



COMUNE DI POGGIO A CAIANO
Provincia di Prato

Piano Regolatore Generale

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE GENERALE

VARIANTE – marzo 2012

*Arch. Osvaldo Coppini
Arch. Roberto Vezzosi*

Relazione illustrativa

Il Comune di Poggio a Caiano è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 43 del 7/11/2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 50 del 27/11/2007, tale strumentazione è stata redatta secondo i disposti della Legge R.T. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni.

Dall'approvazione del Regolamento Urbanistico ad oggi è emersa, da un lato, l'esigenza di correggere o meglio precisare alcuni contenuti della normativa tecnica, dall'altro di provvedere all'inserimento di alcune previsioni dell'atto di governo del territorio in relazione alle tematiche della riqualificazione urbanistica e territoriale. Il RUC approvato, infatti, rimandava (vedi art. 12 comma 1) ad una successiva variante la trasformazione urbanistica di alcune aree del territorio comunale, che sono caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente produttiva e dall'elevato rischio idraulico e che sottoponeva per questo a specifici Progetti Guida in recepimento di quanto già stabilito dal PS approvato nel 2005.

Le aree oggetto della variante sono quindi quelle incluse nel:

- Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio;
- Progetto Guida del rio Montiloni.

Com'era già stato rilevato all'atto della formazione del Regolamento Urbanistico ora approvato, prima di procedere alla progettazione di questi ambiti territoriali, si è evidenziata la necessità di ricorrere ad una variante di assestamento, in primo luogo per rivedere il dimensionamento degli abitanti insediabili nel territorio comunale – adeguando i parametri a quelli di legge, stabiliti dal Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 – e, secondariamente e limitatamente al RU, per correggere alcuni errori materiali riscontrati nelle cartografie e nell'articolato normativo e per chiarire definizioni e norme che possono dare adito ad interpretazioni non univoche.

La volontà di definire una nuova capacità per il PS è unicamente rivolta alla possibilità di riconvertire importanti parti del centro urbano, che risultano essere tra le più delicate dal punto di vista idraulico, paesaggistico e infrastrutturale e che il RU doterà di adeguate discipline per la trasformazione. Le modifiche di adeguamento ai parametri di dimensionamento del PS consentiranno quindi di modificare il RU permettendo così di attivare le strategie individuate dallo stesso PS.

Gli unici componenti degli standard che hanno subito una sensibile evoluzione, dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, sono quelli relativi alla realizzazione di nuove superfici di parcheggi e verde pubblico, con una superficie che è aumentata rispettivamente di mq. 12.000 e mq. 4.000. Si è ritenuto pertanto necessario aggiornare anche le tavole P5 – Statuto dei luoghi, P8 – Sistemi e sub-sistemi e P9 – Unità territoriali organiche elementari.

La conferma degli indirizzi e degli obiettivi dello strumento vigente non ha apportato nessuna modifica alla struttura ed ai contenuti del PS, la variante pertanto si limita ad adeguare il piano al Regolamento d'attuazione del Titolo V della Legge 1/05, che indica di esprimere le quantità massime ammissibili per ciascuna funzione, compreso quella residenziale, in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul).

La Variante al Regolamento Urbanistico di Poggio a Caiano è principalmente volta ad integrare lo stesso e del quale costituisce in un certo modo il completamento, avendo il RU approvato, sospeso le previsioni delle due aree incluse nei PG in attesa dell'adeguamento parametrico del PS.

Le aree interessate dall'intervento, attualmente si presentano particolarmente "dense" per quanto riguarda l'occupazione dei suoli e presentano forti elementi di rischio quali:

- Rischio idraulico relativo al Rio Montiloni nella zona a valle del campo sportivo (dove c'è un primo tratto intubato)
- Elevato rapporto di copertura e di impermeabilizzazione dei suoli
- Inquinamento ambientale per elevato rumore ed emissioni di polveri per la movimentazione di mezzi e per il tipo di lavorazioni presenti (lavorazioni edili)
- Elevato traffico di mezzi pesanti per la zona industriale
- Presenza di fattori di degrado fisico e ambientale, in relazione alla dismissione e alla sottoutilizzazione degli edifici produttivi.

La variante al Ru, che mette in gioco le aree urbane incluse nei Progetti Guida già individuati con il PS e fatti salvi dal successivo atto di governo del territorio, si propone proprio di arricchire le dotazioni urbane del comune e in più di superare i fattori di rischio presenti appoggiando e valorizzando la principale rete dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua.

Oltre a quelli che erano stati già definiti dal Piano strutturale, si sono dati anche nuovi obiettivi strategici: adempiere in forma aggiornata alla funzione che la legge affida da tempo alla pianificazione urbanistica, come far accedere al godimento dell'abitazione anche soggetti e categorie sociali che non potrebbero farlo sulla base della normale contrattazione di mercato, non solo attraverso la riserva di apposite aree edificabili, come nei PEEP, ma anche per raggiungere una adeguata dotazione di standard, corrispondente sia alla dimensione raggiunta, sia alle nuove necessità espresse dalla popolazione.

