



COMUNE DI POGGIO A CAIANO
Provincia di Prato

Piano Regolatore Generale

REGOLAMENTO URBANISTICO

DOCUMENTO PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA

VARIANTE – marzo 2012

*Arch. Osvaldo Coppini
Arch. Roberto Vezzosi*

Premessa

Tra l'atto di adozione della variante al RU di Poggio a Caiano e la sua approvazione sono intervenute, in Toscana, importanti novità legislative. Il particolare, lo scorso 22 febbraio, sono state pubblicate nuove disposizioni in materia di valutazioni ambientali (Legge Regionale 17 febbraio 2012, n. 6), che hanno modificato le leggi regionali a queste riferite, adeguandole ed eliminando la duplicazione tra Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e valutazione integrata di piani non soggetti a VAS. La legge di modifica ha infatti anche la finalità di introdurre nella disciplina regionale nuove misure per la semplificazione amministrativa e lo snellimento dell'iter procedurale delle valutazioni degli strumenti di programmazione e di pianificazione regionali e locali. E' emersa così la necessità di ricondurre ogni valutazione di sostenibilità ambientale dei piani urbanistico territoriali alla VAS, evitando un'inutile duplicazione delle procedure e dei contenuti di questa valutazione con quelli della valutazione integrata. Va perciò considerato che rimanendo al procedimento in essere la variante è corredata dal presente documento di Valutazione Integrata, da poco abrogata con la succitata legge.

Il presente documento rappresenta la Valutazione Integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Poggio a Caiano, secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata, approvato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 4/R, che disciplinava i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata, ivi incluse le relative forme di partecipazione.

A questo proposito occorre ricordare di come, nelle modalità di effettuazione della Valutazione Integrata propria della Regione Toscana, sia compreso il cosiddetto Rapporto Ambientale, che estende di fatto le attenzioni all'ambiente anche ai piani non ricompresi all'art. 5 della L.R. 10/10 sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Quel che cambia è la procedura, che per la Valutazione integrata, confrontata a quanto spetta alla VAS, non necessita di separazione dal più generale procedimento di cui all'art. 15 - Avvio del procedimento - della LR 1/05.

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana è redatta, ai sensi della citata normativa regionale, ai fini dell'adozione della variante al RU, descritta più avanti. Tale valutazione è un processo che si sviluppa lungo tutto il percorso partecipato di formazione degli atti, nel nostro caso la suddetta variante, a partire dalla prima fase utile. E' lo strumento che mette il decisore nella condizione di fare scelte consapevoli e trasparenti ed interviene preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra le possibili alternative.

La valutazione è così uno dei fondamenti della legge toscana e assolve a due funzioni principali: quella di supporto e quella di certificazione delle decisioni.

La prima riguarda la gestione delle trasformazioni territoriali e si collega anche alle pratiche concertative che sorreggono la formazione del piano, ovvero quelle pratiche che devono garantire la trasparenza dei processi decisionali e la definizione univoca delle regole conformative. Alla valutazione quindi si affida anche il compito di organizzare la co-pianificazione (tra enti e soggetti competenti) e di garantire la partecipazione. La seconda si rifà ai problemi ed al tema più generale, di legittimazione del piano, della sua neutralità e delle sue motivazioni.

Come articolato nel Regolamento di attuazione 4/R, il processo di formazione di piani e programmi e delle loro varianti attraverso l'attività di valutazione integrata si deve

svolgere in più fasi: una fase iniziale ed una fase intermedia, che consente l'espressione motivata degli enti e di tutti i soggetti interessati e che prevede la predisposizione di tutta la documentazione necessaria, compreso il documento di sintesi non tecnica (atto a favorire la comunicazione e la partecipazione).

La variante al Regolamento Urbanistico è contestuale ad una variante al Piano Strutturale, ma visto che la variante al PS consiste in un mero adeguamento ai parametri per il dimensionamento degli insediamenti e delle infrastrutture e servizi, per esprimerli in maniera coerente con quanto disposto dal Regolamento di attuazione del Titolo V della LR 1/2005, che non muta il quadro previsionale dello strumento vigente (vengono semplicemente sostituite le tabelle riassuntive del dimensionamento nelle due Utoe previste nel territorio comunale) e facendo comunque salvo il principio generale della non duplicazione delle valutazioni, l'applicazione della legge comporta di non effettuare la Valutazione Integrata per la Variante al Piano strutturale e di effettuarla solamente per la variante al Regolamento urbanistico. Quest'ultima, infatti, pur interessando piccole aree di livello locale, assume una certa rilevanza ambientale, trattandosi comunque di ambiti territoriali esposti al rischio idraulico ed essendo le trasformazioni previste strategiche per il riequilibrio territoriale.

La valutazione integrata della variante al regolamento urbanistico è stata effettuata nella forma semplificata di cui all'art. 11 (Varianti) del Regolamento d'attuazione 4/R.

1. La valutazione iniziale

1.1. Gli scenari di riferimento e gli obiettivi del progetto

1.1.1. Caratteristiche della Variante

Il Comune di Poggio a Caiano si è già dotato del suo primo Regolamento Urbanistico che è stato approvato con D.C.C. n. 50 del 27.11.2007.

Il RU approvato rimanda ad una successiva variante la trasformazione urbanistica di alcune aree del territorio comunale, caratterizzate dalla presenza prevalente di edifici a destinazione produttiva e dall'elevato rischio idraulico e che il PS sottoponeva per questo a specifici Progetti Guida.

Infatti, all'art. 12 comma 1 dello stesso RU approvato, si indica:

1. Il presente RU individua le parti di territorio definite da Progetti Guida in cui le regole di trasformazione saranno rinviate ad un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante dello stesso. La disciplina urbanistica per le aree distinte nella Tav. P03, relativa ai Progetti Guida, sarà volta a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica ed ambientale ed è formata quindi di previsioni e di prescrizioni puntuali riguardanti l'assetto funzionale, compositivo, morfologico e spaziale delle trasformazioni previste.

Il primo Regolamento Urbanistico si è trovato, quindi, a dover attuare delle previsioni che, proprio per l'esclusione dei Progetti Guida, non determinano praticamente alcun impatto sul quadro di riferimento ambientale, così come è stato delineato in sede di Piano Strutturale.

La stessa valutazione si era potuta svolgere con pochi elementi aggiuntivi rispetto a quella del PS, per il fatto che si prevedevano solo piccoli interventi di completamento e ristrutturazione, mentre si rimandava ad una più compiuta Valutazione Integrata per l'integrazione al RU, che avrebbe compreso anche le previsioni relative ai Progetti Guida del Montilioni e del Collecchio. Si diceva anche:

“A questo proposito sia l'Allegato 1 (“Relazione tecnica sullo stato di completamento e sugli effetti delle opere di regimazione idraulica ai fini della valutazione della pericolosità idraulica del territorio comunale”), dello studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico, sia lo studio idrologico-idraulico, per la verifica duecentennale del Rio Montilioni, costituiranno gli elementi di valutazione della effettiva pericolosità idraulica del territorio rispetto alla quale elaborare i due Progetti Guida.”

La Variante ha quindi il principale scopo di mettere in gioco proprio le aree, ricomprese nei “Progetti Guida”, per le quali, nello strumento adottato, gli interventi sono stati limitati alla semplice manutenzione straordinaria. Definendo le modalità di ristrutturazione urbanistica degli ambiti interessati, si possono perseguire operativamente gli obiettivi strategici di riqualificazione urbanistica ed ambientale che erano già stati individuati dal Piano Strutturale.

La variante proposta si muove, infatti, in perfetta coerenza con quello e con lo stesso Regolamento Urbanistico, di cui costituisce, di fatto, come abbiamo visto, una integrazione, un completamento, piuttosto che una variazione delle previsioni (anzi, le previsioni sono mantenute).

Oltre alla proposta dei Progetti Guida del Montilioni e dell'Ombrone e del Collecchio, 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.

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 Montilioni e del Collecchio, così come individuati nel Piano Strutturale e nell'ambito delle quantità massime ammesse dallo stesso.

Il Progetto Guida del Montilioni va a definire la rifunzionalizzazione delle aree lungo la fascia del rio Montilioni, 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'Ombrone 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 (Ombrone e Montilioni), 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.

Già durante la valutazione degli effetti ambientali svolta per il PS era emerso che le azioni previste non comportano nessuna modifica in negativo del quadro di riferimento ambientale, anzi, molte di queste sono orientate proprio al recupero e alla tutela delle diverse risorse territoriali. La trasformazione dell'area produttiva di via del Granaio (P.G. del Montilioni) è l'occasione per la messa in sicurezza idraulica del rio Montilioni e per la riqualificazione delle sue sponde. Il piano prevede poi la trasformazione dell'area produttiva di ponte a Tigliano (P.G. dell'Ombrone e del Collecchio), con la riqualificazione delle attività ed il recupero di quote superficie permeabile. Il completamento dei sistemi di depurazione (in località Seano, Comune di Carmignano) potrà consentire anche il recupero e la riqualificazione del fosso del Collecchio.

1.1.1. Riferimenti normativi, regolamenti e documentazione varia.

- il Piano di indirizzo Territoriale (PIT), approvato con Del. C.R. n. 22 del 24 luglio 2007;
- il Piano territoriale di coordinamento (PTCP) della Provincia di Prato;
- il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- il Piano strutturale comunale;
- il Piano comunale di classificazione acustica (PCCA) del Comune di Poggio a Caiano;

1.1.2. Il quadro conoscitivo integrativo del Piano Strutturale

La costruzione logica della Variante volta a integrare, con le previsioni dei due Progetti Guida, il Regolamento Urbanistico, deve prendere le mosse dalle indicazioni

strategiche contenute nel Piano Strutturale e dagli esiti di un lavoro preventivo di affinamento del quadro conoscitivo.

Sulle basi conoscitive già disponibili, integrate con i dati in possesso dell'ufficio urbanistica comunale ed i sopralluoghi effettuati, si sono quindi aggiornate le conoscenze, realizzando una prima serie di elaborati che vanno a comporre un Quadro di riferimento coerente sulla base del quale è stato impostato il progetto urbanistico.

