

# COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



## Regolamento Urbanistico | VARIANTE N.3

Ambito di connotazione urbana di via Montalbano

### PROGETTO

P1. Relazione tecnica

**Sindaco**

*Marco Mazzanti*

**Assessore all'Urbanistica**

*Francesca Marini*

**Responsabile del procedimento**

*Arch. Caterina Biagiotti*

**Garante della comunicazione**

*Anna Maria Venturi*

**Progettista**

*Arch. Riccardo Luca Breschi*

**Collaboratore**

*Arch. Andrea Giraldi*

**Studi geologici e idraulici**

*Mannori e Burchietti Geologi Associati*

*Geol. Gaddo Mannori*

*GTI Geologia Tecnica*

*Geol. Ferruccio Capecci*

**Luglio 2012**

## Indice

Premessa.....	3
1. L'area e la sua destinazione urbanistica .....	5
1.1 Caratteristiche dell'area.....	5
1.2 Le previsioni del previgente PRG .....	8
1.3 Il vigente Piano Strutturale.....	10
1.4 Il vigente Regolamento Urbanistico .....	12
2. I contenuti della Variante.....	21
2.1 Gli obiettivi della Variante.....	21
2.2 Le previsioni della Variante .....	25
3. Il dimensionamento della Variante.....	29
3.1 Il dimensionamento dell'Ambito di Connotazione Urbana.....	29
3.2 Dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici.....	33
4. Valutazione della Variante.....	37
4.1 Coerenza interna ed esterna delle previsioni.....	38
4.2 Valutazione degli effetti.....	42
5. Gli elaborati della Variante.....	47

## Premessa

Nel Regolamento Urbanistico approvato il tratto di via Montalbano posto all'ingresso di Quarrata e gli insediamenti che vi si attestano furono classificati come una specifica zona urbanistica, un Ambito di connotazione urbana (ACU), finalizzato ad una complessiva riorganizzazione delle aree e degli edifici prospicienti il principale asse viario della città, attorno al quale si addensano, e soprattutto si addensavano, alcune delle sue funzioni più qualificanti.

Così la relazione del RU motivava la scelta di dare una specifica disciplina a quest'area, in relazione sia alle indicazioni del Piano Strutturale che in considerazione degli specifici obiettivi di riorganizzazione e del tessuto insediativo e di promozione del ruolo territoriale del capoluogo, perseguiti dal RU:

*“Per quanto riguarda l’asse Via Montalbano è appena il caso di ricordare come negli anni '60, sviluppandosi la commercializzazione dei mobili in loco, nascono le 'mostre' ed esso si connota come un fortissimo asse commerciale ma non solo. Vetrina e luogo della promozione dell’economia di Quarrata 'città del mobile', Via Montalbano è lo specchio della città e delle le sue contraddizioni. L’importanza strategica di questo asse stradale era già evidenziata nel Piano Strutturale:*

*”... la via Montalbano non è stato solo l’asse commerciale storico che ha svolto un ruolo importante per lo sviluppo di Quarrata, ma anche l’asse di addensamento delle funzioni centrali. A questo ruolo non è tuttavia corrisposto un equilibrato assetto funzionale e spaziale dell’area di gravitazione, al punto che oggi la crisi del comparto commerciale trova un non secondario aggravamento nella presenza di spazi pubblici privi di qualità urbana e di adeguate prestazioni infrastrutturali. Si pone allora un problema di innovazione che investe in primo luogo la questione del riuso degli spazi sottoutilizzati, il riassetto della mobilità, la riqualificazione dello spazio urbano: una domanda di forte innovazione ...”*

Il Regolamento Urbanistico prevede per via Montalbano una nuova funzione di centro generatore di rivitalizzazione e riqualificazione urbana all’interno di una area più vasta: l’ambito di connotazione urbana.

L’ambito di connotazione urbana individua l’insieme degli edifici, delle aree e delle infrastrutture riservati alla creazione di nuove centralità ed alla definizione di una nuova immagine urbana del capoluogo mediante interventi coordinati tra loro e contraddistinti da elevata qualità architettonica ed insediativa. L’ambito comprende anche le aree inedificate che, in quanto essenziali per tali processi, risultano suscettibili di trasformazione. In questo contesto l’asse viario assume, appunto, la valenza di elemento generatore delle trasformazioni, tra le quali un nuovo ingresso al capoluogo.”

Gli ambiziosi obiettivi posti alla base della scelta del RU risultano oggi ancora più fondati ed urgenti in considerazione del crescente stato di degrado fisico e funzionale che caratterizza

l'asse stradale per la chiusura e l'abbandono, negli ultimi anni, di una parte considerevole delle mostre di mobili che vi prospettano.

Per queste ragioni, nell'affrontare il tema della riqualificazione di questa area, si è ritenuto necessario svolgere una preliminare analisi sullo stato dell'economia del mobile a Quarrata e sulle sue prospettive ed una specifica indagine sulle risposte che in altri paesi e città ed in altri ambiti si sono date al tema della riorganizzazione e modernizzazione di aree commerciali specializzate e/o integrate.

Entrambe queste ricerche fanno parte del quadro conoscitivo della Variante al RU (rispettivamente gli elaborati QC2 e QC1) insieme ad una dettagliata analisi delle caratteristiche attuali dell'area classificata ACU (elaborato QC3) ed all'illustrazione grafica di tali caratteristiche (tavole raccolte e numerate come elaborati QC4.n).

A questo insieme di elaborati si rinvia per una comprensione del quadro conoscitivo dell'area, delle problematiche economiche e sociali che essa sottende, delle premesse culturali e cognitive che hanno ispirato l'impostazione del progetto.

In questa relazione si ripercorrono le vicende urbanistiche dell'area, partendo da una sua sintetica descrizione, si motiva la scelta della Variante al RU in luogo del Piano complesso di intervento inizialmente previsto come strumento attuativo, si illustrano i contenuti fondamentali del progetto e le modalità della sua attuazione, si documenta il suo dimensionamento, si compie una valutazione dei suoi prevedibili effetti ambientali, economici, sociali e sulla salute umana, si elencano e si descrivono gli elaborati della Variante con particolare attenzione a quelli che costituiscono modifiche del Regolamento Urbanistico.

## 1. L'area e la sua destinazione urbanistica

### 1.1 Caratteristiche dell'area

L'area classificata nel vigente RU come Ambito di connotazione urbana (ACU) si estende lungo via Montalbano dal torrente Stella fino all'incrocio con via Torino e viale Europa ed è delimitata ad est da via Tintoretto, via Tiziano e via Brunelleschi e ad ovest da via Scopelliti, dal f.Falcheretto e dal limite di crescita urbana fissato dal Piano Strutturale. L'area ha un'estensione di circa mq 280.000 ed è situata ad una quota compresa fra 39,6 e 44,3 mt. s.l.m. : è percorsa da sud verso nord dal corso del fosso Falcheretto che sbocca nel torrente Stella ; è attraversata nella parte nord dal corso del fosso Colecchio che raccoglie le acque basse e sottopassa via Montalbano ed il f.Falcheretto; è delimitata a nord dagli argini che proteggono il corso del torrente Stella.

L'ACU è caratterizzato da due tipi di insediamenti, a nord ed a sud dell'intersezione di via Montalbano con il fosso Falcheretto. Il tratto a sud, da via Torino a via Gramsci, è caratterizzato da un insediamento compatto che prospetta su via Montalbano con una serrata sequenza di mostre di mobili e di edifici commerciali o misti residenziali-commerciali, all'interno dei quali si addensano edifici di abitazione e/o edifici produttivi: laboratori, falegnamerie, depositi che in parte hanno subito trasformazioni e cambi di uso verso funzioni terziarie e soprattutto commerciali come nel caso dell'ex insediamento produttivo posto fra via Einaudi e via Montalbano. Il tratto a nord, compreso fra via Gramsci ed il torrente Stella, è invece caratterizzato dalla presenza di isolate mostre di mobili, che solo per un breve tratto sul lato est della via assumono la continuità della quinta edilizia; le strutture espositive sono intervallate da ampi spazi inedificati e da alcuni edifici di interesse pubblico: la sede distaccata del liceo artistico "P.Petrocchi" e l'attigua palestra polifunzionale a nord, la caserma dei carabinieri a sud.

L'asse di via Montalbano e la sua funzione commerciale ed espositiva sono sempre stati un elemento peculiare, di forte identità e rappresentazione simbolica, della storia e dello sviluppo di Quarrata e della sua tipica industria, la produzione del mobile. Per questo è opportuno ripercorrerne rapidamente le tappe e capire come tale asse stradale e gli insediamenti che ha generato sono stati affrontati negli strumenti urbanistici della storia più recente del Comune.

La realizzazione di via Montalbano, prima dell'ultima guerra, completa il disegno di riorganizzazione del sistema insediativo di Quarrata che aveva preso avvio dalla realizzazione

dell'attuale piazza Risorgimento nel 1897 e dalla formazione del nuovo centro cittadino che con il lungo rettilineo stradale viene collegato direttamente alla Strada statale che unisce Firenze a Pistoia. Questo modello insediativo lineare, piazza - via di accesso, si sovrappone alla diffusa trama viaria ed agli insediamenti sparsi della colonizzazione agricola della pianura ed al successivo addensarsi delle abitazioni e degli edifici in corrispondenza di alcune importanti intersezioni stradali: il bivio di via Vecchia Fiorentina e di via di Lucciano e la diramazione di via Larga dalla stessa via Vecchia Fiorentina. Il nuovo schema infrastrutturale costituito dalla piazza e da via Montalbano diviene l'asse portante dell'urbanizzazione del capoluogo in quanto, come è giustamente scritto in uno dei più interessanti documenti del Piano Strutturale ( l'Atlante delle frazioni ) esso introduce i cardini formali e funzionali dei futuri assetti urbanistici e libera Quarrata dal suo isolamento. La nota storica dell'Atlante così continua il racconto della crescita e trasformazione di Quarrata per impulso della forte espansione delle strutture per la produzione e la commercializzazione dei prodotti tessili e di arredamento a partire dalla metà del secolo scorso fino alla seconda metà degli anni Settanta.

“La via Montalbano è dapprima interessata da un fronte di edilizia residenziale, con tipologie sia a villa che a schiera, nel tratto prossimo alla piazza e soprattutto sul lato est.

Successivamente, con la progressiva edificazione di strutture espositive ad essa prospicienti, la via diviene il motore di “una fuga in avanti” dell’espansione, sia in senso fisico che funzionale, trascinando la crescita del tessuto urbano retrostante. Ai suoi lati infatti, al ritmo della crescita delle strutture commerciali, è cresciuto un tessuto eterogeneo di tipologie residenziali e di strutture produttive, talora realizzate nella forma della casa con laboratorio al piano terra.

Tale tessuto misto residenziale-produttivo ha seguito anche altre direttrici di crescita, lungo i lati dei percorsi storici (via Larga, via di Lucciano, via di Folonica), mentre più spiccatamente residenziali sono state le espansioni intorno al nucleo storico di via Fiume e quelle che hanno aggredito i primi rilievi collinari (salita della Magia, versanti nord ed est del colle di S. Lorenzo, via Asiago).

Caratteristica di questa fase d’espansione è il suo procedere a balzi, con l’avvio di nuove urbanizzazioni prima della saturazione di zone già in parte urbanizzate. A partire dalla fine degli anni '70 la scelta operata dal P.R.G. è di concentrare le strutture produttive nella zona nord del centro, con la formazione delle tre aree industriali di viale Europa, via Bocca di Gora e Tinaia e via Larga, leggermente staccate dal resto dell’abitato.