I nuovi obiettivi strategici non comportano modifiche sostanziali alla struttura ed ai contenuti del Piano strutturale, e nessuna modifica agli ambiti urbanizzabili: per localizzare nelle frazioni nuove aree a parcheggio, così come la ricerca di nuove aree per l'edilizia economica e popolare e per attrezzature e servizi, si presuppone l'utilizzo di porzioni di territorio già edificato che verrà sottoposto a ristrutturazione urbanistica. Infine la variante include anche una serie di modifiche puntuali al disposto normativo ed alle carte, per la correzione di alcuni errori e precisate a seguito del monitoraggio effettuato sull'applicazione del RU. Va detto a questo proposito che poi il momento delle osservazioni ha permesso di migliorare, chiarire e arricchire ulteriormente il piano, rendendolo più completo nei contenuti e più chiaro nella forma. I contributi che sono stati accolti, anche parzialmente, hanno così portato ad una revisione degli elaborati del RU, che comunque mantiene inalterata la sua struttura generale e le strategie fondamentali definite già all'atto dell'adozione.

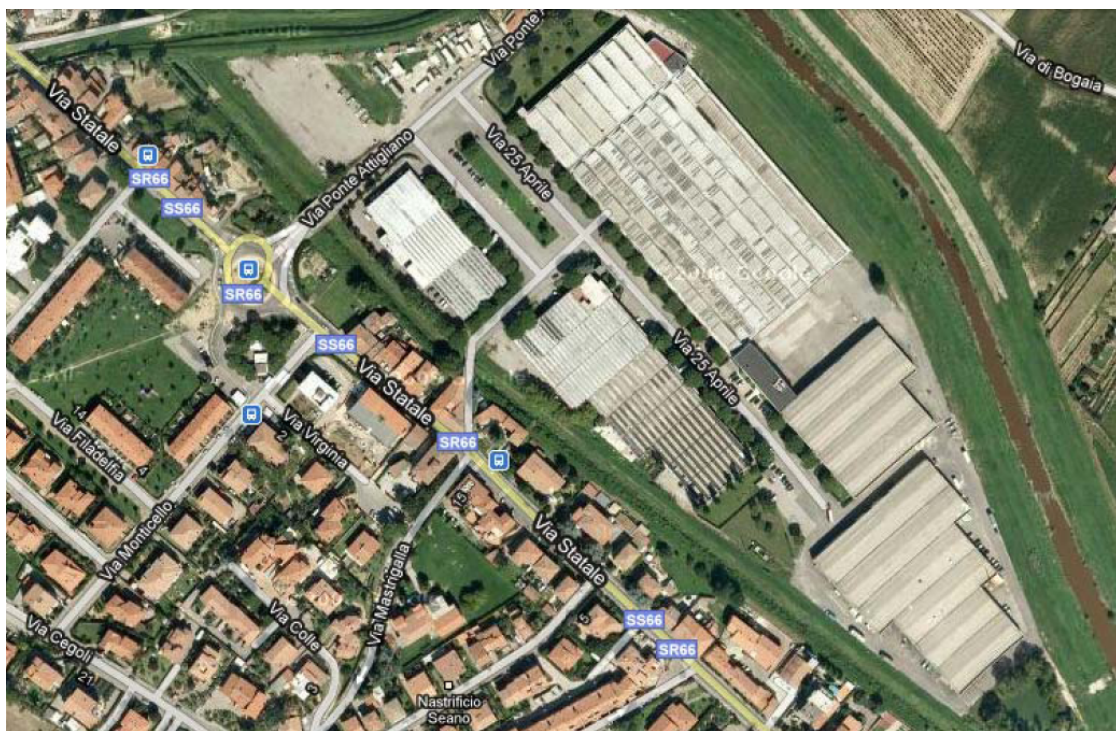
Più in particolare sono oggetto della variante:

- l'aggiornamento del quadro conoscitivo relativamente agli aspetti demografici, ai servizi e infrastrutture e allo stato di attuazione del vigente RU;
- le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione per renderne più chiara e agevole la lettura e l'applicazione e/o per adeguarle a mutate disposizioni legislative;
- le modifiche, di modesta entità, alle tavole per l'aggiornamento a seguito della definizione dei due Progetti Guida;
- la correzione di alcuni errori riscontrati sia nelle NTA sia nella cartografia;
- la previsione relativa ai Progetti Guida del Montiloni e del Collecchio, così come individuati nel Piano Strutturale e nell'ambito delle quantità massime ammesse dallo stesso.

Il Progetto Guida del Montiloni va a definire la rifunionalizzazione delle aree lungo la fascia del rio Montiloni, mediante una complessiva riorganizzazione della volumetria esistente privilegiando la destinazione residenziale, i servizi ad essa attinenti e la riqualificazione delle attività artigianali.