E' stato così prima di tutto necessario adeguare la documentazione del Piano strutturale a quanto disposto dal Regolamento 26/R del 27.04.2007, sulle indagini geologiche, con la redazione delle nuove carte della pericolosità del piano strutturale (e conseguentemente il disposto normativo correlato), che sono:

P/1a – Carta della pericolosità geomorfologica –1:5000

P/1b – Carta della pericolosità idraulica – 1:5000

P/1b.1 – Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni – 1:2000

P/1b.2 – Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni – 1:2000

P/1b.3 – Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni – 1:2000

P/1c – Carta della pericolosità sismica locale (ZMPSL) –1:5000

P/2 – Carta delle problematiche idrogeologiche –1:5000

Basilare è stato dunque l'aggiornamento del PS secondo le nuove disposizioni regionali relative agli scenari di pericolosità, per la definizione dei quali, in particolare, l'Amministrazione Comunale ha fatto elaborare uno studio idrologico-idraulico di dettaglio, che ha compreso tutto il reticolo idrografico del territorio poggese ("Studio idrologico-idraulico per eventi di piena con tempo di ritorno ventennale di supporto alla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico" - Studio di Geologia - Dott.Geol. Alberto Tomei in collaborazione con A4 Ingegneria - Studio Tecnico Associato - Prato, Novembre 2010), per la definizione delle aree allagabili per eventi di piena con tempi di ritorno ventennale, trentennale e duecentennale.

Tali perimetrazioni, unitamente alla definizione dei battenti idraulici attesi nelle aree soggette ad allagamento, definiscono il preciso riferimento per la fattibilità, in sicurezza idraulica, degli interventi ammessi nel R.U.

La Variante al RU, infatti, oltre a recepire tutti gli elementi conoscitivi a supporto del P.S., è dotata, sempre ai sensi del DPGR.n.26/R/07, delle carte di fattibilità che specificano ed articolano le condizioni per la realizzazione degli interventi ammessi nelle aree incluse nei due Progetti Guida, relativamente alla specifiche problematiche di pericolosità rilevate:

- Carta della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica del Progetto Guida del Montiloni - scala 1:2000

- Carta della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica del Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio - scala 1:2000.

Per quanto riguarda le ulteriori attività necessarie alla formazione del quadro conoscitivo di supporto alla redazione della variante si possono delineare le seguenti principali tematiche:

- Analisi dello stato di attuazione delle previsioni del del Regolamento urbanistico vigente, con particolare attenzione per il dimensionamento di carattere residenziale e dei servizi;

- Analisi dello stato di attuazione delle previsioni di spazi ed attrezzature pubbliche del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, con la verifica degli standard urbanistici esistenti e di progetto;
- Verifica della pericolosità geologica e idraulica relativamente alle aree interessate dalla variante;

Si è così approfondito il quadro conoscitivo per la variante, attraverso un accurato rilievo delle aree oggetto dei due Progetti Guida e la ricognizione generale del territorio, oltre che da una verifica della documentazione del RU.

Il Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio interessa un'area compresa tra i torrenti Ombrone, Collecchio e Furba a nord del Poggetto, al suo interno gli edifici sono adibiti a depositi e laboratori volti esclusivamente ad attività tessili. La superficie dei fabbricati, di circa 40.000 mq., è distribuita quasi totalmente al piano terra con una copertura che raggiunge il 60% della superficie dei lotti edificati e con ridottissime aree verdi. Anche se sotto utilizzati, gli edifici sono in buone condizioni e poco frazionati, si contano, infatti, circa 30 unità lavorative in attività.

Diverse sono le condizioni degli insediamenti presenti all'interno del Progetto Guida del Montiloni, dove le attività sono maggiormente diversificate e gli edifici più frazionati. Abbiamo, infatti, circa 65 attività, di cui almeno un terzo chiuse o dismesse, per 33.000 mq. distribuiti anche su due piani, oltre a circa 5.300 mq. di superficie residenziale in edifici esclusivamente residenziali o posti al piano primo delle unità con destinazione industriale. La quasi totalità degli edifici presenta, ormai da tempo, un marcato degrado fisico e se sommiamo la superficie coperta, alle pavimentazioni esterne dei resedi, la superficie impermeabilizzata raggiunge il 90% della superficie fondiaria.

Una vasta area adibita a cantiere edile, dedicato prevalentemente alla produzione di cementi premiscelati e commercializzazione di inerti, è posta tra il Montiloni e il territorio rurale. Per questa è prevista la dismissione e lo spostamento dell'attività, in parte già avvenuta, nel Comune di Prato.

Di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, passati quasi 4 anni dall'adozione del RU, è stata aggiornata la cartografia del PS e del RU, a seguito del monitoraggio delle opere pubbliche relative agli standard realizzati. In particolare è stata aumentata la dotazione di parcheggi pubblici di circa 12.000 mq. e sono stati realizzati 4.000 mq. di aree a verde pubblico. I grafici modificati sono le tavole p5, p8 e p9 del PS e le tavole P01, P03a, P03b e P03c del RU, con l'occasione sono state apportate anche tutte quelle piccole modifiche e correzioni richieste dall'Ufficio.

È stato aggiornato anche il dato demografico relativo agli abitanti residenti:

- 18/08/2004 (pubblicazione PS adottato)	n° abitanti	8.945
- 07/12/2005 (pubblicazione PS approvato)	"	9.313
- 09/06/2006 (approvazione variante RE)	"	9.404
- 26/04/2007 (esecutività RU adottato)	"	9.515
- 23/01/2008 (pubblicazione RU approvato)	"	9.589
- 09/03/2008 (efficacia nuovo RE approvato)	"	9.595
- marzo 2011	"	9.800

1.2. Gli scenari di riferimento e gli obiettivi del progetto

Il Regolamento urbanistico è lo strumento che attua con decisioni operative e puntuali gli obiettivi e gli indirizzi generali del PS ed ha come compito più specifico quello di disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e, per questo, si qualifica come lo strumento che si avvicina ai caratteri del tradizionale piano regolatore, pur presentando importanti novità.

La più rilevante è quella che il Regolamento Urbanistico, secondo la legge regionale 1/2005, è diviso in due parti: la prima riguarda la “gestione degli insediamenti esistenti” e mantiene valore per un tempo indeterminato; la seconda, relativa alla “trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio”, ha invece una valenza quinquennale, ovvero le previsioni inerenti questa parte decadono alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento stesso e possono essere reiterate a fronte di specifiche motivazioni, che dovranno essere contenute in una relazione sul monitoraggio degli effetti, previsto dall’art. 13 della stessa L.R. 1/05.

La principale conseguenza di quest’organizzazione è prima di tutto quella che si deve prevedere una ripartizione programmata nel tempo del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, secondo prospettive quinquennali. Proprio per questo la scelta dell’Amministrazione Comunale poggese è stata quella di procedere all’adozione del primo Regolamento Urbanistico, rimandando ad una successiva fase le previsioni per i Progetti Guida del Montilone e del Collecchio, per rendere maggiormente efficaci gli indirizzi e i criteri affermati con il PS, attraverso un monitoraggio preventivo e sospendendo le possibili trasformazioni che avrebbero aumentato il carico urbanistico su un territorio così fragile.

Va ricordato che, conformemente a quanto stabilito dal PS, il vigente RU non consente l’ulteriore urbanizzazione della collina, cercando al contrario di ricondurre il patrimonio esistente alla sua origine rurale (è il caso di molti degli immobili individuati come elementi delle Invarianti Strutturali), o di migliorare l’inserimento paesaggistico delle recenti espansioni urbane (spesso purtroppo segnate da caratteri suburbani).

Nel RU approvato, in tutto il territorio comunale, vengono individuati solo piccoli completamenti del tessuto edilizio (quattordici lotti di **ne** – nuova edificazione e due di **se** - sostituzione edilizia), che consentono di chiudere i fronti edificati introducendo nuovi standard, e tre trasformazioni di modesta entità sottoposte obbligatoriamente a PUA o P.d.R., tutti interventi inclusi in ambiti già urbanizzati, con la presenza di reti e servizi.

La proposta variante di integrazione al RU non deve in alcun modo andare ad alterare l’impianto strutturale del P.S. ed il relativo dimensionamento, se non adeguare i parametri dimensionali al sopraggiunto regolamento di attuazione del Titolo V della LR 1/2005, che introduce il parametro della Sul (Superficie utile lorda). Se si escludono, infatti, alcune correzioni alle tavole ed alle norme tecniche di attuazione, da effettuare sotto la guida degli uffici, che hanno rilevato difficoltà applicative o incongruenze (rilevate anche sulla base dell’effettivo stato dei luoghi), la variante si occupa unicamente delle aree incluse all’interno dei Progetti Guida già individuati dal PS.

Nel presente documento quindi ed in via preliminare, come è proprio della valutazione iniziale, occorre dunque riferirsi agli obiettivi generali enunciati dal PS, mentre più avanti si detaglieranno anche obiettivi specifici, riferibili alle attività di regolazione urbanistica e di trasformazione edilizia, propri del Regolamento Urbanistico.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale di Poggio a Caiano, definiti all’art.1, comma 3, sono:

- la *salvaguardia e valorizzazione del territorio comunale e la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali*, prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale (degli ambiti di valore storico e culturale, delle sponde fluviali e dei valori paesistici della collina), anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- il *miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione*, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico, per un più equilibrato

rapporto tra insediamenti e territorio aperto;

- un *ordinato sviluppo del territorio e dei tessuti urbani*, attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale, verificando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- la *promozione e la valorizzazione attività turistiche*, attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse agricole e paesaggistiche;
- il *rafforzamento del ruolo di Poggio a Caiano* nel contesto del Sistema Territoriale del Montalbano (atti preliminari del PTC), attraverso una riorganizzazione e riqualificazione dei servizi e il rafforzamento delle centralità urbane;
- il *coordinamento delle politiche comunali di settore*, favorendone l'integrazione e considerando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.

Agli obiettivi del piano strutturale fanno seguito indirizzi e prescrizioni riferite ai diversi sistemi territoriali e funzionali individuati.

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 (come individuato dal PTCP di Prato), che traggono dalle peculiarità e dai valori del territorio, i punti di forza per la promozione delle produzioni e delle specificità locali.

In considerazione alle problematiche legate al rischio idraulico a Poggio a Caiano sono stati realizzati e progettati diversi interventi di regimazione idraulica mirati al contenimento degli effetti del rigurgito delle acque superficiali in modo da permettere lo stoccaggio dei volumi di acqua in esubero per un periodo sufficiente al passaggio della piena (vasche di laminazione del Poggetto e di Candeli).

