

COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del
pubblicato sul BURT n. del

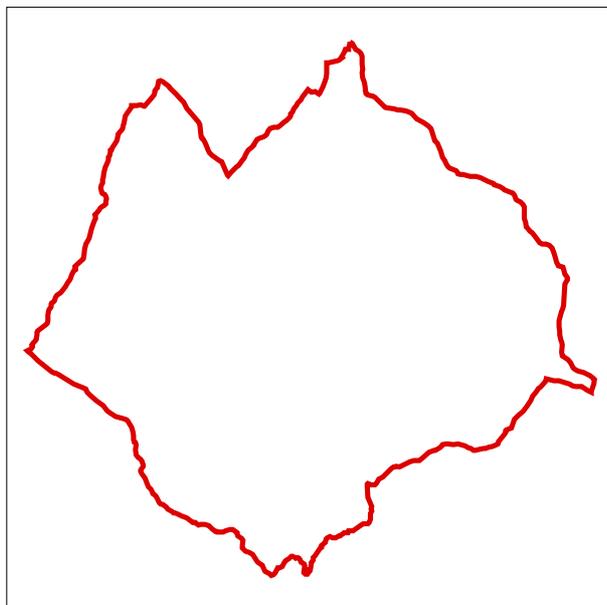
Progettisti: Arch. Riccardo Bartoloni
Arch. Riccardo L. Breschi

Indagini geologiche: Dott. Geol. Ferruccio Capecchi
Dott. Geol. Gaddo Mannori

Analisi agronomica e forestale: Dott. Marco Cei

Responsabile del servizio urbanistica: Arch. Caterina Biagiotti

Garante per la comunicazione: Anna Maria Venturi



RELAZIONE GENERALE

(VERSIONE DEFINITIVA)

Il Sindaco: Sabrina Sergio Gori
L'Assessore all'Urbanistica: Luca Gaggioli

COMUNE DI QUARRATA
REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE GENERALE

1. Il percorso dal P.R.G. al Regolamento Urbanistico.....	3
2. Impostazione del Regolamento Urbanistico.....	5
3. Notizie di carattere generale.....	5
4. Il territorio comunale e la sua suddivisione.....	7
5. Il Quadro conoscitivo.....	9
5.1 Indagine sistematica sul patrimonio edilizio esistente.....	9
5.2 Indagine sistematica sul territorio rurale.....	10
5.3 Dati relativi alle infrastrutture a rete.....	10
5.4 Altri elementi del Quadro Conoscitivo.....	11
6. Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico.....	12
7. La ricerca della qualità e delle risorse per conseguirla.....	14
8. Il progetto del Regolamento Urbanistico.....	22
8.1 Gli insediamenti urbani.....	22
<i>Il capoluogo.....</i>	<i>22</i>
<i>Le frazioni di pianura.....</i>	<i>24</i>
<i>Le frazioni di collina.....</i>	<i>25</i>
8.2 La disciplina degli insediamenti esistenti.....	25
<i>Tessuti storici (TS)</i>	<i>25</i>
<i>Tessuti consolidati (TC).....</i>	<i>25</i>
<i>Tessuti promiscui (TM).....</i>	<i>26</i>
<i>Tessuti produttivi (TP).....</i>	<i>26</i>
<i>Tessuti terziari (TT).....</i>	<i>27</i>
<i>Aree di completamento edilizio (AC).....</i>	<i>27</i>

<i>Aree di riqualificazione insediativa (AR)</i>	28
8.3 La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi.....	28
<i>Ambito di connotazione urbana (ACU)</i>	28
<i>Aree a pianificazione differita (APD)</i>	29
<i>Aree di integrazione dei nuclei residenziali (INR)</i>	30
8.4 Il territorio rurale.....	31
<i>Sistema Territoriale della Pianura</i>	31
<i>Sistema Territoriale della Collina</i>	32
8. Le invarianti strutturali.....	33
9. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico.....	35
10. Dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici e verifica degli standard.....	38
11. La valutazione integrata.....	43

RELAZIONE GENERALE

1. Il percorso dal P.R.G. al Regolamento Urbanistico

La situazione complessiva di Quarrata e del suo territorio è efficacemente sintetizzata dalle prime righe della relazione illustrativa del Piano Strutturale:

“Il Comune di Quarrata dagli anni '60 in poi, con una forte accelerazione negli anni '70, è stato interessato da una crescita economica, urbanistica e demografica che ha comportato, insieme al soddisfacimento di necessità contingenti, condizioni di squilibrio territoriale in termini di dotazione e distribuzione di infrastrutture, di servizi e di tessuti edilizi. Seguendo un processo evolutivo che ha caratterizzato in modo diffuso la vicenda urbanistica nazionale, la società locale, mentre da un lato ha perseguito con determinazione la crescita urbana, dall'altro non è riuscita a dotarsi di strumenti adeguati per un equilibrato sviluppo degli insediamenti e un responsabile uso del territorio.”

Nonostante alcune Varianti Organiche al vecchio P.R.G. approvate definitivamente soltanto nel 1999, la constatazione di tale stato di fatto e la innovativa legislazione regionale da poco entrata in vigore (l'allora nuova L.R. 5/1995) hanno a suo tempo condotto il Comune alla scelta di dotarsi di uno strumento urbanistico del tutto nuovo. Ciò al fine sia di darsi uno strumento capace di contemperare un equilibrato sviluppo con la superiore esigenza di un responsabile e rispettoso uso del territorio, che di adeguarsi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati e cioè il Piano d'Indirizzo Territoriale (all'epoca da poco approvato) ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (all'epoca in corso di formazione).

In ottemperanza alla L.R. 5/1995, il primo atto di quella rielaborazione fu il Piano Strutturale di cui all'art. 24 della legge, il cui procedimento di formazione fu avviato con deliberazione del Consiglio Comunale n.114 del 28/12/99.

Dopo le elaborazione del caso, il Piano Strutturale fu poi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/04/2002, Espletata la procedura di legge relativa a pubblicazione, osservazioni e controdeduzioni alle medesime, il Piano Strutturale è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 36, comma 10, della L.R. 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 13/12/2004, ed è definitivamente vigente

a partire dal 16/02/2005, data di pubblicazione di detta deliberazione di Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Con il Regolamento Urbanistico, il Comune di Quarrata si appresta a completare l'iter previsto per la completa sostituzione dello strumento urbanistico attualmente vigente.

Nel periodo compreso tra l'approvazione del Piano Strutturale (2004) e l'affidamento dell'incarico per la redazione del Regolamento Urbanistico (2005) la "vecchia" L.R. 5/1995 è stata sostituita dalla recente Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, "Norme per il governo del territorio".

Pur nella sostanziale continuità delle scelte di fondo in relazione al governo del territorio, la L.R. 1/2005 introduce alcune positive innovazioni che hanno orientato in misura rilevante la formazione del Regolamento Urbanistico.

La continuità è garantita già all'art. 1, comma 1, il quale recita: *"La presente legge detta le norme per il governo del territorio promuovendo, nell'ambito della Regione, lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio medesimo. A tale fine lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future"*, con ciò confermando non solo l'impostazione della L.R. 5/1995 ma la stessa filosofia del Piano Strutturale da poco approvato.

La legge prosegue (vedi art. 2, comma 2) stabilendo che il conseguimento di tali finalità è perseguito mediante gli strumenti della pianificazione territoriale, tra cui il Piano Strutturale, e gli atti di governo del territorio, tra cui il Regolamento Urbanistico.

Mentre il Piano Strutturale del Comune di Quarrata, è stato concepito ed approvato ai sensi della vecchia Legge Regionale n. 5/1995, come atto di pianificazione del territorio e componente del Piano Regolatore Generale, il presente Regolamento Urbanistico viene redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, come atto di governo del territorio.

Negli elaborati del Regolamento Urbanistico non si parlerà quindi più di Piano Regolatore Generale (diversamente da quanto avveniva negli atti del Piano Strutturale) ma semplicemente di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, l'uno concepito come strumento della pianificazione territoriale e l'altro atto di governo del territorio, in coerenza con la nuova legislazione regionale.

2. Impostazione del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico recepisce l'impostazione strategica del Piano Strutturale, approfondendo i rapporti tra le tematiche di tutela e di valorizzazione delle risorse antropiche e paesaggistico-ambientali e le azioni di trasformazione territoriale.

Pur in tale coerenza di fondo, il Regolamento Urbanistico introduce sia ulteriori elementi di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali che modalità attuative avanzate, che recepiscono e tentano di dare concretezza applicativa al dibattito avviatosi negli ultimi mesi su temi fondanti quali la sostenibilità economica delle azioni demandate alla mano pubblica, le azioni possibili per governare la ripartizione delle risorse derivanti dalla formazione della rendita fondiaria urbana, la necessità non solo di preservare le qualità del territorio ma di introdurre di nuove, specie negli ambiti già urbanizzati e maggiormente carenti. Tutti temi sui quali la L.R. 1/2005 offre interessanti spazi di sperimentazione e che stanno progressivamente trovando collocazione nei più recenti atti della Regione Toscana.

Proprio il tentativo di offrire una risposta compiuta a questi temi è uno dei caratteri distintivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, al quale è dedicato una ampia sezione di questa relazione.

3. Notizie di carattere generale

Il Regolamento Urbanistico disciplina tutto il territorio comunale definendo le prestazioni qualitative e quantitative degli ambiti urbani e territoriali.

Esso è costituito da seguenti elaborati cartografici, redatti utilizzando la base cartografica numerica prodotta dalla Regione Toscana:

Quadro conoscitivo:

- Tavola QC1.1 - Carta dei vincoli sovraordinati: Vincoli geologici ed idraulici 1:10000
- Tavola QC1.2 - Carta dei vincoli sovraordinati: Vincoli paesaggistici. 1:10000
- Tavola QC2 - Documenti di cultura materiale. 1:10000
- Tavola QC3 - Infrastrutture a rete. 1:25000
- Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente di valore.

- Schedatura di aree boscate, di parchi e giardini, di aree e di elementi vegetali di pregio.

Sintesi progettuale:

- Tavola P1 - Sintesi del progetto. 1:10000
- Tavola P2 - Centri abitati e classificazione delle strade principali. 1:10000
- Tavola P3.0 - Progetto: Legenda e quadro d'unione. 1:50000
- Tavole da P3.1 a P.3.30 - Progetto. 1:2000
- Norme tecniche di attuazione.
- Relazione.
- Rapporto di valutazione integrata.
- Programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche.

Studi idraulici e geologici

- Documento G - Relazione geologica e di fattibilità
- Tavola G 1 - Carta dei dati di base1:10.000
- Tavola G 2.1 - Carta della litologia prevalente m 0-41:10.000
- Tavola G 2.2 - Carta della litologia prevalente m 4-81:10.000
- Tavola G 2.3 - Carta della litologia prevalente m 8-12.....1:10.000
- Tavola G 3 - Carta della pericolosità geologica1:10.000
- Tavole G 4.1-4.6 - Aggiornamento del quadro conoscitivo territorio collinare1:5.000
- Tavola G 5 - Carta delle aree allagabili della pianura con zonazione di pericolosità del PAI1:10.000
- Tavole da G 6.3 a G 6.28 - Carta della fattibilità1:2.000
- Tavola G 7 - Carta della Vulnerabilità degli acquiferi (aggiornamento Tav. F6 del PS)1:10.000
- Tavola I1 - Carta delle aree allagabili.1:10.000
- Tavola I2 - Carta dei battenti idraulici per Tr = 200 anni1:10.000
- Tavola I3 - Carta degli ambiti "B" collinari1:10.000
- Tavola I4 - Carta dei comparti idraulici1:10.000
- Tavola I5 - Mappa delle tracimazioni1:10.000

4. Il territorio comunale e la sua suddivisione

Il territorio comunale di Quarrata è costituito da un versante, con esposizione prevalente a Nord, che scende, con pendenze variabili, dal crinale del Montalbano verso la pianura, facente parte della vasta area conosciuta come la Piana di Firenze - Prato - Pistoia.

Due elementi forti, la collina e la pianura, caratterizzano questo territorio. Il primo presenta vaste zone boscate nella parte più alta ed una fascia caratterizzata da colture arboree e numerosi terrazzamenti; in questa fascia si trovano i nuclei insediativi più antichi. Il secondo elemento è contraddistinto non solo da una prevalente agricoltura specialistica (vivaiismo) e dall'ampia maglia degli insediamenti urbani, in cui sono presenti varie emergenze storiche, architettoniche e naturalistiche, (tra le quali si evidenziano la Villa della Magia ed il relativo Parco), ma anche da una consistente rete di corsi d'acqua a regime torrentizio. Questa rete idrica superficiale costituisce un'importante risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello ambientale. La sua regimazione è stata fonte di ricchezza nel passato ed è motivo di grande preoccupazione al presente. La pensilità dei corsi d'acqua, l'acclività delle pendici collinari e la soggiacenza di vaste aree ai fenomeni d'erosione costituiscono gli aspetti determinanti del rischio idraulico ed idrogeologico dell'area.

Per una descrizione più approfondita di questo territorio, nei suoi aspetti fisici, storici e socio-economici, si rimanda alla dettagliata relazione generale del Piano Strutturale e soprattutto all' "Atlante delle frazioni"; di cui si riportano di seguito alcuni brani che sintetizzano la struttura del territorio.

“Esso (l'Atlante) è articolato sulla base di una scheda tipo, redatta per ogni frazione, contenente una sintesi conoscitiva e una propositiva, organizzata secondo i seguenti punti:

- *una selezione di dati d'inquadramento generale, atti a comprendere alcuni aspetti costitutivi della realtà socio-territoriale;*
- *i riferimenti storici, utili a inquadrare alcuni elementi di distintività delle vicende socio-politiche e territoriali;*
- *gli elementi caratterizzanti dell'assetto urbanistico, che suggeriscono una lettura del processo insediativo dell'area e delle sue attuali condizioni; tale lettura offre una sintesi dei caratteri insediativi e delle “risorse” del territorio, che vanno tenuti in conto nei successivi atti di piano;*

- *i luoghi di interesse comunitario; in questa parte si argomenta la presenza o la carenza di luoghi di interesse comunitario nella frazione, e gli spazi eventualmente fungibili in tal senso.....”*

“Il territorio comunale e le frazioni - Il sistema insediativo del territorio di Quarrata si è strutturato nei secoli senza la formazione di una forte polarità urbana. E’ solo con lo spostamento della sede comunale da Tizzana a Quarrata, e comunque a partire dal primo novecento, che il centro originatosi intorno a piazza Risorgimento si densifica fino a divenire il centro di gran lunga più esteso e compatto del territorio quarratino. Nonostante ciò si registra una realtà insediativa a doppia valenza, che all’esistenza di un centro forte associa la presenza di un complesso sistema di frazioni non cresciuto “intorno” a Quarrata-centro ma consolidatosi storicamente in forma autonoma. Tale sistema di frazioni si costituisce come il modello insediativo specifico di Quarrata, al quale è opportuno riferirsi per fondare in un corretto rapporto con la storia locale qualsivoglia ipotesi di valorizzazione e trasformazione del territorio ...”

Il Regolamento Urbanistico fa propria la suddivisione in frazioni ed U.T.O.E. (unità territoriali omogenee elementari) del territorio comunale stabilita dal Piano Strutturale.

Il territorio comunale è pertanto suddiviso in 16 frazioni:

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

16 - Caserana

A loro volta le frazioni sono accorpate in due U.T.O.E.:

U.T.O.E. 1, di cui fanno parte le frazioni di pianura: Quarrata capoluogo, Catena, Campiglio, Santonovo, Valenzatico, Barba, Ferruccia, Vignole, Casini, Caserana.

