) le zone connotate da condizioni di degrado.*

*3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:*

*a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;*

*b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;*

*c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;*

*d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);*

e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);

f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);

g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, comma 4, e le relative discipline.

4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

5. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;

b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;

c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;

d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;

*e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.”*

Dal punto di vista dei contenuti formali e delle procedure, il Piano Operativo redatto ai sensi della LR 65/2014 non presenta apparentemente sostanziali differenze rispetto al Regolamento Urbanistico redatto ai sensi della LR 1/2005. Il contesto pianificatorio in cui si colloca oggi il PO (PIT con valenza di piano paesaggistico regionale, Variante generale del PTC di adeguamento al PIT-PPR adottata dalla Provincia di Pistoia nel marzo 2018, nuovo Piano Strutturale comunale approvato nel 2017) modificano sensibilmente alcuni obiettivi e contenuti dello strumento urbanistico generale del Comune. In particolare per quanto riguarda i seguenti temi: la tutela e la disciplina delle risorse paesaggistico ambientali e del patrimonio territoriale, la perimetrazione del territorio urbanizzato e le regole per il contenimento del consumo di suolo, il rispetto e l'applicazione delle invarianti strutturali, la disciplina del territorio rurale e la valorizzazione delle attività agricole, le norme per la sostenibilità ambientale e per la fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

## 2. Gli obiettivi del Piano Operativo

Gli obiettivi del PO sono in larga parte connessi agli obiettivi perseguiti dal nuovo Piano Strutturale. L'adeguamento alla disciplina sovraordinata (apparato normativo regionale e quadro della pianificazione territoriale di livello superiore) e gli adeguamenti della parte statutaria e della parte strategica del Piano Strutturale si riverberano inevitabilmente sul lavoro di complessivo adeguamento, aggiornamento e rinnovamento del RU vigente al fine di formare il primo Piano operativo .

Di seguito richiamiamo gli obiettivi del Piano Operativo come erano stati indicati nell'integrazione dell'avvio del procedimento di PS e PO approvata nel maggio 2015.

I principali obiettivi erano sei:

***Obiettivo 1: Ridefinire il ruolo della città e la funzione delle sue aree produttive orientando gli interventi al rinnovo della città esistente***

***Obiettivo 2: Difendere la struttura policentrica del sistema insediativo e la sua articolazione in frazioni***

***Obiettivo 3: Adeguare la “città pubblica” e qualificare gli insediamenti residenziali***

***Obiettivo 4: Tutelare il territorio aperto ed il suo valore paesaggistico ed ambientale, in conformità alla disciplina ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati***

***Obiettivo 5: Adeguare le previsioni insediative alle condizioni di fragilità geologica, idraulica e sismica del territorio***

***Obiettivo 6: Semplificare la struttura e l'attuazione del piano***



Di seguito si illustrano sinteticamente i singoli obiettivi e le linee di lavoro ad essi connesse che hanno strutturato ed orientato l'elaborazione del Piano Operativo.

**OBIETTIVO 1: Ridefinire il ruolo della città e la funzione delle sue aree produttive orientando gli interventi al rinnovo della città esistente**

La crisi economica ha inciso profondamente sulla struttura produttiva del comune che già mostrava segni di difficoltà nei due comparti fondamentali dell'industria del mobile e dell'industria tessile e dei ricami. La dismissione di importanti segmenti dell'apparato produttivo, la perdita di valore di molte attività economiche consolidate ed il rinnovo delle modalità di esercizio di altre hanno generato una domanda diffusa di riconversione di un patrimonio industriale caduto in disuso o fortemente sottoutilizzato. A Quarrata il problema è particolarmente esteso ed è segnato anche dal peculiare fenomeno delle mostre dei mobili, affrontato, per un tratto di via Montalbano, con uno specifico provvedimento urbanistico (la Variante n.3 al Regolamento Urbanistico relativa all'ACU di via Montalbano). La dimensione (sociale, economica, urbanistica) del problema è tale da assumere un peso prioritario nelle scelte strategiche degli strumenti di pianificazione. Tenendo fermo il principio che non può essere acconsentita una generalizzata riconversione del patrimonio industriale dismesso, Il PO, sulla base delle indicazioni del PS, ha cercato di costruire una griglia di criteri, funzionale ad un organico progetto di una nuova città, sui quali dare avvio ad un processo di controllata e graduale trasformazione della quota di patrimonio industriale non strategico o collocato in contesti inadeguati. Obiettivo del PO è definire un nuovo progetto di uso e di funzionamento della città coordinandolo con le strategie di difesa e di riqualificazione della struttura produttiva e con le azioni per la riqualificazione insediativa e per la rigenerazione edilizia della città. Le linee di lavoro attorno a questo obiettivo attengono a:

- la definizione delle procedure e dei criteri per il riuso dei siti dismessi,
- la rigenerazione urbana di parti importanti della città,
- la conseguente messa a punto di un'articolata disciplina delle funzioni e dei mutamenti di destinazione d'uso,
- il coerente adeguamento del dimensionamento del piano.

**OBIETTIVO 2: Difendere la struttura policentrica del sistema insediativo e la sua articolazione in frazioni**

L'articolazione del sistema insediativo in frazioni è uno dei tratti peculiari della struttura territoriale di Quarrata ed un forte elemento di identità della comunità locale. Difendere questo modello insediativo richiede una forte attenzione in fase progettuale per evitare spinte all'omologazione ed alla saldatura dei diversi nuclei che compongono la struttura urbana del Comune. Uno specifico tema che riguarda la difesa attiva della natura policentrica degli insediamenti è la mobilità che deve essere garantita con adeguate strutture di collegamento anche nelle modalità alternative della mobilità ciclabile e pedonale.

Per questo obiettivo sono state sviluppate le seguenti linee di lavoro:

- migliorare la mobilità, anche alternativa, di collegamento ed all'interno delle frazioni,
- evitare la saldatura dei diversi nuclei insediativi,
- rafforzare i luoghi di centralità ed i punti di incontro delle frazioni, ripensando ove necessario le modalità definite dal vigente RU.

### **OBIETTIVO 3: Adeguare la “città pubblica” e qualificare gli insediamenti residenziali**

La crisi economica e della finanza pubblica da un lato, le difficoltà del settore edilizio e del mercato immobiliare dall'altro hanno reso problematica la costruzione e la manutenzione della “città pubblica” con gli strumenti e le risorse dell'azione pubblica ed anche attraverso pratiche consolidate di collaborazione fra pubblico e privato. Questo stato di cose, unito alla brevità dell'orizzonte temporale di validità delle previsioni urbanistiche, sta disarmando la capacità dei piani di costruire un credibile progetto di organizzazione della città nella sua armatura portante di strade, piazze, standard, servizi, attrezzature. Tutto ciò in un momento di crisi, in cui più forte è il bisogno di un forte tessuto connettivo della città.

Si impone una seria riflessione su questo tema. E' evidente che la soluzione radicale del problema è affidata ad azioni (legislative, finanziarie, fiscali) che esulano dai confini e dalle competenze del piano. Con gli strumenti della disciplina urbanistica ed a legislazione invariata è comunque possibile provare a costruire percorsi innovativi (anche rispetto alle importanti ed originali esperienze compiute con il primo RU) che mettano in campo nuove forme di collaborazione fra pubblico e privato e che non rinuncino all'ambizione/missione del Piano di costruire una “città per tutti” e di garantire un'elevata qualità progettuale” negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

A questo obiettivo fanno riferimento alcune chiare linee di lavoro seguite nell'elaborazione del PO:

- mettere in campo procedure innovative per favorire la necessaria realizzazione di infrastrutture, di spazi e di strutture pubblici nonché per recuperare flessibilità nella ricostruzione della città e nel recupero ed eventuale rilocalizzazione dei volumi dismessi e non riutilizzabili,
- individuare una adeguata rete di servizi ed attrezzature per ciascuna frazione da mettere in relazione anche con i progetti di centralità,
- riqualificare il sistema insediativo consolidato soprattutto a destinazione residenziale, attraverso una radicale azione di rinnovo di un patrimonio edilizio obsoleto, strutturalmente non sicuro, energivoro e di bassa qualità abitativa ed architettonica.

### **OBIETTIVO 4: Tutelare il territorio aperto ed il suo valore paesaggistico ed ambientale in conformità alla disciplina ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati**

Il PIT-PPR ed il nuovo Piano Strutturale hanno resa necessaria un'attenta verifica delle previsioni e della disciplina delle zone agricole che ha diffusamente coinvolto il Piano operativo. Si è reso necessario

controllare i perimetri delle aree vincolate, adeguare la relativa disciplina, verificare la coerenza della previgente normativa del RU con la Disciplina del Piano paesaggistico, del Piano Strutturale e della recente Variante al PTC e con le relative invarianti strutturali, con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate dell'Ambito di paesaggio n.6, con le innovative norme introdotte nel PTC in relazione all'individuazione delle aree a vocazione vivaistica. Un altro specifico adempimento ha riguardato l'adeguamento della normativa alle modifiche intervenute nel quadro legislativo regionale, con le variazioni al testo originario della LR 65/2014 e con l'approvazione del regolamento attuativo della legge relativo al territorio rurale.

Sono pertanto divenute linee di lavoro finalizzate a questo obiettivo:

- il complessivo adeguamento delle previsioni e delle norme tecniche di attuazione del previgente RU al PIT-PPR, al PTC ed alla normativa regionale,
- l'aggiornamento delle disposizioni relative agli interventi in zona agricola, con specifico riferimento al patrimonio edilizio esistente, alla compatibilità paesaggistico ambientale delle trasformazioni edilizie e delle modificazioni del suolo e del paesaggio agrario,
- rafforzare la tutela degli elementi della struttura ecosistemica del territorio con particolare riferimento alle coperture boscate e forestali ed ai contesti fluviali.

**OBIETTIVO 5: Adeguare le previsioni insediative alle condizioni di fragilità geologica, idraulica e sismica del territorio.**

L'aggiornamento degli studi geologico - idraulici di supporto al PS hanno modificato le carte di pericolosità dei previgenti strumenti urbanistici comunali, ed in particolare le carte della pericolosità idraulica. Ciò ha reso necessario un conseguente adeguamento delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, da declinare anche in relazione ai prevedibili interventi di mitigazione del rischio idraulico e con la consapevolezza che è ormai inevitabile un radicale mutamento di rotta (normativo ed operativo) nella gestione dello stesso rischio idraulico. In attesa dell'approvazione delle nuove norme per la gestione del rischio idraulico hanno costituito linee di lavoro attorno a questo tema:

- gli approfondimenti delle conoscenze e dei riferimenti normativi in materia di rischio geologico, idraulico e sismico,
- la messa a punto di una nuova strategia per affrontare il rischio idraulico, coerente con le disposizioni vigenti ma aperta al confronto ed all'applicazione dei nuovi indirizzi normativi,
- il conseguente adeguamento delle previsioni urbanistiche e della relativa disciplina di attuazione.