Altri interventi, invece, sono mirati sia alla diminuzione degli afflussi laterali in Ombrone (cassa sulla Furba dimensionata per piene duecentennali) sia al ripristino delle normali capacità di deflusso dell'alveo compromesse da una generale incuria e "aggressione" delle strutture edilizie. Quest'ultimo è il caso del rio Montiloni che, per un breve tratto, è stato intubato fino a ridurne di circa tre volte la capacità di deflusso delle acque rispetto alla piena duecentennale.

Rispetto a queste necessità il Piano Strutturale indica le aree di salvaguardia per il completamento delle opere di regimazione idraulica e le aree dove la ristrutturazione urbanistica sarà possibile solo contestualmente alla realizzazione degli interventi dimessa in sicurezza idraulica.

Nel PS al "Sistema funzionale delle connessioni paesistiche" è affidato un ruolo fondamentale per la sostenibilità dello sviluppo. Le aree incluse nel sistema sono quelle a più elevata pericolosità idrogeologica e circoscrivono gli ambiti fluviali all'interno dei quali deve essere perseguito il recupero e restauro ambientale ed effettuate le opere per la mitigazione delle pressioni antropiche e per la riduzione del rischio.

A questi fattori si deve aggiungere quello della necessità di allentare la presa che il traffico ha all'interno di tutto il territorio comunale. Il territorio di Poggio si trova infatti in un nodo importante che incrocia, sulla direttrice est-ovest, la ex SS 66 e sulla direttrice nord-sud le provinciali che collegano Prato con il Montalbano. Il traffico di attraversamento ha dunque un peso sensibile, a cui si aggiunge la richiesta di mobilità sviluppata dallo stesso insediamento poggese, peraltro segnato da strade che non possono assolvere il ruolo di scorrimento essendo ormai inserire in un denso tessuto residenziale. Un particolare ruolo di generatore di traffico, prevalentemente pesante, è proprio l'area produttiva di via del Granaio, dove a fronte di una ormai evidente

sottoutilizzazione dei capannoni, si sviluppa una considerevole quantità di traffico per le attività presenti, legate al ciclo edilizio (frantumazione inerti e altro). Il Progetto Guida del Montiloni dunque ha anche il compito di alleggerire, attraverso la riconversione e la riqualificazione urbanistica, la pressione del traffico sui quartieri residenziali, con il trasferimento delle attività produttive dalle aree così delicate (e paesaggisticamente improprie), negli ambiti provinciali ecologicamente attrezzabili.

Dal documento di valutazione degli effetti ambientali del PS leggiamo:

“In estrema sintesi, le problematiche di sviluppo, a Poggio a Caiano, sono legate necessariamente a tre questioni: il rischio idraulico, la pressione del traffico veicolare e l'utilizzo dei patrimoni produttivi. Sono temi questi che il piano ha interpretato come fortemente interrelate. Se da un lato risulta evidente che i notevoli beni patrimoniali, culturali, paesistici, agroalimentari e turistici del comune (riferibili a tutto il Montalbano), rappresentano le “prese” per la costruzione di processi di sviluppo locale, è altrettanto evidente che i fattori di contesto e le criticità presenti sono elementi non trascurabili e che, anzi, possono costituire da ostacolo alle nuove politiche di valorizzazione.

La domanda è se oggi, a fronte di una nuova fase economica, in un territorio che ormai non presenta più nessuna area disponibile per attrezzature e servizi, o per seppur modesti incrementi residenziali, queste aree, pur non presentando fenomeni evidenti di dismissione, possano essere considerate risorse per l'avvio di nuovi processi di sviluppo, perseguibile attraverso la loro trasformazione e riqualificazione. La riqualificazione ambientale di questi tessuti è un tema assai delicato, il contesto economico e ambientale procede comunque verso una progressiva marginalizzazione delle attività insediate e il piano può dare il tempo alla proprietà frazionata di organizzarsi su specifici progetti di sostituzione. Così nel piano la finalità di queste aree è da un lato quella di porsi al servizio dello sviluppo urbano (oltre alla residenza, in esse vengono localizzati servizi e attività di qualità), dall'altro quella di un riequilibrio ambientale di tutto il territorio (riduzione del rischio idraulico, mantenimento della funzionalità fluviale, biodiversità, ecc.).”

1.3. Il quadro degli obiettivi specifici

L'Amministrazione Comunale ha fissato una serie di obiettivi sia a carattere generale, che possono essere considerati come delle integrazioni e delle specificazioni alle linee d'indirizzo del Piano strutturale, sia a carattere più particolare, che rappresentano delle vere e proprie raccomandazioni dirette alla scala del progetto urbanistico.

Il PS, all'Art. 25 – Il Sistema funzionale delle connessioni paesistiche, al comma 3, si indica:

3. All'interno del sistema sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica tesi al restauro ambientale, anche con demolizione senza ricostruzione, che dovranno riguardare prioritariamente le aree a destinazione secondaria. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal Sistema, sono:

- la sostituzione delle attività produttive per funzioni residenziali, attrezzature di interesse generale, terziario, verde urbano attrezzato e impianti sportivi;*
- il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dell'intero territorio comunale e la creazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali combinati con una serie di attrezzature compatibili per il tempo libero e di supporto alle attività turistiche;*
- l'incremento e la difesa del verde, privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio.*

Le linee di indirizzo per la redazione della variante al R.U. erano sufficientemente chiare e rese esplicite fin dall'Avvio del Procedimento. Quanto previsto dalla Variante

infatti era già stato indicato dal Piano strutturale e poi dallo stesso Regolamento urbanistico approvato, che in via cautelativa aveva preferito non mettere in gioco le aree comprese nel PG, per poter prima verificato le dinamiche demografiche e l'efficacia degli strumenti approntati.

Oltre agli obiettivi del PS, già definiti, già all'atto di Avvio del Procedimento della variante si sono posti anche nuovi obiettivi strategici: in particolare quello di 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 (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, poiché sono conseguibili senza alcuna modifica agli ambiti urbanizzabili: per localizzare nuove aree per l'edilizia economica e popolare e per attrezzature e servizi, si propone l'utilizzo di porzioni di territorio già edificato, che verrà sottoposto a ristrutturazione urbanistica.

In ragione degli indirizzi programmatici più generali sopra delineati, vengono qui sinteticamente elencati, gli obiettivi specifici della variante al Regolamento Urbanistico:

1. legare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio al superamento dei fattori di rischio idraulico;
2. perseguire una equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla necessità di messa in sicurezza dal rischio idraulico delle aree incluse nei PG;
3. acquisire aree pubbliche per le future necessità pubbliche (attrezzature, edilizia residenziale pubblica, ecc.);
4. caratterizzare il territorio per la qualità dell'abitare e per la ricca dotazione di servizi alla persona, parchi e attrezzature sportive, con l'obiettivo del miglioramento complessivo della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05;
5. garantire una quota residenziale di edilizia agevolata e a canone convenzionato, favorendo l'insediamento di giovani coppie;

Il Regolamento Urbanistico che la nuova Amministrazione Comunale è chiamata ad adottare ha comunque anche la funzione importantissima, più in generale, di operare per la determinazione di un miglioramento della qualità di vita nel comune, attraverso l'identificazione di spazi pubblici, strade, parcheggi, piazze, spazi a verde pubblico e privato, aree a verde sportivo, giardini, attrezzature pubbliche, case di abitazione e negozi, servizi, attività produttive e ricettive di ristoro e per lo svago.

Le trasformazioni territoriali dovranno avvenire nel rispetto dell'innovazione tecnologica e della tutela ambientale e per questo è intenzione dell'Amministrazione operare in modo che sia garantito il rispetto delle risorse essenziali (aria, acqua, suolo, ecosistemi, energia e rifiuti), puntando, per la nuova edilizia, su soluzioni tecniche innovative, che garantiscano i fabbisogni energetici da fonti rinnovabili. La tutela e il corretto uso della risorsa idrica dovrà essere regolamentata da norme che puntino al recupero delle acque piovane, al riutilizzo delle acque a rifiuto e all'uso di apparecchiature a basso consumo idrico (il Comune di Poggio si è già dotato, come abbiamo visto in premessa, di un Regolamento Edilizio sostenibile che recepisce le Linee guida regionali).

La razionalizzazione delle attività produttive e dei flussi delle merci hanno comportato la scelta di rinunciare alle aree artigianali più vecchie del comune, anche in una prospettiva regionale nella quale si deve pensare di concentrare attività e servizi in luoghi appropriatamente attrezzati, dove le dotazioni concorrono alla definizione della

qualità del prodotto. Le aree APEA della provincia possono per questo costituire un importante riferimento.

Alla trasformazione prevalentemente residenziale di via del Granaio si affianca il nuovo quartiere dello sport e della ricreazione, tra il fiume Ombrone ed il canale del Collecchio, che dovrà assumere un ruolo territoriale e dotando così il comune di servizi sportivi di interesse sovralocale in grado di aumentare l'attrattività del territorio.

1.4. La fattibilità degli obiettivi

1.4.1. Fattibilità tecnica

Il R.U. ed in particolare la variante a quello proposta, rende operative le scelte, rendendo prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel P.S., ne persegue gli obiettivi e ne realizza, attraverso la definizione di regole urbanistiche ed edilizie generali e specifiche, gli indirizzi e le strategie. In particolare, localizza, descrivendo le caratteristiche tecniche, funzionali e dimensionali, le opere necessarie e gli interventi nelle due zone del territorio comunale interessate dai progetti guida.

Per quanto riguarda il processo di formazione della variante che integra il RU, le risorse messe in campo dall'Amministrazione Comunale di Poggio a Caiano prevedono un'organizzazione composta da diverse figure professionali esterne ed il coinvolgimento delle figure interne. I soggetti che operano all'interno della struttura contribuiscono, con la propria competenza e la conoscenza della storia recente del comune, alla formazione della variante, anche attraverso l'individuazione degli articoli delle NTA che hanno bisogno di ulteriori precisazioni o modifiche. I professionisti esterni completano le competenze specifiche non presenti all'interno dell'amministrazione. In particolare è prevista la seguente struttura organizzativa:

- a. il coordinamento generale, svolto da architetti urbanisti esterni;
- b. la responsabilità del procedimento dell'architetto funzionario interno dell'Ufficio Urbanistica;
- c. le consulenze esterne, per le competenze geologiche ed idrauliche;
- d. il gruppo operativo con la collaborazione dei tecnici interni;
- e. Il garante della comunicazione, che ha il compito di assicurare a chiunque la conoscenza delle scelte dell'amministrazione e di sovrintendere al corretto svolgimento del percorso partecipativo.