U.T.O.E. 2, di cui fanno parte le frazioni di collina: Tizzana, Colle, Buriano, Lucciano, Montemagno.

5. Il Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico si basa sulle analisi svolte per il Piano Strutturale, che hanno prodotto le tavole n.3/A e 3/B “Statuto dei luoghi e invarianti strutturali” e sulle successive analisi di approfondimento.

In particolare gli ulteriori studi propedeutici alla formazione del Regolamento Urbanistico hanno riguardato:

- l’indagine sistematica sul patrimonio edilizio esistente,
- l’indagine sul territorio rurale;
- l’acquisizione dei dati relativi alle infrastrutture a rete.

5.1 Indagine sistematica sul patrimonio edilizio esistente

Il censimento e l’analisi sul patrimonio edilizio esistente (redatta da CO.SE.A. Consorzio Servizi Ambientali) consiste in una schedatura puntuale di quasi tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale, utile all’Amministrazione Comunale come base di partenza per una conoscenza dettagliata del proprio territorio da poter aggiornare nel tempo ampliandola con ulteriori elementi. Si tratta di una schedatura georeferenziata, costituita dai seguenti parametri (descrizione sintetica):

- localizzazione;
- documentazione fotografica;
- descrizione del manufatto;
- dimensioni;
- numero dei piani;
- destinazione d’uso dei vari piani.
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione;

- stato di occupazione;
- caratteri delle pertinenze;
- tipologia e stato di conservazione degli elementi architettonici;
- valore architettonico, storico, documentale;

Questa schedatura, insieme ai numerosi sopralluoghi effettuati, ha consentito una lettura di dettaglio ed una successiva interpretazione, che ha prodotto la delimitazione dei tessuti omogenei, la classificazione degli edifici e l'individuazione di spazi aperti o edificati potenzialmente idonei al riordino urbanistico e insediativo delle parti più irregolari del contesto urbano.

In riferimento alla classificazione degli edifici è stata redatta un'ulteriore schedatura specifica per gli edifici di valore con localizzazione, qualità del valore e caratteristiche del fabbricato.

5.2 Indagine sistematica sul territorio rurale

L'indagine sul territorio rurale (redatta dall'Agronomo Dott. Marco Cei) è stata effettuata mediante sopralluoghi puntuali e fotointerpretazione ed ha consentito una lettura più approfondita dei temi trattati nella tav. 3/B del Piano Strutturale "Statuto dei luoghi e invarianti strutturali" in ordine a paesaggi agrari e beni di interesse paesaggistico ed ambientale.

Ciò ha permesso una delimitazione e suddivisione più precisa delle aree agricole di collina, di pianura e di fondovalle, secondo le effettive colture in atto, ma soprattutto una perimetrazione più attenta delle aree boscate e l'individuazione di elementi vegetali di pregio, di parchi e giardini e, non ultimi per importanza, i principali corsi d'acqua con i loro alvei, argini ed aree ad essi strettamente connessi.

5.3 Dati relativi alle infrastrutture a rete

Per quanto riguarda i dati relativi alle infrastrutture a rete (con questa definizione si intendono la rete dell'acquedotto, la rete del gas, la rete dell'energia elettrica, lo smaltimento dei rifiuti urbani) sono state contattate le aziende che gestiscono tali risorse o servizi.

Durante gli incontri con tali aziende è stato evidenziato lo stato attuale e la prospettiva d'incremento dei vari settori; i dati relativi si sono concretizzati sotto forma di elaborati grafici evidenziando una mappatura delle reti.

I dati forniti sono stati utili anche per la redazione della relazione sulla valutazione integrata, di cui si dirà in seguito.

5.4 Altri elementi del Quadro Conoscitivo

Fanno parte del Quadro conoscitivo ulteriori studi fatti eseguire dall'Amministrazione Comunale, propedeuticamente alla redazione del Regolamento Urbanistico, o derivanti da atti di organi sovraordinati. Tali studi sono (rimandando ai medesimi per il dettaglio dei relativi contenuti):

- Il "Piano stralcio Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, che ha fornito l'individuazione delle aree a pericolosità elevata e molto elevata, elementi indispensabili per la verifica di ammissibilità delle proposte progettuali.
- Lo studio della mobilità (effettuato dalla società Ataf) che ha preso in esame il traffico e la sosta nel Comune di Quarrata, con i seguenti obiettivi: miglioramento delle condizioni della circolazione; miglioramento della sosta; miglioramento della sicurezza stradale; verifica delle previsioni infrastrutturali del Piano Strutturale. Attraverso un'approfondita analisi sul traffico e le aree di sosta ha fornito una serie di elaborazioni finalizzate all'individuazione di punti di criticità, alle possibili soluzioni progettuali, a scenari futuri a breve e lungo termine in funzione delle realizzazioni delle infrastrutture viarie. Questo studio ha evidenziato, inoltre, una potenzialità del territorio di Quarrata per l'uso della bicicletta; analizzando l'intero territorio comunale, suddiviso in sottozone elementari, fornisce una proposta progettuale su tre tipi di percorsi:
 - il percorso scolastico,
 - il percorso turistico - culturale,
 - il percorso sportivo – ricreativo.
- L'aggiornamento delle tendenze demografiche, condensate nel documento "Quarrata e la sua popolazione - Anno 2006" a cura dei servizi demografici del Comune di Quarrata.
- L'esperienza dei Laboratori di Partecipazione (a cura di "Cantieri animati comunicazione e partecipazione" di La Spezia). Questa esperienza è stata voluta dall'Amministrazione Comunale per coinvolgere più cittadini possibili nel processo evolutivo della propria città, come si auspicano rispettivamente il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica nell'introduzione a questa esperienza:

“Si tratta di costruire una città che non è fatta soltanto di mura, ma di cittadini consapevoli, che hanno in testa un progetto di città, accogliente, solidale, giusta, rispettosa dell’ambiente e che intendono contribuire a realizzarla.”

“Il cardine della sostenibilità è la partecipazione diretta di tutta la comunità locale alla definizione di obiettivi, priorità e linee d’azione relative alle scelte per il proprio territorio. Soltanto in questo modo la nostra città può diventare ricca di luoghi vissuti, amati, assaporati perché ricchi di senso e significato; può diventare una città più sicura perché ricca di legami tra le persone e con il territorio; una città capace di curare se stessa e di valorizzare ogni diversità”.

Sono stati così avviati, in via sperimentale nelle frazioni di Valenzatico e Santonuovo, due percorsi di coinvolgimento degli abitanti nella definizione di possibili scenari di valorizzazione del territorio. Il lavoro svolto ha permesso l’elaborazione di alcune proposte che sono risultate molto utili nella fase del progetto del Regolamento Urbanistico. Per quanto riguarda la frazione di Valenzatico: la riduzione del traffico e del parcheggio selvaggio, una piazza-parco centrale e la passerella sul Torrente Stella, lo studio dei percorsi nella frazione, la valorizzazione delle strade poderali, i percorsi ciclo-pedonali sull’argine del torrente, due possibili alternative per l’area sportiva. Per la frazione di Santonuovo: riqualificazione dell’incrocio con V.le Europa, miglioramento della viabilità, la strada interna di servizi, un nuovo “centro” per il paese e non solo chiesa e circolo, nuovi servizi ed una piazza-parco, zona sportiva con parcheggio, la riqualificazione del lago del Santonuovo, la salvaguardia delle vedute.

6. Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico tende ad un assetto più efficiente dal punto di vista organizzativo e funzionale del territorio mediante una disciplina articolata secondo criteri di tutela, riqualificazione e valorizzazione delle risorse, di riorganizzazione ed accrescimento delle aree per servizi, di trasparenza dei rapporti pubblico-privato, di sostenibilità.

A questo proposito è significativo ricordare alcuni punti del Documento di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale di Quarrata il 12 dicembre 2005:

- Un modello di sviluppo che privilegi il recupero dell'esistente, maggiore qualità ambientale e sociale degli interventi, strumenti che garantiscano l'accesso alla casa a tutte le categorie di cittadini;
- Un'adeguata localizzazione delle attività produttive e un'efficiente dotazione di servizi alle attività produttive, in un quadro di politiche di sviluppo locale che integrino produzione, commercio e consumi;
- Un miglioramento della qualità ambientale del territorio, frutto di uso sostenibile delle risorse e di una valutazione costante degli effetti ambientali di ogni intervento; la promozione alla piena fruibilità da parte dei cittadini delle aree di valore ambientale riconosciute dal Piano Strutturale;
- Un ampio riconoscimento degli elementi di valore culturale ed ambientale del territorio, capaci di garantire identità e appartenenza, recuperando pienamente la qualità conferita dalla storia e dall'azione dell'uomo (paesaggio, arte, memoria storica).

Dalle relazioni, dagli intrecci e dalle sovrapposizioni di tutti gli elementi conoscitivi e dalla loro successiva interpretazione sono derivate alcune "parole chiave", sulle quali è stata improntata la riflessione sui criteri da seguire per la proposta progettuale.

Le parole chiave sono: "qualità dell'abitare", "qualità del lavoro", "presenza di promiscuità", "edificato senza soluzione di continuità", "incomunicabilità", "luoghi di relazione", "luoghi di centralità", "connotazione urbana", "territorio aperto", "paesaggio".

L'estrema sintesi dall'insieme dei concetti emersi, assonanti o dissonanti che siano, si concretizza una richiesta di "qualità complessiva del territorio".

La "qualità complessiva del territorio" è il criterio/obiettivo seguito per la proposta progettuale ed è anche il criterio/obiettivo più volte indicato nel Piano Strutturale quando introduce i concetti di:

- salvaguardia del paesaggio, inteso come insieme della collina e della pianura, in tutte le sue matrici storiche, naturalistiche, architettoniche;
- riqualificazione dei centri abitati, che siano il capoluogo o il sistema delle frazioni, lasciando integra la loro identità e sviluppando politiche di miglioramento degli aspetti relazionali;
- adeguamento delle infrastrutture viarie auspicando una loro gerarchizzazione .

Elementi così rilevanti per le loro peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, che il Piano Strutturale li considera come "invarianti strut-

turali”, dandogli una normativa per garantirne la tutela e la valorizzazione ed auspicando che il Regolamento Urbanistico ne introduca di nuove e ne precisi la normativa.

Ma come si ottiene la “qualità complessiva del territorio”?

In un piccolo libro di Gaetano Di Benedetto ⁽¹⁾ si legge una frase suggestiva:

“Ma la città non si forma per un processo naturale: è il prodotto collettivo di una intera comunità, la cui opera si protrae per molte generazioni. La città con le sue ricchezze e le sue contraddizioni, con le sue immense potenzialità di sviluppo economico e sociale, e con le sue sorde sacche di arretratezza e di immobilismo, con i suoi fermenti e i suoi torpori, è il precipitato e lo specchio della vita di un’intera comunità; anzi, dei molti gruppi sociali che, mutevolmente riuniti nella comunità urbana, plasmano senza interruzione il loro spazio vitale.”

L’affermazione non è solo suggestiva, è condivisibile e bene rispecchia una verità di fondo: è l’intera comunità, con le sue opere, che produce la qualità seguendo le regole che la comunità stessa si dà.

Il Regolamento Urbanistico fa propria quell’affermazione e propone alla comunità le regole da seguire secondo i principi di “salvaguardia”, “mantenimento” e “godimento” dei beni comuni dettati dall’art. 1 della L.R. 1/2005, senza però limitarsi a dichiarazioni di principio, ma cercando di costruire le condizioni, anche economiche, perché quei principi si trasformino in caratteri reali del territorio.

7. La ricerca della qualità e delle risorse per conseguirla.

Il tema della qualità e delle risorse necessarie per conseguirla è talmente ampio che merita un breve approfondimento per chiarire quale sia stato il percorso che ha condotto ad alcune scelte innovative che caratterizzano il Regolamento Urbanistico.

Il perseguimento della qualità non è solo il frutto delle riflessioni esposte nel paragrafo che precede in ordine al territorio quarratino; essa è uno dei principi fondanti della L.R. 01/2005: qualità della vita delle generazioni presenti e future ⁽²⁾, qualità insediativa ed

¹ () Gaetano Di Benedetto, “I suoli di Izdık – Dialogo sull’edificabilità”, 1997, Edizioni Cultura della Pace, San Domenico di Fiesole (FI).

² () L.R. 01/2005, art. 1, comma 1.

edilizia ⁽³⁾, qualità paesaggistica ⁽⁴⁾, qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità del territorio ⁽⁵⁾, qualità dell'architettura contemporanea ⁽⁶⁾ e via discorrendo.

E' facile osservare come si tratti, in larga parte, degli stessi livelli di qualità che le generazioni passate hanno trasmesso a noi, regalando a questa regione un valore aggiunto in termini di qualità territoriale, urbana ed architettonica che, oltre a precisi connotati culturali, ha anche una sua dimensione economica ⁽⁷⁾. Una qualità, quindi, che diffonde anche ricchezza: quanto di meglio di potrebbe desiderare.

Il problema sta tutto nella nostra capacità di trasferire alle generazioni che verranno dopo di noi un territorio e delle città di qualità analoga, quando non addirittura migliore. Questo è l'obiettivo che si pone la legge e questo è l'impegno che chiede a coloro che, a vario titolo, concorrono a trasformarne il territorio. L'obiettivo può forse apparire ambizioso ma non velleitario: la legge mette a disposizione strumenti che effettivamente sono idonei a conseguire nuovi livelli di qualità complessiva.

Quel che qui interessa non è però evidenziare i pregi della legge e dei suoi strumenti ma, al contrario, osservare come il semplice rispetto del dettato legislativo non sia, di per sé, elemento sufficiente a conseguire pienamente l'obiettivo della qualità, specie quando dal livello previsionale si passa alla concreta attuazione e cioè alla conformazione dello spazio costruito mediante l'esecuzione delle opere previste.

E' proprio a tale livello, infatti, che riemerge prepotentemente quell'elemento dei processi di trasformazione del territorio che, da decenni, affligge anche le migliori pratiche pianificatore e che, seppur combattuta ed arginata nei Piani, continua ad esistere e ne condiziona negativamente l'attuazione: la rendita fondiaria urbana.

Inutile ricordare in cosa consista la rendita fondiaria: senza scomodare i modelli storici di Ricardo e Von Thunen e tutte le evoluzioni che ne sono conseguite, possiamo dire che l'odierna rendita fondiaria urbana rappresenta il maggior valore che un bene ad offerta limitata (qual è il suolo edificabile) si vede riconosciuto proprio in ragione della

³ () L.R. 01/2005, art. 1, comma 2.

⁴ () L.R. 01/2005, art. 33 e 34.

⁵ () L.R. 01/2005, art. 37.

⁶ () L.R. 01/2005, art. 37.

⁷ () Ci si riferisce a quella sorta di "rendita ambientale" che fa sì, ad esempio, che un immobile in Toscana abbia, in genere, più valore che in altri luoghi o che un prodotto toscano abbia più mercato nel mondo per il solo fatto di provenire da questa regione.

sua rarità. E se nei modelli classici questa era dovuta a caratteristiche intrinseche del terreno ⁽⁸⁾ nel caso delle aree edificabili questa non è neppure dovuta a simili caratteristiche oggettive ma bensì solo alla qualità dell'ambiente urbano di cui l'area fa parte ⁽⁹⁾ e, e soprattutto, alla scelta della pubblica amministrazione che, pianificando, decreta improvvisamente la posizione di immenso vantaggio di alcuni (i proprietari delle aree edificabili) rispetto a tutti gli altri (i proprietari delle aree sottratte all'edificazione o destinate a servizi pubblici).