Il Progetto Guida dell'Ombro e del Collecchio, riguarda la riqualificazione dell'intera area, anch'essa esposta ad elevato rischio idraulico, mediante la realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero e la ricreazione, con anche la possibilità di mantenere parte della attività artigianali.



I due progetti guida, aventi una superficie territoriale complessiva di circa 290.000 mq., interessano le due aste fluviali che presentano le maggiori criticità (Ombro e Montiloni), mitigando il rischio idraulico e raccogliendo la previsione di aumento demografico del PS, non ancora utilizzata dal RU vigente. Anche per quanto riguarda i carichi residenziali ammissibili, infatti, il RU approvato nel 2007 non utilizzava lo stock previsto all'interno di queste aree.

Il contenimento degli utilizzi eccessivi delle varie risorse ambientali e territoriali riveste per Poggio a Caiano una particolare valenza economica, appartenendo il comune ad

un sistema territoriale orientato allo sviluppo dei settori agroalimentare e del turismo culturale, che traggono dalle peculiarità e dai valori del territorio, i punti di forza per la promozione delle produzioni e delle specificità locali.

Nell'ambito delle analisi svolte per il piano, sono state realizzate elaborazioni che hanno valutato approfonditamente il tema della tutela dei corsi d'acqua, che costituiscono gli elementi essenziali e caratterizzanti del territorio ed in tal senso ne sono stati valutati gli specifici aspetti idraulici e sono stati esaminati i valori ambientali e paesistici il cui recupero e conservazione deve condizionare i processi di trasformazione del territorio. Tali elaborazioni hanno consentito di evidenziare le sensibilità ambientali del territorio comunale, e quegli elementi che vanno assunti come fondamentali da salvaguardare, per il mantenimento ed il miglioramento dell'ambiente e che costituiscono al tempo stesso, risorse per un potenziale sviluppo economico e sociale.

L'intervento maggiore e quello che ha il più forte valore strategico in relazione al superamento dei fattori acritici ambientali consiste nella riqualificazione ambientale e nella creazione del "PARCO MONTILONI", un'area verde, collegata al polo scolastico delle scuole medie che si sviluppa lungo il Rio Montiloni, realizzabile grazie agli interventi di miglioramento ambientale che consentiranno di utilizzare questa parte della città come un parco pubblico (piste ciclo-pedonali, attrezzature nel verde, etc..).

Gli studi approfonditi e particolareggiati effettuati hanno portato ad individuare gli interventi necessari per garantire la sicurezza idraulica non solo della zona, ma anche di un importante settore urbano a valle del rio, e contemporaneamente, la sua riqualificazione ambientale. Sono qui previste:

- 5 casse di espansione
- il raddoppio dell'intubamento nella zona del campo sportivo
- il rialzamento degli argini e la risagomatura dell'alveo

L'ipotesi formulata dalla variante è che le attività che oggi si svolgono e gli assetti urbanistici nelle aree comprese nei PG debbano essere considerate incongrue (come evidenziato nella Valutazione Integrata, in coerenza con il PTCP di Prato) e che la ristrutturazione urbanistica da prevedere possa contribuire in maniera significativa a ridurre il rischio idraulico e la pressione su altri fattori ambientali, primi fra tutti la biodiversità e l'inquinamento idrico e atmosferico, oltre che a restituire più complessivamente, funzionalità ambientale e fruitiva agli ambiti attraversati dai corsi d'acqua.

Per il PG dell'Ombrone e del Collecchio si prevede, all'art. 6, comma 2 dell'Allegato 2 delle NTA della Variante al RU:

2. Obiettivi

La trasformazione dell'area produttiva posta tra l'Ombrone ed il Collecchio è, in generale, finalizzata alla riconversione delle aree produttive, con la riduzione dei rapporti di copertura e delle volumetrie e con il recupero di suolo e di superficie permeabile. Obiettivo specifico è la valorizzazione del territorio, attraverso la definizione di un mix funzionale che trasformi l'area, in accordo con le vocazioni territoriali di livello locale e sovralocale. In particolare si prevede:

- a) la rifunzionalizzazione complessiva dell'area e individuazione di funzioni e attrezzature turistico-ricettive compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale;*
- b) la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero, compatibili con l'ambiente e funzionali alla valorizzazione del fiume;*

c) la realizzazione di aree attrezzate per la sosta connesse a percorsi ciclabili e pedonali lungo i corsi d'acqua, anche di collegamento con gli ambiti del Parco della Villa Medicea e delle Cascine di Tavola;

d) la definizione di aree per dotazioni pubbliche e per lo svolgimento di attività temporanee.

Per il PG del Montiloni si prevede, all'art. 7, comma 2 dell'Allegato 2 delle NTA della Variante al RU:

2. Obiettivi

La trasformazione dell'area produttiva di via del Granaio è finalizzata alla messa in sicurezza idraulica del rio Montiloni, oggi in parte intubato, e alla riqualificazione delle sue sponde.