La localizzazione delle aree industriali nella zona a nord dell’abitato risponde all’esigenza di un più diretto collegamento delle attività produttive con la rete infrastrutturale e più in generale alla necessità di miglioramento della mobilità urbana.

Un'altra scelta operata negli anni'70 è l’ubicazione di un’area 167 in una posizione decisamente marginale, all’estremità sud dell’abitato, con la conseguente formazione nella zona dei Ronchi di un insediamento non completamente integrato con il centro.

Intanto il tessuto urbano è cresciuto, a ridosso del fronte su via Montalbano, poggiando sempre sulla ossatura infrastrutturale dei primi del secolo, con l'avvicinarsi di tipologie a villetta e a palazzina condominiale (più rara appare la tipologia del condominio di dimensioni medio-grandi). Di conseguenza la via è divenuta incapace di soddisfare la maggiore domanda di mobilità. Infatti poco è stato modificato della rete viaria originaria: le uniche importanti strade aperte nel dopoguerra sono la via Firenze, che ha carattere di strada extraurbana di scorrimento, volta ad alleggerire il traffico su via Montalbano, ed il recente collegamento via De Gasperi- via Torino, con funzione di raddoppio della vecchia via Larga.

L'attuale assetto urbano grava quindi pesantemente sulla vecchia arteria e guarda al previsto completamento di circonvallazione sud-est e al nuovo tracciato di raccordo tra via Europa, via Firenze e la seconda circonvallazione di Prato come a una necessità non dilazionabile.

Sotto il profilo commerciale e delle funzioni urbane l'asse di via Montalbano ha svolto un ruolo di centralità fecondo fino agli anni '80, un ruolo che tuttavia non è riuscito a riverberarsi in un equilibrato assetto funzionale e spaziale, al punto che oggi la crisi del comparto commerciale trova un non secondario aggravamento nella presenza di spazi pubblici carenti di qualità urbana e di adeguate prestazioni infrastrutturali".

L'analisi della storia di Quarrata e di via Montalbano, compiuta dal Piano Strutturale , è sostanzialmente giusta e tuttora corrette, a distanza di circa dieci anni, risultano le conclusioni a cui giunge. Per gli effetti della pesante crisi economica degli ultimi anni, le condizioni di degrado , di bassa qualità urbana, di sottodotazione di infrastrutture e servizi della via risultano ancora più evidenti e richiedono strategie di intervento mirate e coraggiose. A questo obiettivo erano finalizzate le previsioni del Regolamento Urbanistico che traevano spunto da un aggiornamento delle riflessioni e delle indicazioni del PS. Allo stesso obiettivo di favorire ed accelerare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio dell'area ed in particolare del complesso di strutture espositive e commerciali era in parte finalizzata la Variante 2 al Regolamento Urbanistico che nell'ambito di una nuova "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" introduceva una normativa provvisoria per l'ACU di via Montalbano, finalizzata a promuovere il recupero delle mostre attraverso parziali mutamenti d'uso associati ad interventi di complessiva ristrutturazione edilizia e, meglio ancora, di sostituzione edilizia.

Prima di esaminare i contenuti delle previsioni dei vigenti PS e RU, è opportuno ricordare come l'area di via Montalbano era classificata e disciplinata nel previgente strumento urbanistico, la Variante generale al PRG approvata parzialmente con delibere G.R.T. n. 4561 del 18.12.1995 e n.66 del 27.02.1996 ed in via definitiva con delibera G.R.T. n.404 del 12.04.1999. Tale rapido excursus è utile anche in relazione ad una specifica disposizione del vigente RU che stabilisce che i meccanismi perequativi da prevedersi nelle aree di trasformazione dell'ACU debbono fondarsi anche su parametri che tengano conto dei diritti

edificatori pregressi ( art.62, comma 8 delle NTA del RU).

## **1.2 Le previsioni del previgente PRG**

Nel previgente PRG del 1995-96 le aree e gli immobili ricadenti nell'ACU erano zonizzati e normati in conformità ai principi di fondo che ispiravano lo strumento urbanistico e che possono essere riassunti nell'aspirazione a dare un più ordinato assetto al tumultuoso sviluppo che aveva avuto Quarrata “fotografando”, e conseguentemente disciplinando, la situazione che si era determinata. Nel caso specifico di via Montalbano il principale obiettivo del Piano era la promozione della sua funzione commerciale attraverso la conservazione delle caratteristiche funzionali e tipologiche dell'edificato esistente e l'individuazione di isolate aree di espansione terziaria , non correlate fra loro e non inquadrare in un disegno organico. Non si avvertiva allora l'esigenza di dare una diversa organizzazione alla via ed alle aree limitrofe, supportando le strutture commerciali ed espositive con un adeguato corredo di spazi pubblici, di parcheggi ed aree di sosta, di attrezzature di interesse comune integrative degli spazi commerciali: i segni della crisi non erano ancora visibili nonostante alcuni segnali premonitori.

Entrando nel dettaglio il PRG individuava le seguenti principali zone all'interno del perimetro dell'ACU:

- ✧ il tessuto compatto delle mostre di mobili lungo via Montalbano era prevalentemente classificato in zona B3: sottozona a destinazione commerciale con  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ,  $RC = 0,50 \text{ mq/mq}$ ,  $H \text{ max } 10,50$ ,
- ✧ i singoli edifici di abitazione ed i brani di tessuto urbano a carattere prevalentemente abitativo (l'isolato fra via Giotto e via Brunelleschi, i fronti di via Beato Angelico) erano nella maggior parte dei casi classificati in B1(1) : sottozona a prevalente destinazione residenziale con  $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ ,  $RC = 0,40 \text{ mq/mq}$ ,  $H \text{ max } 7,50 \text{ mt.}$ ,
- ✧ alcuni edifici o nuclei edilizi meritevoli di conservazione, isolati o frammisti agli altri tessuti, erano classificati in zona B03 : sottozona in cui erano ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso la residenza e fino al 40% del volume verso destinazioni con essa compatibile e dove gli interventi edilizi consentiti arrivavano fino alla ristrutturazione edilizia e fuori delle aree protette fino alla sopraelevazione di un piano,
- ✧ pochi edifici isolati erano classificati in zona B2: sottozona a destinazione mista residenza lavoro con  $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$  ( max  $1,50 \text{ mc/mq}$  per residenza),  $RC = 0,40 \text{ mq/mq}$ ,  $H \text{ max } 9,50$ ,



- ⤴ gli edifici a carattere produttivo erano singolarmente classificati in zona Dc : zona industriale di completamento con  $RC = 0,50 \text{ mq/mq}$  e  $H \text{ max} = \text{mt } 11,00$ .

Nel suo complesso il tessuto insediativo esistente era classificato e disciplinato in conformità alla destinazione d'uso in essere; in buona sostanza il PRG cristallizzava le funzioni e conseguentemente l'edificato presente sull'area sorto in modo disorganico, soprattutto nel tratto da via Torino a via Gramsci, e caratterizzato dalla massiccia presenza di mostre di mobili e da un tessuto con forte compresenza di destinazioni produttive, commerciali e residenziali.

Per quanto riguarda le aree libere il PRG confermava la vocazione di via Montalbano come asse commerciale specializzato della città con la previsione di una serie di zone di espansione a destinazione commerciale o direzionale-commerciale, assoggettate a piani attuativi o alla redazione di progetti planivolumetrici. Le zone di espansione individuate erano:

- ⤴ la zona C2 per nuovi insediamenti direzionali e commerciali posta nella parte sud ovest dell'ACU fra via Einaudi, via Amendola ed il corso del Falcheretto: superficie fondiaria della zona mq 6250 ca oltre a mq 5400 ca di parcheggi pubblici; indice fondiario 3,00 mc/mq,  $h \text{ max } 12,50$ ,  $RC \text{ } 0,40 \text{ mq/mq}$
- ⤴ la zona C3 per nuovi insediamenti commerciali posta lungo via Montalbano fra via Del Sarto e il fosso Colecchio: superficie fondiaria mq 26900 ca, indice fondiario 3,00 mc/ mq,  $h \text{ max } \text{mt } 10,50$ ,  $RC \text{ } 0,40 \text{ mq/mq}$ ,
- ⤴ la zona C3 per nuovi insediamenti commerciali posta nell'angolo nord-est dell'ACU fra via Montalbano e il fosso Falcheretto : superficie territoriale mq 11200 ca, indice fondiario 3,00 mc/mq,  $h \text{ max } \text{mt } 10,50$ ,  $RC \text{ } 0,40 \text{ mq/mq}$ .

Delle tre previsioni sopraelencate è stata attuata solo la zona C2 che ha portato alla deviazione del corso del f.Falcheretto, alla realizzazione di una consistente quota di parcheggi pubblici serviti da un nuovo accesso viario da via Montalbano e all'insediamento di una media struttura di vendita alimentare , a marchio Coop, con sovrastanti uffici ed appartamenti. Le due zone C3 non hanno invece trovato attuazione.

Il previgente PRG prevedeva inoltre aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico che possono essere così elencate:

- ⤴ il nucleo di attrezzature posto nell'angolo nord -ovest dell'ACU, costituito dall'istituto scolastico superiore( la sede distaccata del liceo artistico) dall'impianto sportivo della palestra polifunzionale e dai relativi parcheggi di progetto,

- ⤴ l'area a verde pubblico, destinata a piantumazioni di alto fusto, sul lato opposto di via Montalbano a nord della zona C3,
- ⤴ l'area occupata dall'impianto di depurazione di via Brunelleschi,
- ⤴ l'area a verde pubblico fra via Brunelleschi ed il fosso Falcheretto, racchiusa dagli assi viarii di progetto che convergevano sulla rotatoria di progetto prevista su via Montalbano in corrispondenza della sua intersezione con l'asse stradale proveniente dalla zona industriale di via Modena , via Bologna.

### **1.3 Il vigente Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale del Comune, redatto ai sensi della L.R. 5/95, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/04/2002, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 13/12/2004, ed è entrato in vigore a partire dal 16/02/2005, data di pubblicazione sul B.U.R.T..

Nel Piano Strutturale via Montalbano ed il sistema insediativo da essa generato trovano una specifica attenzione sia nelle disposizioni normative direttamente cogenti sia negli indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico. L'asse stradale è classificato fra le invarianti strutturali nello Statuto dei Luoghi; esso fa parte dei percorsi storici fondativi della prima metà del '900 ( art.35 delle NTA e tav.3/A) in quanto *matrice degli insediamenti* in ambito urbano ed extraurbano: per tale ragione vengono indicate una serie di norme per la tutela e la conservazione della funzione, della continuità e delle caratteristiche dei tracciati, fatte salve le necessarie opere di ammodernamento per esigenze di viabilità le cui prestazioni non sarebbero altrimenti ottenibili.

La via e gli insediamenti che vi si attestano sono inclusi nel subsistema insediativo del capoluogo (art.10 delle NTA e tav.2 ) per il quale il PS definisce alcuni obiettivi che nell'ordine richiamano le seguenti esigenze:

- ⤴ consolidare il ruolo del capoluogo come centro di servizi alla scala comunale,
- ⤴ riqualificare le aree produttive esistenti ed individuarne di nuove,
- ⤴ incrementare la dotazione di servizi pubblici ,
- ⤴ programmare gli interventi di nuova urbanizzazione anche in funzione della riqualificazione delle aree degradate e della compattazione dei tessuti esistenti,
- ⤴ inquadrare il riassetto formale e funzionale delle attività commerciali e terziarie di via Montalbano,

- ▲ realizzare la viabilità di circonvallazione a nord, ad est e a sud del centro abitato in connessione con via Firenze.