**OBIETTIVO 6: Semplificare la struttura e l'attuazione del piano**

Il reiterato, e spesso tradito, buon proposito di "semplificare" gli strumenti urbanistici ha tratto beneficio, nell'elaborazione del Piano Operativo, dalla concomitanza di alcune condizioni favorevoli. Esse, che o costituito altrettante linee di lavoro nella redazione del Piano, possono essere così riassunte:

- netta distinzione del ruolo e dei contenuti del PS e del PO, con conseguente semplificazione della struttura dei due piani e con l'eliminazione di precedenti diffuse sovrapposizioni di norme ed indicazioni progettuali,
- riduzione dell'apparato normativo del piano operativo mediante il trasferimento nel Regolamento Edilizio di alcune disposizioni ad esso più pertinenti,

A queste linee di lavoro va aggiunta una specifica azione finalizzata alla messa in atto di significative semplificazioni nella fase attuativa del piano (riduzione dei piani attuativi, introduzione del progetto unitario convenzionato, maggiore utilizzazione degli interventi diretti) sulla base di una precisa volontà e tenuto conto delle innovazioni che si sono succedute in ambito legislativo.

### 3. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo

#### 3.1 Il Quadro Conoscitivo del PS 2017

Come dichiarato nella Relazione generale del Piano Strutturale 2017 (Doc 7, pp 5-6) il quadro conoscitivo elaborato in quella occasione costituiva anche il quadro di riferimento ed il supporto per la redazione del Piano Operativo. Per l'ampiezza e la recente elaborazione di quelle indagini e di quegli studi per il PO si sono resi necessari solo pochi e mirati aggiornamenti, illustrati nel successivo paragrafo 3.2.

Qui di seguito si riportano, per memoria, alcuni estratti della Relazione generale del PS che danno conto del lavoro di acquisizione e di analisi delle conoscenze che hanno supportato la redazione del Piano Strutturale.

Dal capitolo 2 della Relazione generale del PS 2017 (paragrafi 2.1 e 2.2):

#### *“2.1 Linee dell'aggiornamento del quadro conoscitivo*

*Ai sensi della LR 65/2014 il piano strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile (art.92 comma 1). Il successivo comma 2 dell'art.92 stabilisce che “il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile”.*

*Nell'integrazione dell'avvio del procedimento per la formazione del nuovo PS e del PO (D.G.C. n.81 del 25/05/2015) è chiaramente spiegato che la redazione dei due nuovi strumenti urbanistici del Comune si avvale innanzitutto dei quadri conoscitivi che supportavano l'elaborazione del primo Piano Strutturale del 2004 e del primo Regolamento Urbanistico del 2008. In particolare, costituisce un'essenziale punto di riferimento, in larga parte tuttora valido, il quadro conoscitivo del primo PS che aveva costruito le basi di un'approfondita conoscenza del territorio comunale e che richiedeva un adeguamento mirato agli obiettivi progettuali della pianificazione comunale, tenuto conto dei mutamenti che sono intervenuti nel quadro normativo regionale e nazionale e negli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.*

*Nel Doc. 1 del PS, “Relazione di aggiornamento del quadro conoscitivo” sono sinteticamente illustrati gli indirizzi del lavoro di adeguamento ed implementazione del quadro delle conoscenze a partire da una dettagliata ricognizione dei quadri conoscitivi del PS 2004, del RU 2008 e delle successive varianti al RU, dei quali sono stati individuate ed analizzate le parti tuttora valide e le parti che necessitavano invece di uno specifico adeguamento. Nella Relazione sono successivamente indicate le linee dell'aggiornamento del quadro conoscitivo che ha interessato innanzitutto i seguenti temi:*

- l'andamento demografico e la composizione della popolazione,*
- lo stato dell'economia locale ed in particolare del settore industriale,*
- gli effetti delle trasformazioni previste dai piani e realizzate con specifica attenzione al sistema insediativo,*

- le condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica come ridefinite dall'aggiornamento del quadro normativo intervenuto a livello regionale,
- gli apporti dei quadri conoscitivi del PIT e del PTC, ed in particolare la vasta messe di dati, elaborazioni e documenti che supportano il Piano paesaggistico regionale;
- lo stato delle risorse essenziali e dei servizi che è stato esaminato anche negli elaborati della Valutazione ambientale strategica.

Accanto a questi temi sono stati approfonditi altri aspetti che attengono alla comprensione del processo di evoluzione della struttura urbanistica e territoriale del comune a partire dal secondo dopoguerra e gli effetti che su di esso hanno avuto gli strumenti urbanistici ed i tentativi di pianificazione di livello sovracomunale. Una particolare attenzione è stata dedicata per questo ai seguenti argomenti:

- la storia degli strumenti urbanistici comunali e la loro effettiva incidenza sui concreti processi di crescita e trasformazione del sistema urbano,
- le vicende della pianificazione di area vasta e le relazioni con la programmazione di settore e con la pianificazione urbanistica comunale,
- le modificazioni intervenute, in termini di ruolo svolto, di trasformazioni urbanistiche, di dotazioni di attrezzature e servizi, nell'articolato sistema delle frazioni che costituisce la originale base del sistema insediativo comunale.

Queste analisi, condensate nel Doc.2 "Storia degli strumenti urbanistici comunali e della pianificazione di area vasta", hanno ricostruito la storia delle trasformazioni urbanistiche della città nella sua stretta relazione con l'evoluzione socio-economica del comune: spesso, soprattutto nei primi decenni del dopoguerra, gli strumenti comunali di controllo dello sviluppo urbanistico ed edilizio hanno "seguito" e talvolta "inseguito" la crescita e la trasformazione della struttura urbana. Vale la pena soffermarsi brevemente sui principali capitoli di questa storia perchè l'analisi di questi processi è stata di significativo aiuto nella lettura della "crisi attuale" della città ed hanno ancorato uno degli adempimenti richiesti dal Piano paesaggistico, l'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, ad una chiara lettura della genesi della città come oggi la conosciamo. Riportiamo di seguito un sintetico estratto del Doc.1 che riassume la storia diffusamente illustrata nel Doc. 2, e graficamente rappresentata nella tav. QC04 a cui si rinvia per un più approfondito esame di quelle vicende.

"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. Ad esso fece seguito un nuovo Regolamento Edilizio nel 1932, modificato in modo significativo nel 1936 che dettava norme valide solo per il capoluogo, per Tizzana e per l'edificato lungo la strada statale e via e le attuali vie IV novembre e Montalbano. Solo nel 1950 il Regolamento Edilizio fu esteso all'intero territorio comunale.

Solo alla fine degli anni '50 presero avvio gli studi per un Programma di Fabbricazione connesso al Regolamento Edilizio, approvato nel 1962, a cui fece seguito nel 1963 il primo piano di zona ai sensi della L 167/1962 che individuava l'area di Ronchi per un insediamento di edilizia economica e popolare. Sono questi gli anni del più intenso sviluppo demografico e produttivo e di profonde trasformazioni economiche e sociali: l'abbandono della campagna e soprattutto della conduzione mezzadrile dei fondi agricoli, la crescita dell'industria tessile e del mobile,

*l'espansione della città e la diffusione su tutto il territorio degli insediamenti produttivi, facilitata dagli alti indici per l'edificazione assegnati anche alle zone agricole, almeno fino al 1973.*

*Del 1976 è il concreto avvio degli studi per il Piano Regolatore del Comune, preceduto nel 1977 da un nuovo Programma di Fabbricazione concepito come strumento urbanistico di salvaguardia in attesa dell'adozione del PRG che avvenne solo nel 1982: l'approvazione nel 1985 del PRG con pesanti stralci alla viabilità e ad importanti previsioni insediative rese necessario l'avvio della redazione di Varianti Organiche al piano appena approvato: esse furono adottate nel 1988 ma furono abbandonate quasi subito e sostituite da una nuova stesura che giunse all'adozione nel 1992 ed all'approvazione definitiva nel 1999. E' questo lo strumento che, con numerose varianti parziali, ha guidato lo sviluppo urbanistico ed edilizio del Comune fino al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.*

*Parallelo a questo processo di pianificazione a livello comunale è il dibattito e la sperimentazione attorno a piani di livello sovracomunale: soprattutto negli anni '60 e '70 è stata particolarmente intensa l'attenzione attorno a questa dimensione di piano, sollecitata in primo luogo dai contenuti della Legge urbanistica (n. 1150 del 1942) che aveva introdotto i piani territoriali di coordinamento (art.5) ed i piani regolatori intercomunali (art.12). Ricostruire le vicende del Piano Intercomunale Fiorentino (PIF) ed i tentativi di 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.”*

*In considerazione del fatto che l'elaborazione del PS è fortemente legata a quella del PO, come spiegato nell'introduzione, il lavoro di adeguamento del quadro conoscitivo è stato indirizzato anche ai temi che la LR 65/2014, ed in particolare l'art.95 comma 5, indica come campi di indagine necessari e preliminari alla redazione dello strumento urbanistico operativo. Ci riferiamo in particolare alla ricognizione e disciplina del patrimonio territoriale, agli studi geologici idraulici e sismici, al monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia sociale, ai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale.*

*Il quadro conoscitivo, sia in relazione alle scelte strategiche del PS che in previsione dell'elaborazione del Piano Operativo, si è avvalso inoltre del quadro di conoscenze fornito dai contributi pervenuti dalla cittadinanza e da tutti i soggetti interessati che hanno risposto al Pubblico Avviso con il quale l'Amministrazione Comunale, nell'ottobre 2014, ha sollecitato la presentazione di proposte e richieste relativi ai seguenti obiettivi perseguiti dai nuovi strumenti urbanistici comunali:*

- promuovere il recupero ed il riuso di aree degradate e di insediamenti industriali ed artigianali dismessi non riutilizzabili a fini produttivi,*
- favorire l'adeguamento funzionale del patrimonio abitativo ed il rinnovo del patrimonio edilizio anche di recente costruzione,*
- favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di servizio esistenti e promuovere l'insediamento di nuove funzioni ed attività,*
- incentivare la realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica del territorio di pianura,*

- accrescere gli spazi di aggregazione, le aree destinate a servizi e spazi pubblici sia nel capoluogo che nelle frazioni,
- potenziare e diversificare la fruizione turistica del Comune.

Le proposte presentate sono state assai numerose, oltre 190, e sebbene solo in parte abbiano affrontato i temi indicati nel Pubblico Avviso, hanno costituito comunque un'importante fonte di informazione sui bisogni e sulle aspettative della cittadinanza (dalle richieste e dalle attese individuali alle idee ed alle sollecitazioni di interesse collettivo) ed hanno offerto anche spunti significativi per l'elaborazione delle proposte strategiche del PS e soprattutto per la successiva fase della pianificazione urbanistica operativa.

## 2.2 Gli elaborati del quadro conoscitivo

L'aggiornamento del quadro conoscitivo è condensato nei documenti e negli elaborati grafici elencati di seguito.

### Documenti

- Doc. 1 Relazione sull'aggiornamento del quadro conoscitivo
- Doc. 2 Storia degli strumenti urbanistici comunali e della pianificazione di area vasta
- Doc. 3 Aspetti socio-economici e demografici
- Doc. 4 Atlante delle frazioni
- Doc. 5 Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e quadro del patrimonio edilizio esistente

Dei documenti, oltre al Doc.2 sulla storia urbanistica del Comune, si segnala il Doc.3 "Atlante delle frazioni", che aggiorna ed in parte rielabora un analogo documento redatto per il PS 2004, che dava conto del peso che la resistente trama delle frazioni ha svolto e continua a svolgere nella definizione delle identità territoriali, nella vita sociale e civile della comunità locale, negli stessi assetti urbanistici delle aree di pianura e della fascia collinare.