Gli interventi inseriti nell'atto di governo del territorio debbono essere possibili, la loro attuabilità, proprio in questa ottica, può essere differita a seguito di attività che ne definiscano in modo più preciso gli ambiti e le condizioni. Per quanto riguarda la fattibilità delle scelte urbanistiche del RU si assume l'obiettivo, come peraltro previsto dalla legge regionale 1/2005 e dai relativi regolamenti di attuazione, di verificare la concreta fattibilità degli interventi previsti. Sarà per questo necessario individuare gli strumenti attuativi più idonei (comparti edificatori, UMI, ecc.) e di definire l'ordine di priorità nella programmazione degli interventi pubblici (si legga Programma Triennale delle OO.PP) necessari ad indirizzare verso un profilo di sostenibilità il processo di attuazione e di trasformazione della città e del territorio da parte degli attori privati e della stessa Amministrazione Comunale.

1.4.2. Fattibilità giuridica e amministrativa

La verifica procedurale individua l'iter amministrativo da intraprendere, verificando le condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie alla realizzazione ed attuazione del piano, identificando le eventuali problematiche e le

soluzioni da adottare per la realizzazione delle condizioni di fattibilità amministrativa e procedurale.

Il processo di approvazione della variante al R.U. è dettato dagli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005 e s.m.i.. La procedura prettamente a carattere urbanistico è proceduta dal deposito presso l'U.R.T.A.T. delle indagini geologiche nei termini dell'art. 62 della L.R.1/2005, nonché del regolamento di attuazione D.P.G.R. 27.04.2007, n.26/R. E' necessario definire anche le procedure correlate nei termini dei nulla osta (vedi A.T.O.,ecc) e di informazione (Garante della Comunicazione, ecc.) dettate dalle relative norme.

Gli interventi successivi all'approvazione, da eseguire da parte dei privati saranno effettuati sulla base dei piani urbanistici di dettaglio e dei titoli abilitativi, così come previsti dalla legge. Nel caso di interventi in aree soggetti a piani attuativi, antecedentemente alla presentazione degli atti abilitativi, deve essere approvato il relativo piano nei termini dell'art. 69 della sopra citata legge regionale.

Per le opere pubbliche del Comune l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera è autorizzata ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.

1.4.3. Fattibilità economico finanziaria

L'attuazione finanziaria degli interventi è funzione della reale domanda legata agli interventi sul territorio. Si può ritenere che da un punto di vista economico-finanziario, gli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico saranno realizzati, di norma, con risorse economiche finanziarie, sia pubbliche, che private.

Il Comune e le altre Amministrazioni od enti finanzieranno gli interventi pubblici previsti di rispettiva competenza e i privati saranno coinvolti nella realizzazione degli interventi in forma singola o attraverso attività d'impresa, finanziando direttamente (per mezzo di appositi atti d'obbligo o convenzioni da stipulare) gli interventi diretti o quelli soggetti ai piani attuativi o alle altre forme di convenzionamento previsti dal Regolamento Urbanistico.

1.4.4. Forme di partecipazione

Sin dalla fase del Piano strutturale, l'Amministrazione si è dimostrata consapevole dell'importanza della partecipazione alla formazione del Piano dei cittadini, dei soggetti istituzionali, delle associazioni di categoria e delle varie parti sociali interessate, tanto che la sua adozione è stata preceduta da una grande quantità di incontri con la popolazione e con gli organismi professionali. Per la variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Poggio a Caiano si è ipotizzato un iter processuale basato sui seguenti passaggi:

- esame delle istanze pervenute al Comune e confronto, tramite l'Ufficio Tecnico in merito agli esiti del monitoraggio effettuato sull'applicazione del primo Regolamento urbanistico;
- avviamento di un percorso di confronto istituzionale, con la Giunta e le commissioni;
- realizzazione di incontri tematici, con gli ordini e collegi professionali;
- realizzazione di un incontro pubblico di interesse generale, in cui la cittadinanza è invitata ad avanzare pubblicamente le istanze e le proposte ritenute necessarie per migliorare lo sviluppo del Piano, nello specifico dei Progetti Guida;

Tali incontri devono mantenere un carattere di trasparenza e accessibilità, in modo da consentire a tutti i soggetti di poter contribuire alla stesura dello strumento formulando pareri, proposte e contributi; tra questi, verranno presi in considerazione quelli espressi

in termini congrui e prima dell'assunzione di determinazione, ovvero dell'adozione della Variante al piano (RU).

In sintesi vengono qui richiamati gli incontri effettuati prima dell'adozione, ai fini della comunicazione ed della partecipazione:

18/11/2010 - Incontro con Sindaco, Vicesindaco e Ufficio Tecnico per le ulteriori valutazioni sulle norme e sul materiale predisposto

23/11/2010 - 1° Riunione con il Gruppo Consiliare di Maggioranza

29/11/2010 - 2° Riunione Riunione con il Gruppo Consiliare di Maggioranza

09/12/2010 - Palazzo Comunale: Riunione del Gruppo Consiliare

15/12/2010 - Palazzo Comunale: Commissione Consiliare Urbanistica Ambiente e Territorio

11/01/2011 - Palazzo Comunale: Incontro con gli Ordini Professionali - Collegi e Tecnici

12/01/2011 - Commissione Consiliare Urbanistica Ambiente e Territorio

17/01/2011 - Assemblea pubblica

10/02/2011 - Palazzo Comunale: Incontro con gli Ordini Professionali - Collegi e Tecnici

11/03/2011 - Commissione Consiliare Urbanistica Ambiente e Territorio

21/03/2011 - Commissione Consiliare Urbanistica Ambiente e Territorio

2. La valutazione intermedia

2.1. Verifica di coerenza esterna

La presente relazione è predisposta ai sensi dell'art. 16, comma 2 della L.R. toscana n°1/2005, che prevede quanto segue:

“Fermo restando quanto disposto dal comma 1, il responsabile del procedimento verifica che lo strumento della pianificazione territoriale si formi in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 9, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'articolo 7”.

La valutazione della coerenza della Variante al Regolamento Urbanistico di Poggio a Caiano, viene effettuata analizzando gli obiettivi di questo, mettendoli in relazione agli obiettivi ed agli scenari contenuti in altri atti di programmazione generale e settoriale di altri soggetti istituzionali. La valutazione di coerenza permette sia per individuare eventuali problemi connessi all'adozione dell'atto, per i quali potrebbe verificarsi la necessità di decidere se modificare le scelte, oppure concertare con gli altri enti affinché si giunga ad accordi, ad atti, a modificazioni in grado di ridurre o annullare il grado di incoerenza, sia per rendere trasparente l'intero processo della sua costruzione e favorire la partecipazione democratica all'insieme degli obiettivi definiti, e alle scelte progettuali del medesimo atto. L'analisi delle coerenze esterne esplica la sua funzione soprattutto nella fase iniziale, quando è necessario chiedersi se il piano sia in linea con gli indirizzi di governo del territorio degli strumenti di livello superiore, ma per le caratteristiche della variante, la cui valutazione integrata si effettua nella forma semplificata, sarà svolta in un'unica fase.

Il procedimento di verifica di coerenza consiste in un confronto di carattere tecnico, che accerta la compatibilità degli elementi oggetto di verifica con le scelte contenute nella variante ed i criteri di sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse tenendo in considerazione:

- le linee di indirizzo,
- gli scenari,
- gli obiettivi generali e specifici,
- le eventuali alternative,
- i risultati attesi dall'attuazione della variante.

Va detto a premessa che il Comune di Poggio a Caiano in pochi anni ha proceduto ad un completo rinnovamento dei propri strumenti urbanistici e regolamentari:

Il PCCA è stato approvato nel 2003 ed è stato redatto in forte integrazione con il Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale di Poggio a Caiano è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 il 07/11/2005, prima quindi che entrassero in vigore i Regolamenti attuativi della LR 1/2005, tanto che per questo, nel PS si fa ancora riferimento alla Valutazione degli Effetti Ambientali come disciplinata dalla superata LR 5/95.

Regolamento Urbanistico di Poggio a Caiano è stato approvato dal Consiglio Comunale, con delibera n. 50 del 27/11/2007 e comprende la Valutazione integrata ai sensi della LR 1/2005.

Il Regolamento Edilizio di Poggio a Caiano è stato approvato dal Consiglio Comunale, con delibera n. 10 del 13/02/2008, ed ha potuto quindi recepire i regolamenti d'attuazione della LR 1/2005, riferiti alla qualità degli insediamenti e le linee guida per l'edilizia sostenibile promosse dalla Regione Toscana.

Durante gli stessi anni si è passati dalla LR n. 5 del 1995, alla LR n. 1 del 2005, ha

visto la luce il primo PTC della Provincia di Prato, ci si è riferiti al vecchio ed al nuovo PIT (piano di indirizzo territoriale) regionale, che è stato poi integrato con le Schede di paesaggio, in accordo con il Ministero ed il Codice dei beni culturali e del paesaggio (TU 42/04) e infine, nel 2009, si è approvato il nuovo PTCP

Anche per questo, nelle pagine che seguono, si farà spesso riferimento, certo alle diverse scale di competenza, sia alla Variante al RU, oggetto della presente valutazione, sia al PS, essendo questo, come abbiamo visto, stato redatto prima dell'entrata in vigore della LR n°1 e degli strumenti di governo del territorio conseguenti (PIT e PTC).

In merito al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana nel presente documento si fa riferimento allo strumento approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 72 in data 24/07/2007. In merito al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato si fa riferimento allo strumento in vigore approvato con Deliberazione n. 7 del 04/02/09.

2.2. Coerenza con la disciplina del PIT regionale: verifiche generali per il PS

Gli strumenti principali di “programmazione” della Regione Toscana - Pit e Prs (Piano Regionale di Sviluppo) - vanno letti in stretta correlazione, avendo la Regione compiuto la scelta politicamente e metodologicamente strategica di costruire un nesso inscindibile e funzionale tra piani e strumenti di governo del patrimonio territoriale e ambientale della comunità regionale, da un lato, e piani e programmi di sviluppo sul versante economico, sociale e culturale, dall'altro.