Il diretto riferimento all'asse di via Montalbano ed in modo particolare l'indicazione di dare una cornice territoriale e progettuale alla riqualificazione della sua funzione commerciale e direzionale documentano l'attenzione e l'importanza che il PS assegna alla strada di ingresso a Quarrata. Tale attenzione è confermata dalla Relazione del Piano e dal già citato Atlante delle Frazioni che costituisce uno degli elaborati di progetto e che contiene alcuni dettagliati indirizzi per la redazione del RU: il primo degli indirizzi relativi al capoluogo riguarda proprio la riqualificazione funzionale e spaziale di via Montalbano che viene così definita nel documento ( Atlante delle Frazioni pp 15-16 ):

*a) Riqualificazione funzionale e spaziale di via Montalbano*

La rivitalizzazione commerciale e delle altre funzioni centrali è alla base della riqualificazione urbana. Il PS rinvia al RU la identificazione delle aree da sottoporre a “Piano-programma di riqualificazione spaziale e funzionale dell’area commerciale di via Montalbano”.

Tale Piano-programma, caratterizzato come un piano intersettoriale di iniziativa pubblicoprivata, dovrà prevedere:

- il riassetto funzionale delle attività commerciali;
- la promozione di strategie localizzative per funzioni integrate alle attività commerciali, come le attività terziarie e i servizi per il tempo libero;
- la definizione di un mix funzionale e di un assortimento merceologico ottimale comprendente esercizi presenti e di nuova previsione;
- le modalità di intervento per il riuso degli spazi non utilizzati (le “mostre” ai piani alti);
- la possibilità che gli spazi inutilizzati possano essere convertiti a destinazione residenziale o terziaria e senza che questo comporti una domanda insediativa commerciale al di fuori dei due poli commerciali di via Montalbano e di S. Antonio;
- il riassetto della mobilità dell’area;
- gli interventi per la riqualificazione degli spazi aperti.

Da questi elementi di indirizzo è stata sviluppata la proposta dell'Ambito di connotazione urbana nel RU.

## **1.4 Il vigente Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico vigente, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, è stato adottato con Delibera C.C. n. 27 del 19/03/2007 ed approvato con Delibera C.C. n. 94 del 31/07/2008; è entrato in vigore il 15/10/2008, data di pubblicazione sul B.U.R.T.. All'approvazione del RU hanno fatto seguito due varianti.

La Variante n. 1, di tipo normativo, è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 26/04/2010; approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 19/07/2010, in vigore dal 01/09/2010, data di pubblicazione sul B.U.R.T. La Variante n. 2, che ha introdotto una definitiva "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 109 del 20/12/2010, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.36 del 20/06/2011, in vigore dal 31/08/2011.

Il primo Regolamento Urbanistico individua l' Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano, rappresentandolo con un apposito perimetro ed una propria campitura sulle tavole di progetto: è questo l'unico ambito di connotazione urbana individuato dal RU. L' Ambito si estende sui due lati di via Montalbano dall'intersezione con via Torino e Viale Europa fino al ponte sul Torrente Stella ; è disciplinato all'art. 168 delle NTA, oltre che nell'allegato "A" alle Norme e nel "Rapporto di Valutazione Integrata". All'interno del perimetro dell'ACU sono evidenziate le aree per parcheggi pubblici e per attrezzature e servizi esclusivamente ai fini di una loro valutazione nel dimensionamento delle aree standard.

### **La disciplina dell'ACU nel primo RU**

L'articolo 168 delle NTA del RU stabilisce al comma 2 che il *“ perimetro degli ambiti di connotazione urbana individua l'insieme degli edifici, delle aree e delle infrastrutture riservati alla creazione di nuove centralità ed alla definizione di una nuova immagine urbana del capoluogo mediante interventi coordinati tra loro e contraddistinti da elevata qualità architettonica ed insediativa. Detto perimetro comprende anche le aree inedificate che, in quanto essenziali per tali processi, risultano suscettibili di trasformazione”*.

Il comma 3 dello stesso articolo stabilisce che gli *“interventi ammessi negli ambiti di connotazione urbana è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Complesso di Intervento di cui all'art.56 della LR 1/2005”*.

Il comma 6 detta le norme transitorie per disciplinare gli interventi ammissibili fino all'approvazione del Piano Complesso di Intervento e richiama esplicitamente le disposizioni relative all'ACU contenute nella Disciplina della localizzazione e distribuzione delle funzioni

approvata nella sua versione definitiva con la Variante 2 al Regolamento Urbanistico. La disciplina delle funzioni ha individuato nell'ACU uno specifico ambito del capoluogo nel quale detta norme transitorie da applicare fino all'approvazione del Piano complesso di intervento: tale disciplina è dettagliatamente illustrata nel paragrafo seguente.

Il comma 7 indica che la specifica normativa di ogni ACU è contenuta nell'allegato A alle NTA.

L'allegato A del RU contiene la seguente scheda per l'ACU di via Montalbano, in cui sono indicati l'ubicazione, gli obiettivi, il dimensionamento e lo strumento di intervento:

**Ambito di connotazione urbana: viale Montalbano - Quarrata**

**ACU**

<b>Ubicazione</b>	Viale Montalbano fra torrente Stella e incrocio viale Europa e via Torino
<b>Obiettivi</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Costruire la porta di accesso al capoluogo e ad un ambito urbano caratterizzato da forti qualità insediative per la specificità delle funzioni, per le tipologie edilizie, per le relazioni con il contesto ambientale ed il sistema della mobilità.</li> <li>2. Qualificare ed innovare l'asse delle strutture di promozione e vendita delle tipiche produzioni locali.</li> <li>3. Riorganizzare la viabilità di attraversamento est-ovest del capoluogo e selezionare i flussi di traffico lungo la via.</li> <li>4. Potenziare le dotazioni di aree di sosta ed incentivare sistemi di mobilità alternativa.</li> <li>5. Favorire e coordinare la trasformazione fisica e la riorganizzazione funzionale delle strutture espositive e commerciali esistenti.</li> <li>6. Favorire l'insediamento di strutture ricettive e di strutture per il turismo di affari.</li> <li>7. Delocalizzare la scuola media superiore esistente e riorganizzare le attrezzature di interesse collettivo e generale esistenti nell'area.</li> <li>8. Recuperare il fosso Falchereto come asse di collegamento pedonale dell'area.</li> <li>9. Incrementare le dotazioni di attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, di piazze, aree a verde e parcheggi pubblici.</li> </ol>
<b>Dimensionamento</b>	<p>Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale:</p> <p>S.U.L. per direzionale commerciale = mq. 10.000</p> <p>S.U.L. per ricettivo = mq. 5.000</p> <p>S.U.L. per residenza = mq. 8.000</p>

**Strumento di intervento** Piano complesso di intervento.

Le ragioni fondamentali delle scelte dell'ACU e del Piano complesso di intervento, rispettivamente, come luogo di definizione e come strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche per via Montalbano derivavano dalle indicazioni del Piano Strutturale ed in modo particolare dagli indirizzi, sopracitati, dell'Atlante delle Frazioni. A quelle ragioni sono da aggiungere alcune ulteriori motivazioni emerse nel corso dell'elaborazione del Regolamento Urbanistico:

- la necessità di coordinare gli interventi e le risorse per la messa in sicurezza idraulica del comparto e del territorio urbano posto a nord dell'asse via Torino - viale Europa, abbandonando la logica dei piccoli ed inefficaci interventi di compensazione legati ai singoli interventi edilizi,
- l'esigenza di affrontare con una visione di insieme ed un coordinamento operativo il problema della sottodotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico, a fronte dell'impossibilità di risolvere tale carenza con i singoli interventi privati,
- l'opportunità di definire un disegno unitario degli spazi pubblici, soprattutto lungo via Montalbano, capace di costituire un riferimento certo per la riorganizzazione della sede viaria, per gli interventi di arredo urbano, per la sistemazione delle aree e delle pertinenze private degli edifici che prospettano sulla via,
- la volontà di elevare la qualità architettonica ed il livello prestazionale degli interventi edilizi mediante l'offerta di un quadro di riferimento di obiettivi e di possibili esiti morfologici, funzionali e formali che non predetermini soluzioni progettuali ma che lasci tutti i necessari spazi alla libertà ed alla ricerca espressiva e costruttiva.

### **Il Piano complesso di intervento**

Nel giugno del 2007, a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico e prima ancora della sua definitiva approvazione, l'Amministrazione Comunale affidò agli stessi progettisti del RU l'incarico di redigere Il Piano complesso di intervento dell'ACU di Via Montalbano. La tempestività con cui fu affrontato il tema della riqualificazione di via Montalbano secondo le nuove linee del RU, testimonia l'attenzione con cui l'Amministrazione Comunale guardava a questo problema che all'epoca era già una dei temi emergenti del sistema insediativo del capoluogo. Al conferimento dell'incarico fece seguito la pubblicazione di un Avviso per raccogliere progetti, idee ed intenzioni da parte di tutti i soggetti potenzialmente interessati

ad intervenire sulle aree e sugli immobili compresi nell'ACU.

Al pubblico avviso risposero 19 soggetti che avanzarono diverse proposte sia relative al patrimonio edilizio esistente, che alle aree inedificate o parzialmente edificate poste all'interno dell'ACU. Le proposte furono catalogate ed attentamente esaminate. L'elaborazione del Piano si fermò però dopo pochi mesi per gli insormontabili ostacoli emersi nel confronto con l'Autorità di Bacino dell'Arno in relazione alla valutazione del rischio idraulico e degli interventi necessari per superarlo. Nell'occasione si riproposero le differenze sostanziali di impostazione che fin dall'origine hanno caratterizzato i rapporti fra gli studi idraulici dell'Autorità di Bacino per il PAI e gli studi idraulici commissionati dal Comune per il PS ed il RU in conformità alla normativa delle Regione Toscana ed agli indirizzi del Genio Civile. Le divergenze, protrattesi a lungo, hanno trovato una composizione solo negli ultimi mesi per l'effetto congiunto dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento regionale sulle indagini geologiche idrauliche (il 53 R/2011 che tendenzialmente allinea le disposizioni regionali alle norme del PAI) e soprattutto a seguito dei nuovi studi che l'Autorità di Bacino ha effettuato sul bacino del fiume Ombrone che stanno delineando un quadro di pericolosità idraulica assai prossimo a quello degli strumenti urbanistici comunali.

La lunga "impasse" che ha caratterizzato l'elaborazione del Piano complesso di intervento ha portato alla decisione di inserire una serie di norme per accelerare gli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione urbana di via Montalbano nella Variante 2 al RU, definitivamente approvata nel giugno 2011.

### **La Variante 2 al RU**

La Variante 2 era espressamente finalizzata a sostituire la disciplina provvisoria delle funzioni contenuta nel RU approvato, con una disciplina definitiva conforme anche alle nuove disposizioni legislative in materia commerciale nonché agli indirizzi contenuti negli studi e negli atti per la programmazione delle medie strutture di vendita sul territorio comunale.

La variante 2 conferma la individuazione dell'ACU di via Montalbano come uno degli ambiti in cui è suddiviso il capoluogo per disciplinare la localizzazione e la distribuzione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della LR 1/2005.

All'interno dell'ACU la Variante 2 distingue le due zone , a nord ed a sud di via Gramsci e di via Del Sarto , che presentano diversi caratteri insediativi.

Nella parte a nord conferma sostanzialmente le disposizioni del RU approvato: fino all'approvazione del Piano complesso di intervento che detterà la disciplina definitiva delle funzioni, in questa zona valgono le seguenti disposizioni ( art.27 comma 2 delle NTA):



- non sono ammessi nuovi insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita e di medie strutture di vendita di qualsiasi tipologia sia in edifici di nuova costruzione sia in edifici oggetto di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia (quand'anche aventi in precedenza destinazione commerciale), intendendosi per nuovo insediamento anche il trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di preesistente attività;
- non sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso verso il residenziale di immobili a destinazione diversa da quella agricola;
- i mutamenti di destinazione ammessi comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20.
- ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o ad altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art.20.
- nelle aree ad est del fosso Falcheretto, poste a diretto contatto dell'area del depuratore sono ammessi depositi di materiali all'aperto senza realizzazione di alcun manufatto e senza alcuna alterazione della morfologia e delle caratteristiche del suolo.