In particolare si prevede:

- la realizzazione delle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza dell'area sottoposta a Progetto Guida e del territorio comunale lungo il torrente Montiloni, fino a Via Regina Margherita.*
- la trasformazione delle aree produttive per la creazione di un tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale e attività compatibili.*
- individuazione del limite insediativo urbano che consenta una relazione visiva tra abitato ed aree aperte.*

In considerazione della posizione strategica delle aree, poste al limite dell'edificato con le colline coltivate (prevalentemente a seminativi) e in adiacenza al fiume Ombrone, al di là del quale si apre il parco delle Cascine di Tavola, è stato previsto un intervento di riqualificazione che si inserisce nel più generale progetto di trasformazione e valorizzazione urbana e le cui linee guida sono state tracciate, come abbiamo visto, già dal PS. In particolare la Variante recepisce la forte volontà, espressa nelle strategie del PS, di realizzare una trasformazione che si confronti non solo con la valorizzazione della zona, ma anche e più specificamente con i temi della qualità urbana, ambientale e sociale.

L'aspetto rilevante connesso alla trasformazione è comunque il recupero di aree caratterizzate da un rilevante rischio ambientale e la riconversione di volumetrie produttive per fini residenziali o per attività ricreative e ricettive, in un contesto importante per la città di Poggio e per un territorio più ampio, che consentiranno di contribuire all'attuazione di una riqualificazione urbanistica, secondo le tecnologie dell'edilizia sostenibile e rispettando i parametri di salvaguardia ambientale.

In particolare si prevedono le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale
- Artigianato di servizio compatibile con la residenza
- Negozi di vicinato
- Medie superfici di vendita
- Turistico –ricettivo
- Impianti sportivi e ricreativi

Contenuti dei PG

La variante dunque, a fronte del quadro di riferimento costituito da quanto precedentemente illustrato, detta:

1) le disposizioni generali

- individuazione delle parti di territorio definite da Progetti Guida e volte a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica, architettonica ed ambientale;*

- *funzione strategica dei Progetti Guida per il riequilibrio ambientale e la tutela dei valori paesaggistici, da perseguire attraverso la sostituzione delle attività produttive per funzioni residenziali, attrezzature di interesse generale, terziario, turistico ricettive e ricreative, verde urbano attrezzato e impianti sportivi, il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dell'intero territorio comunale, l'incremento e la difesa del verde – anche con la ricostituzione di vegetazione riparia, arborea e arbustiva – privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio, la messa in sicurezza delle aree sotto il profilo idraulico*

2) *le condizioni alla trasformabilità*

- *l'adeguamento al nuovo Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 (DPGR. n. 26/R), le Carte della pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica e dei battenti idraulici, le Carte della pericolosità sismica locale e delle problematiche idrogeologiche della variante al P.S. costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica degli interventi previsti dalla variante al R.U. e dei Piani Attuativi già previsti nel R.U.;*

- *soddisfare le necessarie condizioni di sicurezza e funzionalità nel tempo per le nuove realizzazioni previste dalla variante al R.U. senza creare condizioni di aggravio nelle aree limitrofe e sulle strutture esistenti.*

- *individuazione di quattro categorie per la fattibilità degli interventi:*

- *F1 Fattibilità senza particolari limitazioni*
- *F2 Fattibilità con normali vincoli*
- *F3 Fattibilità condizionata*
- *F4 Fattibilità limitata*

Per il PG dell'Ombrone e del Collecchio si propone:

2. Obiettivi

La trasformazione dell'area produttiva posta tra l'Ombrone ed il Collecchio è, in generale, finalizzata alla riconversione delle aree produttive, con la riduzione dei rapporti di copertura e delle volumetrie e con il recupero di suolo e di superficie permeabile. Obiettivo specifico è la valorizzazione del territorio, attraverso la definizione di un mix funzionale che trasformi l'area, in accordo con le vocazioni territoriali di livello locale e sovralocale. In particolare si prevede:

- a) la rifunionalizzazione complessiva dell'area e individuazione di funzioni e attrezzature turistico-ricettive compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale;*
- b) la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero, compatibili con l'ambiente e funzionali alla valorizzazione del fiume;*
- c) la realizzazione di aree attrezzate per la sosta connesse a percorsi ciclabili e pedonali lungo i corsi d'acqua, anche di collegamento con gli ambiti del Parco della Villa Medicea e delle Cascine di Tavola;*
- d) la definizione di aree per dotazioni pubbliche e per lo svolgimento di attività temporanee.*

Per il PG del rio Montiloni si propone:

2. Obiettivi

La trasformazione dell'area produttiva di via del Granaio è finalizzata alla messa in sicurezza idraulica del rio Montiloni, oggi in parte intubato, e alla riqualificazione delle sue sponde.