Il Pit è dunque il riferimento pianificatorio fondamentale e la sua agenda statutaria «... è il quadro complessivo programmatico nel quale si colloca il Prs ».

L'«agenda statutaria» del territorio della Regione individua i fattori territoriali e funzionali che compongono la struttura del territorio. Definisce le invarianti strutturali, individua i principi attraverso cui condizionare l'utilizzazione delle risorse essenziali, nonché la disciplina inerente i conseguenti livelli indefettibili di “prestazione” e di “qualità” che occorre comunque preservare nella loro dotazione e nella loro fruibilità. L'Agenda statutaria individua per questo i sistemi territoriali e funzionali, contiene la rappresentazione del patrimonio (la struttura del territorio) e lo scenario territoriale di riferimento.

La disciplina del PIT (Articolo 2, comma 2)... *“definisce lo statuto del territorio toscano mediante l'individuazione dei meta obiettivi - unitamente agli obiettivi conseguenti - che ne compongono la agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano in coerenza con quanto sancito nei paragrafi 5.1 e 6 del Documento di Piano. La definizione quali invarianti strutturali dei suddetti metaobiettivi e delle invarianti attinenti alle infrastrutture e ai beni paesaggistici di interesse unitario regionale, insieme alle linee di azione necessarie a conferire effettività all'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano, costituiscono il contenuto sostantivo dello statuto del territorio”*.

Al comma 3 dello stesso Articolo 2... *“La strategia del PIT ... deriva dalla formulazione dell'agenda strategica del Piano ... Gli obiettivi di detta agenda strategica sono definiti e integrati mediante i sistemi funzionali ... unitamente alla delineazione delle politiche pubbliche regionali e locali che esso sancisce come necessarie al perseguimento degli obiettivi in agenda”*.

Il PIT definisce, attraverso l'Articolo 3 – I sistemi che definiscono la struttura del territorio toscano e le sue funzionalità. In particolare al comma 2 si definiscono “le componenti del sistema territoriale”, mentre al comma 3 si identificano i *sistemi funzionali*, che sono il riferimento per le valutazioni di coerenza tra gli obiettivi strategici di Regione ed Enti locali:

2. Le componenti del sistema territoriale che connota e rappresenta la struttura del territorio toscano sono individuate e argomentate dal Documento di Piano (ai paragrafi 6.1.2 e 6.1.3) mediante i lemmi di «universo urbano della Toscana» e di «universo rurale della Toscana». Le invarianti strutturali correlate al suddetto sistema territoriale sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- a. la «città policentrica toscana»;
- b. la «presenza industriale» in Toscana;
- c. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale;
- d. il «patrimonio collinare» della Toscana;
- e. il «patrimonio costiero, insulare e marino» della Toscana;
- f. le infrastrutture di interesse unitario regionale.

3. A norma dell'articolo 48 della l.r. 1/2005 i sistemi funzionali del territorio toscano sono identificati con quelle sue capacità funzionali che il presente Piano concepisce e adotta quali quadri di riferimento concettuale, analitico e valutatorio sia per il raccordo organico tra pianificazione territoriale e programmazione generale e settoriale dello sviluppo regionale, sia per il coordinamento cooperativo tra Regione ed Enti locali nel perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi conseguenti di cui si compone l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Dette capacità funzionali del territorio toscano sono riassunte nei seguenti lemmi:

- a. la «Toscana della nuova qualità e della conoscenza»;
- b. la «Toscana delle reti»;
- c. la «Toscana della coesione sociale e territoriale»;
- d. la «Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza».

Nel PIT «i metaobiettivi si configurano come predicati strategici prima ancora che prescrittivi». Il piano può così essere letto attraverso l'agenda statutaria che comprende la descrizione-rappresentazione strutturale del territorio:

- i sistemi territoriali e di paesaggio, il complesso dei valori riconosciuti nel territorio, i beni ricompresi nelle invarianti strutturali;
- lo scenario di riferimento, fortemente correlato al punto precedente, che individua le strategie che siano coerenti con la struttura e la dotazione patrimoniale del territorio e che fornisce gli elementi per la valutazione integrata;
- i sistemi funzionali a cui affidare le politiche di valorizzazione delle risorse territoriali e attraverso i quali specificare i modi in cui i piani, i programmi e le diverse linee d'azione possono interagire con il patrimonio territoriale

Le relazioni tra gli obiettivi ed i contenuti territoriali del PIT sono definiti attraverso «l'«agenda strategica» del Pit, ovvero, la formulazione di appositi «sistemi funzionali» in cui situare, presidiare e valutare la messa in opera del Piano». I sistemi funzionali costituiscono l'agenda programmatica da perseguire e vengono così ad assumere un ruolo specifico all'interno del PIT: sono l'elemento di passaggio tra la rappresentazione strutturale e le strategie. I sistemi funzionali (punto 7.1 del Documento di Piano):

- a) definiscono un insieme di azioni strategiche che integrano il Pit e il portato dei suoi metaobiettivi, nella programmazione regionale, individuandone le relazioni e i collegamenti con le scelte del Prs e con quelle, successive, delle programmazioni settoriali, e costituiscono la trama propositiva, programmatica, progettuale e valutatoria tanto delle opzioni operative del governo regionale del territorio quanto di quelle dei governi locali, ponendoli nelle condizioni di valutarne la coerenza rispetto agli indirizzi regionali;
- b) fanno da «ponte» fra la lettura territoriale delle scelte di fondo dello sviluppo regionale, riassunta nell'indicazione dei metaobiettivi, e la progettualità che deriva dalle

scelte di legislatura indicate dai Progetti integrati del Prs. Si viene così a determinare un “incrocio” fra governo del territorio e direzione della programmazione strategica dello sviluppo. Incrocio che costituisce il terreno sul quale costruire il processo di valutazione integrata: vista nella sua capacità di misurare ex-ante il grado della coerenza “interna” della messa in opera del Pit alle opzioni che esso assume come “territorialmente” sue proprie e precipue, e il grado di consonanza attuativa alle sue opzioni da parte delle strumentazioni operative che la programmazione generale e quella settoriale dispongono ai fini dello sviluppo.

E' utile, a questo punto, ancor prima di scendere al livello di dettaglio della Variante al RU, verificare come, per quanto sia stato elaborato ai sensi della vecchia L.R. 5/95, il Piano Strutturale di Poggio a Caiano si articola in sistemi in tutto coerenti allo spirito ed alla sostanza del nuovo PIT.

La parte statutaria del PS e più in particolare la suddivisione del territorio comunale in sistemi territoriali, risulta essere assolutamente coerente con lo statuto toscano, tanto che all'“universo urbano della Toscana” e all'“universo rurale della Toscana” del PIT corrispondono i due sistemi del PS:

1. SISTEMA TERRITORIALE DELL'AMBIENTE URBANO

2. SISTEMA TERRITORIALE DELL'AMBIENTE RURALE

Nel Piano Strutturale di Poggio a Caiano poi, i *“Sistemi e Sub-Sistemi territoriali, vengono organicamente attraversati da ulteriori sistemi funzionali alle politiche territoriali che il piano intende perseguire”*. Anche in questo caso è ai sistemi funzionali che è affidato il compito di definire la strategia dello sviluppo territoriale, ovvero di stabilire le relazioni tra gli obiettivi generali ed i contenuti territoriali del PS. Anche per il PS di Poggio i sistemi funzionali assumono il ruolo di definire le strategie, oltre che assumere funzioni di raccordo, tra politiche del territorio e politiche settoriali.

Si evidenzia, in sostanza, una concreta rispondenza del PS di Poggio a Caiano ai contenuti del nuovo PIT, i quali sono stati effettivamente anticipati dal piano strutturale all'esame.

2.2.1. La città policentrica toscana

Il Pit nella Disciplina di Piano, richiama all'Articolo 4 – *La “città policentrica toscana” quale invariante strutturale dello Statuto*, comma 2:

“Integrare e qualificare la “città policentrica toscana” costituisce il primo dei metaobiettivi in cui si articola l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano ai sensi del Documento di Piano. Ai fini del suo perseguimento questo Piano sostiene e tutela la riconoscibilità paesaggistica della “città toscana” mediante le azioni di mantenimento e rafforzamento delle reti e dei corridoi ecologici che connotano e penetrano gli insediamenti urbani, e salvaguardando le discontinuità ed i paesaggi che li separano nella molteplice scansione delle forme del territorio toscano”.

A rafforzare ulteriormente il principio della “policentralità” toscana, nel Documento di piano, a cui le discipline fanno riferimento, si afferma:

6.3.1. Di qui l'impegno che deve qualificare la pianificazione territoriale a contrastare i processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva delle campagne e dei territori aperti, tutelandone e consolidandone le specificità ambientali e paesaggistiche, insieme alla rete di “corridoi ecologici” che le caratterizzano nella varietà della loro ricchezza e vitalità vegetazionale e faunistica. E di qui, ad un tempo, la necessità di un impegno contestuale contro la banalizzazione delle centralità urbane e la dispersione “periferica” della loro riconoscibilità e capacità di offrire integrazione e innovazione sociale e culturale.

Da cui discendono le seguenti Direttive

1. *occorre che i Comuni toscani garantiscano il valore durevole e costitutivo delle*

rispettive “centralità” urbane: centralità intese come corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività;

2. occorre che nei Comuni toscani la mobilità urbana assuma modalità plurime, affidabili ed efficaci così da garantire la piena accessibilità alle parti e alle funzioni che connotano le aree centrali - storiche e moderne - dei loro contesti urbani, evitando che mobilità e accessi diventino argomenti a sostegno di soluzioni banali di decentramento e dunque di depauperamento sociale, culturale, economico e civile di quelle stesse parti e di quelle stesse funzioni;

3. occorre perseguire e salvaguardare il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico architettonica e nel patrimonio immobiliare che con una titolarità e funzionalità pubblica hanno storicamente coinciso. Occorre, in particolare, evitare che interventi di rigenerazione fisica e funzionale che riguardino immobili di pubblico rilievo per il significato storico o simbolico, culturale o funzionale che rivestono per la comunità urbana comportino mutamenti alla loro funzionalità pubblica;

4. occorre che i Comuni toscani provvedano al consolidamento, al ripristino e all’incremento dello spazio pubblico che li caratterizza e identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile. Uno spazio pubblico inteso nella sua configurazione sistemica, dunque come spazio sia costruito che non costruito; come spazio che combina e integra “pietra” e “verde” e che assume - e vede riconosciuto come tale - il proprio valore fondativo dello statuto della “città”. Uno spazio in cui si correlino centralità; multidimensionalità; significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico rispetto all’insieme del contesto urbano; connessione visibile, funzionale, e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo e con le risorse e le reti ecologiche che lo caratterizzano. Uno spazio costituito, pertanto, da una gamma di attributi identitari e di buone pratiche amministrative (a cominciare da quelle pianificatorie) che configuri la città come un insieme organico e dinamico di luoghi attrattivi e preordinati all’esercizio di una pluralità di pratiche di cittadinanza, di esperienza civile e religiosa, di relazioni sociali ed economiche, di stimolo e sostegno a una fertile convivenza pluralistica e interculturale. E come un corpo vivo e salubre, che sa studiare, programmare e sperimentare, con appropriate pratiche amministrative e partecipative, le condizioni ambientali ed estetiche - dunque paesaggistiche e architettoniche, energetiche e climatiche - della propria integrità fisica e sociale.