L'Atlante delle Frazioni, che nel PS 2004 aveva anche finalità e contenuti progettuali, nel nuovo Piano Strutturale è solo uno strumento del quadro conoscitivo che fornisce un quadro dettagliato di informazioni sulla storia e l'attuale caratterizzazione del territorio comunale con una lettura frazione per frazione. Le frazioni sono le 16 già individuate dal primo Piano Strutturale, ovvero:

1 - Quarrata	9 - Santonovo
2 - Catena	10 - Valenzatico
3 - Tizzana	11 - Barba
4 - Colle	12 - S. Antonio
5 - Buriano	13 - Ferruccia
6 - Lucciano	14 - Vignole
7 - Montemagno	15 - Casini
8 - Campiglio	16 - Caserana

Il testo originale dell'Atlante è stato ampliato con un nuovo paragrafo di "Cenni storici sul territorio comunale" che inquadra in una cornice generale aggiornata i riferimenti storici presenti nelle schede di ciascuna frazione. La



popolazione, la densità di abitanti e la dotazione di servizi per ogni singola frazione è stata aggiornata alla fine del 2015. I paragrafi 1, 2 e 3 di ciascuna frazione sono riportati come nel testo originale, con eventuali integrazioni evidenziate in corsivo. L'Atlante delle Frazioni costituisce un documento di notevole importanza, che evidenzia ed illustra il carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo quarratino e che costituisce un importante punto di riferimento anche per le successive elaborazioni del Piano Operativo.

I documenti 3 e 5 forniscono informazioni rispettivamente sugli aspetti socio-economici e demografici e sullo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali. Il Doc.3 evidenzia una costante crescita della popolazione sia pure a ritmi più contenuti negli ultimi anni rispetto ai decenni precedenti (gli abitanti residenti al 31.12.2015 erano 26.242) ed i pesanti effetti che la crisi economica ha avuto sulle attività economiche del Comune ed in particolare nel settore manifatturiero con un forte calo del numero delle imprese e degli addetti; esso contiene inoltre un quadro dell'offerta e della domanda di edilizia residenziale sociale (200 circa le domande insoddisfatte di alloggi di ERP e 257 i contributi per l'affitto ammessi) ed alcune informazioni sulla mobilità (flussi pendolari e trasporto pubblico locale). Il Doc. 5 contiene una ricognizione dettagliata dello stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico e dello stato del patrimonio edilizio esistente aggiornato con i dati del censimento ISTAT 2011.

#### Elaborati grafici

Gli elaborati grafici del quadro conoscitivo del PS sono costituiti dalle seguenti nove tavole che aggiornano ed arricchiscono il quadro delle conoscenze elaborato per il primo Piano Strutturale e che illustrano e rappresentano le analisi contenute nei documenti:

TAV QC01) CARTA DELLA PERIODIZZAZIONE

TAV QC02) CARTA DELL'USO DEL SUOLO

TAV QC03) LETTURA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

TAV QC04) LETTURA STORICA DELLA PIANIFICAZIONE URBANA

TAV QC05) CARTA DELLE FRAZIONI. LETTURA DELLE DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE

TAV QC06) STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

TAV QC07) CARTA DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO

TAV QC08) CARTA DEI SERVIZI A RETE

TAV QC09) CARTA DEI TESSUTI URBANI ED EXTRAURBANI

I contenuti delle nove tavole sono descritti nel Doc. 1 a cui si rinvia, limitandoci a segnalare l'importanza di quattro tavole:

- la tav. QC02 che contiene, oltre all'uso del suolo aggiornato ed il perimetro delle aziende agrarie secondo il PTC 2009, una sintetica rappresentazione delle trasformazioni del suolo agricolo (1954-1978- 2010) che evidenzia l'espansione dei boschi nella collina e la diffusione del vivaismo nella pianura,
- la tav. QC04 che rappresenta in modo sintetico e comparabile le previsioni dei principali strumenti urbanistici ed edilizi comunali dal Regolamento edilizio del 1932 al Regolamento Urbanistico del 2008,
- la tav. QC05 che illustra l'articolazione in frazioni del territorio comunale ed alcuni dati significativi che ne tratteggiano le caratteristiche demografiche e sociali,
- la tav. QC09 che contiene una lettura della struttura urbana e delle urbanizzazioni diffuse nella campagna

*attraverso i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, indicati dal PIT con valenza di Piano paesaggistico.*

*Altri atti piani e programmi e studi a livello comunale che implementano il quadro conoscitivo*

*Nel Doc.1 al paragrafo 2.2.6 sono elencati e brevemente descritti altri atti, piani, programmi e studi che hanno attinenza con la pianificazione territoriale ed urbanistica e che sono stati approvati, elaborati o modificati nel corso dell'ultimo decennio. Questi documenti ed elaborazioni implementano il quadro conoscitivo ed hanno offerto elementi di conoscenza e riferimenti, spesso significativi, per la redazione del nuovo Piano Strutturale. Si ricordano qui: il Regolamento Edilizio approvato nel 2009; un approfondito studio sulla mobilità nel territorio comunale redatto nel 2006; il Programma di paesaggio elaborato dal dr.agronomo Marco Cei nel 2009; Il Piano integrato di sviluppo sostenibile (PIUSS) "Quarrata sarà" del 2009-2010; Il Piano intercomunale di protezione civile che interessa i comuni di Serravalle P.se e di Quarrata e che fu approvato nel 2012 .*

### **3.2 Gli aggiornamenti del quadro conoscitivo per il PO**

Considerata l'ampiezza del quadro conoscitivo del PS, sopra illustrato, e l'esplicita finalizzazione alla redazione del Piano Operativo, in questa fase sono stati effettuati solo pochi e mirati aggiornamenti che si possono così riassumere:

- l'andamento demografico degli ultimi anni,
- la domanda di edilizia sociale,
- un rapido monitoraggio dei trend economici,
- lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, già contenuto nel Documento di avvio del procedimento e nel PS,
- il quadro di riferimento ambientale elaborato per i documenti di valutazione ambientale strategica,
- le condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica alla luce delle modificazioni normative intervenute a livello regionale ed a seguito dei piani approvati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno, oggi Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale,
- le ulteriori conoscenze derivanti dal quadro conoscitivo dalla variante generale al PTC e dai programmi e piani di settore a livello regionale e locale.

Di seguito si dà rapidamente conto degli esiti di questi approfondimenti in relazione agli aspetti demografici e socio economici ed agli studi geologici ed idraulici. Per quanto riguarda lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, gli interventi effettuati negli ultimi due anni non hanno apportato significative modifiche rispetto a quanto evidenziato in fase di avvio e nel PS. Le variazioni intervenute nel quadro di riferimento ambientale sono state assunte ed illustrate nel Rapporto ambientale di VAS. Gli apporti del quadro conoscitivo del PTC (riguardanti soprattutto le attività agricole ed il vivaismo, le infrastrutture per la mobilità ed il quadro delle fragilità territoriali) e della pianificazione di

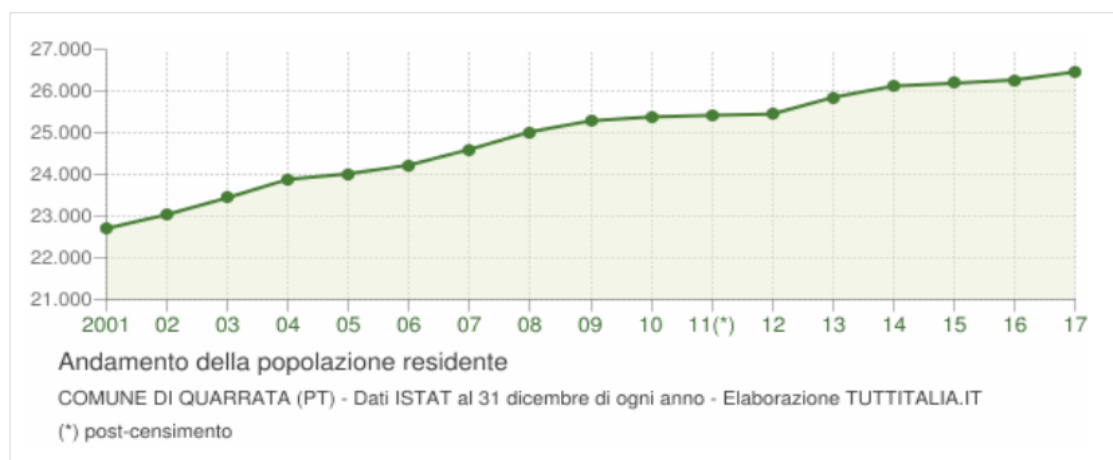
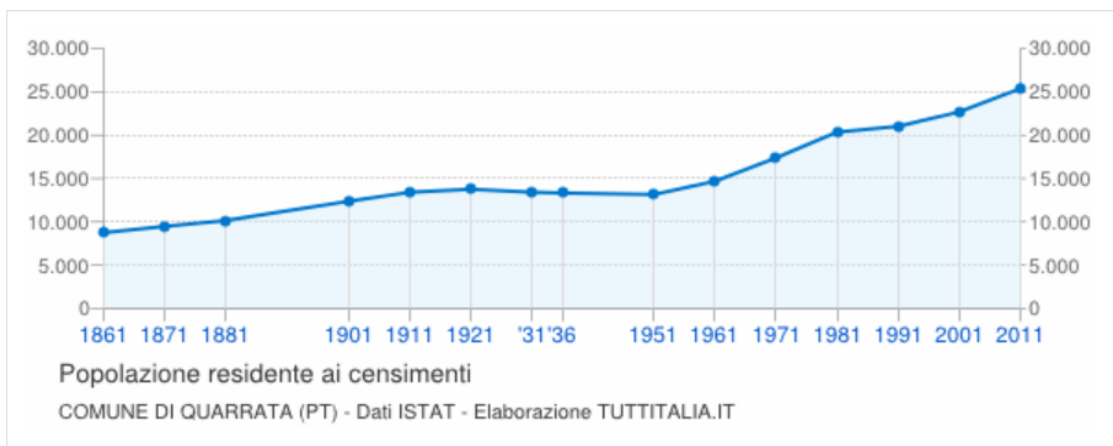
settore hanno supportato e sostanziato le corrispondenti previsioni e norme del Piano operativo.