Paradossalmente, ma inevitabilmente, la particolare attenzione al territorio ed il freno al consumo di suolo che caratterizzano la legislazione toscana aumentano sempre di più simile posizione di vantaggio. Più è raro il bene tanto più aumenta il potere contrattuale del proprietario che, inevitabilmente, utilizza la propria posizione di privilegio per incrementare il prezzo richiesto sino a spingersi ai limiti di compatibilità economica del processo edilizio di cui il suo terreno costituisce ineludibile presupposto.

La conseguenza del fenomeno appena descritto è una riduzione delle risorse disponibili per le altre componenti del processo ed in particolare di quelle che sarebbero deputate a generare la qualità finale dell'ambiente costruito: la progettazione e la realizzazione dell'opera.

Acquisito il terreno, l'imprenditore sostiene infatti oneri che sono incomprimibili e non dipendono dalla qualità del prodotto che si accinge a realizzare (quali il contributo di concessione e gli oneri di carattere finanziario) ⁽¹⁰⁾ ed altri che invece sono direttamente legati alla qualità della costruzione (appunto la progettazione e, soprattutto, la realizzazione dell'opera) e sono invece comprimibili sino ai livelli minimi indispensabili per garantire la collocazione dell'opera sul mercato immobiliare.

Né può ragionevolmente immaginarsi che la mancata compressione di tali costi trovi compensazione negli altri elementi in gioco: il profitto dell'operatore ed il valore finale

⁸ () Basti ricordare elementi quali la fertilità del terreno, nel modello di Ricardo, o la sua distanza dal centro, nel modello di Von Thunen.

⁹ () Una qualità urbana, inutile sottolinearlo, che certo non appartiene al proprietario dell'area ma piuttosto all'intera collettività che quella città ha costruito o ha ereditato dalle generazioni che l'hanno preceduta.

¹⁰ () Il contributo di concessione è fisso in quanto stabilito dalle tabelle parametriche comunali; gli oneri finanziari devono anch'essi essere considerati fissi in quanto stabiliti dal sistema creditizio in funzione di elementi estranei al processo e comunque del tutto indifferenti alla qualità dell'opera.

dell'opera realizzata. Il primo non potrà mai essere inferiore ad una determinata percentuale del capitale investito (altrimenti l'imprenditore si asterebbe dall'avviare l'operazione) ed è quindi suscettibile solo di incrementi, mentre il secondo è anch'esso dato pressoché fisso ⁽¹¹⁾, visto che l'imprenditore venderà sempre al massimo prezzo che il mercato è in grado di assorbire, quali che siano i costi che ha sostenuto.

In sostanza, assunto che il profitto dell'imprenditore sia contenuto in limiti equi e controllabili (come in effetti potrebbe essere), qualsiasi incremento della rendita si riflette direttamente, e negativamente, sulle risorse disponibili per la progettazione e realizzazione dell'opera e, quindi, sulla qualità finale del costruito.

Qualità degli spazi pubblici, qualità dell'architettura contemporanea, ecosostenibilità delle costruzioni, qualità edilizia, sono tutte finalità della legge che vengono messe a dura prova dal fenomeno appena descritto.

La perequazione ed altri virtuosi meccanismi di Piano che spostano una quota della rendita verso finalità di interesse collettivo (cessione di aree, assunzione di obblighi in ordine all'affitto sociale e simili) consentono quindi un primo importante risultato, aiutando a conseguire livelli di qualità impensabili qualche decennio addietro. Non sono però sufficienti a dare risposta compiuta al tema della qualità nella sua complessità.

Tutte le parti del processo di trasformazione che stanno a valle della pianificazione (e cioè del momento in cui il diritto ad edificare di lega indissolubilmente ad un determinata area) continuano infatti a subire la pressione della rendita, che sottrae risorse al processo ed incide negativamente sul risultato finale. E ciò quale che sia il livello di attenzione che l'ente pubblico pone nel controllo e quali che siano gli strumenti che adotta a tal fine.

Su questo tema la legge regionale 1/2005, pur non prevedendo espressi meccanismi di controllo, ha il gran pregio di non precluderli e lasciare lo spazio per nuovi modelli sperimentali suscettibili di incidere anche sulla fase terminale del processo di trasformazione del territorio.

¹¹ () L'affermazione ha, ovviamente, senso nel breve periodo e cioè fino al momento in cui la domanda rimanga stabilmente superiore all'offerta. Certo se nuove politiche di governo delle trasformazioni, ad esempio, aumentassero a dismisura l'offerta di edilizia sociale facendo cadere la domanda acquisto di nuovi alloggi, anche il loro prezzo, inevitabilmente, scenderebbe per attestarsi su nuovi ed inferiori livelli che però, a loro volta, tenderebbero a rimanere costanti fino a quando un nuovo elemento esterno non modificasse nuovamente il rapporto tra domanda ed offerta.

Una soluzione sta nel differire nel tempo il momento in cui il diritto ad edificare si lega all'area, facendo in modo che questo legame (e la rendita che inevitabilmente ne consegue) maturi solo dopo che sono stati definiti e garantiti tutti i livelli di qualità che si intendono conseguire.

E' evidente come simile risultato non possa perseguirsi semplicemente con norme impositive. E' però possibile individuare dei processi che riconoscano peso rilevante a detti elementi e, pur non imponendoli, li favoriscano tanto da renderli economicamente positivi. In sostanza si tratta di individuare modelli capaci di mutare il carattere di tali aspetti qualitativi da elementi di puro costo (e come tali da rifuggire in un processo già gravato in origine dalla rendita) ad elementi di vantaggio, in quanto propedeutici alla formazione stessa della rendita.

Il problema, vale la pena di ribadirlo, oggi non è certo quello di abbassare la rendita. Quanto meno nel breve e medio termine (e comunque certamente entro i limiti di validità del Regolamento Urbanistico), non possiamo che prendere atto che la rendita è alta perché alto è il prezzo degli immobili (elemento che dipende da tutt'altri fattori e non è direttamente condizionabile dalle sole scelte urbanistiche). Ciò posto, il tema non è quello di tentare (inutilmente) di contrarre la rendita ma piuttosto quello di spostarne la maggior quota possibile in direzione della collettività e cioè di quella qualità che la L.R. 1/2005 ricerca e persegue. Paradossalmente, più alta è la rendita tanto maggiori sono i ritorni collettivi che essa può garantire.

Dando per scontato come non sia proponibile alcuna soluzione che veda la pianificazione come mera premialità della qualità di un progetto (il Piano è, e deve rimanere, il momento delle scelte pubbliche e come tale separato e distinto dal progetto, che è il momento in cui quelle scelte vengono declinate con le esigenze del privato attuatore), il Regolamento Urbanistico propone proprio un processo di tal tipo.

Il Piano Strutturale di Quarrata, così come la gran parte degli atti di pianificazione figli della L.R. 5/1995, ha per obiettivo un contenimento del consumo di suolo ed una riduzione dell'espansione. Tradotto in numeri ciò significa che le aree potenzialmente idonee ad accogliere l'edificazione (e cioè tutte quelle entro i limiti di crescita urbana) sono molto superiori alla consistenza volumetrica che il Piano Strutturale pone come limite alla crescita e pertanto, al momento del Regolamento Urbanistico, tutte le aree potenzialmente idonee concorrono tra loro per assicurarsi una quota dell'edificabilità disponi-

bile. In questo momento la rendita è ancora debole (l'offerta di aree è ampia e nessuna di esse si è ancora garantita l'edificabilità) e quindi, si deve presumere, suscettibile di ampie contrazioni.

Il problema è quello di procrastinare nel tempo quel momento di debolezza, fino a giungere alla fase in cui la qualità del processo di trasformazione è delineato nel dettaglio, così da assicurare le risorse anche per quella qualità dell'ambiente costruito che discenderebbe da nuovi livelli di qualità urbanistica ed architettonica.

Il tutto, ovviamente, senza subordinare la pianificazione alla realizzazione, eventualità che evidentemente farebbe venir meno la natura pubblica del Piano per sottoporla alla natura privata del progetto.

La soluzione prescelta da Regolamento Urbanistico si fonda proprio nell'abbondanza di aree che, per caratteristiche intrinseche, sono suscettibili di accogliere l'edificazione. In questo momento la scelta di un'area rispetto ad altre ben raramente sarebbe motivata da ragioni strategiche (ad esempio strettamente connesse con il disegno della città) ma è semplicemente una delle scelte possibili. Niente, o poco, la differenzerebbe da quelle analoghe e comunque una scelta diversa niente toglierebbe alla validità del Piano.

Stante tale situazione, la domanda che i progettisti si sono posta è addirittura banale: perché non può limitarsi ad individuare le aree potenzialmente suscettibili di dare una risposta a quella limitata esigenza di edificazione e rimandare ad una fase successiva, competitiva e comparativa, il legame tra l'edificabilità latente e la particolare area che avrà saputo proporre il miglior processo di trasformazione, valutato in tutti i suoi parametri qualitativi?

Una volta identificate nel Regolamento le aree che sono suscettibili di dare risposta omogenea, o pressoché tale, è sufficiente normare quali saranno criteri e parametri di valutazione, in coerenza con gli obiettivi di qualità perseguiti. Sarà poi il Comune ad avviare una fase di evidenza pubblica emanando dei bandi, distanziati nel tempo, nei quali attribuirà un peso diverso ai vari parametri in funzione delle esigenze che, in quel determinato momento, sono prioritarie per la città.

La procedura comparativa e competitiva che ne discende metterà in concorrenza tutte le aree potenzialmente idonee all'edificazione e ciascuna di esse, non ancora forte di una posizione di privilegio, tenderà a formulare la miglior proposta possibile, sottraendo

quindi preziose risorse alla rendita futura e mettendole a disposizione di processi finalizzati a conseguire quei livelli di qualità che il Comune avrà precisato nel bando.

E' interessante osservare come simile modello consente anche all'ente pubblico di stabilire priorità diverse, pur nella coerenza complessiva del Piano, in occasione di ogni bando. Mediante il meccanismo dei pesi differenziati per i vari parametri sarà agevole decidere se il ritorno pubblico debba privilegiare risposte al problema dell'abitazione sociale oppure in termini di qualità architettonica o di edilizia ecosostenibile, di processi partecipativi o di dotazione di spazi pubblici, oppure, come prevedibile, in un equilibrato mix di tutti i possibili parametri qualitativi che il Piano avrà precisato in funzione delle esigenze del territorio.

L'unico elemento lasciato alla logica del mercato sarà il valore economico di tali ritorni pubblici, che inevitabilmente tenderà sempre a salire fino ai limiti della convenienza economica dell'operazione e che rappresenta il prezzo che l'operatore è disposto a sopportare pur di assicurarsi l'edificabilità.

In un tale modello gli unici costi che, teoricamente, rimangono realmente in gioco sono quelli relativi alla rendita ed al profitto dell'imprenditore. Il secondo, come già visto, non è comprimibile al di sotto del limite oltre non vi è convenienza ad avviare l'operazione (e quindi tenderà sempre a stabilizzarsi poco sopra tale limite) mentre la rendita diverrebbe l'unico vero elemento sul quale si confrontano le offerte e quindi, inevitabilmente, tenderà sempre più a ridursi sino a limiti fisiologici (chi non rinuncia ad una quota consistente della rendita finisce fuori dal gioco).

In una tale ottica il recentissimo Regolamento per l'attuazione del titolo V della legge offre indicazioni confortanti. L'art. 13 dà dignità di norma alla pratica degli avvisi pubblici e, in ottica più generale, l'art. 8 comma 3 prevede infatti che il piano strutturale riservi al regolamento urbanistico "una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo" (con ciò prefigurando piani con una ampia gamma di soluzioni attuative, esattamente ciò che occorre per applicare il modello appena proposto e che si ritrova pienamente nelle previsioni del Piano Strutturale di Quarrata).

Ovviamente qualcosa ancora manca ed il quadro non è ancora del tutto coerente.

Il fattore temporale ad esempio. Così come formulata l'innovazione regionale prefigura una sola procedura di evidenza pubblica compresa tra Piano Strutturale e Regolamento

Urbanistico. Una volta che questo ha disciplinato i suoli (dirottando virtuosamente ad uso pubblico una parte delle rendite che genera), poco cambia rispetto alla situazione tradizionale: l'edificabilità si è legata a determinati suoli e la rendita, seppur erosa dalla iniziale competizione, tende inevitabilmente a formarsi di nuovo. Poco male se il mercato immobiliare fosse stabile (se cioè i prezzi rimanessero costanti per tutto il periodo temporale di validità del Regolamento Urbanistico): in assenza di un incremento dei prezzi non vi è incremento di rendita ed il meccanismo funzionerebbe perfettamente. Purtroppo così non è e la dinamica del mercato immobiliare è tale che una parte importante della rendita sfuggirebbe comunque al controllo del Piano. Probabilmente si tramuterebbe in extraprofitto (spostandosi cioè dalle tasche del detentore dell'area a quelle dell'imprenditore) ma poco cambia: non produrrebbe comunque qualità.

Il confronto tra uno strumento rigido, quanto meno nel breve termine, come il Piano ed un elemento assolutamente dinamico (e spesso imprevedibile) come il mercato immobiliare, rischia quindi di riproporre lo stesso tipo di distorsione che vogliamo combattere e di ridurre l'efficacia.

Anche a tale ulteriore elemento, il Regolamento Urbanistico tenta di dare risposta compiuta: la procedura dei bandi è prevista a più riprese distanziate nel tempo, prevedendo cioè delle integrazioni del Regolamento programmate più volte nei cinque anni di validità, precedute da altrettante procedure comparative e competitive.

Quel che preme evidenziare è come un simile approccio consenta di andare a cercare le risorse per nuovi livelli di qualità dell'ambiente costruito là dove maggiormente si trovano e cioè proprio all'interno del processo stesso di trasformazione del territorio. Risorse che, fino ad oggi, riescono in gran parte a sottrarsi a qualsiasi circuito virtuoso e si involano verso altri settori (spesso improduttivi), lasciando la città con risorse economiche residue insufficienti per conseguire quegli obiettivi di qualità complessiva che la legge prescrive e che i cittadini si attendono.

Una delle sfide del Regolamento Urbanistico è proprio quella di tentare ad intercettare una parte consistente delle risorse economiche che si generano nei processi di trasformazione urbana e recuperarle per quei fini di qualità complessiva delle città e del territorio che sono il carattere peculiare del patrimonio territoriale che ci hanno trasmesso le generazioni passate e che noi abbiamo il dovere di trasmettere (o, quanto meno, di tentare di trasmettere) a quelle future.

Il meccanismo delle procedure competitive e comparative previste dal Regolamento Urbanistico (per il dettaglio delle quali si rimanda al Titolo II, Capo II, delle Norme Tecniche di Attuazione) è fondato sulle riflessioni e sui meccanismi appena illustrati e ad esso è demandato il fondamentale compito di reperire le risorse necessarie per poter perseguire un così impegnativo obiettivo.

8. Il progetto del Regolamento Urbanistico.

Tenendo sempre presenti le considerazioni in precedenza esposte, il Regolamento Urbanistico riorganizza l'intero territorio secondo i due grandi temi: gli insediamenti urbani ed il territorio rurale.

8.1 *Gli insediamenti urbani.*

Gli insediamenti urbani sono stati trattati singolarmente secondo la loro suddivisione in frazioni: il capoluogo, le singole frazioni di pianura e di collina.

Il capoluogo.

L'assetto urbanistico del capoluogo è caratterizzato da alcuni elementi: il tessuto insediativo nel suo insieme, l'asse viario di Via Montalbano - Via IV Novembre, la collina-Parco della Villa della Magia, i due corsi d'acqua che lo attraversano da Sud a Nord e a Nord-Est.