Abbiamo già esaminato come il Piano Strutturale di Poggio a Caiano aveva assunto strategie coerenti con lo statuto del territorio toscano, salvaguardando il valore durevole delle principali “centralità”, in particolare il significato storico, simbolico, culturale e funzionale della Villa Ambra, collegata alle sue “Cascine”, per i quali elementi aveva individuato uno specifico sistema funzionale, al fine di restituirgli un adeguato ruolo territoriale: il Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavola.

Il vigente Regolamento urbanistico a suo modo aveva altresì interpretato, secondo gli specifici caratteri del territorio di Poggio a Caiano, la definizione di città policentrica toscana quale prima invariante strutturale del PIT, nella definizione delle UTOE e per garantire agli abitanti un’elevata qualità dell’ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali.

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. Questo in assoluta coerenza con il PIT, che all’Articolo 4, *La “città policentrica” toscana quale invariante strutturale dello statuto. Definizione tematica*, ribadisce:

1. La Toscana si configura nel presente Piano di indirizzo territoriale come una “città policentrica” ai sensi e ai fini di cui al paragrafo 6.3.1 del Documento di Piano. Il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dal presente statuto di questo Piano.

2. Integrare e qualificare la “città policentrica toscana” costituisce il primo dei metaobiettivi in cui si articola l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano ai sensi del Documento di Piano. Ai fini del suo perseguimento questo Piano sostiene e tutela la riconoscibilità paesaggistica della “città toscana” mediante le azioni di mantenimento e rafforzamento delle reti e dei corridoi ecologici che connotano e penetrano gli insediamenti urbani, e salvaguardando le discontinuità ed i paesaggi che li separano nella molteplice scansione delle forme del territorio toscano.

3. Ai fini della qualificazione della “città policentrica toscana” nell'insieme urbano e rurale da cui gli insediamenti del territorio regionale traggono la loro riconoscibilità, questo Piano persegue la definizione ad opera dei Comuni mediante i rispettivi strumenti di governo del territorio, dello “statuto della città toscana” ai fini di cui al paragrafo 6.3.1 del Documento di Piano.

4. La Regione sostiene comunque il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche della “città policentrica toscana”, mediante modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia.

5. Per integrare e qualificare la “città policentrica toscana” questo piano sostiene il potenziamento delle sue capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale.

6. La qualità della “città policentrica toscana” consiste nel superamento di ogni residua giustapposizione programmatica o funzionale tra aree centrali e aree periferiche, nell'integrazione di tutte le sue componenti insediative e sociali quali suoi elementi costitutivi e nell'identificare in ciascuna di esse i fattori di degrado da rimuovere e prevenire, e i fattori di innovazione e dinamismo sociale, economico e culturale da promuovere e sostenere mediante specifiche linee di azione, strategicamente coordinate in ambito locale e, quando necessario, intermunicipale e regionale.

Abbiamo verificato che tra “universo urbano” e “universo rurale” da una parte e Sistemi territoriali dell'ambiente urbano e dell'ambiente rurale nel PS ci sia già una sostanziale coerenza, così come si può rilevare che “integrare e qualificare” costituisce un obiettivo primario per la variante al RU, “nell'insieme urbano e rurale da cui gli insediamenti del territorio regionale traggono la loro riconoscibilità”.

La variante al RU ed in particolare il Progetto Guida del rio Montiloni, fornisce una declinazione operativa dell'obiettivo assunto, per come interpreta e qualifica il passaggio da urbano e rurale nel progetto urbanistico, per come cerca di rimarginare i due contesti paesaggistico e per come si propone di mantenere e rafforzare la rete dei corridoi ecologici, che “penetrano gli insediamenti urbani, salvaguardando le discontinuità ed i paesaggi” e che allo stato attuale vedono drasticamente ridotta la loro qualità e funzionalità.

2.2.2. Potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.

Uno dei principali temi che nei prossimi anni il territorio regionale dovrà affrontare è quello dell'accoglienza, intesa nel suo più ampio significato, sociale, economico e culturale. Accoglienza come offerta di opportunità, come dotazione di servizi e come

socialità e contesto utile alle attività d'impresa, come contesto capace di stimolare e creare cultura e intelligenza locale e sociale e con essa l'innovazione. Per il PIT:

“Uno degli ostacoli maggiori alla dinamica innovativa della società e del territorio toscano sta infatti nel mercato immobiliare della casa. Un mercato ingessato dalla identificazione concettuale - tale sul piano culturale e politico - tra casa, in quanto proprietà privata della medesima e sicurezza del futuro”.

Il territorio di Poggio a Caiano, ma in generale il territorio del “Distretto pratese”, ha vissuto una fase di crescita edilizia che spesso non ha prodotto né qualità urbana, né un significativo aumento delle dotazioni pubbliche, né ha creato le condizioni affinché l'economia e le attività tradizionali potessero trovare un contesto favorevole, anzi, ancora per il PIT:

“Questo, com'è notorio, ha investito profondamente anche il mondo delle piccole e medie imprese che hanno fondato la loro patrimonializzazione sul “mattoncino” e che nel “mattoncino” hanno sovente - sub specie “differenziazione” - individuato lo sbocco della redditività d'impresa o delle opzioni anticicliche. In ogni caso è un circuito che svolge oggi un ruolo pesantemente frenante per una società che voglia ritrovare fattori di crescita e dinamismo sociale”.

E' chiaro che le sfide della contemporaneità, devono veder declinate diversamente le capacità competitive dei sistemi territoriali, valorizzando le loro vocazioni nel mantenimento e rafforzamento della coesione sociale. Non alimentare atteggiamenti conservativi e speculativi diventa dunque una strategia di politica economica:

“Di qui anche la possibilità di “rimovimentare” logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili. E di qui, ancora, una revisione degli orizzonti strategici che amministrazioni locali e operatori evoluti del settore possono formulare a tal proposito e di conseguenza”.

Per questo il PIT, all'Articolo 5, stabilisce le seguenti direttive:

- 1. Al fine di sostenere l'accoglienza della “città policentrica toscana”, la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.*
- 2. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà.*

Come abbiamo visto al Capitolo 1 della Valutazione Iniziale, la variante al RU ha come principale obiettivo quello del superamento degli elementi rappresentanti le principali criticità territoriali (il rischio idraulico e l'attraversamento urbano di mezzi pesanti) e il raggiungimento di un nuovo equilibrio ambientale e paesaggistico. A questi obiettivi di carattere ambientale, di ispirazione statutaria, si legano però importanti strategie di sviluppo territoriale.

La creazione di un patrimonio di aree pubbliche, che in parte saranno destinate ad opere di compensazione ambientale e in parte a nuove dotazioni a standard, comprendendo tra queste ultime anche le aree che, attraverso l'applicazione di tecniche di perequazione urbanistica, potranno accogliere nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica (PG rio Montiloni).

La variante, nel PG del rio Montiloni, individua diverse tipologie di intervento volte a garantire un'adeguata offerta di alloggi in regime di locazione o vendita convenzionata,

nelle diverse UMI individuate, capace di rispondere alla domanda espressa dallo stesso territorio comunale, più precisamente per favorire l'accesso all'abitazione da parte delle giovani coppie e più in generale dal contesto socio economico allargato all'area metropolitana.

Nel PG dell'Ombrone e del Collecchio la variante pone sullo stesso piano, condizionandole comunque al miglioramento delle condizioni di rischio idraulico, la soluzione volta ad aumentare l'offerta di servizi privati e quella che riarticola e riorganizza il quartiere per attività produttive.

“Attrarre significa avere specificità, risorse e qualità che hanno un valore riconoscibile nel resto del mondo; Il territorio è un elemento importante e in qualche caso risolutivo della capacità di attrazione della regione. Non solo in quanto risorsa di qualità che, in quanto tale, dà alla regione un alto livello di riconoscibilità con i simboli del proprio passato (le città, l'arte e i beni culturali) e con le acquisizioni del proprio presente (il paesaggio, la cultura e il saper fare, la civiltà delle comunità locali, etc.), ma anche in quanto capacità di governo che punta a tenere insieme, in maniera equilibrata, la modernità e la vivibilità individuale e collettiva di chi vive e lavora in Toscana (PIT, Documento di Piano, 7.2.1. La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza)”.

2.2.3. Sostenere la qualità della e nella “città toscana”.

Il PIT approfondisce il tema dell'attrattività del sistema Toscana, legandolo indissolubilmente a quello della qualità:

“In questa chiave complessiva la “città toscana” deve giocare un ruolo innovativo e dunque, specificamente attrattivo. Anche nei profili di più apparenti di dettaglio ma che, in realtà, molto influiscono sulla costruzione e sulla manutenzione della sua immagine: come, ad esempio, una definizione delle proprie opportunità e dei propri spazi culturali non subalterna alle mere “occasioni” del mercato mediatico. O poco coerente con i canoni storico-ambientali che contrassegnano i “luoghi” urbani. O - tanto meno - non rispettosi della natura intrinsecamente e incompressibilmente pubblica che quegli stessi spazi di per sé esprimono. Ma soprattutto, nel suo insieme urbano e rurale, la “città toscana” deve stimolare la propria creatività nella ricerca di una qualità, che investa la totalità delle sue componenti territoriali e insediative. Adottando, per queste ultime, stili edificatori, manutentivi e abitativi caratterizzati da una specifica attenzione ai fattori e alle implicazioni ambientali, e in particolare a quelli connessi all'uso e al trattamento dell'energia, dell'acqua e dei rifiuti. E assicurando comunque, nel reticolo delle città toscane, la permanenza, la tutela e il rafforzamento del suo intreccio con la continuità e la biodiversità delle reti naturali rappresentate dai molteplici corridoi ecologici che connettono e attraversano gli insediamenti urbani della Toscana, costituendone un fattore essenziale di qualità da preservare, potenziare e valorizzare”.