***L'andamento demografico e le tendenze socio economiche***

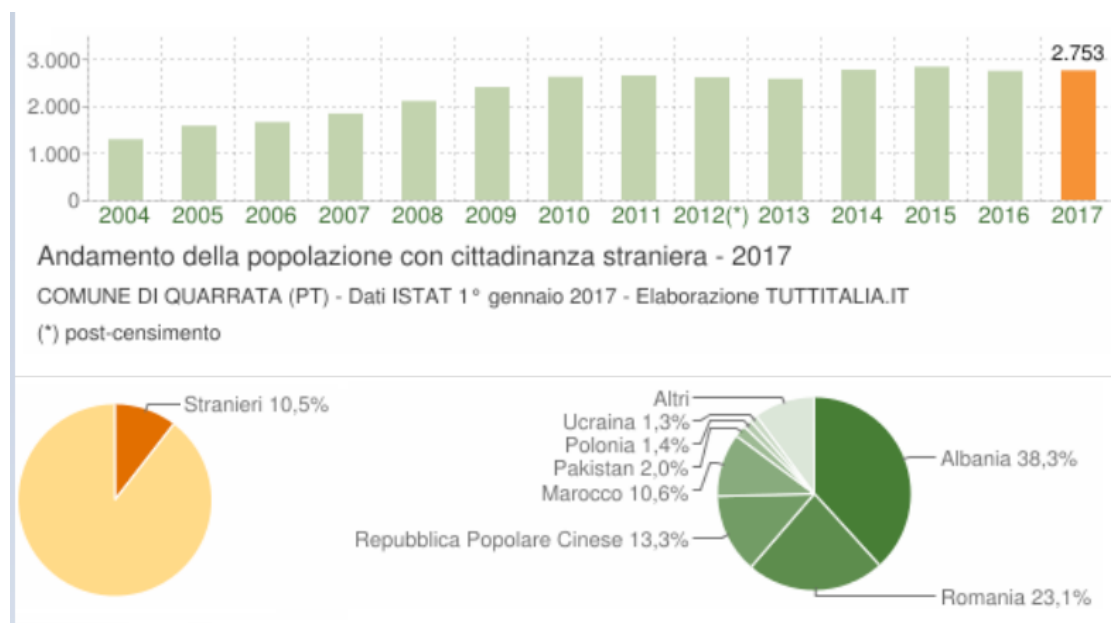
Il quadro delineato nel PS sulle tendenze economiche nel Comune è ancora attuale e conferma i negativi effetti che la crisi economica ha avuto sulla realtà produttiva locale ed in particolare sull' industria del mobile. Gli aggiornamenti riguardano pertanto gli aspetti demografici e sociali

**Aspetti demografici**

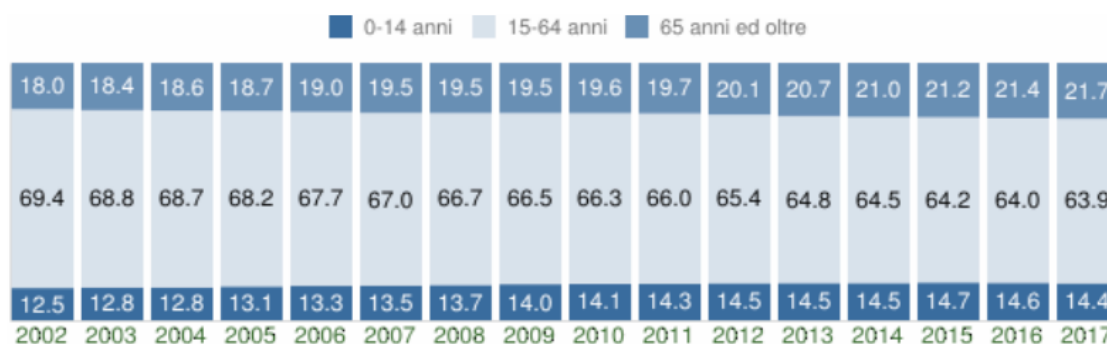
La popolazione residente nel Comune di Quarrata, quasi raddoppiata rispetto al 1951, ha visto una crescita accelerata nel decennio 2000-2010 nonostante il basso saldo naturale, con una presenza di stranieri che ha raggiunto circa il 10,5% dell'intera popolazione.



Tale crescita si è attenuata negli ultimi anni, attestandosi al 31/12/2017 con 26.542 residenti, così suddivisi per frazione secondo l'Annuario l'Ufficio Anagrafe:



La popolazione è concentrata prevalentemente nel Capoluogo. L'indice di vecchiaia, cioè il numero di over 65 ogni 100 under 14, è passato dal 62,07 del 1961 al 150,06 del 2017. Il numero di famiglie ha avuto una crescita superiore a quella del numero di residenti, data la riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare.

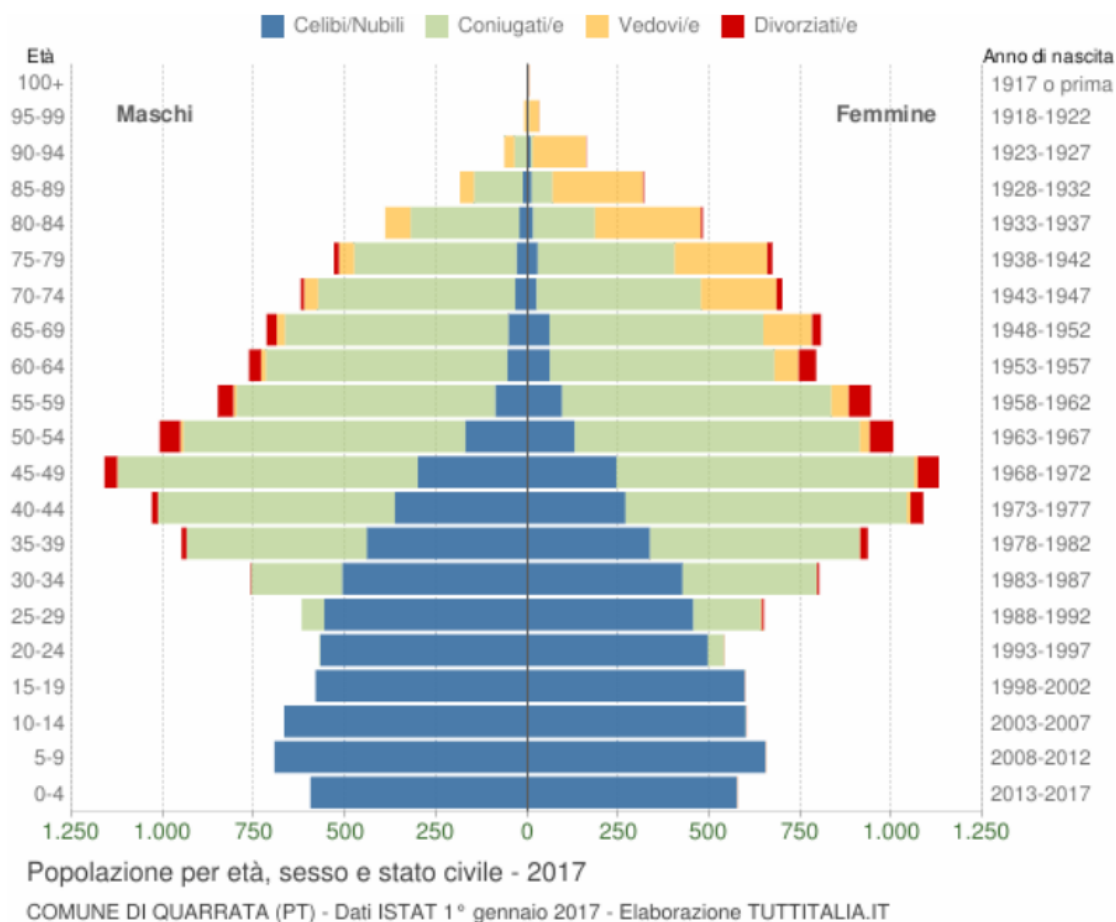


Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI QUARRATA (PT) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Dati elaborati dall'anagrafe (popolazione calcolata come residente al 31/12/2017)

frazioni	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	VARIAZIONE IN PERCENTUALE	VARIAZIONE IN PERCENTUALE ULTIMI 7 ANNI
QUARRATA	10.079	10.112	10.212	10.326	10.342	10.447	10.530	0,79%	4,28%
BARBA	1300	1314	1322	1353	1338	1329	1340	0,82%	2,99%
BURIANO	222	229	222	220	239	244	242	-0,83%	8,26%
CAMPIGLIO	410	397	406	413	393	390	384	-1,56%	-6,77%
CASERANA	1008	995	1014	1019	1027	1040	1047	0,67%	3,72%
CASINI	1243	1245	1221	1236	1226	1253	1283	2,34%	3,12%
CATENA	1974	2.032	2.042	2.067	2.084	2.076	2.104	1,33%	6,18%
COLLE	225	232	224	214	217	231	238	2,94%	5,46%
FERRUCCIA	1302	1300	1313	1325	1330	1330	1344	1,04%	3,13%
LUCCIANO	729	741	757	758	764	754	755	0,13%	3,44%
MONTEMAGNO	798	794	801	809	820	834	827	-0,85%	3,51%
SANT'ANTONIO	264	267	250	256	269	259	264	1,89%	0,00%
SANTONUOVO	1429	1453	1449	1466	1481	1455	1487	2,15%	3,90%
TIZZANA	842	846	847	858	856	833	824	-1,09%	-2,18%
VALENZATICO	2.175	2.190	2.172	2.198	2.178	2.184	2.216	1,44%	1,85%
VIGNOLE OLMI	1644	1608	1656	1654	1678	1647	1657	0,60%	0,78%
<b>TOTALE</b>	<b>25644</b>	<b>25755</b>	<b>25908</b>	<b>26172</b>	<b>26242</b>	<b>26306</b>	<b>26542</b>		



La domanda di edilizia sociale

La valutazione della domanda di edilizia sociale espressa dalla popolazione del Comune è un elemento importante per l’elaborazione del PO. Dai dati più aggiornati forniti dai competenti uffici comunali risulta:

- che la graduatoria per l’assegnazione in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) nel Comune di Quarrata è quella relativa al bando generale n.1/2013 approvata con Determinazione del Responsabile Servizi Sociali n.718 del 13.10.2014;
- che di tale graduatoria non sono stati fatti aggiornamenti in quanto nel 2015 è stata pubblicata, con la L.R. 41/15, la modifica della L.R. 96/96. Successivamente, con delibera C.C. n. 13 del 20/02/2017 è stato approvato il REGOLAMENTO DELLE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE E DI UTILIZZO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.) DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI QUARRATA, al termine di un percorso condiviso con gli altri comuni del LODE. Il nuovo bando verrà approvato entro la metà del mese di giugno p.v.
- che i richiedenti un alloggio di ERP della graduatoria approvata erano circa 200,

- che con la stessa graduatoria sono stati assegnati n.7 alloggi,
- che per quanto riguarda il "contributo affitti" (L. 431/1998) i concorrenti utilmente inseriti in graduatoria sono: n.150 Fascia "A" - n.44 Fascia "B".

Da questi sintetici dati emerge un quadro di una forte domanda di alloggi di edilizia sociale, che ha reso necessario effettuare coerenti scelte nel Piano Operativo, distribuendo sul territorio previsioni fortemente correlate al sistema delle principali aree di trasformazione.

### ***Gli studi geologici idraulici e sismici***

Il Comune di Quarrata è dotato di un Piano Strutturale approvato ai sensi del regolamento regionale 53/R/2011 e di un precedente Regolamento Urbanistico approvato nel luglio 2008 ai sensi delle DCRT 94/85 e 12/00.

Rispetto al Regolamento Urbanistico, come già evidenziato in fase di elaborazione del PS 2017, le principali novità intervenute nel quadro normativo riguardano l'entrata in vigore di:

- PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno - delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015); si tratta di un aggiornamento del quadro conoscitivo dal punto di vista idraulico che interessa l'intero bacino dell'Ombrone e dei suoi affluenti. Nell'ambito del territorio comunale il PGRA non comporta variazioni significative rispetto agli studi idraulici allegati al vigente Piano Strutturale.
- Legge Regionale 21/2012; si tratta di una norma fortemente vincolante sull'utilizzo del territorio ai fini edilizi nelle aree interessate da allagamenti per Tr30 (corrispondenti alle zone ricadenti in Pericolosità Idraulica Molto Elevata). In particolare i vincoli riguardano la realizzazione di nuovi edifici ma soprattutto il riuso dell'edificato esistente ai fini residenziali.