Questi elementi diventano la base del nuovo disegno urbanistico.

Il tessuto insediativo, di cui sono circoscritte, a Est e ad Ovest dell'asse viario, le due grandi zone produttive, è stato inizialmente e idealmente suddiviso in tre grandi fasce:

- la prima fascia – il tessuto dinamico e di relazione con l'esterno - delimitata a Nord dal Torrente Stella e a Sud da Via Europa e Via Torino ;
- la seconda fascia – il tessuto compatto e di relazioni interne – delimitata a Nord da Via Europa e Via Torino e a sud dalla storica Via Vecchia Fiorentina, che in ambito urbano prende il nome di Via Pistoia, Via Roma e Via Vittorio veneto;
- la terza fascia – il tessuto residenziale e di frangia che si dirama verso le pendici del Monte Albano – delimitata a Nord dalla Via Vecchia Fiorentina e a Sud dal territorio rurale della collina.

Queste tre grandi aree sono unite, oltre che dalla viabilità minore, soprattutto dall'asse di Via Montalbano e dai due corsi d'acqua: il Fosso della Fermulla ed il Fosso del Falchereto. Questi ultimi diventano, nel progetto del Regolamento Urbanistico, fondanti

percorsi connettivi ciclopedonali che riqualificano degli argini, inglobando gli spazi aperti confinanti che si trasformano in aree di sosta, di verde pubblico, di attrezzature.

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 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.

Altra previsione fondante è la cintura del verde, che parte dall'ambito di connotazione urbana, verso Ovest assumendo il ruolo di cortina divisoria tra zona produttiva e tessuto residenziale, fino a comprendere la collina-parco della villa della Magia e prosegue inserendo la zona sportiva fino a Via Trento ed oltre.

All'interno delle tre fasce si prevedono altre aree di trasformazione e di riqualificazione, che corrispondono ad alcuni episodi urbani, dove lo sviluppo edilizio, tipicamente a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con l'intorno e che oggi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti.

Sono aree pertanto preordinate al riordino urbanistico ed alla riqualificazione insediativa, al fine di renderle coerenti e compatibili con il contesto.

Un ulteriore elemento di qualificazione del sistema urbano è ricercato in due aree strategiche, l'area ineditata di Via Torino e la centrale Piazza del Risorgimento. In tali aree il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione di specifici "progetti di centralità".

I progetti di centralità sono strumenti del Regolamento Urbanistico finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali dei quartieri del capoluogo e delle frazioni. Essi costituiscono la declinazione applicativa dei principi contenuti nel Piano Strutturale in relazione ai luoghi primari di incontro della collettività che hanno surrogato storicamente la funzione della piazza nel territorio quarratino (in primo luogo i sagrati delle chiese frazionali) pur senza assumerne la denominazione (a parte il caso di Piazza Risorgimento). Il loro perimetro individua l'insieme delle attrezzature e degli spazi d'interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano il capoluogo o le frazioni e può comprendere anche eventuali aree inedificate funzionali ai processi di riorganizzazione e pertanto suscettibili di trasformazione.

Le frazioni di pianura.

Per quanto riguarda le frazioni di pianura (Ferruccia, Barba, Vignole, Caserana, Casini, Catena, Valenzatico, Campiglio, Santonovo), in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico muove dal principio di rispettarne la natura di frazioni consolidatosi storicamente in forma autonoma e prevede, in generale, il mantenimento di questa autonomia e dell'identità della frazione stessa. Il riassetto urbanistico è, in genere, previsto mediante modeste operazioni di ricucitura e di adeguamento dei servizi e delle infrastrutture.

In ogni frazione di pianura è prevista, inoltre, uno dei "progetti di centralità" appena descritti, che dovrebbero diventare nuovi luoghi di relazione, veri e propri luoghi primari di incontro della collettività mediante la valorizzazione delle funzioni esistenti e la realizzazione di nuove funzioni a ciò vocate.

Le frazioni di collina.

Le frazioni di collina sono Montemagno, Lucciano, Buriano, Colle e Tizzana. Esse occupano l'arco di territorio comunale, che va da sud-ovest a sud-est, posto sulle pendici del Montalbano. Come descrive l'Atlante delle frazioni del Piano Strutturale, è un territorio omogeneo per caratteri orografici, d'elevato pregio ambientale e ricco di testimonianze storiche e può essere riferito interamente al sistema del territorio rurale. Esso è stato toccato solo marginalmente dall'espansione edilizia avvenuta negli anni '60 e '70, ad esclusione della frazione di Tizzana, dove il fenomeno si riscontra più marcato con la proliferazione di ville avvenuta lungo alcune strade (via Baronciatica, via delle Piastre e via Pozzo), che risalgono verso la collina. Comunque in generale l'impianto insediativo è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al modello storicamente configuratosi, costituito da radi edifici rurali, da qualche edificio con tipologia della villa fattoria e da modesti nuclei insediativi.

In queste frazioni, seguendo il principio della salvaguardia del paesaggio, il Regolamento Urbanistico non prevede aree di trasformazione e "progetti di centralità", ma disciplina soprattutto l'esistente puntando ad un adeguamento dei servizi.

8.2 *La disciplina degli insediamenti esistenti*

Le scelte di riordino degli insediamenti esistenti illustrate al paragrafo precedente si traducono nella distinzione di tessuti insediativi e nella loro disciplina. Di seguito se ne offre una sintetica panoramica, rimandando, per gli approfondimenti del caso, al fascicolo delle Norme Tecniche di Attuazione che sviluppano la materia nel dettaglio.

Tessuti storici (TS)

Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico, che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale.

Tessuti consolidati (TC)

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

I Tessuti consolidati sono stati distinti in:

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

Tessuti promiscui (TM)

Sono i tessuti caratterizzati dalla disordinata compresenza di residenze e strutture produttive, tipici della fase di più forte espansione economica del Comune di Quarrata. Essi sono presenti sia nelle frazioni di pianura che nelle aree del capoluogo prossime ai tessuti di impianto storico o alla viabilità principale.

I tessuti promiscui, in relazione alla prevalenza delle funzioni ed alla vocazione in rapporto al contesto insediativo, sono stati distinti in:

- Tessuti promiscui (TM1), a destinazione prevalentemente residenziale;
- Tessuti promiscui (TM2), a destinazione prevalentemente produttiva;
- Tessuti promiscui ordinati (TM3), risultanti da piani attuativi.

Il Regolamento Urbanistico favorisce la riorganizzazione di questi tessuti e la loro evoluzione e specializzazione, incentivando le trasformazioni verso la funzione prevalente.

Tessuti produttivi (TP)

Sono i tessuti costituiti da aree a prevalente destinazione industriale ed artigianale, con presenza, a volta significativa, di residenza. Tali aree sono localizzate principalmente nella zona nord del capoluogo e lungo l'asse di via Europa pur essendo presenti, sia pure in modo sparso, in quasi tutte le frazioni della pianura.

Per le modalità con cui si sono formati e per la loro collocazione, i Tessuti produttivi, presentano in genere carenze di infrastrutturazione viaria, di parcheggi e di spazi pubblici e sono assimilabili alle aree di completamento edilizio. Le sole aree produttive che presentano i caratteri ordinati degli insediamenti specializzati dotati di adeguate infrastrutture sono quelle risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione.

I Tessuti produttivi, sono stati distinti in:

- Tessuti produttivi (TP1), tessuti produttivi non ordinati;
- Tessuti produttivi (TP2), tessuti produttivi ordinati risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione.

Tessuti terziari (TT)

Sono i tessuti costituiti da aree a prevalente destinazione commerciale e direzionale, con presenza, a volta significativa, di residenza. Per le modalità con cui si sono formati e per la loro collocazione, i Tessuti Terziari, presentano in genere carenze di infrastrutturazione viaria, di parcheggi e di spazi pubblici e sono assimilabili alle aree di completamento edilizio. Le sole aree terziarie che presentano i caratteri ordinati degli insediamenti specializzati dotati di adeguate infrastrutture sono quelle risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione. Particolare rilevanza, per estensione e per il rilievo assunto nell'economia locale, assume la zona commerciale di S. Antonio, la cui specificità impone una disciplina speciale.

I Tessuti Terziari, sono stati distinti pertanto in:

- Tessuti Terziari (TT1), tessuti terziari non ordinati;
- Tessuti Terziari (TT2), tessuti terziari ordinati risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione;
- Tessuti Terziari (TT3), tessuti terziari a prevalente funzione commerciale che si sono spontaneamente configurati come centro commerciale naturale
- Tessuti Terziari (TT4), tessuti terziari con funzioni svolte prevalentemente all'aperto.

Aree di completamento edilizio (AC)

Le aree di completamento edilizio sono costituite da piccole aree libere poste all'interno dei centri abitati, nei tessuti consolidati del capoluogo o delle frazioni e pertanto già urbanizzate seppur attualmente non edificate. In funzione della loro ubicazione, delle loro caratteristiche e delle destinazioni ammissibili, le aree di completamento edilizio sono state distinte in:

- Aree di completamento di tipo 1 (AC1): sono le aree libere di modesta estensione, collocate in tessuti già completamente urbanizzati ed a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono possibili piccoli interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo.

- Aree di completamento di tipo 2 (AC2): sono le aree libere collocate in tessuti già completamente urbanizzati ed a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono possibili contenuti interventi di nuova edificazione finalizzati non solo al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo, ma anche all'incremento puntuale della dotazione di parcheggi pubblici od altre attrezzature pubbliche; tali aree sono state ulteriormente e rispettivamente distinte in aree di tipo AC2.1 ed aree di tipo AC2.2.
- Aree di completamento di tipo 3 (AC3): sono le aree libere collocate in tessuti già completamente urbanizzati, a destinazione promiscua con prevalente destinazione non residenziale, nelle quali sono possibili piccoli interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo.

Aree di riqualificazione insediativa (AR)

Le aree di riqualificazione insediativa corrispondono ad alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, tipicamente a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con l'intorno e che oggi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti. Esse sono pertanto preordinate al riordino urbanistico ed alla riqualificazione insediativa, al fine di renderle coerenti e compatibili con il contesto.

Le aree di riqualificazione insediativa sono state distinte in:

- Aree di riqualificazione di tipo 1 (AR1): sono le aree caratterizzate da una edificazione a media densità;
- Aree di riqualificazione di tipo 2 (AR2): sono le aree caratterizzate da una edificazione ad alta densità;
- Aree di riqualificazione di tipo 3 (AR3): sono le aree oggetto di piani attuativi in corso di attuazione.

8.3 La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi

Le trasformazioni degli assetti insediativi previste dal Regolamento Urbanistico si sostanziano in due soli tipi di previsione: l'ambito di connotazione urbana di Via Montalbano e le aree a pianificazione differita, nelle quali si applicano le procedure comparative e competitive descritte al paragrafo 7 della presente relazione.

Ambito di connotazione urbana (ACU).

Come già illustrato trattando delle scelte sul capoluogo, l'ambito di connotazione urbana di Via Montalbano è finalizzato ad una complessiva riorganizzazione delle aree e de-

gli edifici prospicienti il principale asse viario della città, attorno al quale si addensano le gran parte delle funzioni qualificanti. La finalità è non solo quella di un più organico disegno di questa parte della città, ma anche quella di creare una nuova immagine urbana del capoluogo mediante un insieme di interventi coordinati tra loro e contraddistinti da elevata qualità architettonica ed insediativa.

L'attuazione degli interventi previsti nell'ambito di connotazione urbana è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Complesso d'Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. Maggiori dettagli sono specificati all'art. 168 delle Norme Tecniche di attuazione.

Aree a pianificazione differita (APD).

Le aree a pianificazione differita costituiscono un elemento fortemente caratterizzante il Regolamento Urbanistico. Esse sono le porzioni di territorio attualmente non urbanizzate, ma che il Piano Strutturale comprende nei Limiti di Crescita Urbana e che pertanto sono potenzialmente suscettibili di accogliere nuove urbanizzazioni. Nonostante ciò, il Regolamento Urbanistico non attribuisce loro alcuna potenzialità edificatoria, ma prevede alcune limitazioni e stabilisce le modalità con cui una parte dell'edificabilità disponibile nei limiti del dimensionamento del Regolamento Urbanistico potrà, in futuro, essere assegnata ad alcune di esse mediante la procedura competitiva e comparativa appositamente normata al Titolo II, Capo II, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Regolamento Urbanistico distingue le aree a pianificazione differita in:

- Aree a pianificazione differita di tipo 1 (APD1): sono le aree a pianificazione differita suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, per nuove urbanizzazioni caratterizzate da un equilibrato mix funzionale prevalente vocazione residenziale e dalle quali sono escluse le attività produttive.
- Aree a pianificazione differita per produzione e servizi (APD2): sono le aree a pianificazione differita suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, per nuove urbanizzazioni caratterizzate da un equilibrato mix funzionale prevalente vocazione produttiva e dalle quali sono escluse le funzioni residenziali.
- Aree a pianificazione differita di medio termine (APD3): sono le aree a pianificazione differita che, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, non sono suscettibili di accogliere nuove urbanizzazioni e che pertanto non potranno essere am-

messe alla procedura competitiva e comparativa, per il periodo di validità del primo Regolamento Urbanistico.

Aree di integrazione dei nuclei residenziali (INR)

Le aree di integrazione dei nuclei residenziali sono modeste aree libere poste nei nuclei residenziali posti all'esterno del confine dei centri abitati ma all'interno del limite di crescita urbana stabilito dal Piano Strutturale e che risultano suscettibili di piccoli interventi edificatori a completamento e ricucitura del tessuto edilizio costituente il nucleo. Esse sono distinte in aree INR-1 e INR-2 così differenziati:

1. le aree di integrazione dei tessuti residenziali di tipo INR.1 sono le aree libere di modesta estensione, collocate in nuclei a prevalente destinazione residenziale, nelle quali sono possibili piccoli interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del nucleo residenziale.

2. le aree di integrazione dei tessuti residenziali di tipo INR.2 sono le aree libere collocate in tessuti già completamente urbanizzati ed a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono possibili contenuti interventi di nuova edificazione finalizzati non solo al completamento ed alla ricucitura, sia formale che funzionale, del tessuto, ma anche all'incremento puntuale della dotazione di parcheggi pubblici od altre attrezzature pubbliche.

Tali aree, poiché sono poste all'esterno dei centri abitati, sono state calcolate nel dimensionamento residenziale del Regolamento Urbanistico e sono soggette a decadenza quinquennale.

Aree di integrazione dei nuclei produttivi (INP)

Le aree di integrazione dei nuclei produttivi sono piccole aree comprese in nuclei produttivi esterni al perimetro dei centri abitati, ma compresi nel limite di crescita urbana previsto dal Piano Strutturale, che risultano suscettibili di piccoli interventi edificatori a completamento e ricucitura del tessuto edilizio costituente il nucleo, in genere associati interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi pubblici o di altre attrezzature pubbliche.

Tali aree, poiché sono poste all'esterno dei centri abitati, sono state calcolate nel dimensionamento residenziale del Regolamento Urbanistico e sono soggette a decadenza quinquennale.

8.4 Il territorio rurale

Il Regolamento Urbanistico disciplina il territorio rurale distinguendo le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola (la grandissima maggioranza) da alcune zone da tempo sottratte a tale funzione e non più recuperabili a tale tipo di usi.