Recependo le indicazioni che provengono dalla disciplina dell'ecologia urbana, il PIT attribuisce al verde ed agli elementi naturali un ruolo importante per la qualificazione della città toscana, peraltro come già aveva indicato il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.

Sono quindi dettate le seguenti direttive:

Articolo 10 - La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per sostenere la qualità della e nella “città toscana”.

1. Al fine di assicurare la continuità e la biodiversità delle reti naturali costituite dai molteplici corridoi ecologici che, nei loro specifici episodi, connettono e attraversano gli insediamenti urbani della Toscana quali fattori essenziali per la qualità della “città policentrica”, gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e

valorizzano i corsi d'acqua e gli specchi lacustri, e gli ambiti territoriali che ad essi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati, nonché ogni altra risorsa naturale presente sul territorio, e ne promuovono l'incremento quanto a dotazione e disponibilità. Contestualmente gli strumenti della pianificazione territoriale determinano le condizioni e dettano prescrizioni per favorire l'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino.“

Abbiamo visto di come già il PS avesse individuato uno specifico sistema funzionale, il Sistema funzionale delle Connessioni paesistiche (Art. 25), che raccoglieva le aree lungo i principali corsi d'acqua del territorio comunale, oggi prevalentemente edificate:

“Si tratta di un sistema territoriale d'interesse ambientale, che interessa prevalentemente aree produttive, corsi d'acqua e fasce fluviali, infrastrutture, corridoi ecologici e di collegamento tra diversi elementi ambientali di pregio o comunque da valorizzare. Queste aree sono funzionali alla riorganizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti (Art. 25, comma 1, Norme tecniche del Piano Strutturale del Comune di Poggio a Caiano)“.

In modo del tutto coerente con il PIT, ai sistemi funzionali il PS affida il ruolo di promuovere le politiche di sviluppo territoriale, che nello specifico caso coincidono con quanto lo stesso PIT promuove e indica come politiche regionali di riqualificazione della città toscana:

“Il P.S. riconosce a queste aree una funzione strategica per il riequilibrio ambientale e la tutela dei valori paesaggistici, anche in relazione alla riqualificazione degli ambiti urbani attraversati, destinandole alla realizzazione di aste ambientali di connessione ecologica o paesistica e ad un riordino compositivo e funzionale, attraverso un progetto complessivo di riqualificazione ambientale e di incentivazione delle attività turistico-ricreative e sportive (Art. 25, comma 2, Norme tecniche del Piano Strutturale del Comune di Poggio a Caiano)“.

Non è un caso che le stesse aree siano incluse nel Sub sistema territoriale della città nuova (Art. 21), a cui verrà affidato il compito di ridisegnare il senso e l'immagine di Poggio a Caiano e delle sue prestazioni territoriali:

“Sono le aree che il piano pone al servizio dello sviluppo urbano e alle quali attribuisce la funzione di riequilibrio ambientale per tutto il territorio, sono per questo obiettivi specifici della città nuova: la riqualificazione e il potenziamento degli insediamenti residenziali e la formazione di aree verdi attrezzate con la progressiva riconversione delle aree produttive deboli e la trasformazione delle aree produttive marginali; il recupero delle situazione di degrado ambientale e valorizzazione delle risorse naturali e del paesaggio, in particolar modo dell'acqua, con il recupero delle aree necessarie alla funzionalità e fruibilità fluviale; il raggiungimento di una dotazione adeguata di attrezzature e servizi collettivi per le persone e le imprese (Art. 21, comma 2, Norme tecniche del Piano Strutturale del Comune di Poggio a Caiano)“.

Tornando al PIT e alla Variante oggetto della presente verifica di coerenza, si può senz'altro dire che i Progetti Guida oggetto della variante al RU sono redatti proprio, come indicato dal Piano di Indirizzo Territoriale *“Al fine di assicurare la continuità e la biodiversità delle reti naturali costituite dai molteplici corridoi ecologici che, nei loro specifici episodi, connettono e attraversano gli insediamenti urbani della Toscana quali fattori essenziali per la qualità della “città policentrica” e a loro volta “determinano le condizioni e dettano prescrizioni per favorire l'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino.“*

2.2.4. Sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana.

Il PIT richiama la necessità di valorizzare e riqualificare la presenza delle attività produttive in Toscana, che tradizionalmente sono prevalentemente caratterizzate dal settore manifatturiero:

“Quell’operosità “manifatturiera”, insomma, sufficientemente ricca di reti multiverse e interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo”.

Il caso di Poggio a Caiano è senz’altro peculiare, per le caratteristiche geologiche e idrauliche delle aree oggi interessate dalla presenza delle “fabbriche”, per la loro caratterizzazione produttiva (marginali rispetto al distretto pratese e in via di dismissione e comunque sottoutilizzate). L’area produttiva di via del Granaio, oltre a occupare aree esposte a rischio idraulico con tempo di ritorno ventennale, si trova collocata lontana da ogni rete stradale “portante”, in una posizione che può essere raggiunta solo dopo aver attraversato quartieri esclusivamente residenziali. Tra le attività insediate si annovera anche quella di raccolta e trattamento di inerti per l’edilizia, che da solo movimentata più di mezzi pesanti al giorno, che per le caratteristiche della rete poggese, si trovano a percorrere le principali arterie urbane, compreso la storica ex SS 66, che passa davanti alla Villa Ambra. E’ proprio questa attività che ha manifestato per prima l’intenzione di trasferirsi in altra area debitamente attrezzata in Provincia di Prato, al primo Macrolotto nel Comune di Prato e che ha consentito di immaginare una riqualificazione complessiva del comparto.

Peraltro anche per il PIT:

Articolo 18 – La presenza “industriale” in Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento.

4. Il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, comportante mutamento della destinazione d’uso, è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell’attività produttiva in altra parte del territorio regionale, secondo i criteri di cui al paragrafo 6.3.2 del documento di piano.

5. Oltre alla fattispecie di cui al comma 4, il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, implicanti il mutamento della destinazione d’uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze del comune interessato anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell’offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali. A tal fine il comune è tenuto ad effettuare preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l’area complessivamente considerata.

E’ evidente che i carichi urbanistici e ambientali sono oggetto del presente documento di valutazione e che proprio per i fattori evidenziati si può dire che la trasformazione prevista riduce il rischio idraulico, diminuisce il carico ambientale complessivo, recuperando importanti quote di superfici permeabili e consentendo la riqualificazione delle sponde e dei corsi d’acqua.

2.2.5. Le misure generali di salvaguardia di cui all’art.36 del PIT

Relativamente alle questioni inerenti alla tutela del territorio la pubblicazione del PIT ha coinciso con un periodo di revisione generale delle norme relative agli studi geologici di supporto alla pianificazione territoriale tanto che con il PIT stesso sono stati emanati, in rapida successione, regolamenti specifici di attuazione della L.R.1/05. Tra questi il DPGR.n.26/R/07 *"Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche"*.

Il Comune di Poggio a Caiano, dotato di un Piano Strutturale e di un R.U. approvati successivamente all’entrata in vigore del DPGR, per poter procedere alla redazione della variante al P.S. ed al R.U. in coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinata ha previsto, quindi, l’adeguamento delle indagini geologiche di supporto al Piano Strutturale attualmente vigente che si rifacevano alla vecchia normativa regionale (Del.C.R.n.94/85). Il nuovo regolamento, infatti, fissa nuovi criteri per la valutazione della pericolosità del territorio e, conseguentemente, per la valutazione

della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Tali aggiornamenti tengono conto anche dell'approvazione della variante di adeguamento alla L.R.1/05 del P.T.C. della Provincia di Prato, oltre ai Piani stralicio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I. - DPCM 6 maggio 2005) e "Bilancio Idrico" (adottato il 28/2/2008) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. In particolare, rispetto agli elaborati dello studio geologico di supporto al P.S. vigente, sono state rielaborate ed aggiunte le seguenti cartografie:

Quadro conoscitivo:

Tavola QC 3 - Carta delle pendenze in scala 1:5.000 (modificata);

Progetto:

Tavola P/1a - Pericolosità geomorfologica in scala 1:5.000 che sostituisce la precedente Tavola P1 - Pericolosità geologica;

Tavola P/1b - Pericolosità idraulica in scala 1:5.000 che sostituisce la precedente Tavola P2 - Pericolosità idraulica;

Tavola P/1b.1,2,3 - Carte dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale in scala 1:2.000 (aggiunte);

Tavola P/1c - Carta della pericolosità sismica locale (ZMPSL) in scala 1:5.000 (aggiunta);

Tavola P/2 - Carta delle problematiche idrogeologiche in scala 1:5.000 (in sostituzione della tavola P06 - Carta della vulnerabilità delle acque sotterranee).

2.3. Coerenza con la disciplina del PTC Provinciale: verifiche generali per il PS

Riconosciute al precedente paragrafo, le principali coerenze costitutive tra PS e PIT, va anche approfondito il quadro con il confronto che si stabilisce con il PTC della Provincia di Prato.

Come per il PIT, che stabilisce uno stretto legame tra strumenti di pianificazione del territorio e programmazione economica, anche per il nuovo PTC 2008, proprio in un'ottica d'integrazione tra politiche territoriali e programmazione, è stata assicurata, in sede di definizione delle strategie della Variante, la coerenza con il Piano Generale di Sviluppo della Provincia di Prato, con il Patto per lo Sviluppo Locale tra la Regione Toscana e la Provincia di Prato, a seguito dell'Intesa per l'area vasta metropolitana della Toscana centrale, tra la Giunta Regionale, le Province e i Comuni capoluogo dell'area metropolitana di Firenze, Prato, Pistoia e il Circondario Empolese Valdelsa; utile strumento di lavoro è stato inoltre il Piano d'Azione Locale redatto in attuazione del Progetto di Agenda 21 PratoPro21 ed assunto dall'Amministrazione Provinciale quale strumento di orientamento per la formulazione delle politiche.