Un'ulteriore elemento di criticità deriva dalla mancata entrata in vigore di un aggiornamento della Legge 21/2012 che avrebbe dovuto seguire l'approvazione del PGRA. Al momento attuale si è concluso l'esame, nella competente Commissione del Consiglio regionale, di una proposta di legge di complessiva modifica delle norme vigenti in materia di rischio idraulico: la proposta modifica in modo sostanziale le modalità di valutazione del grado di pericolosità idraulica ed i vincoli indotti dall'art. 2 della LR 21/2012 per i cambi di destinazione verso il residenziale. La classificazione di fattibilità idraulica del presente Piano Operativo, e le norme ad essa associate, hanno tenuto conto necessariamente del quadro vincolistico esistente; hanno comunque preso in qualche modo in considerazione anche i cambiamenti che ragionevolmente giungeranno nel breve periodo con le modifiche alla LR 21/2012.

Dal punto di vista sismico il Piano Operativo recepisce gli studi di Microzonazione Sismica di Primo Livello approvati dal Servizio Prevenzione Sismica Regionale e recepiti nel Piano Strutturale 2017.

Sulla base di questi elementi e criteri il Piano Operativo ha provveduto a definire le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica procedendo nel modo seguente:

- definizione della fattibilità delle tipologie di intervento indicate nel quadro progettuale;

- definizione della fattibilità degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree agricole;
- indicazione delle prescrizioni sul tipo di indagini ed approfondimenti da eseguire in fase di strumento urbanistico intermedio nelle aree di trasformazione.

L'attribuzione delle classi di fattibilità ha tenuto conto delle carte di pericolosità geologica, sismica ed idraulica allegate al Piano Strutturale ed ha seguito i criteri indicati dal regolamento regionale 53/R/2011. E' stata inoltre tenuta in debita considerazione la valutazione dei benefici dovuti alla realizzazione degli interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico, con particolare riferimento alla cassa di espansione sul Fosso di Lucciano (con progetto definitivo approvato) ed alle casse sui fossi Falcheretto e Colecchio.

La classificazione di fattibilità è stata espressa mediante tre tabelle secondo l'uso ormai comune (vedi Appendice 4 NTA).

- La **Tabella 1** indica le classi di fattibilità riferite agli **interventi diretti** (non soggetti a piano attuativo); in particolare la fattibilità è riferita agli interventi di maggior incidenza sul terreno consentiti nelle singole zone urbanistiche. In questa tabella sono state riportate anche le classificazioni di fattibilità di tutti i comparti edilizi direttamente identificabili nelle carte del Piano Operativo, siano essi soggetti ad intervento diretto o ad intervento diretto convenzionato (ACR, CTR, AR, Ara e CTP).
- Nella **Tabella 2** è riportata la fattibilità relativa alle **aree di trasformazione** soggette a piano attuativo (PA).
- Nella **Tabella 3** è riportata la matrice attraverso la quale viene attribuita la classe di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo e per quelli possibili nelle aree del territorio agricolo.

Per le aree di trasformazione ricadenti in **fattibilità limitata** sono state redatte specifiche schede, allegate alla Relazione Geologica di Fattibilità (Doc. G), con indicate le criticità che hanno determinato la fattibilità e le condizioni per il loro superamento.



## 4. Il progetto del Piano.

### 4.1 Dal Piano strutturale al Piano Operativo

Il Piano Operativo, come ricordato nel capitolo 1, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato,
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, di cui alla Parte Terza delle presenti NTA.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:

- gli approfondimenti del quadro conoscitivo illustrati nel capitolo 3,
- le norme di carattere generale e dalle norme che dettano condizioni per le trasformazioni con particolare riferimento alle disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale del territorio, per la sostenibilità degli interventi di trasformazione, per la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi edilizi ed urbanistici

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle disposizioni del Piano Strutturale 2017 nel rispetto della normativa di settore e delle prescrizioni e degli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato nel 2015 ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (PTC), di cui nel marzo 2018 è stata adottata una variante generale per conformarlo al PIT-PPR.

Nell'elaborazione del Piano Operativo abbiamo perseguito un obiettivo di carattere generale che risponde ad una esigenza di semplificazione e di chiarezza del complesso quadro degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delineato dalla normativa regionale: far assumere al Piano Operativo, che è lo strumento urbanistico conformativo a livello comunale, **il ruolo di strumento di riferimento fondamentale** per la definizione, l'attuazione ed il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunali. In parole semplici, a nostro avviso, nel PO i cittadini ed i soggetti interessati devono trovare un'esauriente e chiara informazione sulle condizioni, le procedure e le modalità di intervento e gli uffici competenti della pubblica amministrazione devono trovare tutte le indicazioni per esercitare con certezza la funzione di indirizzo, di autorizzazione e di controllo rispetto alle istanze dei privati. Ciò comporta che le disposizioni statutarie del PIT-PPR e del PS comunale siano declinate **in modo chiaro ed esaustivo**, nelle previsioni e nelle norme del PO, e siano messe in relazione con il complesso delle disposizioni che riguardano le condizioni per la trasformazione del territorio.

Le linee di fondo del Piano Operativo fanno diretto riferimento agli obiettivi generali del Piano Strutturale come sono indicati nell' art.2 della Disciplina di Piano e come elencati di seguito.

1. La *tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici* da perseguire attraverso le seguenti azioni:

- la prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico,
- la salvaguardia delle risorse idriche,
- il contenimento dell'erosione e del consumo di suolo e la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio.

2. *La salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali* da perseguire attraverso le seguenti azioni:

- il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio comunale attraverso la tutela in particolare delle aree boscate e degli ambienti fluviali,
- la qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio agrario.

3. *La valorizzazione della struttura insediativa storica e la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione* da perseguire con le azioni seguenti:

- la tutela della distinta natura policentrica dei nuclei collinari e dei poli urbani della pianura, - il recupero delle aree produttive dismesse e la rigenerazione delle aree urbana degradate,
- la riqualificazione della campagna urbanizzata ed il riordino dei margini città-campagna,
- la riorganizzazione della rete infrastrutturale.

4. *La difesa del territorio rurale e delle produzioni agricole* da attuare con azioni mirate a:

- la tutela delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie della collina,
- la conservazione delle relazioni fra paesaggio agrario e sistema insediativo, e la permanenza delle residue coltivazioni storiche della pianura,
- la qualificazione e compatibilità ambientale delle attività vivaistiche.

5. *Il rafforzamento dell'identità e della coesione territoriale* da perseguire con una duplice azione:

- la valorizzazione delle specifiche vocazioni ed identità del territorio comunale ancorate alla resistente trama insediativa delle frazioni,
- il potenziamento delle relazioni territoriali del Comune attraverso la definizione di strategie comuni per la mitigazione del rischio idraulico, per la mobilità, per lo sviluppo economico, per un turismo sostenibile nella area che unisce la pianura fra Prato e Pistoia con la collina del Montalbano.

6. *La promozione di uno sviluppo economico sostenibile* fondato sulle azioni seguenti:

- la riqualificazione del settore manifatturiero in grave crisi nel settore portante dell'industria del mobile,
- la riorganizzazione delle attività commerciali e di servizio a partire dai poli consolidati di S. Antonio e di via Montalbano.

7. *L'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio comunale* da perseguire con le seguenti

azioni:

- il miglioramento delle dotazioni di attrezzature e servizi per la popolazione insediata, con particolare attenzione all'offerta abitativa, educativa e sociale,
- la valorizzazione delle risorse turistiche ed ambientali del territorio e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive,
- l'attivazione di centri e luoghi per la formazione e la ricerca connessi alla qualificazione dell'apparato produttivo;

8. *La semplificazione e l'innovazione degli strumenti di pianificazione urbanistica* da perseguire, nel rispetto della normativa vigente, con una duplice azione:

- redazione di piani con una snella struttura, con rappresentazioni chiare e con apparati normativi semplici ed esaustivi,
- accurata selezione delle scelte progettuali al fine di consentire una coerente e rapida attuazione delle loro previsioni.

Nei successivi paragrafi di questo capitolo il Piano operativo viene descritto attraverso una sintetica analisi della disciplina degli insediamenti urbani esistenti e del territorio rurale; della disciplina delle trasformazioni; dei caratteri della "città pubblica"; delle condizioni per le trasformazioni; del dimensionamento del piano.

#### **4.2 Gli insediamenti urbani esistenti**

Gli insediamenti urbani sono stati distinti in relazione ai caratteri dei tessuti che li compongono tenendo conto della zonizzazione consolidatasi nei precedenti strumenti urbanistici comunali, adeguandola ed innovandola in relazione alle indicazioni del Piano strutturale ed in particolare all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Gli insediamenti urbani sono stati articolati nel modo seguente e sono disciplinati nel Titolo IV della NTA.

##### ***Tessuti storici***

I tessuti storici (TS) sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico inseriti nel tessuto urbano. Si articolano:

- Tessuti TS1 individuano i centri ed i nuclei storici della Collina, che costituiscono i più antichi insediamenti urbani del territorio comunale;
- Tessuti TS2 individuano i nuclei originari del capoluogo e delle frazioni di pianura ed i tessuti storici formati attorno ad essi, riconosciuti dal Piano Strutturale come componenti della struttura insediativa di formazione storica;

- Le Emergenze storico-architettoniche (ES) individuano gli episodi di maggiore pregio architettonico e di più elevato interesse storico presenti sul territorio di Quarrata, posti all'esterno dei tessuti storici ed in molti casi del perimetro del territorio urbanizzato. Sono compresi fra le Emergenze storico-architettoniche ES i complessi di Villa La Magia, della chiesa di S.Biagio nonché le principali ville e ville-fattorie collocate sia in ambito urbano che nel territorio rurale.

### ***Tessuti prevalentemente residenziali***

Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e delle frazioni a partire dalla metà del secolo scorso ed includono, talvolta, porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario. Sono articolati in:

- Tessuti consolidati non ordinati TC1, che caratterizzano la generalità delle addizioni prevalentemente lineari e reticolari delle frazioni e le prime fasi di espansione del capoluogo,
- Tessuti consolidati ordinati TC2, in cui è riconoscibile una regola insediativa per il disegno dei lotti, l'allineamento degli edifici lungo la viabilità, l'omogeneità, o almeno la prevalenza, di una tipologia edilizia,
- Tessuti consolidati pianificati TC3, costituiti dagli insediamenti realizzati, od in corso di realizzazione, in forza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o, comunque, di interventi convenzionati, nei quali l'assetto ordinato ed il rapporto fra gli edifici e gli spazi pubblici od aperti è da preservare,
- Tessuti di frangia TF che individuano i tessuti sfrangiati e di margine del capoluogo e dei principali insediamenti della pianura.

### ***Tessuti misti***

I Tessuti misti TM sono i tessuti caratterizzati dalla disordinata presenza di strutture produttive, di frequente associate alla residenza e ad altre funzioni e comunque collocate in contesti prevalentemente residenziali od a vocazione residenziale: essi sono presenti sia nelle frazioni di pianura che nelle aree del capoluogo prossime ai tessuti di impianto storico o alla viabilità principale. Nei tessuti TM il Piano Operativo mira a favorire una complessiva riorganizzazione di questi tessuti: pur ammettendo la permanenza delle strutture produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo, il PO favorisce la trasformazione verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi delle strutture produttive dismesse e degradate. A tal fine in queste aree il Piano operativo incentiva gli interventi di riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana, promuove la riqualificazione degli spazi e dei servizi pubblici, il rinnovo edilizio ed architettonico dell'edificato, il riordino e la riqualificazione dei margini

urbani con interventi di riqualificazione paesaggistica.