In particolare si prevede:

- la realizzazione delle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza dell'area sottoposta a Progetto Guida e del territorio comunale lungo il torrente Montiloni, fino a Via Regina Margherita.
- la trasformazione delle aree produttive per la creazione di un tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale e attività compatibili.
- individuazione del limite insediativo urbano che consenta una relazione visiva tra abitato ed aree aperte.

Per ciascun PG si definiscono le “linee guida” che devono, appunto, guidare le trasformazioni, garantendo un sistema di prestazioni che è reso esplicito e che risulta coerente con le ipotesi formulate.

Per il PG dell'Ombrone e del Collecchio:

3. Linee guida

Il Progetto Guida interpreta gli obiettivi proposti attraverso tre aspetti tra loro integrati:

- efficienza ambientale
- qualità ambientale
- sostenibilità ambientale

a) Concepito come un grande parco attrezzato tematico il progetto prevede lo sviluppo di attività sportive e di benessere, sia in chiave locale, che di area vasta, valorizzando le caratteristiche del territorio e del contesto paesaggistico ed ambientale. L'operazione di riconversione fisica e funzionale dell'area nasce dunque dall'esigenza di riqualificare e valorizzare un'area di notevole estensione, ed è strettamente correlata con l'obiettivo dell'Amministrazione di promuovere lo sviluppo di Poggio a Caiano, ridefinendone il ruolo nel sistema policentrico del Montalbano e della stessa Piana. In questa prospettiva si sviluppa l'idea di aggregare, in un'area già edificata esposta a rischio idraulico un'offerta sportiva che sfrutti e valorizzi le caratteristiche della città di Poggio a Caiano e dei territori limitrofi;

b) Il progetto dovrà provvedere al contenimento del consumo di suolo, riducendo le superfici impermeabili e coperte, contribuendo alla messa in sicurezza idraulica delle aree e all'ottenimento di un ambiente confortevole e attrattivo;

c) l'ambito di intervento è di fondamentale importanza per le opportunità dello sviluppo economico e la nuova offerta di servizi di Poggio a Caiano; la riqualificazione e valorizzazione deve per questo essere definita all'interno di una proposta organica ed unitaria, costruita attraverso un approccio interdisciplinare che considera la posizione dell'area rispetto ai comuni limitrofi;

d) devono essere conseguiti benefici per la collettività, con la cessione di aree per spazi pubblici e attrezzature, interventi di riqualificazione ambientale o idraulica, con specifici benefici e ricadute da un punto di vista occupazionale;

e) la riqualificazione richiede un ruolo attivo dei soggetti privati, che esercitano un'azione economica e che devono trovare nel mix funzionale la sostenibilità degli interventi; per questo dovranno esser approfonditi gli elementi atti a garantire un bilancio tra l'interesse pubblico e l'investimento privato, quindi un equilibrio tra interventi con resa economica e interventi per il miglioramento ambientale; sarà incoraggiata la costituzione di un parco fotovoltaico;

f) il parco sportivo privato può comporsi di strutture coperte, piscine e palestre, area ricettiva e Spa e servizi adeguati, ristoro/bar/ristorante, che devono essere fruibili anche indipendentemente dal centro sportivo, nonché da una dotazione di spazi sportivi all'aperto, inseriti in un contesto di verde integrato con la fascia di verde a margine dei corsi d'acqua. Gli impianti sportivi scoperti dovranno seguire i seguenti criteri:

- orientamento corretto
- facile accessibilità

- recinzioni vegetali

- parcheggi arborati e semipermeabili

g) la sostituzione degli edifici esistenti e la loro ristrutturazione dovrà considerare la presenza e l'altezza degli argini del fiume Ombrone e garantire la vista della villa mediante un cannocchiale visivo verso il complesso mediceo.

Per il PG del rio Montiloni:

3. Linee guida

Il Progetto Guida interpreta gli obiettivi proposti attraverso la cura di tre aspetti fondamentali:

qualità insediativa;

qualità architettonica;

qualità ambientale.

a) *Concepito come un grande spazio prevalentemente pedonale, il nuovo insediamento dovrà essere realizzato nel massimo rispetto dell'ambiente, sia nel progetto sia nella successiva manutenzione. I progetti dovranno garantire un livello elevato di qualità architettonica e ambientale, in grado di generare un paesaggio urbano capace di esprimere valori estetici e funzionali appropriati e durevoli (soluzioni e materiali impiegati, manutenzione, ecc.).*

b) *Il ruolo del verde e degli spazi pubblici deve essere considerato centrale per l'intero intervento, in particolare nel rapporto con i quartieri limitrofi: la superficie destinata al verde e agli spazi pubblici dovrà essere prevalentemente utilizzata per la realizzazione di un vero e proprio parco urbano.*

c) *Il perseguimento della qualità insediativa contempla la definizione dei corretti rapporti tra elementi costruiti e spazio aperto, tra ambiti privati e spazio pubblico e di scala fra le masse da costruire e quelle esistenti nei quartieri limitrofi.*