Nella parte a sud di via Gramsci e di via Del Sarto la disciplina provvisoria viene sostanzialmente innovata e vengono introdotte le seguenti disposizioni (art.27 comma 3 delle NTA):

- non sono ammessi nuovi insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita e di medie strutture di vendita di generi alimentari sia in edifici di nuova costruzione sia in edifici oggetto di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia (quand'anche aventi in precedenza destinazione commerciale), intendendosi per nuovo insediamento anche il trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di preesistente attività;

- il mutamento della destinazione d'uso verso il residenziale è consentito solo nell'ambito di progetti complessivi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica di interi fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione commerciale e che fronteggiano via Montalbano;
- nel caso di ristrutturazione edilizia dell'immobile le destinazioni residenziali non possono superare il 30% della Sul dell'intero fabbricato o se superiore della Sul già destinata a residenza; nel caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica la Sul per destinazioni residenziali può raggiungere il 60%;
- ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 9 dell'art.11 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 ( data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R ) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia;
- i mutamenti di destinazione ammessi comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20;
- ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea;
- il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o ad altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art.20.

I punti salienti delle modifiche introdotte con la Variante 2 nella parte sud dell'ACU sono il superamento del divieto, per il settore non alimentare, di insediare nuove medie strutture di vendita; l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica di interi fabbricati; l'assimilazione degli interventi di sostituzione edilizia ad interventi su edifici esistenti ai fini dell'applicazione delle norme del Regolamento sul commercio 15/R/2009 sui parcheggi e sulle distanze minime fra medie e grandi strutture di vendita. L'intento delle modifiche era quello di favorire il recupero funzionale ed il rinnovo edilizio

( soprattutto la sostituzione edilizia) delle numerose mostre chiuse o largamente inutilizzate che fronteggiano via Montalbano. A distanza di circa un anno dalla loro entrata in vigore le nuove norme hanno suscitato qualche interesse e stimolato qualche studio di fattibilità ma non hanno ancora concretamente prodotto i risultati attesi. Evidentemente gli effetti della crisi economica, particolarmente pesanti sull'industria locale e sul settore immobiliare, sono tali da scoraggiare iniziative ed interventi che, sebbene risultino assai più appetibili che in passato , non consentono tuttavia, in questa congiuntura, un sicuro rientro dei capitali investiti.

### **Le ragioni della Variante 3 al RU e del superamento del Piano complesso di intervento**

Dopo l'approvazione della Variante 2 e mentre veniva ripreso il percorso per la redazione del Piano complesso di intervento sono maturate alcune novità legislative che hanno messo in discussione l' agibilità dello stesso strumento di attuazione previsto dal RU.

Già nel documento allegato alla Decisione della Giunta Regionale n.43 del 26.04.2011 , con il quale veniva dato avvio al percorso istituzionale per una complessiva revisione della LR 1/2005 sul governo del territorio, veniva preannunciata l'intenzione di andare al superamento del Piano complesso di intervento come descritto e disciplinato dagli articoli 56 e 57 della stessa legge.

Appena due mesi dopo, quando ancora non era decollata la discussione sulla revisione della LR 1/2005, la Regione stringeva i tempi proprio sulla specifica questione del Piano complesso di intervento. Con proposta di legge regionale 92/2011 “Modifica alla legge regionale 12 febbraio, N.10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza). Modifiche alla l.r.49/1999, l.r.1/2005, l.r.56/2000 di iniziativa GR/Bramerini, Marson ”, la Giunta Regionale nell'ambito di una serie di importanti modifiche legislative in materia di valutazioni ambientali, proponeva la completa soppressione del Piano Complesso di Intervento, attraverso l'abrogazione degli articoli 56 e 57 della LR 1/2005 . I tempi previsti per l'approvazione della proposta di legge erano assai brevi: pochi mesi.

Questa circostanza ha posto il Comune di Quarrata di fronte alla seguente alternativa: scegliere di procedere alla redazione del Piano complesso di intervento, rischiando di non portarlo in fondo in quanto la proposta di legge non conteneva neppure norme transitorie per salvaguardare i procedimenti avviati, oppure intraprendere una nuova strada, modificando con un'apposita Variante al RU, le modalità di attuazione delle previsioni degli Ambiti di Connotazione Urbana.

Il Comune ha ragionevolmente scelto questa seconda strada per poter tranquillamente portare

a conclusione il progetto avviato e per poter contare su strumenti e procedure, validi e pertanto modificabili ed implementabili anche in futuro.

E' stata pertanto impostata una Variante al Regolamento Urbanistico, la Variante n.3, che modifica le modalità di attuazione dell' ACU affidandola agli stessi specifici e dettagliati contenuti della Variante. Sulla base di questo indirizzo di lavoro sono stati redatti il documento preliminare di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica ed il documento iniziale di Valutazione integrata, fatti propri dall'Autorità competente e trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale.

Di fatto poi l'approvazione della Legge scaturita dalla Proposta 92/2011 è avvenuta solo nel febbraio 2012 ( LR 6 /2012) e dal testo finale è stata espunta la soppressione del Piano complesso di intervento. La questione però è stata solo rinviata e sarà sicuramente ripresa nell'annunciata modifica complessiva della LR 1/2005. Per tale ragione rimane valida la scelta del Comune di procedere alla redazione della Variante 3 come sopraindicato, anche perchè alla data di approvazione della LR 6/2012 il percorso della Variante era stato ormai intrapreso con la redazione dei documenti iniziali di valutazione ambientale e l' acquisizione dei relativi pareri.

## 2. I contenuti della Variante

### 2.1 *Gli obiettivi della Variante*

La Variante non modifica gli obiettivi generali del RU approvato. Essa è finalizzata a dare attuazione alle previsioni relative all'ACU di via Montalbano, utilizzando modalità e procedure di intervento diverse da quelle del Piano complesso di intervento, operando tuttavia all'interno del quadro degli obiettivi, delle previsioni e dei dimensionamenti che il vigente RU ha definito per l'Ambito di Connotazione Urbana.

Rimangono pertanto validi gli obiettivi indicati nella scheda dell'allegato A, ed in particolare: costruire la porta di accesso al capoluogo ed un ambito urbano caratterizzato da forti qualità insediative; qualificare ed innovare l'asse delle strutture di promozione e vendita delle tipiche produzioni locali; migliorare la viabilità, il sistema delle soste ed incentivare la mobilità alternativa; favorire la trasformazione fisica e la riorganizzazione funzionale delle strutture espositive esistenti; riorganizzare l'area delle attrezzature pubbliche e scolastiche; rafforzare la capacità ricettiva della città.

Tali obiettivi vengono con la Variante aggiornati ai mutamenti che si sono registrati negli ultimi anni nell'economia e nella società locali per effetto della crisi generale: mutamenti che hanno colpito pesantemente l'industria del mobile e la sua principale vetrina a Quarrata che è costituita dalle mostre e dalle esposizioni concentrate lungo via Montalbano. Il ridimensionamento e la chiusura di molte di queste strutture ha innescato un processo di impoverimento e di degrado della strada che si è cercato di contenere anche attraverso le modifiche sopraricordate, introdotte con la Variante 2 al RU, nel regime transitorio degli interventi ammessi nell'ACU.

I mutamenti intervenuti negli ultimi anni hanno ridefinito la gerarchia degli obiettivi da perseguire ed il loro ordine temporale. Il primo e più urgente obiettivo della Variante diviene pertanto quello di **rifunzionalizzare il sistema di mostre e di spazi commerciali legati all'industria del mobile**: il recupero e la riconversione di questo patrimonio edilizio ed economico può avvenire soltanto superando l'originaria vocazione monofunzionale dell'area e costruendo un modello coordinato ed innovativo di offerta commerciale e di commistione di funzioni, capace di rigenerare la centralità di via Montalbano nell'organizzazione e nello sviluppo della città. In questa direzione gli studi e le analisi contenute nello specifico documento del quadro conoscitivo sull'evoluzione dei modelli di insediamento commerciale (QC1) costituiscono un utile strumento di riflessione e di indirizzo per le scelte urbanistiche e

e progettuali da compiere.

Con questo fondamentale obiettivo devono misurarsi gli ulteriori obiettivi perseguiti dalla Variante e le azioni ad essa connesse. E' evidente che la soluzione di questo problema dipende solo in piccola parte dalle previsioni urbanistiche; essa dipende soprattutto dalle prospettive del settore economico ed in particolare dalla manifattura locale, appositamente indagate, insieme alle tendenze demografiche e sociali, in un altro specifico studio del quadro conoscitivo: il documento QC2.

Con gli strumenti dell'urbanistica la Variante cerca di promuovere un processo di **rinnovo e riqualificazione della funzione commerciale e direzionale di via Montalbano**, intervenendo in quattro direzioni:

- favorire il recupero delle strutture espositive e commerciali esistenti, principalmente attraverso interventi di sostituzione e rinnovo edilizio, di riconversione funzionale, conservando ai piani terra una prevalente destinazione commerciale,
- utilizzare le quote di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali ammessi dal RU ( fino ad un max di 10.000 mq sul) per ampliare l'offerta commerciale dell'area attraverso la realizzazione di almeno un forte polo di aggregazione e richiamo, ove insediare o rilocalizzare attività capaci di ampliare e qualificare l'offerta commerciale della città,
- promuovere l'integrazione ed un effetto sinergico fra la funzione commerciale ed altre funzioni di tipo commerciale e terziario quali attività di ristoro e di somministrazione, attività ludiche e di intrattenimento, attività di servizio,
- arricchire la commistione di funzioni che già caratterizza l'area e soprattutto le sue parti più esterne, ammettendo nuove e qualificate destinazioni residenziali, turistico ricettive e per servizi all'impresa ed alla produzione, capaci di elevare la capacità attrattiva dell'area e del capoluogo nel suo complesso.

Un obiettivo strettamente connesso alla rifunionalizzazione dell'area è l'**adeguamento del sistema viario e delle infrastrutture per la sosta e la promozione di forme di mobilità alternative**. A questo fine la Variante prevede le seguenti azioni:

- completare e riorganizzare la viabilità di attraversamento est- ovest del capoluogo realizzando il collegamento fra la zona industriale di via Bologna e via Firenze attraverso un nuovo asse viario che interseca via Montalbano con una rotatoria in corrispondenza del ponte sul fosso Falcheretto,
- potenziare le dotazioni di parcheggi pubblici e pertinenziali nell'area mediante

interventi mirati di realizzazione di parcheggi di superficie lungo via Montalbano ed in via Caravaggio e di realizzazione di parcheggi in struttura in corrispondenza dei nuovi insediamenti previsti o in parziale sostituzione di quelli esistenti come nel caso della mostra posta sull'angolo fra via Montalbano e via Giotto. Al fine di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici è stata incentivata anche la possibilità di delocalizzare in area APD1 alcuni fabbricati esistenti, acquisendo al patrimonio comunale il lotto di pertinenza. Tale previsione interessa il fabbricato posto in zona TCa fra via Torino e via Tiziano, i fabbricati ricadenti nell'ARa.2, il fabbricato posto su via Montalbano individuato come ARa.6, il fabbricato posto su viale Europa identificato come UMI 4 nell'ARa.7, nonché lo stesso fabbricato posto sull'angolo fra via Montalbano e via Giotto identificato come ARa.8.