Queste ultime porzioni del territorio rurale (piccoli nuclei residenziali ed attrezzature private di interesse pubblico) sono disciplinate autonomamente al Titolo VI, Capo II, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto attiene le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, compito principale del Regolamento Urbanistico è stato quello di rendere la normativa coerente con gli obiettivi strategici indicati dal Piano Strutturale e con la realtà del territorio di Quarrata, che presenta a livello agricolo, forestale e paesaggistico-ambientale, una spiccata variabilità con picchi di assoluto valore, caratteristiche che portano ad una inevitabile complessità e articolazione della disciplina.

La distinzione fra zone aperte (“aree a prevalente o esclusiva funzione agricola”) e quelle edificate risulta chiaramente definita in buona parte del territorio comunale, ma esistono cospicue frange (soprattutto intorno al capoluogo) di edifici sparsi, ricadenti nel Piano Strutturale in zona agricola, che hanno necessitato di una verifica e di una identificazione (cartografica e normativa) particolare.

L’organizzazione delle zone agricole si adegua alla articolazione prevista nel Piano Strutturale nei due Sistemi Territoriali della Pianura e della Collina.

Sistema Territoriale della Pianura

Comprende la parte pianeggiante del territorio comunale e si tratta di un sistema, che sulla base delle definizioni del Piano Strutturale, del PIT e del PTC, ma anche di specifiche analisi compiute in sede di Regolamento Urbanistico, comprende sia aree ad agricoltura di tipo tradizionale (individuate come EP1), definite “aree ad agricoltura tradizionale”, che aree intensive e specializzate (individuate come EP2), definite “aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale”. All’interno del sistema della pianura è possibile individuare una ulteriore zona omogenea costituita da modesti rilievi (approssimativamente da 60 a 100 m/slm), definita come “aree pedecollinare ad agricoltura tradizionale” (individuate come EP3). Vi sono porzioni più basse del territorio contraddistinte da organizzazioni fondiarie tipiche della bonifica definite “aree associate alle aree

umide” (individuate come EP4), contigue alle vere e proprie “aree umide della pianura” (individuate come EP5), destinate a costituire insieme il sistema delle aree protette della Piana.

Nelle zone EP1 si ritiene idoneo e sostenibile il mantenimento dell’agricoltura promiscua, basata su attività agricole residuali e marginali. Solo in una fascia ben delimitata, si ritiene possibile un controllato consolidamento delle attuali attività vivaistiche.

Nelle zone EP2 si ritiene sostenibile lo sviluppo del vivaismo specializzato (colture in contenitore, serre, tunnel e relative infrastrutture), ormai predominante e talvolta esclusivo. Le trasformazioni hanno in queste zone come vincolo principale le caratteristiche idrauliche del territorio, per cui tutte le trasformazioni dovranno non rispettare precisi limiti di tale natura.

Nelle zone EP3 valgono le stesse considerazioni fatte per le EP1, accentuate dalla loro giacitura pedecollinare e quindi ulteriormente vulnerabili da un punto di vista paesaggistico-ambientale.

Nelle zone EP4 si ritiene idoneo e sostenibile il mantenimento delle attività agricole, di tipo tradizionale, ma non del vivaismo; non sono inoltre ammissibili modifiche strutturali al territorio come rialzamenti del suolo, modifiche del reticolo idrografico o eccessive riorganizzazioni della trama fondiaria esistente. Queste aree svolgono funzioni di filtro alle aree umide vere e proprie e le attività agricole devono essere possibilmente orientate verso forme ecologicamente sostenibili.

Nelle zone EP5 si ritiene idoneo e sostenibile il mantenimento delle attività agricole di tipo tradizionale, laddove presenti, possibilmente orientate verso forme ecologicamente sostenibili, anche in vista della istituzione dell’ANPIL “Parco fluviale” prospettata dal Piano Strutturale.

Sistema Territoriale della Collina

I due sistemi territoriali individuati dal Piano Strutturale come “complesso della Magia” e “della collina” (pedecollinare e boschivo) vengono dal Regolamento Urbanistico accorpati nell’unico Sistema Territoriale della Collina (EC), in quanto sostanzialmente omogenei; si tratta infatti di tipologie non antitetiche fra loro, ma distinte dal tipo di copertura e da specifici caratteri culturali.

Il sistema interessa la parte collinare del territorio comunale e, sulla base delle definizioni del Piano Strutturale, del PIT e del PTC, comprende sia aree del crinale del Montal-

bano a copertura boschiva (individuate come EC1), che quelle ad agricoltura di tipo tradizionale in cui domina la coltura dell'olivo e in minor misura della vite (individuate come aree della collina arborata EC2), ma anche porzioni limitate di particolare pregio e fragilità ambientale, definite dal Piano Strutturale come "aree associate" (e qui individuate come aree di particolare interesse ambientale EC4), destinate a collegare il sistema delle aree boscate del Montalbano e quello della pianura. All'interno del sistema collinare sono stati inseriti anche i grandi complessi boscati della Magia, del Santonovo e del Boscone, di estrema rilevanza paesaggistico-ambientale, in quanto rappresentano un unicum che distingue Quarrata dagli altri comuni del Montalbano, ma anche diverse zone omogenee, spesso poste ai margini della pianura, costituite da porzioni di bosco di varia ampiezza (fino ad alcuni ettari), residui di un non lontano passato in cui coprivano le intere pendici, oppure residui di arboricoltura da legno (pioppete e pinete); tali porzioni vengono individuate tutte come EC3, boschi della Magia, Santonovo, Boscone e punti boscati o arborati.

Per normare correttamente tali porzioni boscate, è stata compiuta la schedatura di una trentina di piccole aree presenti per distinguere le vere porzioni di bosco da residui di coltivazioni arboree (da legno ed ex-vivai) e da giardini (ornamentale).

Nelle aree della collina arborata è prescritta la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, cigli e ciglioni, muretti, ecc.) e da circoscrivere la tendenza alle progressive trasformazioni morfologiche a "rittochino", molto diffuse per i vigneti. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche è tutelata la conformazione stessa dei terreni e gli eventuali manufatti presenti.

Un ulteriore livello di tutela delle zone del territorio rurale di interesse ambientale e paesaggistico è demandato al prossimo "Programma di Paesaggio" di cui all'art. 23 del Piano Strutturale, che sarà redatto nei prossimi mesi ed avrà carattere regolamentare.

8. Le invarianti strutturali.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le invarianti strutturali in coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale.

Ciascuna delle invarianti strutturali è oggetto di specifica disciplina, spesso oggetto di norma specifica ma a volte trattate nel corpo delle norme riguardanti il sistema insediativo, il sistema infrastrutturale o il territorio rurale.

Le invariati strutturali previste dal Piano Strutturale e disciplinate da Regolamento Urbanistico sono:

- Nuclei storici e patrimonio edilizio presenti al 1931
- Ville, parchi e giardini storici
- Piazze storiche e spazi comunitari
- Manufatti e testimonianze di cultura religiosa
- Manufatti e testimonianze di cultura civile
- Percorsi fondativi storici
- Viabilità vicinale esistente al 1954
- Percorsi di interesse naturalistico
- Percorsi di interesse panoramico
- Aree agricole della collina arborata
- Aree agricole della bonifica
- Aree con sistemazioni agrarie storiche
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale La Querciola
- Elementi naturalistici puntuali e lineari di pregio
- Principali corsi d'acqua e relativi ambiti territoriali
- Invasi e bacini artificiali
- Aree umide
- Sorgenti
- Boschi di rilevanza naturalistica e paesaggistica
- Cave
- Toponomastica Territoriale

L'intero Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione è dedicato alla disciplina delle invariati strutturali e, ove non direttamente ivi normate per la complessità o vastità del tema ricorrente, contiene i puntuali riferimenti agli specifici articoli che garantiscono la tutela e la valorizzazione della risorsa.

9. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è stato effettuato assumendo come parametro di riferimento la superficie utile lorda come definita nelle N.T.A. ed in conformità agli indirizzi della Legislazione Regionale.

A tal fine i limiti “al suolo impegnato dalla crescita insediativa” fissati dal Piano Strutturale per il dimensionamento dei nuovi insediamenti (tab.20 allegata alle NTA del Piano Strutturale) sono stati convertiti in limiti di superficie utile lorda di nuova edificazione nelle aree destinate alla crescita insediativa sulla base dei seguenti parametri:

Residenza = 0,50 mq S.U.L./1,00 mq di suolo impegnato.

Aree miste residenza/lavoro = 0,50 mq S.U.L./1,00 mq di suolo impegnato.

Ricettività turistica = 0,75 mq S.U.L./1,00 mq di suolo impegnato.

Insediamenti commerciali e direzionali = 0,65 mq S.U.L./1,00 mq. di suolo impegnato.

Per gli insediamenti produttivi si è ritenuto utile confermare come parametro la superficie di “suolo impegnato”, intendendosi con tale dizione la superficie destinata a nuovi insediamenti al netto della viabilità e delle aree a standard di Piano e pertanto nel caso degli interventi del previgente PRG: la superficie territoriale nei piani attuativi (zone D) e la superficie fondiaria per gli interventi convenzionati assoggettati a planivolumetrico (zone Dc).

Al fine, comunque, di stimare la superficie utile lorda massima da preventivare per i nuovi insediamenti produttivi per i quali potranno essere attivate le procedure competitive e comparative previste per le aree a pianificazione differita, è stato assunto il parametro $SUL/ST=0,40$.

Per gli spazi pubblici è stato confermato come parametro per il dimensionamento la superficie di suolo impegnato dalla crescita insediativa.

La tabella 20 allegata alle N.T.A. del Piano Strutturale è stata pertanto convertita nella seguente tabella:

Dimensionamento dei nuovi insediamenti alla scala comunale.

Destinazione d'uso	S.U.L. massima	Superficie massima di suolo impegnato
Residenza	151.000 mq	
Misto residenza/lavoro	9.000 mq	
Ricettivo	7.500 mq	
Spazi pubblici		310.000 mq
Produttivo		530.000 mq
Commerciale e direzionale	52.000 mq	

Per convertire il volume in SUL ai fini delle verifiche del dimensionamento, per gli interventi mutuati dal previgente PRG sono stati assunti i seguenti rapporti:

Insedimenti residenziali

ed insediamenti misti residenza/lavoro: 1,00 mq S.U.L. = 3,00 mc volume

Insedimenti commerciali e direzionali: 1,00 mq S.U.L. = 4,00 mc volume

Il calcolo del dimensionamento del Piano è stato effettuato secondo la seguente procedura:

1. Sono stati dimensionati i piani attuativi ed i progetti planivolumetrici del previgente PRG attuati o in corso di attuazione dal 31/12/2000 (data di riferimento del Piano Strutturale), o comunque fatti salvi dal Regolamento Urbanistico: nella tabella A sono indicati il dimensionamento di ciascun piano con il dettaglio delle aree destinate ai nuovi insediamenti (ST o SF), a standard e viabilità di PRG o di piano o progetto attuativo.
2. Per la residenza i dati relativi agli interventi del previgente PRG sono stati suddivisi per frazione e convertiti in numero di abitanti sulla base del rapporto 1 abitante = 150 mc, e sommati alle capacità insediative delle nuove previsioni del Regolamento Urbanistico calcolate sulla base del rapporto 1 abitante = 50 mq SUL.
3. Le previsioni di crescita insediativa a disposizione della procedura comparativa e competitiva per l'attuazione delle aree a pianificazione differita sono stati conteggiati solo a livello complessivo di UTOE 1 non potendo essere assegnati, fino al risultato dei bandi, ad alcuna frazione.

4. Fra i nuovi insediamenti sono stati conteggiati, oltre ai possibili impegni relativi alle aree a pianificazione differita, le previsioni relative all'Ambito di Connotazione Urbana ed ai Progetti di Centralità nonché quelle degli interventi di Integrazione dei Nuclei Residenziali sulla base delle potenzialità edificatorie di ciascun lotto.
5. Le superfici utili lorde e gli abitanti equivalenti risultanti dalle previsioni di crescita insediativa del Regolamento Urbanistico (sia nuove che mutate dal previgente PRG) sono state verificate a livello di UTOE e di Comune con le previsioni di dimensionamento massimo del Piano Strutturale.
6. Gli interventi di riqualificazione insediativa AR1 sono stati conteggiati per la quota di superficie utile lorda di progetto, e cioè per la quantità eccedente la superficie utile lorda esistente. La verifica della superficie utile lorda complessiva risultante da tali interventi e degli abitanti equivalenti è stata effettuata a livello di tutto il territorio comunale assumendo come limite il dimensionamento del Piano Strutturale destinato agli interventi di recupero e riqualificazione insediativi, determinato in una superficie utile lorda di 16.750 mq ed in 335 abitanti equivalenti, che risultano come differenza tra il dimensionamento totale del Piano Strutturale e la quota di mq. 151.000 di superficie utile lorda assegnata ai nuovi insediamenti residenziali.
7. Nei limiti della stessa quota del dimensionamento del Piano Strutturale destinata agli interventi di recupero e riqualificazione insediativa, (i già ricordati mq. 16.750 di superficie utile lorda e 335 abitanti equivalenti) è stata verificata la previsione di interventi di mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale previsti nel periodo di validità del Regolamento Urbanistico come richiesto dall'art. 44 comma 5 della L.R. 1/2005. Tale previsione è stata stabilita stimando in circa mq. 4.000 di superficie utile lorda gli interventi di mutamento di destinazione d'uso prevedibili nel quinquennio. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza la verifica è stata effettuata a livello di UTOE e di comune seguendo un'analoga procedura ed applicando i parametri dimensionali sopra ricordati: la superficie di suolo impegnato per gli insediamenti produttivi, la SUL per le altre destinazioni d'uso (tabelle C, D, E, F).