d) *La presenza di un grande parco urbano deve consentire allo spazio pubblico di insinuarsi tra gli edifici per andare a costituire l'elemento unificatore dell'insediamento, ruolo che dovrà essere rafforzato dalla prevalente percorribilità pedonale dei comparti. Deve per questo essere garantita una varietà di percorsi e una permeabilità/accessibilità diffusa per tutta l'area. La presenza diffusa del verde deve essere considerata nella scelta degli eventuali ingressi alle rampe per i parcheggi privati e nella distribuzione dei parcheggi pubblici, che devono interferire il meno possibile con gli spazi ed i percorsi pedonali o ciclo-pedonali. In particolare:*

- gli ingressi degli edifici dovranno generalmente affacciarsi sulle aree dello spazio pubblico;

- all'interno di ogni lotto, gli edifici devono posizionarsi in modo da creare o dare il contributo per la creazione di un fronte continuo e chiaramente leggibile lungo i percorsi pubblici;

- gli angoli costruiti o i luoghi nodali devono essere rinforzati tramite la presenza di funzioni appropriate. Il ricorso ad alberature o recinzioni alte può essere valutato, non saranno comunque consentiti parcheggi o giardini di servizio privato in posizioni giudicate polari;

- i rapporti fra i nuovi volumi e gli spazi esterni sui quali si affacciano (strada, piazza, parco, retro, ecc.) devono essere chiaramente definiti: deve essere chiaramente definita la divisione tra spazio pubblico e spazio privato e gli spazi privati di uso pubblico devono poter essere facilmente fruibili e comunque chiudibili;

- tutti gli interventi devono essere realizzati con un design appropriato alle innovazioni tecniche promosse ed inequivocabilmente contemporaneo, usando materiali durevoli e di alta qualità.

- il movimento pedonale sarà promosso dalla presenza di marciapiedi sicuri e ben riconoscibili e altre misure che diano la priorità ai pedoni sul traffico carrabile. Dovrà essere data una grande attenzione al disegno e al trattamento delle pavimentazioni

esterne e al modo come si integrano le funzioni segnaletiche; il disegno e l'uso dei materiali dovranno prevedere le speciali necessità di accessibilità dei diversamente abili;

- tutte le superfici di parcheggio scoperte devono essere chiaramente delimitate;*
- l'impatto visivo di queste superfici deve essere minimizzato, grazie ad un'integrazione nel disegno urbano che ne deve fare ricorso anche a delle alberature; aree a parcheggio sicure per biciclette devono essere previste sia all'interno degli interventi privati che nello spazio pubblico;*
- l'illuminazione dell'ambiente urbano dovrà essere studiata in modo da aiutare a creare un senso di sicurezza e un benessere più generalizzato;*
- i piani terra degli edifici – lungo le aree pubbliche ed i percorsi, anche pedonali – dovranno ospitare funzioni che promuovono un ambiente urbano conviviale, favorendo il movimento pedonale e aprendosi verso l'esterno (vetrine, terrazze), quali: la vendita al minuto, il ristoro, il tempo libero, piccoli uffici e servizi direzionali;*
- i piani superiori possono offrire opportunità per funzioni prevalentemente residenziali, ma anche per attività per il tempo libero, laboratori, studi ed uffici (attività legate alla cultura e alle nuove tecnologie saranno fortemente incoraggiate), offrendo una mixité funzionale, ovunque questo sia praticabile;*
- dovrà essere garantita una certa diversità di tipi residenziali, in termini di dimensione, tipologia, livello e prezzo, per garantire un effettivo equilibrio, anche di popolazione, nel parco residenziale, offrendo possibilità adeguate per diversi tenori e stili di vita; il modello tipologico proposto per coprire la maggior parte dell'offerta residenziale dell'area è la residenza collettiva plurifamiliare, sia in vendita che in affitto, per consentire l'accesso alla casa anche ai residenti di minore reddito.*

Per il conseguimento degli obiettivi proposti e nel rispetto delle linee guida si danno precise prescrizioni di carattere progettuale per il superamento delle problematiche rilevate, riferite al Progetto Guida e alle relative UMI.

Tutti gli interventi saranno condizionati anche dal raggiungimento di elevati standard edilizi, riferiti al Regolamento edilizio comunale, che già aveva recepito gli indirizzi della Regione Toscana per l'edilizia sostenibile.

I PG sono dunque accompagnati da una apposita scheda normativa e grafica, costituita da previsioni e prescrizioni puntuali, che riguardano l'assetto funzionale, compositivo, morfologico e spaziale delle trasformazioni previste e per le quali vengono inoltre definiti specifici criteri di progettazione, che si sommano a quelli già definiti nelle linee guida.