- completare e connettere la rete dei percorsi pedonali e ciclabili previsti dallo specifico progetto sulle piste ciclabili incluso nel PIUSS, in modo da realizzare un sistema organico per la mobilità ecoturistica di tutto il centro cittadino e delle aree di pregio ambientale ( la Magia e la Querciola della pianura)
- prevedere specifici percorsi destinati ad un modello di trasporto pubblico ecologico ed a servizio della vocazione commerciale dell'area.

Di prossima attuazione e di particolare importanza è la realizzazione del sistema delle piste ciclabili che potrebbe effettivamente caratterizzare l'asse di via Montalbano e le sue connessioni sia con il centro urbano che con il territorio rurale. A tale possibilità ed in generale alla riorganizzazione del sistema viario è collegato un altro fondamentale obiettivo del progetto relativo all'ACU: **la riqualificazione degli spazi pubblici ed il potenziamento delle strutture e dei servizi di interesse generale.**

Per quanto attiene agli spazi pubblici si rende necessario ridefinire sull'asse di via Montalbano il confine, ora confuso, fra la sede stradale, gli spazi destinati alla fruizione pubblica (percorsi ciclabili, pedonali, aree di sosta) e gli spazi privati di pertinenza degli edifici. Il riordino del primo tratto della strada( da Via Torino a via Giotto) , eseguito in continuità con quello del tratto da via Torino a Piazza Risorgimento, costituisce un riferimento importante da sviluppare nel tratto a nord e da coordinare con il progetto delle piste ciclabili del PIUSS. Nel progetto di riordino della strada si rende necessario creare slarghi, piccole piazze, che costituiscono pause nello sviluppo e nella fruizione lineare della strada e che possono raccordarsi con la riorganizzazione delle funzioni commerciali e di servizio ai suoi lati.

Per quanto riguarda invece le strutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico, il tema

principale è costituito dal riassetto dell'area a nord-est, ove sono disordinatamente concentrati la sede distaccata del liceo artistico e la palestra polifunzionale: rispetto a tale area il vigente RU, nella scheda dell'allegato A, stabilisce che il riordino deve partire dalla delocalizzazione della struttura scolastica. Tale obiettivo non appare di immediata attuazione; per questo si è ritenuto opportuno introdurre una parziale modifica della scheda su questo punto e proporre una riorganizzazione dell'area aperta sia alla destinazione scolastica, che a quella sportiva ed espositiva-promozionale delle lavorazioni e dei prodotti tipici di Quarrata. L'obiettivo che il progetto dell'ACU persegue è la creazione di una struttura plurifunzionale che lega la presenza dell'istituto scolastico alle tipiche produzioni locali e che lo mette in relazione più forte con un complesso di attività sportive e culturali che giustificano la sua presenza e la legano maggiormente al territorio.

Il progetto di riqualificazione dell'ACU di via Montalbano deve divenire l'occasione per sperimentare la realizzazione, a scala urbana, di **interventi complessi di infrastrutturazione, di rigenerazione edilizia, di trasformazione ecocompatibile di insediamenti esistenti**. A questo fine devono concorrere l'organizzazione di progetti mirati di adeguamento della rete dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, reti energetiche e telecomunicazioni), di individuazione di aree ove localizzare ed organizzare oasi ecologiche, nonché e soprattutto la definizione di un complesso di norme e di condizioni che incentivino, per quanto possibile con i soli strumenti disciplinari dell'urbanistica, gli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica rispetto alla mera conservazione di un patrimonio edilizio obsoleto, di bassa qualità strutturale, estetica ed energetica.

A quest'ultimo obiettivo deve necessariamente saldarsi la **ricerca di percorsi e di modalità attuative degli interventi semplici e chiari**. In un momento di forti difficoltà economiche e sociali e di grave crisi del mercato immobiliare, il progetto dell'ACU, e la relativa Variante al RU, senza smarrire la carica innovativa di cui sono portatori, debbono essere improntati a criteri di facile e concreta fattibilità. In questo senso è essenziale che la Variante sia costituita da una normativa chiara e di facile applicazione, che privilegi l'intervento diretto, eventualmente convenzionato, e ove necessario il progetto unitario, riducendo al minimo, e possibilmente eliminando del tutto il ricorso allo strumento del piano attuativo.

La scelta della Variante, in continuità con l'identificazione di quest'area come una zona del tutto peculiare del centro urbano, è stata quella di affidare ad uno specifico strumento normativo ( la **Scheda Norma** allegata alle NTA ) la disciplina dettagliata degli interventi previsti ed ammessi nell'area. La Scheda Norma, sulla base degli obiettivi e del dimensionamento fissati dal RU nell'allegato A dell'Appendice definisce la zonizzazione interna



dell'ACU, la connessa disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, le caratteristiche e le dimensioni delle aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione, le condizioni di fattibilità geomorfologica. Idraulica e sismica degli interventi ed illustra il progetto urbanistico dell'ACU attraverso esemplificazioni planivolumetriche e progetti guida per la sistemazione di via Montalbano e per la riqualificazione del Fosso Falcheretto.

## ***2.2 Le previsioni della Variante***

### **Il sistema viario**

La Variante ed il progetto dell'ACU ripropongono sostanzialmente lo schema viario definito dal Regolamento Urbanistico.

Viene riproposto l'asse di attraversamento est-ovest che unisce le due zone industriali a nord ovest ed a nord est del capoluogo e che interseca via Montalbano con una rotatoria compatta, di tipo urbano, in coincidenza con il sovrappasso del f. Falcheretto. Il tracciato è stato in piccola parte modificato sulla base degli studi preliminari effettuati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata d'intesa con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Pistoia.

Nella Variante è stata integralmente confermata anche la previsione della più ampia circonvallazione nord di Quarrata che corre lungo l'argine del torrente Stella e poi in parallelo al corso d'acqua fino a raggiungere via Firenze. Tale asse dovrà essere oggetto di una specifica verifica, soprattutto in relazione alla sua sostenibilità economica: tale verifica può essere più compiutamente realizzata in sede di variante generale del RU anche a seguito della Variante al PS, alla cui formazione è già stato dato formalmente avvio.

Resta in ogni caso confermata la previsione del prolungamento di via Einaudi fino via Arcoveggio, collegamento che è di grande importanza per la riorganizzazione dell'ACU in quanto realizza un percorso viario parallelo a via Montalbano che può anche consentirne la parziale e temporanea chiusura per una fruizione esclusivamente pedonale in occasione di particolari eventi od iniziative.

### **La zonizzazione interna dell'ACU**

Nella Scheda Norma viene definita la zonizzazione interna dell'ACU in analogia e nel rispetto della zonizzazione generale del Regolamento Urbanistico ma con alcune peculiarità e specifiche disposizioni. Per tale ragione e distinguere le zone dell'ACU da quelle generali del

RU, alle prime , nella sigla, è stato aggiunto il suffisso “a”.

I tessuti insediativi esistenti sono stati distinti in :

- **TCa** : Tessuti consolidati assimilabili ai TC1 dell'art.134 delle NTA,
- **TMa** : Tessuti promiscui prevalentemente produttivi assimilabili ai TM2 dell'art.139 delle NTA ,
- **TTa**: Tessuti terziari assimilabili ai TT1 dell'art.145 delle NTA,
- **TTa1**: Tessuti terziari a destinazione commerciale espositiva .

Questi ultimi individuano le tipiche mostre di mobili che punteggiano l'asse di via Montalbano. Una parte significativa di queste strutture ricadono anche nelle **Aree di riqualificazione insediativa ARa** : tali aree individuano le parti di tessuto insediativo totalmente o prevalentemente edificate che richiedono un specifico intervento di recupero e/o di ristrutturazione urbanistica.

La Scheda Norma individua poi le **Aree di trasformazione ATa** totalmente o prevalentemente inedificate sulle quali sono localizzati gli interventi di nuova costruzione previsti dal Piano: tali aree coincidono in larga parte con le aree che il previgente PRG destinava a nuovi insediamenti. Fra queste aree è compresa l'area delle strutture pubbliche poste nell' angolo nord-ovest dell'ACU fra via Montalbano, via Arcoveggio ed il torrente Stella.

Le aree destinate a viabilità, a spazi ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico sono di norma individuate del progetto urbanistico con la campitura e la simbologia delle tavole del RU in scala 1:2000 (tavole P3.n).

Le aree destinate ad insediamenti speciali sono individuate con un' apposita campitura e sono contraddistinte dal suffisso “a”.

La Scheda Norma disciplina anche aree esterne all'ACU ma ad essa adiacenti destinate ad incrementare le dotazioni di standard ed aree a verde ed a realizzare opere di mitigazione del rischio idraulico in conformità con quanto previsto all'art.168 comma 4 delle NTA : tali aree sono individuate dalla sigla EP1a.

La zonizzazione interna dell'ACU, oltre che nella Scheda Norma, è rappresentata anche in un apposita tavola in scala 1:2000 ( tav. A1) .

## I progetti guida di Via Montalbano e del Fosso Falcheretto

La Scheda Norma delinea , nell'ambito del progetto urbanistico dell'ACU , due progetti speciali che riguardano la sistemazione dell'asse stradale di via Montalbano e la riqualificazione ambientale del Fosso Falcheretto.

Il progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano costituisce progetto-

guida per la redazione del progetto esecutivo di sistemazione della sede stradale e per il coordinamento degli interventi di sistemazione, anche di iniziativa privata, delle aree e degli edifici prospicienti via Montalbano.

Il progetto-guida è finalizzato a conferire un carattere urbano all'asse viario attraverso: la riduzione della sezione stradale; la previsione ai suoi lati di piste ciclabili e percorsi pedonali, di parcheggi a rapida rotazione, di slarghi e spazi dedicati all'incontro ed alla sosta dei pedoni; l'ordinata ed unitaria sistemazione delle aree pubbliche e private interposte fra i fabbricati e la via.

Il progetto esecutivo di riqualificazione dell'asse stradale potrà essere redatto per lotti funzionali. Esso dovrà prevedere, oltre alla sistemazione stradale, ed alla realizzazione dei percorsi ciclopeditoni, dei parcheggi e delle piazze, anche la localizzazione delle oasi ecologiche, i percorsi e le fermate del trasporto pubblico, le sistemazioni arboree, l'illuminazione pubblica, ed in generale gli interventi di arredo urbano.

Il progetto di recupero ambientale del Fosso Falcheretto costituisce progetto-guida per gli interventi di riqualificazione del corso d'acqua ed è finalizzato a ricostituire la naturalità del fosso e dei suoi argini, a favorire la sua fruizione ed a connetterlo con il sistema delle aree a verde e dei percorsi ciclopeditoni del capoluogo.

Gli interventi di sistemazione del corso d'acqua, degli argini e delle aree adiacenti private, pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, possono essere di iniziativa pubblica e/o privata sulla base di specifici progetti esecutivi che devono essere conformi alle indicazioni del progetto-guida e delle schede delle aree di riqualificazione insediativa ARA e di trasfomazione ATa.

## La normativa

Come spiegato a conclusione del precedente paragrafo sugli obiettivi della Variante, per evidenziare la peculiarità dell'ACU e per garantire comunque chiarezza ed autonomia all'apparato normativo è stata compiuta la scelta di concentrare in una Scheda Norma tutti gli elementi che definiscono la pianificazione e la disciplina dell'ACU.

La Scheda Norma è un allegato delle NTA del Regolamento Urbanistico, alle quali si fa comunque riferimento per quanto non previsto e non disciplinato nella Scheda Norma. Questa impostazione ha reso necessarie alcune modifiche alle NTA del RU ed in particolare all'art 27 che dettava la disciplina provvisoria dell'ACU connessa al Piano delle Funzioni redatto con la Variante 2 al RU; all'art.168 che norma gli Ambiti di connotazione urbana; all'allegato A dell'appendice che contiene la scheda degli obiettivi e del dimensionamento dell'ACU.