Tabella A – Dimensionamento degli interventi del previgente PRG: piani attuativi e progetti planivolumetrici

Residenza																
Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Tessuto R.U.	Zona PRG	S.T.	S.T. PRG	S.F.	S.F. PRG	P lottizz.	P PRG	V lottizz.	V PRG	strade lottizz.	strade PRG	zone F	Volumi
3.3	Barba	V.Cartesio	TC3	C1	13857		9189		520		1891		2207	1254		20700
6.2	Valenzatico	V.Deledda	TC3	C1	4335		2512		553		558		712			4900
11.4	Quarrata	V. Einaudi / Ponte a Rio	TC3	C1	9714		8964		457			1653	293	1742		14571
11.5	Quarrata	V. Einaudi / v. Pisano	TC3	C1	8440		7129		316			1328	956			12656
12.1	Casini	via Crevalcore	TC3	C1	7251		4512		276		1096		1367	271		10366
12.2	Casini	Nuova tangenziale	TC3	C1	7146		5569		546	715		2605	1032	1704		10719
12.3	Casini	Via Nuova	TC3	C1	10986		8702		887	1334		4205	1397	3190		16478
17.1	Quarrata	V. Giotto	TC3	C1	9178		7758			1420		2316	1420	4073		13766
17.7	Quarrata	Via Volta	TC3	C1	4068		4068									6102
17.8	Quarrata	Via Galvani	TC3	C1	4094		2651		201		940		783			6147
Totale C1					79069		61054								(C)	116405
3.1	Barba	V.Cartesio/v.dei Tralci	TC3	B1(1)			2520							655		3756
3.2	Barba	V.dei Tralci	TC3	B1(1)			2235							534		3334
8.1	Vignole-Olmi	Via IV Novembre	TC3	B1(1)				8100						5502		12150
17.2	Quarrata	V. Robbia/Masaccio	TC3	B1(1)			3115			410				352		4672
17.3	Quarrata	V. Robbia/Giambologna	TC3	B1(2)			4215							1280		8093
17.5	Quarrata	V.Ariosto-v.Firenze	TC3	B1(1)			4318			591				575		6367
17.6	Quarrata	V.Ariosto	TC3	B1(1)			9260			793		756		1326		13449
22.1	Quarrata	V. Bellini	TC3	B1(1)			6017							3000		9025
			TC3	B1(2)		1792										
Totale B1							33472	8100							(D)	60846
Totale nuovo impegno di suolo (A+B)					120641								Volume totale (C+D)		177251	

Insedimenti misti residenza- lavoro

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Tessuto R.U.	Zona PRG	S.T.	S.T. PRG	S.F.	S.F. PRG	P lottizz.	P PRG	V lottizz.	V PRG	strade lottizz.	strade PRG	zone F	Volumi
12.6	Casini	Via Firenze via Larga	TM3	B2			1465									2930

Insedimenti commerciali e direzionali

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Tessuto R.U.	Zona PRG	S.T.	S.T. PRG	S.F.	S.F. PRG	P lottizz.	P PRG	V lottizz.	V PRG	strade lottizz.	strade PRG	zone F	Volumi	
8.1	Vignole-Olmi	Via IV Novembre	TT2	C2		4388										10970	
17.4	Quarrata	V. Repubblica	TT2	C2	2259		2101		1397					1237		6491	
11.7	Vignole-Olmi	V.Montalbano-v.Galigana	TT2	C2	2776					927						2310	
Totale C2					9423		(A)								(C)		19771
11.2	Vignole-Olmi	V.Montalbano lato ovest	TT2	C3	3218					1248						4000	
11.3	Vignole-Olmi	V.Montalbano lato est	TT2	C3	4480				505							5740	
Totale C3					7698		(B)								(D)		9740
Totale nuovo impegno di suolo (A+B)					17121								Volume totale (C+D)		29511		

Insedimenti produttivi

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Tessuto R.U.	Zona PRG	S.T.	S.T. PRG	S.F.	S.F. PRG	P lottizz.	P PRG	V lottizz.	V PRG	strade lottizz.	strade PRG	zone F	Volumi
6.1	Valenzatico	v.Corticella	TP2	Dc			13353							2357		
10.1	Campiglio	V.Erbosa	TP2	Dc			7590			1065				1171		
10.3	Campiglio	Viale Europa/v. Arcobaleno	TP2	Dc			12756			2454		941				
Totale Dc							33699		(A)							
10.2	Campiglio	Loc. Le Bozze	TP2	D	28185					2010		4117		3160		
11.1	Quarrata	Viale Europa	TP2	D	68457					7396		8469		21725	9576	
11.6	Quarrata	Loc. San Biagio	TP2	D		47176				732		10754		5679		
12.5	Casini	Via Larga-f.Colecchio	TP2	D	26402		20434			2090	845			6825	2191	
18.1	Catena	Loc. Bavigliano	TP2	D	44620		29122			2280		15640		3430		
18.2	Catena	Loc. Bavigliano	TP2	D	18389		12607			790		712		2125	2155	
Totale D					(B)		186053		47176		(C)					
Totale nuovo impegno di suolo (A+B+C)							266928									

S.T. = Superficie territoriale

S.F. = Superficie fondiaria

P = Parcheggi pubblici

V = Verde pubblico attrezzato o per impianti sportivi

F = Servizi di interesse collettivo

Misure di superficie espresse in mq e misure di volume espresse in mc

TABELLA B – RESIDENZA

Frazione: Barba

Interventi del previgente PRG - TC3

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)	Abitanti Equivalenti
3.1	Barba	V.Cartesio/v.dei Tralci	3756	1252	25
3.2	Barba	V.dei Tralci	3334	1111	22
3.3	Barba	V.Cartesio	20700	6900	138
Totale:			27790	9263	185

Nuovi interventi RU

PC3 – Progetto di centralità Barba

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
PC3	Barba	Residenziale	4200	84

	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
Totale:	13463	269

Frazione: Caserana

Nuovi interventi RU

PC5 – Progetto di centralità Caserana

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
PC5	Caserana	Residenziale	2000	40

Frazione: Casini**Interventi del previgente PRG – TC3**

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)	Abitanti Equivalenti
12.1	Casini	via Crevalcore	10366	3455	69
12.2	Casini	Nuova tangenziale	10719	3573	71
12.3	Casini	Via Nuova	16478	5493	110
Totale:			37563	12521	250

Frazione: Catena**Nuovi interventi RU****PC9 – Progetto di centralità Catena**

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
PC9	Catena	Residenziale	2500	50

AR1 – Riqualificazione insediativa

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
AR1	Catena	V. Seano	220	4

INR – Integrazione nuclei residenziali

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
INR1	Catena	V. di Brunella	219	4

	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
Totale:	2939	59

Frazione: Quarrata**Interventi del previgente PRG - TC3**

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)	Abitanti Equivalenti
11.5	Quarrata	V. Einaudi / v. Pisano	12656	4219	84
11.4	Quarrata	V. Einaudi / Ponte a Rio	14571	4857	97
17.1	Quarrata	V. Giotto	13766	4589	92
17.2	Quarrata	V. Robbia/Masaccio	4672	1557	31
17.3	Quarrata	V. Robbia/Giambologna	8093	2698	54
17.5	Quarrata	V. Ariosto-v. Firenze	6367	2122	42
17.6	Quarrata	V. Ariosto	13449	4483	90
17.7	Quarrata	Via Volta	6102	2034	41
17.8	Quarrata	Via Galvani	6147	2049	41
22.1	Quarrata	V. Bellini	9025	3008	60
Totale:			94848	31616	632

Nuovi interventi RU**PC1 – Progetto di centralità Quarrata – via Torino**

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
PC1	Quarrata	Residenziale	7000	140

ACU – Ambito di connotazione urbana – viale Montalbano

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
ACU	Quarrata	Residenziale	8000	160

AR1 – Riqualificazione insediativa

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
AR1	Quarrata	via Galilei	1222	24
AR1	Quarrata	via dei Ronchi	148	3
AR1	Quarrata	via della libertà	302	6
AR1	Quarrata	Piscina via Pollaiolo	1306	26
AR1	Quarrata	via don Giovanni	327	7
AR1	Quarrata	via tiziano	176	4
AR1	Quarrata	via volta	966	19
Totale:			4447	89

INR – Integrazione nuclei residenziali

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
INR2	Quarrata	V. vecchia Fiorentina	836	17

	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
Totale:	51899	1038

Frazione: Santonovo**INR – Integrazione nuclei residenziali**

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
INR1	Santonovo	V. Santonovo	417	8
INR1	Santonovo	V. Santonovo	317	6
INR1	Santonovo	V. Santonovo	451	9
INR1	Santonovo	V. delle Palaie	333	7
Totale:			1518	30

Frazione: Valenzatico**Interventi del previgente PRG - TC3**

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)	Abitanti Equivalenti
6.2	Valenzatico	V.Deledda	4900	1633	33

PC7 – Progetto di centralità Valenzatico

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
PC7	Valenzatico	Residenziale	2500	50

	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
Totale:	4133	83

Frazione: Vignole**Interventi del previgente PRG – TC3**

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)	Abitanti Equivalenti
8.1	Vignole-Olmi	Via IV Novembre	12150	4050	81

Dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali del PS
SUL max = mq 151.000 di cui mq 132.880 in UTOE1 (88%)
Capacità insediativa massima = ab. 3.355 di cui 2.952 in UTOE1 (88%)
SUL per interventi di recupero e riqualificazione insediativa = mq 16.750

QUADRO RIASSUNTIVO

Verifica dimensionamento RU

UTOE1	SUL Equivalente (mq)	Abitanti Equivalenti
Interventi del previgente PRG - TC3	59084	1182
Nuovi interventi RU – ACU e PC	26200	524
Integrazione nuclei residenziali	2573	51
Quota del dimensionamento riservata a APD1	35000	700
TOTALE UTOE1	122857	2457
	< 132880	< 2952
UTOE2	-	-
TOTALE COMUNE	122857	2457
	< 151000	< 3355

Verifica interventi di recupero e riqualificazione insediativa RU e mutamento di destinazione d'uso agricola

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

TABELLA C – DESTINAZIONI MISTE RESIDENZA-LAVORO

Interventi del previgente PRG – TM3

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)
12.6	Casini	Via Firenze via Larga	2930	977

Dimensionamento dei nuovi insediamenti misti residenza-lavoro del PS

SUL max = mq 9.000

QUADRO RIASSUNTIVO

Verifica dimensionamento RU

	SUL Equivalente (mq)
Interventi del previgente PRG – TM3	977
	< 9000

TABELLA D – INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI**Interventi del previgente PRG - TT2**

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Volume (mc)	SUL Equivalente (mq)
17.4	Quarrata	V. Repubblica	6491	1623
8.1	Vignole-Olmi	Via IV Novembre	10970	2743
11.2	Vignole-Olmi	V.Montalbano lato ovest	4000	1000
11.3	Vignole-Olmi	V.Montalbano lato est	5740	1435
11.7	Vignole-Olmi	V.Montalbano-v.Galigana	2310	578
Totale:			29511	7378

Nuovi interventi RU**PC – Progetti di centralità**

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)
PC3	Barba	Direzionale-commerciale	1000
PC5	Caserana	Direzionale-commerciale	800
PC1	Quarrata	Direzionale-commerciale	7000
PC7	Valenzatico	Direzionale-commerciale	2500
Totale:			11300

ACU – Ambito di connotazione urbana – viale Montalbano

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)
ACU	Quarrata	Direzionale-commerciale	10000

APD – Aree a pianificazione differita

	SUL (mq)
Quota del dimensionamento riservata a APD1 e APD2	12000

Dimensionamento dei nuovi insediamenti Commerciali e direzionali del PS

SUL max = mq 52000

QUADRO RIASSUNTIVO**Verifica dimensionamento RU**

	SUL Equivalente (mq)
Interventi del previgente PRG - TT2	7378
Nuovi interventi RU – ACU e PC	21300
Quota del dimensionamento riservata a APD1 e APD2	12000
TOTALE COMUNE	40678
	< 52000

TABELLA E – INSEDIAMENTI RICETTIVI

Nuovi interventi RU

ACU – Ambito di connotazione urbana – viale Montalbano

Sigla R.U.	Frazione	Destinazione	SUL (mq)
ACU	Quarrata	Ricettivo	5000
			SUL (mq)
Previsione per ampliamenti e nuove strutture in deroga			1000

Dimensionamento dei nuovi insediamenti ricettivi del PS

SUL max = mq 7500

QUADRO RIASSUNTIVO

Verifica dimensionamento RU

	SUL Equivalente (mq)
Nuovi interventi RU – ACU e PC	5000
Previsione per ampliamenti e nuove strutture in deroga	1000
Totale	6000
	< 7500

TABELLA F – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Interventi del previgente PRG – TP2

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Impiego Di suolo (mq)
10.1	Campiglio	V.Erbosa	7590
10.2	Campiglio	Loc. Le Bozze	28185
10.3	Campiglio	Viale Europa/v. Arcobaleno	12756
12.5	Casini	Via Larga-f.Colecchio	26402
18.1	Catena	Loc. Bavigliano	44620
18.2	Catena	Loc. Bavigliano	18389
11.1	Quarrata	Viale Europa	68457
11.6	Quarrata	Loc. San Biagio	47176
6.1	Valenzatico	v.Corticella	13353
Totale:			266928

APD – Aree a pianificazione differita

	Impiego Di suolo (mq)
Quota del dimensionamento riservata a APD2	120000

INP - integrazione nuclei produttivi

Sigla R.U.	Frazione	Ubicazione	Impiego Di suolo (mq)
INP	Vignole	via del Casone	13030

Dimensionamento dei nuovi insediamenti produttivi del PS

Superficie di suolo impegnato da nuovi insediamenti produttivi = mq 530000

QUADRO RIASSUNTIVO

Verifica dimensionamento RU

	Impiego Di suolo (mq)
Interventi del previgente PRG – TP2	266928
Quota del dimensionamento riservata a APD2	120000
Integrazione nuclei produttivi – INP	13030
Totale	399958
	< 530000

10. Dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici e verifica degli standard

Per la dotazione di aree e servizi pubblici il PS prevede il rispetto dei seguenti limiti di superficie massima di nuovo suolo impegnato (tabelle 20 e 22 allegate alle Norme del PS):

- Livello comunale = 310.000 mq
- UTOE1 = 282.196 mq
- UTOE 2 = 27.804 mq

Tali limiti sono stati assunti come un riferimento per la verifica degli standard di cui all'art.3 del D.M.1444/68, al netto quindi delle attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al punto 5 dell'art.4 dello stesso D.M.1444/68 ovvero gli spazi per l'istruzione superiore, per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, per i parchi pubblici urbani e territoriali. Dal conteggio delle aree di cui all'art.3, sono stati pertanto sottratti non solo i parchi territoriali (La Querciola e La Magia) individuati dal RU, ma anche quelle vaste aree a verde in ambito urbano (indicate nella tabella E) assimilabili di fatto, per la funzione e la dimensione, a parchi urbani. Da queste ultime, come nel caso dell'area a verde in località Case Tuci – Le Banditelle a Santonovo, sono state escluse le porzioni a più diretto contatto con gli insediamenti esistenti.

La verifica del dimensionamento degli spazi pubblici è stata effettuata a livello comunale e, per i parcheggi pubblici ed i servizi di interesse collettivo, anche a livello di frazione, assumendo le seguenti dotazioni minime di superficie per abitante definite dal PS:

Art. 3 D.M.1444/68	(mq/ab)
Aree per istruzione prescolastica e d'obbligo	4,5
Aree per servizi di interesse collettivo	3,5
Aree a verde pubblico e per impianti sportivi	12
Aree per parcheggi pubblici	4
Art. 4 punto 5 D.M.1444/68	
Istruzione superiore	1,5
Strutture sanitarie	1
Parchi urbani e territoriali	15

Il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici è stato effettuato rispetto ad una popolazione di riferimento al 2012 (probabile termine di validità delle previsioni di nuovi insediamenti del primo Regolamento Urbanistico) calcolata, secondo la seguente procedura:

1. E' stata definita la popolazione di ogni frazione al 31/12/2000 (data di riferimento del PS). Non esistendo un rilievo diretto di tale dato, è stato applicato un coefficiente medio di riduzione al numero di abitanti suddiviso per frazione quale risulta al 2002 (anno in cui fu effettuata la prima rilevazione suddivisa secondo le attuali frazioni).
 - Abitanti totali al 2002 = 23.061
 - Abitanti totali al 2000 = 22.395
 - Coefficiente di riduzione = Rapporto abitanti 2000/2002 = 0,97
2. Per stimare il numero di abitanti al 2012, al numero di abitanti residenti in ogni frazione al 31/12/2000, è stato aggiunto il numero di abitanti insediabili secondo le previsioni del primo RU, calcolato come in Tabella B del dimensionamento di nuovi insediamenti (Allegato A della Relazione). Il dato di 700 abitanti, relativo al dimensionamento massimo delle zone APD1, è stato suddiviso fra tutte le frazioni dell'UTOE1 in proporzione al peso demografico di ognuna al 2002.
3. Alle frazioni dell'UTOE2 è stata assegnata una crescita media della popolazione dal 2000 al 2012, pari al 5%, quale effetto delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale quota comprende anche gli abitanti risultanti dagli interventi di mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale come stimati nella tabella B dell'allegato A, in quanto si presume che essi siano prevalentemente concentrati nella zona collinare.