### ***Tessuti produttivi***

I Tessuti produttivi identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale. Essi si articolano in:

- Tessuti produttivi lineari (TP1): sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, prevalentemente artigianali, sorti lungo la viabilità principale di accesso o collegamento ai centri abitati. Molti di questi tessuti sono caratterizzati da condizioni di degrado e dalla diffusa compresenza di altre attività e destinazioni: commerciale, espositiva, direzionale ed anche residenziale. Il Piano Operativo in questi tessuti persegue il contenimento delle espansioni lineari, la messa in sicurezza della viabilità e la riqualificazione dei fronti stradali, un complessivo riordino urbanistico ed edilizio, fondato sul riconoscimento del carattere plurifunzionale di questi insediamenti, sul miglioramento delle aree pertinenziali e dei fronti verso il territorio aperto, sull'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

- Tessuti a piattaforme produttive (TP2): sono così classificate le parti del territorio urbano occupate da piattaforme produttive ad elevata densità con lotti serviti da maglia viaria strutturata: essi sono in genere il risultato di interventi pianificati, spesso giustapposti fra loro. In questi tessuti il Piano Operativo persegue la conservazione della destinazione produttiva specializzata, ammettendo comunque limitate diversificazioni funzionali, e persegue inoltre il miglioramento dell'assetto urbanistico-edilizio, il riordino delle aree pertinenziali nonché la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e di produzione di energie rinnovabili.

- Tessuti produttivi pianificati (TP3) che individuano i tessuti urbani a destinazione produttiva risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di: piani di lottizzazione, piani per insediamenti produttivi (PIP), altri piani o strumenti attuativi finalizzati alla realizzazione di insediamenti specializzati a destinazione artigianale e industriale o commerciale. Essi si distinguono in:

- Tessuti TP3.1: Tessuti produttivi pianificati già realizzati
- Tessuti TP3.2: Tessuti produttivi pianificati in corso di realizzazione.

- Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP4): sono le aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita, trasformazione e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

### ***Tessuti terziari***

I Tessuti terziari TT identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva. In taluni casi essi includono anche aree e strutture a destinazione produttiva.

I Tessuti TT, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, si articolano in:

- TT1: Tessuti terziari lineari sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti commerciali ed espositivi, artigianali di servizio e direzionali sorti lungo la viabilità principale di accesso o di collegamento dei centri abitati. Molti di questi tessuti, all'interno dei quali sono talvolta presenti strutture produttive di tipo artigianale sono caratterizzati da condizioni di degrado, legate in particolare alla dismissione o sottoutilizzazione di diverse strutture espositive legate all'industria del mobile. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue il contenimento delle espansioni lineari, un complessivo riordino urbanistico ed edilizio fondato sulla messa in sicurezza della viabilità, sulla riqualificazione dei fronti stradali e verso il territorio aperto, sul miglioramento delle aree pertinenziali e soprattutto sull'adeguamento delle dotazioni di aree di sosta e di servizi, sulla sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e di produzione di energie rinnovabili.

All'interno di tali tessuti sono individuati, con le sigle TT1.1 e TT1.2 i seguenti tessuti:

- TT1.1: l'insediamento commerciale di S. Antonio, sorto in modo spontaneo dalla trasformazione d'uso di preesistenti strutture produttive allineate lungo la SR 66 fra Barba ed Olmi.
- TT1.2: le mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU).
- TT2: Tessuti terziari pianificati: sono i tessuti a destinazione terziaria risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi o di altri strumenti attuativi convenzionati finalizzati alla realizzazione di insediamenti specializzati a destinazione terziaria. Essi si distinguono in:
  - Tessuti TT2.1: Tessuti terziari pianificati già realizzati
  - Tessuti TT2.2: Tessuti terziari pianificati in corso di realizzazione
- TT3: Aree per depositi e commercializzazione di materiali all'aperto ove sono consentiti limitate strutture edilizie per supportare la raccolta e la vendita di materiali di ingombranti dimensioni.

### ***Tessuti extraurbani prevalentemente residenziali (TE1)***

Sono i tessuti, in genere radi, di edificato sparso e discontinuo costituito da nuclei di residenze singole o da piccoli insediamenti residenziali e misti, formati soprattutto negli anni '60 e '70 del secolo scorso a seguito della rottura economica e sociale degli originari assetti agrari della campagna. Nei Tessuti TE1 il Piano Operativo mira a bloccare i processi di dispersione insediativa, a riqualificare il margine urbano con interventi di sistemazione paesaggistica e di riordino delle aree pertinenziali, a migliorare i fronti stradali

e la qualità architettonica dell'edificato, a salvaguardare le residue attività e funzioni agricole.

### ***Tessuti extraurbani prevalentemente produttivi (TE2)***

Sono i tessuti, diffusi nel territorio aperto della pianura, costituiti da insediamenti produttivi singoli od aggregati, talvolta frammisti con residenze, residue attività agricole ed altre funzioni non abitative: essi si sono formati prevalentemente nelle prime fasi dell'espansione economica del secondo dopoguerra e sono in genere caratterizzati da condizioni di degrado e da una sostanziale incoerenza rispetto al contesto agricolo. Nei Tessuti TE2 il Piano Operativo mira a bloccare i processi di dispersione insediativa, a favorire la rilocalizzazione/trasformazione delle strutture produttive più invadenti, a promuovere interventi di riordino delle aree pertinenziali, di riqualificazione dei fronti sulla viabilità e verso il territorio agricolo, a favorire interventi di trasformazione edilizia, coerenti per dimensioni, tipologie e qualità architettonica con il contesto paesaggistico ambientale.

### ***Aree degradate e interventi di riqualificazione insediativa nelle aree degradate***

Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico. Esse sono individuate nelle tavole del Piano Operativo con apposito perimetro e distinta campitura in relazione alla tipologia di degrado: urbanistico o socio economico. Su di esse sono ammessi ed incentivati gli interventi di riqualificazione insediativa e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

### ***Aree inedificate nel territorio urbanizzato***

Aree non interessate da previsioni insediative (VR) sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo ed integrativo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione, ma che non sono interessate da previsioni insediative nel presente Piano operativo.

Aree a verde privato (Vpr) sono le aree inedificate di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato.

Aree a verde di particolare pregio (Vpreg) sono le aree circostanti edifici di particolare interesse, spesso di carattere storico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viaria di raccordo alla viabilità storica o da percorsi poderali storici: tali aree sono in genere incluse nel perimetro delle emergenze storico architettoniche ES oppure costituiscono aree e corridoi di connessione paesaggistica di particolare interesse. In ogni caso esse presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale che debbono essere tutelati.

Parchi e giardini storici (Vstor) sono i parchi e giardini a corredo di ville ed edifici storici classificati come emergenze storico architettoniche ES che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche o paesaggistiche. Dette aree ne costituiscono la centralità storica e si rapportano direttamente con gli edifici di pregio dei quali costituiscono diretta pertinenza.

Parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (Ppriv): corrispondono a localizzazioni o ipresioni di parcheggi privati che per la loro dimensione e posizione od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive, possono rivestire un oggettivo interesse pubblico in quanto possono alleggerire la domanda di sosta veicolare nelle aree e nelle strade contermini.

### **4.3 Il territorio rurale**

Il territorio rurale del Comune di Quarrata è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Strutturale del 2017. Nel rispetto delle indicazioni del PS e del PIT- PPR ed ai sensi dell'art. 64 e seguenti della LR 65/2014, il Piano Operativo individua nel territorio rurale:

- l'area ad elevato grado di naturalità costituita dal Bosco della Magia (EN)

E' la zona su cui si estende il bosco planiziale della Magia, adiacente e correlato al complesso della villa medicea. Tale area coincide con l'ANPIL "Bosco della Magia", costituita con DCC n. 26 del 30.03.2005, per la quale il Comune di Quarrata ha proposto l'ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015 con DGR n.62 del 09.05.2016. Tale area è integralmente compresa nella zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 ed è parzialmente inclusa nella "zona tampone" del sito della villa medicea iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale WHL dell'Unesco.

- le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali della collina identificate dalla sigla **EC**:

#### Aree forestali del crinale del Montalbano (EC1)

Sono le aree di crinale della collina del Montalbano, coperta quasi completamente dal bosco ad eccezione di poche radure ed aree aperte che sono sopravvissute all'espansione della vegetazione: esse rivestono un particolare pregio ambientale e paesaggistico per la posizione elevata e per la copertura boschiva che le caratterizza.

#### Aree agricole forestali della collina arborata (EC2)

Sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle colture tradizionali dell'olivo e della vite, caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti e da frange di bosco, storicamente strutturate dagli insediamenti poderali del sistema delle ville-fattorie del Montalbano.

- le aree rurali costituite dalle aree agricole della pianura identificate dalla sigla **EP**:



Aree agricole della pianura (EP1)

Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente attorno al capoluogo e nella parte orientale del territorio comunale. Queste aree, dove sono presenti anche isolate coltivazioni a vivaio, sono prevalentemente caratterizzate dalla permanenza dei segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura. Tali permanenze, in prossimità degli insediamenti urbani ed industriali, sono fortemente compromesse dalle recenti espansioni edilizie.

Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica (EP2)

Sono le aree agricole della pianura, collocate nella parte nord occidentale del territorio comunale e destinate in larga prevalenza alle coltivazioni vivaistiche anche se al loro interno appezzamenti incolti o coltivati in modo tradizionale. Tali aree coincidono con le aree vocate alle attività vivaistiche, individuate e disciplinate dal PTC, in applicazione della LR 41/2012 e del Regolamento 25R/2014.

Aree agricole pedecollinari (EP3)

Sono le aree della fascia pedecollinare caratterizzate dalle associazioni colturali del vigneto, dell'oliveto e dei seminativi che caratterizzano il passaggio dal paesaggio collinare a quello di pianura nella parte occidentale del territorio comunale.

Aree umide ed aree agricole associate (EP4)

Sono le aree, di notevole valore paesaggistico e ambientale, che individuano le residue aree umide della pianura e le aree agricole che le circondano e che sono ad esse associate. Esse comprendono l'ANPIL "La Querciola", costituita con DCC n. 105 del 30/12/1997, per la quale il Comune di Quarrata ha proposto l'ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015 con DGR n. 62 del 09.05.2016.

- Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche (EA1)

Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico ambientale e testimoniale, che individuano e caratterizzano gli intorni dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche del territorio comunale.

- Ambiti periurbani (EA2)

Sono le aree, di valore ecologico e di interesse paesaggistico ambientale, adiacenti al territorio urbanizzato della pianura e della fascia pedecollinare: esse sono caratterizzate sia dalla permanenza di sistemazioni agrarie tradizionali che dalla presenza di manufatti ed attività legati agli insediamenti urbani.

Insedimenti ed aree speciali nel territorio rurale: classificazione

Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, i seguenti insediamenti ed aree speciali:

### Nuclei Rurali (NR)

Sono i nuclei costituiti da gruppi di edifici contigui o vicini ed insediamenti anche sparsi, prevalentemente di origine storica e collocati nell'area collinare, che sono in stretta relazione con il contesto rurale e che sono identificati nelle tavole del PO dalla sigla NR: la popolazione di tali nuclei non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.