La Scheda Norma n.1 contiene:

- una sintetica descrizione dell'Ambito,
- una illustrazione delle principali finalità del progetto urbanistico dell'ACU,
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi costituita da uno specifico articolato e da due appendici: l'Appendice 3.1 che contiene le schede, corredate di schemi grafici , delle 8 Aree di riqualificazione insediativa ARa; l'appendice 3.2 che contiene le schede , corredate di schemi grafici, delle 4 Aree di trasformazione ATa,
- la definizione delle condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica,
- la rappresentazione grafica del progetto urbanistico attraverso la tavola della zonizzazione interna ( replicata in scala 1:2000 nella tav.A1), dei planivolumetrici dell'intera ACU e delle sole aree di riqualificazione e trasformazione, dei progetti guida di via Montalbano e del Fosso Falcheretto.

### 3. Il dimensionamento della Variante

#### **3.1 Il dimensionamento dell'Ambito di Connotazione Urbana**

Il dimensionamento dell'ACU di via Montalbano è stato effettuato secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed in particolare sulla base dei criteri definiti nella Relazione generale del RU al capitolo 10.

Il dimensionamento del RU, sebbene sia stato redatto prima dell'entrata in vigore del DPGR 09.02.2007 n.3/R, è sostanzialmente conforme alle indicazioni contenute nello stesso DPGR all'art.7. In particolare sono state dimensionate tutte le destinazioni d'uso ivi indicate anche se il commerciale è associato al direzionale; il dimensionamento delle funzioni è stato espresso in mq di superficie utile lorda ad eccezione della funzione produttiva per la quale è stata conservata la valutazione in mq di suolo impegnato derivata dal Piano Strutturale.

Per tali ragioni si è ritenuto opportuno applicare integralmente all'ACU le modalità di calcolo del dimensionamento stabilite in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico. Di seguito si riassumono i principali criteri:

- il dimensionamento è stato espresso in mq di superficie utile lorda ( Sul ),
- nel dimensionamento sono state calcolate la Sul di nuova edificazione delle Aree di trasformazione e la Sul eccedente la Sul esistente delle Aree di riqualificazione insediativa,
- per la funzione residenziale la Sul delle Aree di riqualificazione insediativa , in analogia con quanto previsto dal RU per le Aree AR1 e AR2, è stata calcolata nella quota di dimensionamento riservata dal Piano Strutturale agli interventi di recupero e di riqualificazione insediativa,
- per le funzioni diverse da quella residenziale la Sul delle Aree di riqualificazione insediativa, in assenza di una specifica previsione di dimensionamento del PS, è stata calcolata nel dimensionamento della nuova edificazione,
- la Sul di nuova edificazione è stata dimensionata tenendo conto dei seguenti limiti fissati dal RU nell'Appendice delle NTA, Allegato A: Sul per direzionale -commerciale = mq 10.000; Sul per ricettivo = mq 5.000; Sul per residenza = mq 8.000.

Il dimensionamento dell'Ambito di connotazione urbana di via Montalbano è esplicitato nelle

tabelle che seguono che riportano separatamente le disponibilità stabilite e risultanti dal vigente RU ed il calcolo e la verifica del dimensionamento. In relazione alle modalità di calcolo si precisa che:

- la Sul indicata per gli interventi di riqualificazione insediativa ( aree ARa) è stimata sui massimi ampliamenti ammessi dalla disciplina dell'ACU rispetto alla Sul esistente ed assegnandole, in assenza di specifiche disposizioni, alle funzioni più appetite fra quelle ammesse: residenza in primo luogo e poi direzionale-commerciale; la stima della Sul è stata fatta sulla base della rilevazione del patrimonio edilizio esistente effettuata in occasione della redazione del RU, ove necessario opportunamente aggiornata,
- l'intervento residenziale previsto nell'UMI 3 dell'ARa.1 in quanto intervento in area totalmente inedificata è stato conteggiato fra gli interventi di nuova costruzione.
- l'incremento di Sul ammesso nell'ARa.8 in quanto destinato integralmente a parcheggi in struttura, non è stato calcolato nel dimensionamento
- l'intervento di addizione delle strutture pubbliche dell'UMI 2 dell'ATa.1 in quanto funzionale a dette strutture non è calcolato nel dimensionamento. E' calcolato negli standard l'intera area di pertinenza delle strutture esistenti e di progetto

## **DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO**

	SUL (mq)
<b>NUOVA COSTRUZIONE (Allegato "A" NTA)</b>	
S.U.L. per direzionale commerciale	< 10.000
S.U.L. per ricettivo	< 5.000
S.U.L. per residenza	< 8.000

	SUL (mq)
<b>RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA RU</b> (Residuo disponibile per Residenza come da tabella estratta dalla Relazione generale del RU e riportata di seguito)	< 8.083

## **TABELLA ESTRATTA DA RELAZIONE GENERALE DEL RU – RESIDENZA**

	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
Interventi di riqualificazione insediativa AR1	4667	93
Interventi di mutamento destinazione d'uso agricola previsti	4000	80
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>8667</b>	<b>173</b>
	< 16750	<335

## **CALCOLO E VERIFICA DIMENSIONAMENTO**

### **Interventi di nuova costruzione per residenza**

<b>Sigla A.C.U.</b>	<b>Sul (mq)</b>	<b>Abitanti Equivalenti</b>
ARa.1 UMI 3	600	12
ATa.2	1.500	30
<b>TOTALE</b>	<b>2.100</b>	<b>42</b>

### **Interventi di nuova costruzione per direzionale e commerciale**

<b>Sigla A.C.U.</b>	<b>Sul (mq)</b>
ARa.5	750
ARa.7 UMI 2	1.500
ATa.2	1.500
ATa.3 UMI 2	4.500
<b>TOTALE</b>	<b>8250</b>

### **Interventi di nuova costruzione per ricettivo**

<b>Sigla A.C.U.</b>	<b>Sul (mq)</b>
ATa.4	4.000
<b>TOTALE</b>	<b>4.000</b>

### **Interventi di recupero e riqualificazione insediativa (residenza)**

<b>Sigla A.C.U.</b>	<b>Sul (mq)</b>	<b>Abitanti Equivalenti</b>
ARa.1 UMI 1-2	1600	32
ARa.2	900	18
ARa.3	1200	24
ARa.4	900	18
ARa.6	900	18
ARa.7 UMI 2	900	18
ARa.7 UMI 3	900	18
ARa.7 UMI 4	700	14
<b>TOTALE</b>	<b>8.000</b>	<b>160</b>



## **Verifica**

	SUL (mq)	SUL (mq)
<b>Nuova costruzione (Allegato "A" NTA)</b>		
S.U.L. per direzionale commerciale	8250	< 10.000
S.U.L. per ricettivo	4.000	< 5.000
S.U.L. per residenza	2.100	< 8.000

	SUL (mq)	SUL (mq)
<b>Recupero e riqualificazione insediativa RU</b> (Residuo disponibile per Residenza come da tabella estratta dalla Relazione generale del RU e riportata di seguito)	8000	< 8.083

### ***3.2 Dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici***

Nel Regolamento Urbanistico approvato il dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici e la connessa verifica degli standard erano stati effettuati a livello di UTOE e di frazione, considerando, per quanto riguarda il capoluogo, la piena utilizzazione delle potenzialità edificatorie assegnate all'ACU dal RU e conteggiando come dotazione di standard, esclusivamente gli spazi ed i servizi pubblici già esistenti come individuati sulle tavole del RU.

Non si rende pertanto necessario effettuare una nuova verifica degli standard a livello di UTOE e di frazione. Si ritiene però utile dare conto del quadro aggiornato delle dotazioni di spazi e servizi pubblici esistenti nell'ACU e di quelli di progetto previsti dalla Variante, secondo le indicazioni della Scheda Norma n.1 ed in particolare delle sezioni 3 e 5 relative alla disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi ed alle tavole del progetto urbanistico.

#### **Gli spazi ed i servizi pubblici esistenti**

Per quanto riguarda la dotazione di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti si fa riferimento alle tavole P3.11 e P3.17 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico. Con la Variante si è provveduto ad aggiornare la tavola P3.11 per apportare alcune lievi correzioni al perimetro dell'ACU e soprattutto per aggiornare il quadro degli standard rispetto alla situazione rilevata nel 2007, anno di adozione del RU. Le modifiche più significative riguardano la cancellazione di un parcheggio pubblico erroneamente rappresentato nella parte nord est dell'ACU e la rappresentazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento in zona C2 del previgente PRG fra via Scopelliti e via Montalbano: dette opere consistono nel

parcheggio di urbanizzazione primaria, nella deviazione del f.Falcheretto e nella costituzione di alcune aree a verde in prossimità del corso d'acqua.

A seguito di tali modifiche attualmente risulta la seguente dotazione di spazi e servizi pubblici nell'ACU:

**Tabella A**  
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

UTOE1			Esistente mq
Quarrata	Carabinieri	via Montalbano	1641
	<b>TOTALE</b>		<b>1641</b>

**Tabella B**  
AREE PER ISTRUZIONE SUPERIORE

UTOE1			Esistente mq
Quarrata	Liceo artistico	via Montalbano	3699
	<b>TOTALE</b>		<b>3699</b>

**Tabella C**  
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

UTOE1			Esistente mq
Quarrata			
		via Arcoveggio	694
		via Amendola	3909
		viale Europa	717
		via Torino	623
	<b>TOTALE</b>		<b>5943</b>

**Tabella D**  
AREE PER VERDE PUBBLICO

UTOE1			Esistente mq
Quarrata			
	verde sportivo	palestra di via Arcoveggio	5780
	verde	via Amendola	406
	verde	via Amendola	1180
	verde	via Amendola	626
	<b>TOTALE</b>		<b>7992</b>

### Gli spazi ed i servizi pubblici di progetto

Secondo le indicazioni delle NTA del RU (art. 6 commi 4 e 6) la Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nell'ACU contenuta nella Scheda Norma stabilisce che nelle aree di riqualificazione insediativa ARa e nelle aree di trasformazione ATa dell'ACU *“deve essere garantita una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 28 mq/50 mq di Sul destinata alla residenza ed alle funzioni connesse, prevalentemente indirizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico. Per le destinazioni prevalentemente commerciali e direzionali la dotazione minima di attrezzature e di spazi pubblici è fissata in 80mq/100 mq di Sul, di cui almeno la metà destinata a parcheggio. Per le destinazioni produttiva, turistico ricettiva, commercio all'ingrosso e depositi, la dotazione minima di attrezzature e spazi pubblici è fissata in una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area. Nel caso di interventi che prevedono diverse destinazioni d'uso le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso.”*

Le dotazioni di standard per i nuovi insediamenti sono quindi garantiti dalla norma sopracitata. A questi si aggiungono le ulteriori dotazioni risultanti da specifiche previsioni indicate nella tavola della zonizzazione dell'ACU (tav.A1) o da precise prescrizioni contenute nelle schede di dettaglio degli interventi nelle aree ATa ed ARa. Di seguito si riassume il quadro complessivo delle dotazioni di spazi e di servizi pubblici.