Il dimensionamento degli interventi, oltre ad essere coerente con quanto indicato dal PS, è stato rapportato alle fattibilità economiche, calcolando i costi relativi agli interventi di demolizione e di messa in sicurezza delle aree in rapporto ai ricavi derivati dalle trasformazioni stesse, al netto dunque dei costi di costruzione. Il bilancio complessivo assume un valore positivo, che deve essere in equilibrio con la domanda potenziale e con i limiti dati dalle condizioni ambientali.

Va detto infine che la disciplina della Variante al RU introduce la perequazione urbanistica, *“quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione all'interno dei progetti guida” e “stabilisce criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascuna area ricadente all'interno del Progetto Guida in ragione delle classi omogenee dei suoli e fissando regole ulteriori regole perequative per la presenza di fabbricati incongrui o meno, ai fini della riqualificazione ambientale, e del riconoscimento di eventuali indici aggiuntivi come premialità, ai fini della realizzazione della città pubblica”.*

All'interno dei Comparti di Attuazione identificati come UMI (Unità Minime di Intervento) e definiti dai Progetti Guida, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Nei PUA, i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree, vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal Progetto Guida. Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune.

Al termine quinquennale di validità del Regolamento Urbanistico le aree di trasformazione in esso previste e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. Alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applica l'art. 63 - Aree non pianificate -della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Nella formazione dei PA di iniziativa privata, nel rispetto degli obiettivi e degli schemi progettuali previsti per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree potranno essere aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a. realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone o realizzazione di edilizia convenzionata
- b. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica o riservati alle attività collettive e opere pubbliche in genere;
- c. realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica delle aree, necessarie per l'attuazione del Comparto o del PG in generale;
- d. realizzazione di insediamenti secondo i principi dell'edilizia sostenibile.

L'attribuzione degli indici e quindi delle capacità edificatorie dei diversi comparti è comunque derivata da calcoli e stime sulla fattibilità degli interventi, che considerano la presenza degli edifici, la loro demolizione e la riqualificazione dei siti unitamente alla realizzazione dei nuovi edifici e delle opere di mitigazione del rischio.

La variante al RU prefigura un nuovo assetto che dovrebbe consentire: la possibilità di insediare nuova residenza, anche con finalità sociali; di realizzare aree verdi e percorsi ciclopedonali, utili per l'intero ambito cittadino; l'applicazione, alla scala di intervento, di principi di sostenibilità ambientale ed edilizia, perseguendo una più elevata qualità urbana, come definita nei recenti atti di governo del territorio comunale di Poggio a Caiano; la riqualificazione di comparti che possono assumere rilevanza nel contesto di riferimento, per la riqualificazione complessiva della città e del territorio.

Le analisi tengono conto delle informazioni contenute nel rapporto sullo stato dell'ambiente del quadro conoscitivo del Piano strutturale e più in particolare dello "Studio idrologico-idraulico per eventi di piena con tempo di ritorno ventennale di supporto alla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico", che propone anche gli interventi per la riduzione del rischio idraulico presente, così da mettere in sicurezza importanti settori urbano anche al di fuori del perimetro dei Progetti guida.

Con lo studio idrologico-idraulico ("Studio idrologico-idraulico per eventi di piena con tempo di ritorno ventennale di supporto alla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico"), condotto secondo la metodologia indicata negli allegati alle norme di attuazione del P.A.I., che ha interessato tutto il reticolo idrografico del territorio poggese, ricostruito in un unico modello idraulico, come abbiamo già visto, si è potuto individuare, già a livello della proposta di variante (in stretta coerenza, quindi, con le direttive del DPGR.n.26/R/07) le condizioni di base per la fattibilità degli

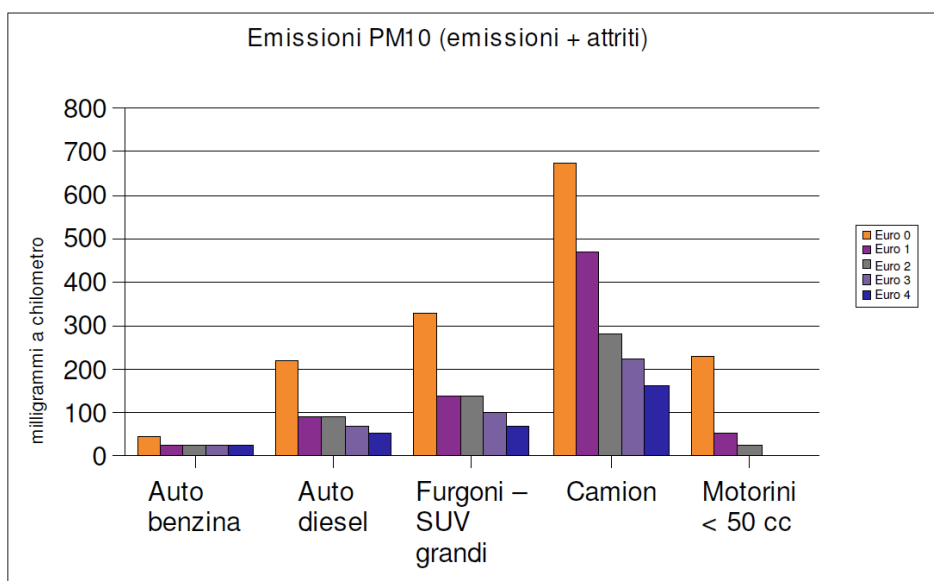
interventi e le opere di regimazione idraulica necessariamente da realizzare per la preventiva e/o contestuale messa in sicurezza dei luoghi. Evidente quindi che, a trasformazioni effettuate, si possono considerare effetti positivi non solo sulle aree dei PG, ma in ampi comparti urbani a valle del rio Montiloni.