- le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che nel Piano Operativo sono identificate nel modo seguente:

### Aree per attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati (FE)

Il PO individua nel territorio rurali alcune aree destinate ad attrezzature ricreative e per impianti sportivi privati che richiedono una specifica disciplina in quanto, pur non avendo una funzione agricola e risultando in genere compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale, non costituiscono territorio urbanizzato. Tali aree sono indicate con apposito simbolo (FE), perimetro o campitura sulle tavole del PO e corrispondono a:

- Area per impianti sportivi (FE.1)
- Laghi per la pesca sportiva e per attività ricreative (FE.2)
- Area per Avio Stazione (FE.3)

### Aree per maneggi (FM)

Sono le aree destinate a maneggi e ad attrezzature similari per attività equestri ed ippoterapia presenti sul territorio comunale. Nel caso in cui tali attrezzature non siano collegate alle attività di aziende agricole sono evidenziate sulle tavole del PO con apposita campitura.

### Aree per trattamento rifiuti e servizi ambientali (TPA)

Sono le aree ed i siti destinati ad attività private per trattamento rifiuti e servizi ambientali. Essi possono essere mantenuti ed ampliati in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività.

### Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto nel territorio rurale (TP4.1)

Sono le aree, poste nel territorio rurale, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e deposito di inerti e materiali edili, poste nel territorio aperto.

### Aree delle cave dismesse

Sono le aree che individuano le cave non più attive, comprensive degli spazi di servizio annessi, che presentano specifico valore di testimonianza e possono assolvere a funzioni didattiche e ricreative.

### **3.4 Le aree di trasformazione**

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che interessano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, da interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani, da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, alla realizzazione di interventi di edilizia sociale, al trasferimento di volumi funzionali alla realizzazione delle operazioni di riqualificazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di trasformazione sono articolati nel modo seguente:

- Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR1 ed ACR2):

Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale sono costituite da piccole aree libere poste all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo. Le aree ACR1 sono ad intervento diretto,; le aree ACR2, in quanto di maggiore estensione e collegati a dotazioni di standard, sono assoggettate a progetto unitario convenzionato.

- Interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva (ACP):

Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva ACP sono costituite da aree libere poste all'interno dei tessuti produttivi o misti sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, ai quali è associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario. Per tali ragioni sono assoggettate a progetto unitario convenzionato.

- Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT): sono le aree poste in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di aree a verde pubblico. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità. In relazione alla destinazione d'uso prevalente le aree CT si distinguono in:

- aree CTR a prevalente destinazione residenziale
- aree CTP a prevalente destinazione produttiva

- Interventi di riqualificazione urbana (AR): Le aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (AR) sono aree degradate, sulle quali il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti fino alla ristrutturazione urbanistica che, in quanto finalizzati ad una più estesa e coordinata riqualificazione degli insediamenti, richiedono la preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato o di un piano attuativo (piano di recupero) nei casi di interventi di particolare complessità ed importanza.

- Progetti di Centralità (PC): individuano e definiscono gli interventi finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni della pianura valorizzando il carattere storico e

ambientale delle piazze e degli spazi comunitari nonché rafforzando e qualificando le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano. Essi interessano le tre frazioni di Barba, Ferruccia e Vignole.

- Interventi di rigenerazione urbana dell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU): il Piano operativo promuove la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi della LR 65/2014 e sulla base della specifica disciplina contenuta nelle NTA. Si limita però ad individuare un solo intervento riconducibile alla rigenerazione urbana riferito all'Ambito di Connotazione Urbana di Via Montalbano (ACU), che era stato oggetto della Variante n.3 al previgente RU. Tale ambito individua i tessuti urbani posti all'ingresso del capoluogo nel tratto di via Montalbano compreso fra il torrente Stella e l'intersezione con Viale Europa e via Torino: è questo il segmento più importante dell'asse viario che ha segnato la trasformazione urbanistica di Quarrata ed il suo sviluppo economico fondato sull'industria del mobile e sugli spazi espositivi ad essa connessi che a causa della persistente crisi del settore sono in larga parte dismessi determinando una situazione di diffuso degrado urbano.

All'interno del perimetro dell'ACU, il Piano Operativo individua e disciplina:

- i tessuti urbani degli insediamenti esistenti,
- gli spazi, i servizi e le infrastrutture della città pubblica,
- le aree di riqualificazione urbana (ARa) e le aree di trasformazione urbana (ATa) che individuano rispettivamente le aree edificate e le aree prevalentemente non edificate da assoggettare a specifici interventi di riuso, di riordino e di nuova costruzione per rafforzare e caratterizzare la centralità urbana dell'asse di ingresso alla città di Quarrata e rinnovare e caratterizzare la sua prevalente funzione terziaria e di servizio. In un' apposita scheda norma (Allegato A delle NTA) ciascuna area è dettagliatamente descritta e disciplinata, anche con elaborati grafici che prescrivono ed esemplificano le proposte progettuali del PO.
- Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani (AT): sono le aree riservate agli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino della struttura urbana, alla sua riqualificazione interna ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale. Gli interventi nelle aree AT sono in genere conferma, parziale o totale, di previsioni del previgente Regolamento Urbanistico e ad sono associati interventi di edilizia, sociale, di trasferimento di volumi e di ridisegno e riqualificazione dei margini urbani.
- Aree di atterraggio per la delocalizzazione di volumi e per l'attuazione di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana (AA): che corrispondono alle aree destinate in via prioritaria all'atterraggio di volumi da trasferire da altre zone, per consentire la realizzazione di opere pubbliche o per favorire interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, progetti di recupero e di riqualificazione paesaggistica e ambientale od interventi di edilizia sociale.

### **3.5 La città pubblica**

Il Piano Operativo individua “la città pubblica” nel complesso dei luoghi, degli spazi, delle attrezzature, degli impianti e dei servizi, delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità che innervano il territorio e la struttura urbana e che sono funzionali al loro uso ed alla loro fruizione da parte della collettività. Ne disciplina inoltre la manutenzione, l’uso, l’adeguamento e la trasformazione con la finalità di accrescerne e qualificarne le dotazioni al servizio di tutti i cittadini e per uno sviluppo duraturo e sostenibile.

Il Piano operativo individua s gli spazi, i servizi e le infrastrutture della città pubblica nel modo seguente.

1. Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano: sono le aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici di cui all’art. 3 del D.M. 1444/68. Esse sono distinte in:

- Aree per l’istruzione (zone F1): sono le aree per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art. 3.

- Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2): sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili. Esse comprendono i cimiteri e le relative fasce di rispetto.

- Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS): sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive.

- Aree per parcheggi pubblici (P): sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti che di progetto.

- Aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale: Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale le aree per l’istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui. Nel territorio del Comune di Quarrata sono presenti le seguenti attrezzature di interesse generale:

- un’attrezzatura per l’istruzione superiore all’obbligo, identificata con la sigla F1.1, posta a Quarrata su via Montalbano,
- il parco territoriale di Villa la Magia che comprende il vasto bosco e le aree connesse di proprietà pubblica che circondano il giardino storico ed il complesso della Villa e sul quale si applicano le specifiche disposizioni di tutela paesaggistica e monumentale prescritte dal PIT-PPR e dal D.Lgs 42/2004.

2. Aree per impianti tecnologici (IT): sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.

3. Infrastrutture per la mobilità che comprendono l'insieme delle reti viarie, i percorsi ciclopedonali e gli itinerari escursionistici nonché gli spazi e servizi e gli impianti ad esse funzionali. Esse sono pertanto articolate in:

- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare: ovvero le strade, come definite all'art. 2, comma 1, lettere da "C" ad "F", del Nuovo Codice della Strada. In particolare esse si suddividono in:

- o C - Strade extraurbane secondarie: strada regionale SR 66 e strade provinciali .
- o E - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
- o F - Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.
- o F bis - Itinerari ciclopedonali.

- Fasce di rispetto stradale: individuate in conformità al Codice della strada ed alla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

- Distributori di carburante: sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti, con l'indicazione degli impianti da delocalizzare in quanto non compatibili con il sito.

- Verde di arredo stradale ovvero le piccole aree a verde che costituiscono elemento di completamento delle sedi viarie e delle infrastrutture per la mobilità.

- Piazze che individuano gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.

- Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici: che corrispondono ai tracciati dei percorsi ciclopedonali, inclusi gli itinerari ciclopedonali come definiti dal Codice della Strada, e dei percorsi di interesse naturalistico.

Alle infrastrutture per la mobilità è collegato anche il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano che, ai sensi dell'art. 95, comma 6 della LR 65/2014, costituisce uno specifico elaborato del Piano Operativo.

### **3.6 Le condizioni per le trasformazioni**

La parte finale delle NTA del PO contiene un insieme di disposizioni che definiscono e disciplinano le condizioni a cui sono assoggettati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e le trasformazioni morfologiche del suolo. Esse sono organizzate nei seguenti nuclei tematici:

1. le norme di tutela paesaggistica ed ambientale (Titolo VIII Capo 1) che raccolgono le disposizioni per la tutela di:

- beni paesaggistici, ovvero le aree e gli immobili tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- aree di particolare valore paesaggistico ambientale (ANPIL “La Querciola” e “Bosco della Magia”)
- corsi d’acqua con i relativi elementi di tutela (fasce di rispetto, ambiti di pertinenza, contesti fluviali),
- elementi vegetali di pregio costituiti dagli alberi monumentali e dalle emergenze vegetazionali sia in ambito urbano che nel territorio agricolo;

2. i progetti di recupero paesaggistico ambientale (Titolo VIII Capo 2) che come ricordato in precedenza sono articolati in:

- i progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali dei torrenti Ombrone, Stella e del f. Dogaia,
- il progetto di recupero dell’area del Barco Reale che interessa le aree sommitali del Montalbano fino al parco della Magia,
- gli interventi di riqualificazione dei margini urbani, finalizzati alla sistemazione paesaggistica dei confini della città con il territorio agricolo;

3. le disposizioni per la sostenibilità degli interventi di trasformazione (Titolo IX Capo 1) che definiscono i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali e dettano prescrizioni ed indirizzi per le modificazioni del suolo, per l’approvvigionamento ed il risparmio idrico, per la depurazione, per le emissioni in atmosfera, per contenere l’inquinamento acustico e per il risparmio energetico;

4. le norme per la fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi urbanistici ed edilizi (Titolo IX Capo 2), formulate sulla base degli studi e delle analisi richiamate nell’aggiornamento del quadro conoscitivo.

### **3.7 Il dimensionamento del Piano**

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell’adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici sono dettagliatamente illustrati nelle Appendici 2 e 3 delle NTA. Di seguito ci limitiamo a formulare alcuni sintetici commenti sugli esiti finali del calcolo del dimensionamento e della verifica degli standard.

#### ***Il dimensionamento insediativo***

Il dimensionamento insediativo del PO è stato effettuato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Le indicazioni della vigente normativa regionale differiscono, sia pure in misura marginale, da alcuni indicazioni del Piano Strutturale approvato nel 2017, prima dell’uscita del 32R/2017 e della DGR 682/2017. sulla base della LR 1/2005. Nel rispetto dei parametri dimensionali fissati dal PS, si è alla fine

optato per un'integrale adesione alle disposizioni dei regolamenti attuativi della LR 65/2014 per avere uno strumento urbanistico pienamente conforme alla più recente normativa regionale.