**Tabella A**  
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

UTOE1			Progetto mq
Quarrata	ARa.1		2800
	ARa.2		700
	ARa.5		400
	ARa.6		500
	ARa.8		800
	ATa.4		400
	viale Montalbano		1287
	via Caravaggio		753
	<b>TOTALE</b>		<b>7640</b>

Al totale della superficie dei parcheggi di progetto sopra elencati e di quelli esistenti indicati nel paragrafo precedente, deve essere sommata la superficie di parcheggi da prevedere sulla base dei parametri e delle indicazioni normative contenute nella Scheda Norma nelle seguenti

aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione: ARa.3, ARa.4, ARa.7 e per la normale dotazione di standard nell'ARa.5 ed in ATa.1, ATa.2, ATa.3 e ATa.4.

**Tabella B**  
AREE PER VERDE PUBBLICO

<b>UTOE1</b>			<b>Progetto mq</b>
Quarrata	ARa.1		1000
	ARa.2		900
	ATa.1 - UMI 2		4000
	ATa.2		2500
	ATa.3 - UMI 2		1000
	ATa.4		18.600
	<b>TOTALE</b>		<b>28000</b>

Al totale della superficie dei parcheggi di progetto sopra elencati e di quelli esistenti indicati nel paragrafo precedente, deve essere sommata la superficie di verde pubblico da prevedere sulla base dei parametri e delle indicazioni normative contenute nella Scheda Norma nelle seguenti aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione: ARa.3, ARa.4, ARa.5, ARa.6, ARa.7, ARa.8; ATa.1 UMI 1, ATa.3 UMI 1, 3, 4, 5.

Agli standard sopra elencati devono essere aggiunti gli incrementi di dotazioni di attrezzature e servizi di interesse generale che riguardano il parco territoriale del fosso Falcheretto e l'ampliamento dell'area di pertinenza della struttura scolastica e delle connesse strutture plurifunzionali poste nell'area ATa.1

## 4. Valutazione della Variante

Con Delibera della Giunta Comunale N. 162 del 27/12/2011 è stato dato avvio al procedimento di verifica dell'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Al fine della semplificazione dei procedimenti, sulla base dell'art. 8 comma 5 della LR 10/2010 e smi, sono state effettuate contemporaneamente la verifica della procedura di assoggettabilità e quella per la fase preliminare della VAS di cui rispettivamente agli artt. 22 e 23 della stessa legge. Queste procedure sono state sviluppate contestualmente alla fase iniziale della Valutazione integrata di cui all'art. 5 del D.P.G.R. del 09/02/2007 n.4/R. E' stato inoltre emesso un Avviso Pubblico, nel quale vengono stabiliti tempi e modalità per l'invio di eventuali contributi, istanze, suggerimenti, proposte.

I soggetti esterni competenti in materia ambientale ai quali è stato richiesto parere ai fini della V.A.S., selezionati tra quelli indicati dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C.n. 10 del 8 febbraio 2010, sono stati i seguenti.

- Regione Toscana
- Provincia di Pistoia

In data 15/02/2012 prot.n.6281 è pervenuto il parere della Provincia di Pistoia, anticipato in data 07/02/2012, la quale non ha rilevato profili ambientali per la Variante in oggetto e ha disposto che la variante possa essere esclusa dalla procedura di V.A.S. fornendo anche utili contributi per l'arricchimento del quadro conoscitivo.

Allo stesso modo sono arrivati, nei termini stabiliti, contributi da Publiacqua s.p.a. e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Gli altri soggetti competenti in materia ambientale, interpellati, non hanno risposto.

La Regione Toscana non ha risposto entro i termini stabiliti dall'art.22 comma 3 della L.R. 10/2010 non rilevando quindi profili ambientali per la variante in oggetto.

Preso atto che non emergono impatti significativi sull'ambiente, l'Autorità competente ha stabilito con Delibera G.C. n.13 del 21/02/2012 che la variante in oggetto può essere esclusa dalla procedura di V.A.S., considerando svolta anche la Valutazione Integrata iniziale.

L'entrata in vigore della LR 17 febbraio 2012, n. 6 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005.", finalizzata ad eliminare duplicazioni tra Valutazione Integrata e VAS, ha

comportato una semplificazione dell'iter procedurale, prevedendo l'unificazione delle valutazioni con la conseguente eliminazione della valutazione integrata. I contenuti della Valutazione Integrata che non sono presenti nella VAS sono stati comunque recuperati come contenuto dei piani.

Di seguito, in conformità all'art.11 comma 2 della LR 1/2005 come modificato dalla LR 6/2012, si dà conto:

- a) delle apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni ;
- b) della valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana. Inoltre, alla luce dei contributi pervenuti nell'ambito del procedimento che ha determinato la non assoggettabilità della Variante alla VAS, si riportano alcune valutazioni sugli effetti ambientali.

#### ***4.1 Coerenza interna ed esterna delle previsioni***

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante era stata affrontata nel Documento di Valutazione Iniziale, nell'ambito della Valutazione Integrata che come già illustrato è stata abrogata dalla LR 6/2012.

Inoltre il Regolamento Urbanistico approvato è corredato da Valutazione integrata, a cui si rinvia per la verifica complessiva di coerenza interna ed esterna del RU. Poiché la Variante in oggetto non modifica gli obiettivi generali, l'impianto complessivo e le previsioni fondamentali del Piano, la Valutazione della Variante si limita ad analizzare la coerenza esterna degli obiettivi specifici di questo atto con il PIT ed il PTC e la coerenza interna con il PS ed i piani di settore

##### **Analisi della coerenza esterna**

Il PIT definisce i propri obiettivi fondamentali sulla base delle invarianti dello Statuto del territorio descritte e normate nella Disciplina del Piano:

- la salvaguardia del *sistema policentrico degli insediamenti* ,
- il consolidamento e lo sviluppo delle attività economiche e della *presenza industriale* intesi come patrimonio territoriale nonché economico sociale culturale ,

- la tutela del *patrimonio collinare* inteso come recupero e valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e del territorio rurale, come risorsa produttiva ed essenziale presidio ambientale,
- la tutela diffusa ed attiva dei *beni paesaggistici di interesse unitario regionale*.

La Variante Generale al PTC , oltre agli obiettivi mutuati dal PIT, assume come obiettivi generali:

- la tutela delle risorse naturali del territorio ed in particolare la difesa del suolo sia da rischi comuni che da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica,
- la tutela e la valorizzazione delle città e degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione degli insediamenti consolidati e di recente formazione ,
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e della mobilità in generale,
- la razionalizzazione delle reti e dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale.

L'obiettivo della Variante al RU, in continuità con gli obiettivi dello stesso RU, è quello di attivare un processo di riordino urbano e di forte riqualificazione insediativa di una parte strategica della città. Questo è del tutto coerente sia con l'obiettivo del PIT di salvaguardia del carattere policentrico del sistema urbano toscano ( e con le connesse direttive e prescrizioni), sia con gli indirizzi ed i criteri per la riqualificazione dei tessuti urbani proposti dal PTC.

La promozione delle attività economiche ed in particolare le azioni per la modernizzazione dell'industria del mobile e della vendita dei suoi prodotti tipici attraverso un processo di innovazione e di forte integrazione con altre attività commerciali e terziarie, si inscrivono negli obiettivi perseguiti con forza dal PIT e dal PTC di salvaguardia della “presenza industriale toscana” e nella valorizzazione della specifica vocazione manifatturiera del distretto industriale che da Prato si allarga verso la pianura pistoiese.

L'obiettivo di migliorare l'infrastrutturazione della città e di favorire la costruzione della città pubblica, affidato agli interventi di trasformazione dei tessuti insediativi, è coerente con le strategie proposte dal PIT e dal PTC rispettivamente nell'ambito delle direttive per sostenere la qualità della e nella “città toscana” e delle prescrizioni correlate ( art.10 e 10bis del PIT) e nell'ambito delle disposizioni sulla articolazione e disciplina del sistema insediativo urbano ( Capo 1 del Titolo II del PTC ed in particolare artt. 58 e 59).

La sostenibilità degli interventi di trasformazione perseguita dalla Variante e le conseguenti azioni per ridurre i consumi energetici ed idrici e per controllare la qualità degli interventi di recupero e di trasformazione sono coerenti sia con le disposizioni sul controllo degli insediamenti della “Città policentrica toscana” della Disciplina del PIT sia con le specifiche disposizioni per la “Sostenibilità dello sviluppo del territorio” di cui al Capo IV del Titolo II del PTC.

### **Analisi della coerenza interna**

Gli obiettivi fondamentali del Piano Strutturale sono precisati in un dettagliato elenco all'art.4 delle Norme tecniche di attuazione dello strumento di pianificazione. Essi possono essere sinteticamente ricondotti ai seguenti temi principali:

- garantire la sostenibilità degli interventi di trasformazione previsti,
- promuovere la partecipazione alle scelte di governo del territorio,
- assumere un approccio integrato tra finalità ambientali, economiche, culturali, educative e di equità sociale al tema della pianificazione territoriale ed urbanistica,
- limitare il consumo di suolo promuovendo politiche di riordino urbano e di riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti,
- salvaguardare le risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche del territorio comunale,
- salvaguardare il paesaggio agrario e forestale e promuovere lo sviluppo agricolo e dell'agriturismo,
- elevare la qualità e l'estensione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e delle aree a verde pubblico e favorire la formazione di spazi pubblici come luoghi di socializzazione,
- realizzare un'ordinata rete di infrastrutture per la mobilità ed incrementare l'utilizzazione dei trasporti pubblici e dei collegamenti pedonali e ciclabili,
- sostenere ed organizzare il sistema delle attività produttive e di quelle terziarie, nonché delle infrastrutture ad essi pertinenti.

La Variante si iscrive pienamente negli obiettivi perseguiti dal Piano Strutturale sia in tema di riordino e riqualificazione del tessuto urbano che di promozione delle attività economiche,



di miglioramento della qualità degli spazi pubblici, di sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Il riassetto formale e funzionale delle attività commerciali e terziarie di via Montalbano è uno degli obiettivi del PS per il sub-sistema insediativo del capoluogo ( art. 10, comma 1 , lettera g) delle NTA). Il mantenimento dell'attuale polarizzazione delle strutture commerciali su via Montalbano e S.Antonio è una precisa indicazione del PS per la programmazione e lo sviluppo del settore commerciale nel territorio comunale. (art.81 comma 4 lettera a) delle NTA).

La scelta, compiuta con la Variante, di abbandonare il Piano Complesso di Intervento come strumento operativo per l'ACU non contrasta con il PS, che non contiene alcuna indicazione in merito e che affida al Regolamento Urbanistico il compito di definire i contenuti e le modalità di attuazione delle aree di trasformazione e di riqualificazione insediativa.

In merito al consumo di suolo risultano pienamente coerenti con gli indirizzi del Piano Strutturale le seguenti opzioni della Variante n.3: 1) la scelta di non utilizzare tutta la nuova potenzialità edificatoria destinata dal RU all'ACU, 2) la previsione di concentrare la nuova edificazione sulle aree già individuate dal previgente PRG ridimensionandola attraverso il contenimento degli indici di utilizzazione fondiaria, 3) la priorità assegnata agli interventi di recupero e di riqualificazione insediativa.

Rispetto ad Agenda 21 Locale e ad altri atti e strumenti di pianificazione di livello comunale la Variante non introduce modifiche o variazioni tali da rendere necessaria una riconsiderazione delle verifiche effettuate in sede di Valutazione integrata per la redazione del Regolamento Urbanistico. Anche in questo caso, durante l'elaborazione della Variante ed in relazione ai suoi specifici contenuti, saranno effettuare le necessarie verifiche di cui sarà dato puntualmente conto nella Relazione di sintesi finale.