Da tale procedura risulta la previsione di abitanti al 2012 espressa dalla seguente tabella:

Frazione	Abitanti al 2000	Abitanti al 2012
Barba	1243	1556
Campiglio	337	349
Caserana	835	905
Casini	1145	1436
Catena	1709	1829
Ferruccia	1081	1119
Quarrata	8387	9723
S. Antonio	249	257
Santonovo	1242	1316
Valenzatico	1976	2130
Vignole	1466	1600
UTOE1	19670	22220
Buriano	188	198
Colle	185	194
Lucciano	754	791
Montemagno	757	795
Tizzana	841	883
UTOE2	2725	2861
TOTALE	22395	25081

Nelle seguenti tabelle A, B, C, D sono localizzate e conteggiate tutte le aree destinate a spazi e servizi pubblici, suddivisi per tipologia di standard ed ordinati per UTOE e per frazione. Per ciascuna area viene indicata:

- la frazione in cui è collocata
- la destinazione
- l'ubicazione con eventuali riferimenti al Piano o progetto (PA) del previgente PRG o ad Area di Completamento (AC).
- L'estensione della superficie esistente e/o di progetto.

Nelle tabelle F, G, H, I, i risultati delle previsioni di RU riguardo le aree destinate a spazi e servizi pubblici sono confrontati con il fabbisogno calcolato sulla base degli abitanti previsti al 2012. Da tali verifiche emerge che il fabbisogno è soddisfatto a livello di Co-

mune e di UTOE, tranne che per le Aree per l'istruzione (Tabella H). Per questo tipo di attrezzature, che a seguito di processi di concentrazione delle strutture raramente raggiungono lo standard, si rende necessario reperire ulteriori aree nella fase di attuazione del RU, nelle aree destinate a PC, ACU o APD.

Analoga previsione deve essere fatta per altre attrezzature:

- nella verifica a livello di frazione effettuata per le Aree per servizi di interesse collettivo (tabella F), per le frazioni di Barba, Caserana e S. Antonio emerge la necessità di demandare a PC o APD una quota di Aree per servizi di interesse collettivo.
- nella verifica a livello di frazione effettuata per i Parcheggi pubblici (tabella G), emerge la necessità di demandare a PC o APD una quota di parcheggi pubblici per le frazioni di ~~Barba~~ Santonovo, Caserana, Ferruccia e Valenzatico.

Per quanto riguarda il fabbisogno di spazi pubblici nell'UTOE2, le aree destinate a spazi e servizi pubblici sono state computate in misura doppia di quella effettiva, ai sensi dell'art.4 punto 2 del D.M.1444/68, poiché gli insediamenti individuati nelle frazioni di collina dal Regolamento Urbanistico appartengono esclusivamente a tessuti assimilabili alle zone A e B del D.M.1444/68 (Tessuti storici TS1, Aree a verde di pregio e Tessuti consolidati non ordinati TC1 e Nuclei Residenziali nel territorio rurale NR).

Infine è stata effettuata la verifica del dimensionamento complessivo degli spazi pubblici nei limiti fissati dal PS. La tabella L verifica che il nuovo impegno di suolo per spazi e servizi pubblici rispetta il limite stabilito dalla tabella 20 allegata alle Norme del PS pari a 310.000 mq.

Nella tabella M sono localizzate e conteggiate tutte le aree e attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al punto 5 dell'art.4 del D.M.1444/68 (spazi per l'istruzione superiore, per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, per i parchi pubblici urbani e territoriali), suddivise per tipologia di standard. Per ciascuna area viene indicata:

- la frazione in cui è collocata
- la destinazione
- l'ubicazione
- l'estensione della superficie esistente e/o di progetto.

La tabella M confronta il fabbisogno di aree e attrezzature pubbliche di interesse generale stabilito dal PS, con il dimensionamento del RU. Da tale verifica emerge una carenza di strutture sanitarie e di aree per l'istruzione superiore, mentre è soddisfatto il fabbisogno di Aree per parchi urbani e territoriali.

In considerazione della dimensione del Comune di Quarrata e della sua collocazione si ritiene che tali fabbisogni possano essere soddisfatti a scala provinciale o nel contesto dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia.

Tabella A
DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

UTOE1			Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Barba	circolo	s.s. Fiorentina	262		
Barba	chiesa	via Fiorentina	434		
	TOTALE		696	0	696
Campiglio	chiesa	viale Europa	2903		
Campiglio	cimitero		464		
	TOTALE		3367	0	3367
Caserana	chiesa	via Nuova	118		
Caserana	sociale	via di Mezzo	689		
Caserana	circolo	via Nuova	604		
	TOTALE		1411	0	1411
Casini	chiesa	s.s. Fiorentina	4216		
Casini	Luogo di culto	via delle Scalette		3117	
Casini		Via Larga - f.Colecchio - PA 12.5		2191	
	TOTALE		4216	5308	9524
Catena	chiesa	via Vecchia Fiorentina	2347		
Catena	circolo	via Vecchia Fiorentina	1289		
Catena	circolo	s.s. Fiorentina	1492		
Catena		Loc. Bavigliano - PA 18.1		2155	
	TOTALE		5128	2155	7283
Ferruccia	circolo/sociosanit.	via di Brana	1265		
Ferruccia	chiesa	via di Brana	3600		
Ferruccia	cimitero		3211		
	TOTALE		8076	0	8076
Quarrata	cinema	viale Montalbano	616		
Quarrata	protezione civile	via Piero della Francesca	21501		
Quarrata	chiesa	via Trieste	4021		
Quarrata	poste	via Masaccio	1434		
Quarrata	chiesa	via S.Lorenzo	313		
Quarrata	Polo tecnologico	piazza Fabbri	1700		
Quarrata	cantiere	s.p. Quarrata Casalguidi	1863		
Quarrata	chiesa	via Buonarroti	2212		
Quarrata	uffici pubblici	via Corrado da Montemagno	3293		
Quarrata	Carabinieri	viale Montalbano	1641		
Quarrata	circolo	via Galilei	558		
Quarrata	uffici pubblici	via Vittorio Veneto	2717		
Quarrata	circolo	via Trieste	1446		
Quarrata	sociale	via Fiume	1146		
Quarrata	Misericordia	via Tiziano	1734		
Quarrata	uffici pubblici	via Trieste	1295		
Quarrata	centro antifumo	via Vecchia Fiorentina	539		
Quarrata	chiesa	Santallemera	6843		
Quarrata	misericordia	via Firenze		5185	
Quarrata	cimitero		15746		
Quarrata		Viale Europa - PA 11.1		9576	
	TOTALE		70618	14761	85379

Santonovo	chiesa	Viale Europa	2970		
Santonovo	Attrezz. chiesa	Viale Europa	1326		
Santonovo	cimitero		2731		
	TOTALE		7027	0	7027
Valenzatico	chiesa	via delle Corbellicce	3556		
Valenzatico	circolo	via Vecchia Fiorentina	1350		
Valenzatico	circolo	via Corbellicce	1357		
Valenzatico	emmhaus	via Poggio Desto		2847	
Valenzatico	cimitero		1669		
	TOTALE		7932	2847	10779
Vignole	chiesa	via IV novembre	6908		
Vignole	circolo	Parco Verde	5906		
Vignole	cimitero		3367		
	TOTALE		16181	0	16181
	TOTALE UTOE 1		124652	25071	149723

UTOE2			Esistente	Progetto	TOTALE
			mq	mq	mq
Buriano	chiesa	via della Chiesa di Buriano	2907		
Buriano	circolo	via di Buriano	334		
Buriano	cimitero		455		
	TOTALE		3696	0	3696
Colle	chiesa	colle	5072		
colle	cimitero		393		
	TOTALE		5465	0	5465
Lucciano	chiesa	S.Stefano	1964		
Lucciano	circolo	via Capraia - Montorio	447		
Lucciano	cimitero		1579		
	TOTALE		3990	0	3990
Montemagno	circolo	via di Guado	421		
Montemagno	circolo	via Montemagno	490		
Montemagno	chiesa	via di Forrottoli	501		
Montemagno	chiesa	via Montemagno	2121		
Montemagno	cimitero		774		
	TOTALE		4307	0	4307
Tizzana	Chiesa e circolo	piazza della Chiesa	1879		
	TOTALE		1879	0	1879
	TOTALE UTOE 2		19337	0	19337

	TOTALE COMUNE		143989	25071	169060
--	----------------------	--	---------------	--------------	---------------

Tabella B
DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE

UTOE1			Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Barba	elementare	via di Brana	1014		
Barba	elementare	via di Brana		444	
	TOTALE		1014	444	1458
Casini	centro 0-6 anni	s.s. Fiorentina	1139		
Casini	nido	via Nuova	489		
Casini	scuola	s.s. Fiorentina		1610	
	TOTALE		1628	1610	3238
Catena	Elementari	via Vecchia Fiorentina	2450		
Catena	Materna	via Seano	3968		
	TOTALE		6418	0	6418
Ferruccia	scuola privata	via di Brana	1284		
	TOTALE		1284	0	1284
Quarrata	Materna	via Cino	3437		
Quarrata	medie	via Cino	7902		
Quarrata	elementare	via Lippi	6752		
Quarrata	elementari	via Santa Lucia	7367		
Quarrata	Materna	via Lippi	4238		
Quarrata	elementari	via Trieste	2420		
	TOTALE		32116	0	32116
santonovo	Elementari	via di Rubattorno	9778		
santonovo	nido caritas	via del Santonovo	457		
	TOTALE		10235	0	10235
Valenzatico	materna element.	via delle Corbellicce	3508		
	TOTALE		3508	0	3508
Vignole	Medie	via IV novembre	9834		
Vignole	Elementari	via di Mezzo	6837		
Vignole	Nido	via IV novembre	1110		
Vignole	scuola	campo sportivo Caramelli		10295	
	TOTALE		17781	10295	28076
	TOTALE UTOE 1		73984	12349	86333
UTOE2			Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Buriano	nido	via di Buriano	513		
	TOTALE		513	0	513
Lucciano	elementari	via delle Poggiole	577		
	TOTALE		577	0	577
	TOTALE UTOE 2		1090	0	1090
	TOTALE COMUNE		75074	12349	87423

Tabella C
DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

UTOE1			Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Barba		San Gregorio	545		
Barba		via di Brana	205		
Barba		Mollungo	2471		
Barba		via Fiorentina	1194		
Barba		via Ricasoli – AC2.1		378	
Barba		via Ricasoli – AC2.2		872	
Barba		via di Brana – AC2.2		425	
Barba		via Cartesio – PA 3.3		520	
	TOTALE		4415	2195	6610
Campiglio		via di Campiglio	1162		
Campiglio		via di Campiglio		596	
Campiglio		viale Europa		517	
Campiglio		nuova viabilità nord		1079	
Campiglio		viale Europa		805	
Campiglio		Via Erbosa – PA10.1		1065	
Campiglio		Loc. Le Bozze – PA10.2		2010	
Campiglio		Via Europa/v.Arcobaleno – PA10.3		2454	
	TOTALE		1162	8526	9688
Caserana		via di Mezzo	269		
Caserana		via Nuova – AC2.1		418	
Caserana		via Baccheretana – AC2.1		581	
	TOTALE		269	999	1268
Casini		via Nuova		973	
Casini		via Larga		1008	
Casini		via delle Scalette		1452	
Casini		via delle Scalette – AC3		407	
Casini		via Tevere – AC3		547	
Casini		Via Crevalcore – PA 12.1		276	
Casini		Nuova tangenziale – PA 12.2		1261	
Casini		Via Nuova – PA 12.3		2221	
Casini		Via Larga – f.Colecchio – PA 12.5		2090	
	TOTALE		0	10235	10235
Catena		via di Pozzo	358		
Catena		via di Pozzo	174		
Catena		via Molin Nuovo		1359	
Catena		via Vecchia Fiorentina		1736	
Catena		s.s. Fiorentina		1051	
Catena		via di Seano		1736	
Catena		via Brenta – AC2.1		568	
Catena		s.s. Fiorentina – AC2.2		977	
Catena		via Molin Nuovo – AC2.2		1352	
Catena		via Bavigliano – PA 18.1		2280	
Catena		via Bavigliano – PA 18.2		790	
	TOTALE		532	11849	12381
Ferruccia		via dei Cipressi - AC2.1		367	
Ferruccia		via IV Novembre – AC2.1		222	
Ferruccia		via Ceccarelli – AC2.1		978	
Ferruccia		via Ceccarelli - AC2.1		445	
Ferruccia		via Ombrone – AC2.2		667	
	TOTALE		0	2679	2679

Quarrata	via Sturzo	217		
Quarrata	s.v.S.Pietro in Castello	566		
Quarrata	piazza Nannini	1504		
Quarrata	via Lippi	473		
Quarrata	via Corrado da Montemagno	154		
Quarrata	via Trento	609		
Quarrata	via Allende	365		
Quarrata	via Sturzo	151		
Quarrata	via Lippi	418		
Quarrata	viale Europa	717		
Quarrata	via della Repubblica	378		
Quarrata	piazza Risorgimento	1955		
Quarrata	via Lippi	850		
Quarrata	viale Europa	623		
Quarrata	via Corrado da Montemagno	689		
Quarrata	via Allende	1183		
Quarrata	via Dante	955		
Quarrata	via Fiume	271		
Quarrata	via S.Lorenzo	3066		
Quarrata	via Corrado da Montemagno	1620		
Quarrata	via Arcoveggio	694		
Quarrata	via Corrado da Montemagno	452		
Quarrata	via Sturzo	164		
Quarrata	via Bologna	3779		
Quarrata	via Garibaldi		385	
Quarrata	via dei Ronchi		654	
Quarrata	via Lippi		1152	
Quarrata	Malpighi		1541	
Quarrata	via Cellini		728	
Quarrata	via bocca di gora e tinaia		2424	
Quarrata	via Trento		2745	
Quarrata	via Lucca		225	
Quarrata	via Brunelleschi		1685	
Quarrata	v.Cino		267	
Quarrata	v.del Pollaiuolo		1167	
Quarrata	via Santa Lucia – AC2.1		812	
Quarrata	via Buozzi – AC2.1		722	
Quarrata	via XXV Aprile – AC2.1		384	
Quarrata	via Pacinotti – AC2.1		710	
Quarrata	via Vespucci – AC2.2		2148	
Quarrata	Ospedale Caselli – AC2.2		671	
Quarrata	v.vecchia Fiorentina – INR2		4613	
Quarrata	v.Fiorentina		1220	
Quarrata	La Magia		948	
Quarrata	Viale Europa – PA 11.1		7396	
Quarrata	via Einaudi/Ponte a Rio – PA 11.4		457	
Quarrata	via Einaudi/via Pisano – PA 11.5		316	
Quarrata	Loc. San Biagio – PA 11.6		732	
Quarrata	via Giotto – PA 17.1		1420	
Quarrata	Via Robbia/v.Masaccio – PA 17.2		410	
Quarrata	Via Repubblica – PA 17.4		1397	
Quarrata	via Ariosto – v.Firenze – PA 17.5		591	
Quarrata	via Ariosto – PA 17.6		793	
Quarrata	Via Galvani – PA 17.8		201	
	TOTALE	21853	38914	60767
S.Antonio	s.s. Fiorentina		7395	
	TOTALE	0	7395	7395

Santonovo	via di Rubattorno	392		
Santonovo	via di Rubattorno	220		
Santonovo	via di Rubattorno	62		
Santonovo	via Rubattorno		1635	
Santonovo	via Case Tuci		1307	
Santonovo	via di Rubattorno		974	
	TOTALE	674	3916	4590

Valenzatico	via Carlo Cassola	484		
Valenzatico	piazza Giacomo Leopardi	426		
Valenzatico	via Vecchia Fiorentina		860	
Valenzatico	via Corbellicce - AC2.1		1072	
Valenzatico	via Grazia Deledda - AC2.1		1030	
Valenzatico	v.Bel Riposo		1139	
Valenzatico	Via Deledda - PA 6.2		553	
	TOTALE	910	4654	5564