Come spiegato nell'introduzione dell'Appendice 2 le principali differenze fra le impostazioni del dimensionamento del PS e quello del PO riguardano i seguenti aspetti:

- la destinazione residenziale, nel dimensionamento del PS, è comprensiva dei servizi per la residenza ed in particolare degli esercizi di vicinato; nel PO la destinazione residenziale non include i servizi per la residenza,
- le destinazioni commerciali, riferite alle diverse tipologie di strutture di vendita (EV, MSV, GSV), sono unificate in un solo parametro nelle tabelle della DGR 682/2017: in conformità con questa indicazione il PO unifica il dimensionamento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, non essendo previste, come prescritto dal PS, grandi strutture di vendita sul territorio comunale,
- le destinazioni produttive, nel dimensionamento del PS, sono comprensive della destinazione per attività commerciali all'ingrosso e depositi; nel PO si è confermato tale scelta del PS per cui il dimensionamento della funzione "commercio all'ingrosso e depositi" nelle tabelle dell'Appendice 2 è sempre nullo, in quanto compreso nel dimensionamento della funzione produttiva.

Il dimensionamento del PS comprende il dimensionamento degli interventi in corso di esecuzione sulla base di piani attuativi e di progetti planivolumetrici approvati e convenzionati. I dati relativi al dimensionamento di tali interventi è contenuto nella Relazione generale del PS (Doc.7, pp 33-35) nel paragrafo " Il dimensionamento residuo del primo Regolamento Urbanistico". Da esso risulta che:

- gli insediamenti residenziali del previgente RU confermati dal PS impegnavano mq 38.769 di Sul su un totale di mq 106.000 di Sul previsti dal PS. Si fa presente che a seguito della soppressione, per ragioni idrauliche, del Piano attuativo PA3.3 di Via Cartesio a Barba il corrispondente dimensionamento di mq 6.900 di Sul, viene sottratto dal calcolo del dimensionamento residuo del RU (che si riduce a mq 31.869) ed imputato al dimensionamento delle nuove previsioni del PS (che sale a mq 74.131 di Sul);
- gli insediamenti produttivi del previgente RU confermati dal PS e dal PO impegnavano mq 54.660 di Sul (erroneamente stimati dal PS in mq 35.246 di Sul) su un totale di mq 86.000 di Sul previsti dal PS;
- gli insediamenti commerciali del previgente RU confermati dal PS e dal PO impegnavano mq 1.435 di Sul su un totale di mq 24.000 di Sul previsti dal PS;
- gli insediamenti direzionali del previgente RU confermati dal PS e dal PO impegnavano mq 2.743 di Sul su un totale di mq 24.000 di Sul previsti dal PS;

Nell'Appendice 2 delle NTA sono riportati solo i dimensionamenti delle nuove previsioni del PO e sono quindi escluse quelle degli interventi in corso di attuazione recepiti dal previgente RU. Si fa presente che le tabelle del dimensionamento dell'Appendice 2 tengono conto delle seguenti indicazioni del PS (art. 33



della Disciplina di Piano):

- per la destinazioni residenziali le previsioni del PO non possono impegnare più del 65% del dimensionamento del PS, al netto del residuo del RU, e quindi mq 48.185 ( $74.131 \times 0,65$ ),
- per le modifiche ed i trasferimenti dei dimensionamenti all'interno delle UTOE e fra le UTOE valgono le specifiche indicazioni del comma 6 dell'art. 33,
- i criteri con cui è stato effettuato il dimensionamento tengono conto, oltre che delle indicazioni dell'art. 33 del PS, dei criteri enunciati nel regolamento 32R/2017 e nella DGR 682/2017.
- i dimensionamenti complessivi delle UTOE sono stati articolati anche per frazioni come indicato nella successive due tabelle, relative all'UTOE 1 ed all'UTOE 2. In relazione a tali dimensionamenti si fa presente che la quota di dimensionamento relativa ad interventi non localizzati esattamente nel piano è stata ripartita fra le frazione in proporzione alla popolazione residente al 31.12.2017.

UTOE 1 Frazioni	Interventi in corso	Interventi previsti	interventi in aree non di trasformazione	SUL totale	abitanti equivalenti	Abitanti 31/12/2017	Abitanti insediabili
QUARRATA	13665	31076	3800	48541	1387	10530	11917
BARBA	0	0	400	400	11	1340	1351
CAMPIGLIO	0	0	88	88	3	384	387
CASERANA	0	0	350	350	10	1047	1057
CASINI	12521	459	370	13350	381	1283	1664
CATENA	0	682	700	1382	39	2104	2143
FERRUCCIA	0	0	400	400	11	1344	1355
SANT'ANTONIO	0	0	70	70	2	264	266
SANTONUOVO	0	904	420	1324	38	1487	1525
VALENZATICO	1633	468	720	2821	81	2216	2297
VIGNOLE OLMI	4050		500	4550	130	1657	1787
<b>TOTALI</b>	<b>31869</b>	<b>33589</b>	<b>7818</b>	<b>73276</b>	<b>2094</b>	<b>23656</b>	<b>25750</b>

UTOE 2 Frazioni	Interventi in corso	Interventi previsti	interventi in aree non di trasformazione	SUL totale	abitanti equivalenti	Abitanti 31/12/2017	Abitanti insediabili
BURIANO	0	0	250	250	7	242	249
COLLE	0	0	250	250	7	238	245
LUCCIANO	0	0	800	800	23	755	778
MONTEMAGNO	0	0	850	850	24	827	851
TIZZANA	0	0	850	850	24	824	848
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3000</b>	<b>3000</b>	<b>86</b>	<b>2886</b>	<b>2972</b>

Dalle tabelle riassuntive, a livello comunale, del dimensionamento del Piano Operativo, al netto degli interventi in corso recepiti dal previgente RU, emergono i seguenti dati:

- gli insediamenti residenziale complessivi assommano a mq 44.408 di Sul, inferiore al dimensionamento massimo consentito dal PS di mq 48.185 di Sul,
- gli insediamenti produttivi artigianali ed industriali, comprensivi del commercio all'ingrosso e depositi, assommano a mq 20.874 di Sul a fronte di una potenzialità ammessa dal PS di 31.340,
- gli insediamenti commerciali hanno un dimensionamento totale di mq 22.700 di Sul, rispetto ad una previsione di mq 24.000 del PS,
- gli insediamenti per direzionale e servizi assommano a mq 16.450 di Sul a fronte di un dimensionamento complessivo del PS di mq 19000,
- gli insediamenti turistici hanno un dimensionamento complessivo di mq 6.500 rispetto ad una previsione del PS di mq 7.000 di Sul.

Dalle due tabelle sopra riportate relative al dimensionamento per frazioni degli insediamenti residenziali emerge anche il dato relativo al numero di abitanti insediabili nelle UTOE e nel Comune sulla base delle previsioni del PS. Il calcolo è stato effettuato sulla base del parametro fissato dal PS di 1 ab/ 35 mq di Sul. Dalla prima tabella emerge che la capacità di incremento della popolazione nell'UTOE 1 è di 2094 abitanti (da 23.656 al 31.12.2017 a 25.750). La crescita è concentrata nel capoluogo (+ 1.387 abitanti) la cui popolazione sale da 10.530 abitanti a 11.917: è qui d'altra parte che è localizzata la maggior parte degli interventi di trasformazione urbana, soprattutto per effetto delle limitazioni imposte dal rischio idraulico nel territorio delle altre frazioni della pianura.

Dalla seconda tabella emerge che la capacità di incremento della popolazione nell'UTOE 2 è di 86 abitanti (da 2.886 al 31.12.2017 a 2.972), in linea con quanto previsto dal PS.

### ***La verifica degli standard urbanistici***

La previsione di incremento di abitanti ammessa dal PO è stata utilizzata per calcolare i fabbisogni potenziali di dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici ed effettuare le verifiche degli standard urbanistici secondo le disposizioni del DM 1444/1968.

Nell'Appendice 3 delle NTA è riportato l'elenco puntuale delle dotazioni di spazi e attrezzature pubblici, esistenti o di progetto, con i riferimenti alle individuazioni e previsioni contenute nelle tavole del Piano. Le conseguenti verifiche degli standard sono state effettuate sulla base dei seguenti parametri indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale:

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab

- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono state condotte separatamente per ciascuna UTOE e riassunte in tabelle relative all'intero territorio comunale. Da queste ultime risulta che tutti gli standard sono soddisfatti ad eccezione di quello relativo alle attrezzature scolastiche. Su tale dato pesa soprattutto l'assenza di scuole nel territorio collinare (UTOE 2); lo standard per l'UTOE 1 risulta infatti soddisfatto. A tale proposito è necessario far notare che:

- le previsioni di aree di progetto per strutture scolastiche sono assai contenute ed in ogni caso credibili in quanto connesse ad interventi di trasformazione urbana e localizzate nei pressi delle strutture esistenti,
- non sono stati calcolati nello standard delle attrezzature scolastiche le aree ed i servizi utilizzati in modo promiscuo dalla popolazione scolastica (come aree sportive e impianti, tipo palestre, che sono stati conteggiati nelle attrezzature di interesse comune).

A livello di singole UTOE emergono due ulteriori criticità per l'UTOE 2: le dotazioni di aree a verde pubblico e di parcheggi pubblici. Rispetto a tali dati è necessario tenere presente le peculiari caratteristiche del territorio dell' UTOE 2:

- larga parte della popolazione della collina vive in piccoli borghi e case sparse immerse nel territorio rurale che non richiede pertanto ampie dotazioni di aree a verde pubblico e di parcheggi,
- le dotazioni di parcheggi non risultano soddisfatte sulla base del parametro maggiorato dal PTC e dal PS di 4,00 mq per abitante; sono quasi soddisfatte in relazione al parametro di 2,5 mq/ab. del DM 1444/1968, e lo sono, a maggior ragione, sulla base della disposizione dello stesso DM (art.4 punti 1 e 2) che ammette la possibilità per le zone A e B collocate in particolari contesti, come quello collinare, di computare in misura doppia le superficie delle aree destinate a standard urbanistici.

## 4. La rappresentazione e gli elaborati del Piano

La carta base utilizzata negli elaborati del PO è derivata dal DBT in scala 1:2000, che copre tutto il territorio comunale. La base topografica così ottenuta, per quanto riguarda gli areali e la toponomastica, è stata speditivamente aggiornata e corretta durante la redazione del Piano sulla base di controlli e studi disciplinari specifici, attraverso l'acquisizione di dati reperiti da mappe catastali vettoriali, di opere pubbliche fornite dal settore Lavori Pubblici, previsioni urbanistiche convenzionate, ecc.

Le tavole che compongono il Piano sono le seguenti:

**TAVOLA 1: Sintesi del progetto 1/10.000**

**TAVOLE 2.0 - 2.13: Progetto 1/2000**

**TAVOLA 3: Centri abitati e classificazione delle strade principali 1/10.000**

**TAVOLA 4: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi 1/10.000**

**TAVOLA 5: Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano 1/5.000**

Il Piano Operativo, oltre che dai sopracitati elaborati grafici del progetto urbanistico, è composto dai seguenti documenti, come elencati al comma 1 dell'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione:

- **Doc. 1 Relazione Tecnica**

- **Doc. 2 Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:

Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione urbana

Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 3: Verifica degli standard

Appendice 4: Tabella di fattibilità geologica idraulica e sismica

- **Allegato A alle NTA: Scheda norma Ambito di Connotazione Urbana via Montalbano (ACU)**

- **Doc. 3 Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità al PIT-PPR**

- **Doc. 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**

- **Doc. 5 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**

- **Studi geologici idraulici**

**Doc. G: Relazione geologica di fattibilità con le seguenti appendici:**

Appendice 1: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica

Appendice 2: Schede di fattibilità idraulica relative alle aree di trasformazione

**- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

VAS 1: Rapporto ambientale

VAS 2: Sintesi non tecnica