Le scelte della Variante ed il progetto urbanistico dell'ACU illustrato e disciplinato dalla Scheda Norma n.1 risulta poi pienamente coerente con gli obiettivi di altri piani e programmi avviati dall'Amministrazione Comunale negli ultimi anni. Si ricordano fra questi : lo Studio della mobilità nel territorio comunale redatto da ATAF per il Comune nel 2006, il Piano Integrato dello sviluppo urbano sostenibile ( PIUSS) denominato "Quarrata sarà" del 2009 , contenete fra l'altro il progetto di sistemazione del primo tratto della via Montalbano ed il progetto delle piste ciclabili del Comune. Le scelte della Variante sono coerenti anche con gli esiti del lavoro condensato nel "Progetto Quarrata", teso a favorire la riqualificazione e lo

sviluppo dell'industria del mobile quarratino che aveva avuto il momento di più intensa partecipazione ed elaborazione con il "Town Meeting" svoltosi a Villa La Magia il 26.06.2010.

## **4.2 Valutazione degli effetti**

Gli effetti attesi della Variante sono stati esplorati nell'ambito del Documento preliminare di VAS - Documento di Valutazione Iniziale, e sono qui ripresi alla luce della redazione della Variante e dei pareri dei Soggetti Competenti in materia ambientale pervenuti nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS. In particolare, la Regione Toscana non ha presentato alcun parere, mentre la Provincia di Pistoia ha dato parere favorevole alla Variante, segnalando a titolo di contributo che il PTC prevede indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità dello sviluppo del territorio agli artt. 69-73 della Disciplina di Piano.

Per quanto riguarda le **emissioni di CO<sub>2</sub>**, **l'efficienza energetica**, **lo sviluppo di energie rinnovabili** e **l'inquinamento atmosferico**, si può affermare che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente hanno un impatto positivo in quanto sono legati a misure per il contenimento dei consumi energetici e l'impiego di energie rinnovabili, così come l'adeguamento del sistema viario comporta un decongestionamento del traffico e soprattutto una dotazione di infrastrutture per la mobilità ciclopeditone ed il trasporto pubblico. Per contro le nuove edificazioni previste comporteranno un incremento delle emissioni civili e della presenza di auto. La normativa vigente sulle nuove costruzioni e sul recupero e la riqualificazione degli immobili, prevede comunque prescrizioni, incentivi fiscali e premialità in termini di volumi edilizi, con l'obiettivo di incentivare il contenimento di consumi ed emissioni e l'efficienza energetica. Il progetto urbanistico della Variante, ed in particolare i progetti di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano e di recupero ambientale del fosso Falcheretto, contengono indirizzi per la connessione dei nuovi insediamenti con i sistemi di sosta e di mobilità alternativa.

Dal punto di vista dell'**inquinamento acustico** al di là di aspetti che possono essere già letti come migliorativi, quali il potenziamento della mobilità ciclopeditone e la riorganizzazione delle strutture scolastiche, gli interventi dovranno adeguarsi al Piano di classificazione acustica come previsto dalla normativa vigente.

Rispetto all'**inquinamento elettromagnetico** è sufficiente proseguire il monitoraggio già in

atto in relazione al nel quadro del Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base e rispettare, per gli interventi previsti, le fasce di rispetto dalla rete elettrica ad alta tensione stabilite dalla normativa vigente.

Il **contenimento delle superfici artificializzate e la minimizzazione del consumo di suolo** sono prevedibilmente un effetto del recupero e la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, mentre in questo ambito ha effetto negativo la realizzazione di nuovi insediamenti e nuove infrastrutture, che comunque mirano a creare una centralità compatta, minimizzando la "città diffusa". Su questo aspetto si ricorda quanto segnalato in precedenza rispetto all'analisi di coerenza con il PS ovvero che la Variante non utilizza tutte le potenzialità edificatorie assegnate dal RU all'ACU e che le concentra riducendone il peso e l'impatto sulle aree a tal fine già destinate dal previgente PRG. La nuova impermeabilizzazione di suolo dovrà comunque rispettare l'articolo 67 del Regolamento Urbanistico "Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale". Allo stesso modo sono non positivi gli effetti delle nuove occupazioni di suolo rispetto alla tutela e valorizzazione del territorio agricolo. Il progetto urbanistico della Variante, ed in particolare i progetti di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano e di recupero ambientale del fosso Falcheretto, prevedono tuttavia la connessione del territorio agricolo con la nuova centralità di via Montalbano, attraverso i percorsi lungo i corsi d'acqua ed un sistema di aree a verde pubblico che possono essere destinati anche a "orti urbani" o spazi comunque destinati ad agricoltura civica e sociale.

Rispetto alla **gestione dei rifiuti**, la normativa vigente prevede la localizzazione di isole ecologiche attrezzate e misure specifiche per gli interventi relativi ai nuovi insediamenti commerciali e turistico-ricettivi.

Per quanto riguarda il **consumo idrico**, la nota di Publiacqua pervenuta nell'ambito del procedimento di VAS esprime un parere favorevole alla Variante 3, a condizione che siano rispettate le vigenti procedure per il rilascio di autorizzazioni per l'allaccio di nuove utenze, come espresso nelle "Linee guida per la regolamentazione dei rapporti fra il servizio Idrico Integrato e gli interventi che comportano maggior carico urbanistico", Delibera 4/2008 AATO 3 Medio Valdarno.

Per quanto riguarda lo **smaltimento dei reflui e la depurazione** si rende invece necessaria la realizzazione di un tratto di fognatura nella parte nord dell'ACU ed il suo collegamento

all'impianto di depurazione di via Brunelleschi che è destinato a divenire l'unico impianto di depurazione a servizio del capoluogo.

La Variante definisce le misure da adottare nei confronti del **rischio idrogeologico** presente nell'area. In tal senso la Variante attiva una collaborazione pubblico-privato che contribuisce, con la corresponsione di un contributo di sostenibilità , a realizzare le condizioni economiche per realizzare gli interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico previste dagli appositi studi e che non riguardano solo l'ACU ma una parte significativa dell'area urbana del capoluogo.

La **salvaguardia della natura e della biodiversità** è positivamente condizionata dal progetto di recupero ambientale del fosso Falcheretto che prevede la dotazione di spazi di verde pubblico, da intendersi sia come aree attrezzate che come percorso lineare lungo l'argine del fosso Falcheretto.

Il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente previsto dalla Variante produce effetti positivi sulla **prevenzione del rischio sismico**.

Rispetto alla **tutela della qualità paesaggistica** ed alla **valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche**, il progetto urbanistico della Variante, ed in particolare il progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano, mira alla costruzione di una porta di accesso al capoluogo, riordinando ed integrando l'insediamento di via Montalbano, asse visivo sullo sfondo di colline. Oltre ad effetti positivi sulla percezione in ingresso alla città, il progetto di recupero ambientale del fosso Falcheretto comporta effetti positivi in merito alla riqualificazione di un paesaggio lineare lungo il Falcheretto, ed in merito al ridisegno della frangia urbana. Inoltre la presenza di un dimensionamento turistico-ricettivo importante, unito alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali, in larga parte finanziato con il PIUSS, ha conseguenze anche indirette sulla valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico locale.

Positivi e molto positivi sono in linea generale gli effetti della Variante rispetto alla **protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti**, **l'efficienza del sistema insediativo**, **la valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio**, temi sostanziali di quello che vuole essere un Ambito di Connotazione Urbana.

L'**efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche** è positivamente condizionata dalla Variante, in particolare dal progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano, che riguarda specificatamente il sistema della mobilità. Inoltre le nuove previsioni edilizie attivano una necessaria riorganizzazione delle reti di sottoservizi ed in primo luogo della fognatura.

Le misure sulla mobilità alternativa, sulla riorganizzazione delle strutture scolastiche, sulla sistemazione degli spazi pubblici e sulla sostenibilità ambientale hanno effetti positivi e molto positivi rispetto al **miglioramento degli stili di vita**, all'**aumento della qualità ambientale**, e all'**innovazione (green economy)**. Effetti positivi in questi ambiti possono derivare anche dal sistema vigente di incentivi per l'edilizia sostenibile e per l'innovazione negli interventi sull'edificato esistente e nuovo.

Gli interventi previsti mirano inoltre alla **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, alla **creazione di occupazione** in ambito commerciale e turistico direttivo.

Gli interventi edilizi contribuiscono positivamente all'**equilibrio della finanza pubblica** in quanto affida quasi esclusivamente all'iniziativa privata gli oneri relativi all'incremento delle dotazioni infrastrutturali , di spazi e di servizi pubblici dell'area.

Il progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano e quello di recupero ambientale del Fosso Falcheretto sono esplicitamente dedicate a migliorare la **fruibilità degli spazi urbani e sociali e dei trasporti**.

La creazione di una centralità urbana di uso misto, con un assetto commerciale basato sull'idea di strada urbana vissuta dai pedoni e animata da iniziative può avere effetti positivi sulla promozione di attività culturali così come la ridefinizione delle strutture scolastiche, tra cui la palestra, ha effetto positivo sulla **promozione di attività culturali e sportive**.

In sintesi, i contenuti della Variante, descritti nei precedenti paragrafi presentano le seguenti caratteristiche:

- non prevedono impatti su aree ZPS, SIC, SIR,
- le modifiche previste non introducono significative variazioni cartografiche, progettuali o normative che potrebbero avere effetti ambientali diversi da quelli già previsti e che erano stati oggetto di specifica valutazione in sede di elaborazione ed

- approvazione del Regolamento Urbanistico vigente e della sua Valutazione Integrata,
- non introducono modifiche nel vigente PS tali da variare in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività e non introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi,
  - non sono correlati a problemi ambientali, salvo facilitare le procedure per la messa in sicurezza idraulica e fatti salvi i necessari interventi di adeguamento delle infrastrutture ,
  - non comportano rischi per la salute umana ,
  - mirano a creare le condizioni per invertire una situazione di forte difficoltà economica e di diffuso degrado della qualità urbana.

## 5. Gli elaborati della Variante

Gli elaborati della Variante sono suddivisi in due parti: un quadro conoscitivo (QC) che ha fornito gli elementi di conoscenza e di riflessione per l'elaborazione del Piano e che implementa il quadro conoscitivo del RU ed una parte progettuale (P) che contiene tutti gli elementi descrittivi, grafici e normativi che integrano e modificano il vigente Regolamento Urbanistico.

Il Quadro conoscitivo è composto dai seguenti elaborati:

- QC1 Studio sui modelli di insediamenti commerciali
- QC2 Analisi delle tendenze demografiche ed economiche
- QC3 Analisi delle caratteristiche attuali dell'ACU e quadro ambientale di riferimento
- QC4 Tavole:
  - QC4.1a Inquadramento urbanistico: Estratti Carta Tecnica Regionale e Regolamento Urbanistico
  - QC4.1b Inquadramento urbanistico: Estratto Ortofotocarta 2009
  - QC4.2 Inquadramento urbanistico: Mappa catastale
  - QC4.3 Stato attuale: Uso del suolo
  - QC4.4 Stato attuale: Urbanizzazioni esistenti
  - QC4.5a Stato attuale: Fasi storiche di insediamento
  - QC4.5b Stato attuale: Fasi storiche di insediamento
  - QC4.5c Stato attuale: Fasi storiche di insediamento
  - QC4.6a Stato attuale: Funzioni e numero dei piani
  - QC4.6b Stato attuale: Funzioni e numero dei piani
  - QC4.6c Stato attuale: Funzioni e numero dei piani
  - QC4.6d Stato attuale: Funzioni e numero dei piani

Il Progetto è composto dai seguenti elaborati :

- P1 Relazione generale
- P2 Norme Tecniche di Attuazione costituite da:
  - P2.1 NTA del RU sovrapposto
  - P2.2 Scheda Norma
- P3 Tavole:
  - Tavola P3.11 scala 1:2000
  - Tavola A1 Zonizzazione interna dell'ACU scala 1:2000