Verranno liberate aree oggi impermeabilizzate e, sotto il profilo ambientale, si avranno una serie di effetti positivi.

La riconquista di superfici permeabili, che riducono gli effetti della cosiddetta “isola di calore urbano”, l’impianto di nuova vegetazione arborea ed arbustiva, daranno un contributo al miglioramento della qualità dell’aria, che è uno degli obiettivi già definiti con il RU vigente, che propone per questo un “*indice di piantumazione*” a compensazione delle emissioni di CO₂ (Art. 58).

Il miglioramento della funzionalità dei corsi d’acqua permetterà, oltre che lo stesso miglior decorso delle acque, anche il rinnovarsi delle forme di vita che attingono dai fiumi e torrenti le più importanti risorse. Aumento della funzionalità, della biodiversità e della stessa fruibilità degli argini.

Per la valutazione del volume del traffico indotto dalla trasformazione dell’area allo stato di progetto i dati a disposizione non consentono una parametrizzazione precisa. Va tuttavia considerato che i mezzi pesanti (furgoni e camion) hanno emissioni di particolato fine (PM10) di gran lunga superiori a quello di auto e motorini.



L’ipotesi progettuale di trasformazione per il PG del rio Montiloni prevede la realizzazione di un importante nuovo quartiere prevalentemente residenziale. Il normale uso a regime del complesso residenziale genererà fondamentalmente volumi di traffico veicolare indotto e conseguenti emissioni in atmosfera attribuibili, cautelativamente, al ricambio completo di veicoli ogni otto ore in periodo diurno. Quindi, per una valutazione delle emissioni da traffico veicolare indotto dalla presenza dei parcheggi pertinenziali, bisogna considerare l’incidenza nell’arco delle otto ore lavorative giornaliere di circa 250 autoveicoli, in più una eventuale quota pari al 20%, per l’eventuale presenza di visitatori o ospiti, per un totale di circa 300 autoveicoli piccoli e medi totali in movimento.

Per valutare l’incidenza a saldo del traffico basta qui considerare lo stato attuale, essendo attualmente presenti veicoli attribuibili ai relativi usi per l’attività artigianale presente.

Si comprende quindi come il saldo tra la presenza degli autoveicoli oggi presenti, connessi all'attività artigianale, rispetto a quella post trasformazione, connessi all'insediamento residenziale, possa essere considerato con effetti positivi (diminuiranno gli autoveicoli in movimento per la zona di riferimento) senza considerare la quantità di traffico medio-pesante, che verrebbe meno, rispetto all'attuale movimentazione generata dall'attività artigianale.

Di conseguenza, la trasformazione in funzione residenziale dell'area influenzerà in modo positivo i volumi di traffico oggi presenti, producendo effetti benefici nell'ampio settore est, nord-est del Comune di Poggio a Caiano. Tanto vale anche per le conseguenti emissioni in atmosfera, che possono anch'esse ridursi a fronte delle trasformazioni previste dalla variante.

Inoltre l'intero intervento sarà, per quanto possibile, orientato al risparmio energetico ed all'utilizzo delle fonti rinnovabili, potendosi realizzare nel rispetto di quanto è già prescritto dal RE, con i più le prestazioni aggiuntive richieste nei PG. Ai dispositivi di risparmio energetico e alle tecniche di edilizia sostenibili e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili si aggiunge poi l'attenzione rivolta alla risorsa acqua e il contributo che il nuovo quartiere dovrebbe dare alla minore corruzione delle acque meteoriche, al loro stoccaggio e rilascio controllato in appositi bacini di accumulo.

Ai Piani attuativi di iniziativa privata si rinvia per un approfondimento da effettuarsi con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale per individuare la strategia più idonea da adottare in fase esecutiva per mitigare gli effetti delle criticità rilevate.

Nel complesso le previsioni della presente variante confermano le dimensioni massime sostenibili stabilite dal Piano Strutturale per i nuovi insediamenti, espresse in metri quadrati di Superficie utile lorda:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato mq. 54.000;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita mq. 5.000;
- turistico-ricettiva mq. 6.000;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio mq. 60.000.