Vignole	via di Mezzo	1263		
Vignole	via IV novembre	1564		
Vignole	via IV novembre	1990		
Vignole	via IV novembre	100		
Vignole	via Breve	707		
Vignole	Olmi	816		
Vignole	via IV novembre	910		
Vignole	Parco verde - via Galigana	2931		
Vignole	Area nuova piscina		2448	
Vignole	Area nuova Piscina		3948	
Vignole	Area nuova piscina		2980	
Vignole	via Montalbano - AC2.1		465	
Vignole	via del Casone -IDC-INP		760	
Vignole	v.Montalbano-v.Galigana - PA 11.7		927	
Vignole	viale Montalbano ovest - PA 11.2		1248	
Vignole	viale Montalbano est - PA 11.3		505	
	TOTALE	10281	13281	23562

	TOTALE UTOE 1	40096	104643	144739
--	----------------------	--------------	---------------	---------------

UTOE2		Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Buriano	via di Buriano		381	
Buriano	via di Buriano		323	
	TOTALE	0	704	704

Colle	via di Colle		645	
	TOTALE	0	645	645

Lucciano	via delle Poggiole	591		
Lucciano	via Capraia - Montorio	531		
Lucciano	via delle Poggiole		372	
Lucciano	via Cancherini		756	
	TOTALE	1122	1128	2250

Montemagno	Forrottoli di sopra	136		
Montemagno	Forrottoli		508	
Montemagno	via Bonaccorso da Montemagno		730	
Montemagno	Loc. Gironi		540	
Montemagno	Forrottoli		268	
Montemagno	via Bonaccorso da Montemagno		918	
	TOTALE	136	2964	3100

Tizzana	via di Pozzo	358		
Tizzana	via Vecchia Fiorentina		1220	
Tizzana	via Baronciatica		490	
	TOTALE	358	1710	2068

	TOTALE UTOE 2	1616	7151	8767
--	----------------------	-------------	-------------	-------------

	TOTALE COMUNE	41712	111794	153506
--	----------------------	--------------	---------------	---------------

Tabella D
DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER VERDE PUBBLICO

UTOE1			Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Barba	verde sportivo	Mollungo	16520		
Barba	verde sportivo	Mollungo	13763		
Barba		via Cartesio - PA 3.3		1891	
	TOTALE		30283	1891	32174
Campiglio	verde sportivo	via di Campiglio	2634		
Campiglio		Loc. Le Bozze - PA 10.2		4117	
Campiglio		V.Europa /v.Arcobaleno - PA 10.3		941	
	TOTALE		2634	5058	7692
Caserana		via di Mezzo	472		
	TOTALE		472	0	472
Casini	verde sportivo	via Larga	16008		
Casini		fosso Colecchio		1432	
Casini		fosso Colecchio		2032	
Casini		fosso Colecchio		1006	
Casini		Via Crevalcore - PA 12.1		1096	
Casini		Tangenziale - PA 12.2		2605	
Casini		Via Nuova - PA 12.3		4205	
Casini		Via Larga/f.Colecchio - PA 12.5		845	
	TOTALE		16008	13221	29229
Catena		via di Pozzo	718		
Catena		s.s. Fiorentina	1294		
Catena		via Vecchia Fiorentina	598		
Catena		via Bocca di Stella		4278	
Catena		s.s. Fiorentina		699	
	TOTALE		2610	4977	7587
Ferruccia	verde sportivo	via Rosmini	3359		
	TOTALE		3359	0	3359
Quarrata	verde sportivo	via Trento	7894		
Quarrata		via Trento	1411		
Quarrata		via Sturzo	575		
Quarrata	verde sportivo	via Folorica - S.Lorenzo	5946		
Quarrata	verde sportivo	via Trento	28844		
Quarrata		via Trieste	1531		
Quarrata	verde sportivo	via del Pollaiolo	4757		
Quarrata		via Tintoretto	417		
Quarrata	verde sportivo	via Vecchia Fiorentina	12223		
Quarrata		via Sturzo	485		
Quarrata		via Romero	8978		
Quarrata	verde sportivo	palestra via Arcoveggio	5780		
Quarrata	verde sportivo	via Trento		3085	
Quarrata		rotonda Martiri		5799	
Quarrata		Via Meucci - AC2.1		1945	
Quarrata		v.San Lorenzo - AC2.1		3544	
Quarrata		v.vecchia fiorentina - AC2.2		3736	
Quarrata		v.Europa - PA 11.1		8469	
Quarrata		via Einaudi / Ponte al Rio - PA 11.4		1653	
Quarrata		via Einaudi / v.Pisano - PA 11.5		1328	
Quarrata		Loc. San Biagio - PA 11.6		10754	
Quarrata		via Giotto - PA 17.1		2316	
Quarrata		via Ariosto - PA 17.6		756	
Quarrata		Via Galvani - PA 17.8		940	
	TOTALE		78841	44325	123166
Santonovo		Le Banditelle - Case Tuci		8900	
Santonovo		via Santini		3131	
	TOTALE		0	12031	12031
Valenzatico		via Grazia Deledda		5407	
Valenzatico		via Grazia Deledda - AC2.1		577	
Valenzatico		via Grazia Deledda - PA 6.2		558	
	TOTALE		0	6542	6542
Vignole		via IV novembre	3288		
Vignole		via Breve	1292		
Vignole	verde sportivo	Parco verde - via Galigana	3310		
Vignole	verde sportivo	Area nuova piscina		51444	

Vignole		Parco Verde		1257	
	TOTALE		7890	52701	60591
	TOTALE UTOE 1		142097	140746	282843

UTOE2			Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
Montemagno	verde sportivo	via Bonaccorso da Montemagno	10157		
Montemagno		via Bonaccorso da Montemagno		1345	
	TOTALE UTOE 2		10157	1345	11502

	TOTALE COMUNE		152254	142091	294345
--	----------------------	--	---------------	---------------	---------------

Tabella E

VERDE PUBBLICO ASSIMILABILE A PARCO URBANO E TERRITORIALE

		mq
Catena	s.s. Fiorentina - Bavigliano	2700
Catena	Loc. Bavigliano - PA 18.1	15640
Catena	Loc. Bavigliano - PA 18.2	712
Catena	Bavigliano	9116
Catena	s.s. Fiorentina - Bavigliano	11750
Catena	Bavigliano	13243
Quarrata	fosso Colecchio	18575
Quarrata	fosso Falcheretto	21041
Quarrata	fosso Fermulla	40781
Quarrata	zona Stadio	21030
Santonovo	Case Tuci -Le Prata	21678
TOTALE		176266

Tabella F – VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO								
	Esistente mq	Progetto mq		TOTALE RU mq	DM1444/68 Art.4	Abitanti 2.012	Fabbisogno 3,5 mq/ab.	Differenza mq
Barba	696	0		696		1.556	5.447	-4.751
Campiglio	3.367	0		3.367		349	1.221	2.146
Caserana	1.411	0		1.411		905	3.167	-1.756
Casini	4.216	5.308		9.524		1.436	5.025	4.499
Catena	5.128	2.155		7.283		1.829	6.401	882
Ferruccia	8.076	0		8.076		1.119	3.918	4.158
Quarrata	70.618	14.761		85.379		9.723	34.031	51.348
S.Antonio	0	0		0		257	901	-901
Santonovo	7.027	0		7.027		1.316	4.607	2.420
Valenzatico	7.932	2.847		10.779		2.130	7.453	3.326
Vignole	16.181	0		16.181		1.600	5.599	10.582
UTOE1	124.652	25.071		149.723	149.723	22.220	77.770	71.953
Buriano	3.696	0		3.696	7.392	198	692	6.700
Colle	5.465	0		5.465	10.930	194	678	10.252
Lucciano	3.990	0		3.990	7.980	791	2.769	5.211
Montemagno	4.307	0		4.307	8.614	795	2.784	5.830
Tizzana	1.879	0		1.879	3.758	883	3.091	667
UTOE2	19.337	0		19.337	38.674	2.861	10.014	28.660
TOTALE	143.989	25.071		169.060	188.397	25.081	87.784	100.613
Esclusi dal calcolo: ACU, APD, Progetti di centralità								

Tabella G – VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI								
	Esistente mq	Progetto mq		TOTALE RU mq	DM1444/68 Art.4	Abitanti 2.012	Fabbisogno 4 mq/ab.	Differenza mq
Barba	4.415	2.195		6.610		1.556	6.225	385
Campiglio	1.162	8.526		9.688		349	1.396	8.292
Caserana	269	999		1.268		905	3.620	-2.352
Casini	0	10.235		10.235		1.436	5.743	4.492
Catena	532	11.849		12.381		1.829	7.316	5.065
Ferruccia	0	2.679		2.679		1.119	4.477	-1.798
Quarrata	21.853	38.914		60.767		9.723	38.892	21.875
S.Antonio	0	7.395		7.395		257	1.030	6.365
Santonovo	674	3.916		4.590		1.316	5.265	-675
Valenzatico	910	4.654		5.564		2.130	8.518	-2.954
Vignole	10.281	13.281		23.562		1.600	6.398	17.164
UTOE1	40.096	104.643		144.739	144.739	22.220	88.880	55.859
Buriano	0	704		704	1.408	198	791	617
Colle	0	645		645	1.290	194	775	515
Lucciano	1.122	1.128		2.250	4.500	791	3.165	1.335
Montemagno	136	2.964		3.100	6.200	795	3.181	3.019
Tizzana	358	1.710		2.068	4.136	883	3.532	604
UTOE2	1.616	7.151		8.767	17.534	2.861	11.445	6.089
TOTALE	41.712	111.794		153.506	162.273	25.081	100.325	61.948
Esclusi dal calcolo: ACU, APD, Progetti di centralità								

Tabella H – VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE								
	Esistente mq	Progetto mq		TOTALE RU mq	DM1444/68 Art.4	Abitanti 2.012	Fabbisogno 4,5 mq/ab.	Differenza mq
UTOE1	73.984	12.349		86.333	86.333			
UTOE2	1.090	0		1.090	2.180			
TOTALE	75.074	12.349		87.423	88.513	25.081	112.866	-24.353
Esclusi dal calcolo: ACU, APD, Progetti di centralità								

Tabella I – VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO								
	Esistente mq	Progetto mq		TOTALE RU mq	DM1444/68 Art.4	Abitanti 2.012	Fabbisogno 12 mq/ab.	Differenza mq
UTOE1	142.097	140.746		282.843	282.843			
UTOE2	10.157	1.345		11.502	23.004			
TOTALE	152.254	142.091		294.345	305.847	25.081	300.975	4.872
Esclusi dal calcolo: ACU, APD, Progetti di centralità								

Tabella L VERIFICA IMPEGNO DI SUOLO PER SPAZI E SERVIZI PUBBLICI	
	mq
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	25.071
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	111.794
AREE PER ISTRUZIONE	12.349
AREE PER VERDE PUBBLICO	142.091
TOTALE	291.305
	< 310.000
Esclusi dal calcolo: ACU, APD, Progetti di centralità	

Tabella M – AREE PER STANDARD DI INTERESSE GENERALE				
		Esistente	Progetto	TOTALE
ISTRUZIONE SUPERIORE		mq	mq	mq
Quarrata	Scuola superiore- Viale Montalbano	3.699		
	TOTALE	3.699		3.699
STRUTTURE SANITARIE		mq	mq	mq
Quarrata	Ospedale Caselli – via Larga	7430		
Quarrata	RSA via Corrado da Montemagno	2.677		
	TOTALE	10107		10107
PARCHI URBANI E TERRITORIALI		mq	mq	mq
Quarrata	Parco della Magia		570.621	
Caserana	Parco della Querciola		191.525	
	Verde pubblico assimilabile a parco urbano e territoriale (tab E)		176.266	
	TOTALE		938412	938412

Tabella N – VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER STANDARD DI INTERESSE GENERALE								
	Esistente mq	Progetto mq		TOTALE RU mq	Standard mq/ab.	Abitanti 2.012	Fabbisogno mq	Differenza mq
Istruzione superiore	3.699	0		3.699	1,5		37.622	-33.923
Strutture sanitarie	10.107	0		10.107	1		25.081	-14.974
Parchi urbani e territoriali	0	938.412		938.412	15		376.219	562.193
TOTALE				952.218	17,5	25.081	438.922	513.296

11. La valutazione integrata.

Il Regolamento Urbanistico è corredato da un rapporto di valutazione integrata.

Esso muove dalla relazione “Elementi per la valutazione degli effetti ambientali” di cui all’allegato “F” del Piano Strutturale, a suo tempo redatto ai sensi della L.R. n. 5/1995, ma lo sviluppa e specifica alla luce delle nuova legislazione regionale-

La legge regionale 1/2005 ha infatti introdotto un nuovo concetto di valutazione: la valutazione integrata estesa agli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana. In particolare gli articoli 11 e 14 della L.R. 1/2005 individuano gli effetti da sottoporre a valutazione prima dell’adozione degli strumenti urbanistici (che solo in parte erano già presenti nelle attività di valutazione prescritte dalla L.R. 5/1995 e nelle relative istruzioni tecniche), i criteri generali attraverso i quali procedere ed infine i principali elementi da tenere in considerazione.

La metodologia utilizzata nel Regolamento Urbanistico per la valutazione, oggetto della seconda parte, fa riferimento ai dettami normativi generali, allo studio sulle attività di valutazione già realizzato per il Piano Strutturale, all’articolazione del Regolamento Urbanistico ed infine al contesto territoriale ed ambientale di Quarrata, in modo da poter esprimere una valutazione di sostenibilità per tutti gli interventi di trasformazione e indicare gli interventi di mitigazione necessari al mantenimento e al miglioramento delle condizioni di vita.

Il rapporto di valutazione integrata è strutturato in tre parti:

1. la prima contiene l’aggiornamento del bilancio ambientale contenuto nel richiamato allegato “F” del Piano Strutturale;
2. la seconda illustra i criteri posti alla base del modello valutativo prescelto, articolato su tre livelli;
3. la terza espone i risultati dell’applicazione del modello valutativo attraverso la redazione di schede sintetiche, che si basano su tre livelli di valutazione:
 - il Livello 1 è costituito dalla scheda di compatibilità interna tra il Regolamento Urbanistico ed il Piano Strutturale;
 - il Livello 2 è costituito dalla scheda tecnica per ogni intervento di trasformazione;

- il Livello 3 è costituito dalla scheda di valutazione integrata per ciascuno degli interventi di trasformazione previsti, nella quale sono riportati, oltre al giudizio di valutazione, le eventuali misure di compensazione e mitigazione degli effetti ed il metodo individuato per consentire il monitoraggio degli stessi effetti.

Il Regolamento Urbanistico prescrive che, in fase di progettazione e contestualmente al certificato di ultimazione dei lavori inerenti l'intervento di trasformazione ricorrente, il Progettista ed il Direttore dei lavori procedano, per le rispettive competenze e fasi, alla verifica della valutazione integrata secondo i criteri della scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati. Ove necessario o opportuno la scheda di valutazione finale può contenere gli ulteriori parametri ritenuti necessari ai fini della valutazione

Per maggiori dettagli in relazione agli elementi di valutazione assunti, agli elementi di criticità, *al modello valutativo*, ai parametri di valutazione, agli indicatori e subindicatori, agli interventi oggetto di valutazione e per ogni altro approfondimento attinente la valutazione integrata si rimanda all'apposito fascicolo "Rapporto sulle attività di Valutazione integrata".