"Dalle attività del Forum e da quelle del tavolo di concertazione menzionato, sono emerse proposte interessanti come, ad esempio, la necessità di mettere in rete peculiarità del territorio, che fanno riferimento a tematiche di sviluppo socio-economico, da valorizzare anche in termini di produttività e occupazione. Fra i temi trattati la produzione alimentare di qualità, la messa in valore del bosco legata all'opportunità delle biomasse, ma anche il paesaggio naturale e rurale legato agli sviluppi turistici. Attenzione particolare è stata riservata al valore del parco urbano della piana, a cui sono connesse tematiche come il parco agricolo, l'area protetta di Cascine di Tavola, le aree umide e quelle archeologiche (dalla Relazione generale del PTCP 2008)".

Il nuovo PTC, forte dunque dell'integrazione di molti elementi di nuova conoscenza e arricchito dai processi partecipativi attivati (i Forum, appunto), ribadisce che:

"Per individuare obiettivi di sviluppo, indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali verso la pianificazione comunale e azioni della

Provincia per il loro perseguimento, elemento conoscitivo primario è quindi proprio la disciplina di governo del PTC 2003, vale a dire: obiettivi dei Sistemi Territoriali Locali e dei Sistemi Funzionali e relative prescrizioni, riferite a Città e Insediamenti, Territorio Rurale e Infrastrutture per la Mobilità, opportunamente tradotti in obiettivi strategici, indirizzi per i piani strutturali e azioni per la Provincia. Il tutto verificato, in termini di coerenza, con il PIT, altro “elemento conoscitivo” per questa sezione del Piano e unico motore di eventuali ulteriori strategie territoriali (dalla Relazione generale del PTCP 2008)”.

All'art. 13, Sistemi territoriali, sistemi funzionali ed ambiti di paesaggio si definisce l'ambito statutario del piano provinciale:

3. Lo Statuto del territorio del PTC attua e specifica le disposizioni di cui all'art. 51, comma1, lett. e) della L.R. 1/2005 individuando e descrivendo i seguenti ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale che rappresentano sotto ambiti dell'Ambito “Prato e Val di Bisenzio” di cui al comma 1 del presente articolo:

a. Ambito Paesaggistico della Val di Bisenzio e Monteferrato, i cui confini coincidono con il Sistema Territoriale della Val di Bisenzio e Monteferrato, descritto al successivo art.14;

b. Ambito Paesaggistico della Piana, i cui confini coincidono con il Sistema Territoriale della Piana, descritto al successivo art.15;

c. Ambito Paesaggistico del Montalbano, i cui confini coincidono con il Sistema Territoriale del Montalbano, descritto al successivo art.16.

Il PTC 2008 riprende e riconsidera quindi gli scenari di sviluppo del territorio provinciale, fornendo il quadro di riferimento per il complesso e articolato contesto provinciale, in particolare, all'art. 43, vengono espressi gli obiettivi strategici provinciali per ciascun Sistema Territoriale, di cui al comma 3, quelli per il Montalbano:

Art 43 - Obiettivi riferiti ai sistemi territoriali.

3. La Strategia del PTC individua i seguenti obiettivi dello Sviluppo Territoriale della Provincia riferiti al Sistema Territoriale del Montalbano:

a. la promozione dell'eccellenza agroalimentare e del turismo culturale, escursionistico ed enogastronomico;

b. la tutela e la valorizzazione del paesaggio storico dell'insediamento rurale e della tessitura agraria, sistema collinare di borghi e centri antichi, ville e poderi inseriti in una trama complessa di oliveti, vigneti, boschi e altre colture; evitando gli interventi che alterino, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, la conformazione strutturale del paesaggio consolidato e le funzioni che ne garantiscono la riproduzione: agricoltura multiculturale, turismo rurale;

c. il riordino e il riequilibrio del sistema insediativo, del sistema infrastrutturale e delle attrezzature collettive in relazione alle peculiari vocazioni e qualità ambientali; l'adeguamento dei nuovi interventi, sia urbani che rurali, ai caratteri paesistici specifici;

d. valorizzazione e recupero dei centri antichi dei nuclei e manufatti storici;

e. l'arresto della dispersione insediativa e la ricomposizione degli insediamenti residenziali recenti, il completamento e il riordino dei tessuti edilizi, la loro riqualificazione e riorganizzazione morfologica e funzionale, a partire dal riconoscimento e il mantenimento del policentrismo;

f. riqualificazione del sistema insediativo attraverso la definizione, ricucitura e completamento degli insediamenti esistenti e la migliore integrazione tra le varie parti della città con gli spazi e i servizi pubblici; attivazione di progetti di recupero paesaggistico delle situazioni di maggior conflitto fra valenze paesaggistiche complessive e nuovi inserimenti che ne hanno causato un forte degrado: fronte di Carmignano verso l'Elzana; nuove lottizzazioni di Bacchereto; espansioni recenti di

Comeana verso l'Ombrone e nei pressi della fattoria Le Farnete; area industriale di Montiloni;

g. rifunionalizzazione delle aree produttive improprie, dismesse o in via di dismissione nelle aree prossime all'Ombrone, anche al fine del recupero e della valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale;

h. consolidamento del ruolo dei maggiori centri del territorio comunale, in particolare: rafforzamento del ruolo urbano di Poggio a Caiano, valorizzazione del centro antico e potenziamento dei servizi, anche di livello territoriale; riqualificazione di Carmignano, come centro di servizi alla promozione, alla commercializzazione e sostegno anche formativo al sistema economico locale dei prodotti tipici e del turismo; rivitalizzazione di Bacchereto e Verghereto quali "porte" della rete escursionistica e nodi della produzione agro-alimentare di qualità; qualificazione di Artimino come polo convegnistico e centro culturale rappresentativo del patrimonio territoriale; creazione di spazi pubblici e attribuzione di funzioni centrali, anche in rapporto alle mutate prospettive urbanistiche e territoriali, di Comeana e Seano;

i. mantenimento e tutela degli spazi aperti lungo la SS 66, quali elementi di riequilibrio ambientale e al fine di garantire la vivibilità degli insediamenti;

j. recupero e riqualificazione delle aree di pertinenza fluviale dell'Ombrone; creazione di elementi fruitivi e di connessione tra gli insediamenti, sia lungo l'asta fluviale che lungo i torrenti Furba, Stella e Montiloni;

k. razionalizzazione e rafforzamento della rete delle connessioni interne al ST, attraverso interventi sulla rete locale, sia carrabile che ciclopedonale;

l. favorire l'accessibilità ai poli insediativi e produttivi del territorio, minimizzando gli impatti del traffico commerciale sugli insediamenti residenziali, razionalizzando i flussi di traffico crescenti e salvaguardando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali;

m. conseguire il più alto livello possibile di integrazione tra le differenti reti di trasporto, con l'individuazione e la realizzazione di efficienti nodi di scambio modale gomma – ferro e gomma – gomma;

n. completare i circuiti e le reti di livello secondario per la riorganizzazione della mobilità stradale attraverso: realizzazione di una variante stradale ad est, che consenta più facili connessioni con Prato, attraverso il ponte sull'Ombrone in località La Nave e il completamento della circonvallazione del centro abitato di Poggio a Caiano, nei Comuni di Signa e di Campi Bisenzio; completamento del nuovo circuito pedecollinare al Montalbano, verso le Signe e l'empolese, con la realizzazione di una variante per il superamento del centro di Comeana, fino alla stazione ferroviaria di Carmignano e l'area Nobel a Signa.

o. recupero e riqualificazione dei tracciati storici, tutelandoli da ulteriori pressioni insediative, della rete sentieristica esistente, per la formazione di itinerari e circuiti per la fruizione e di valorizzazione turistica (Comeana-Artimino, Bacchereto-Verghereto-Artimino, S. Cristina a Mezzana-Verghereto-Artimino);

p. promozione dell'agricoltura di qualità, in particolare della vite, dell'olivo e del fico; q. promozione di buone pratiche colturali per favorire l'adozione e diffusione delle medesime come contributo al mantenimento ed incremento della qualità ambientale e paesistica; r. valorizzazione delle aree boscate del Barco Mediceo quale cerniera verde tra le province di Prato, Firenze, Pistoia;

s. mantenimento e tutela dei sistemi di microregimazione delle acque relativi ai fondi agricoli e alle coperture boscate per la prevenzione del rischio idrogeologico ed idraulico.

Il Piano Strutturale di Poggio a Caiano, segue le definizioni del PTC, che nella sua

variante non ha messo in discussione, ma solo adeguato alla LR n° 1/2005 e al PIT (e alle sue schede di paesaggio) la suddivisione in sistemi territoriali del territorio provinciale, che identifica come riferimento per il comune il Montalbano, all'art. 16:

1. Il Sistema Territoriale del Montalbano coincide a sud, est ed ovest con il confine provinciale, a nord con il ST della Piana che comprende anche la fascia di pertinenza fluviale in destra dell'Ombrone. Il ST del Montalbano nella Provincia di Prato è parte integrante di un sistema territoriale più vasto riferito all'intera area geografica costituita dal rilievo del Montalbano e al suo sistema insediativo e socio-economico facente capo alle Province di Firenze e Pistoia.

Infine, all'art. 67, commi 2 e 3, il PTCP di Prato in modo più stringente, anche per il significato "strategico" del piano stesso, definisce i seguenti CRITERI DI VALUTAZIONE :

- *Gli obiettivi del PTC rappresentano il riferimento fondamentale per le valutazioni di coerenza con il PTC degli strumenti della pianificazione territoriale, degli atti di governo del territorio e dei Piani di Settore della Provincia, nell'ambito dei relativi processi di valutazione integrata.*
- *I sistemi territoriali provinciali e gli ambiti di paesaggio del PTC costituiscono, salvo diversa specifica delimitazione, l'ambito territoriale di riferimento per la formazione dei quadri conoscitivi e per la valutazione integrata di piani, programmi e previsioni d'interesse sovracomunale.*

Evidente dunque che tra PS e PTC si evidenziano forti coerenze nelle strategie da perseguire per lo sviluppo territoriale, coerenze che dovranno essere verificate anche nel passaggio di scala che conduce ad esaminare la Variante al RU.

2.3.1. Il PTC Provinciale: obiettivi strategici del ST e indirizzi per le aree dismesse

Per una lettura e verifica integrata delle coerenze esterne della variante al RU, è utile a questo punto considerare che cosa il nuovo PTC della Provincia di Prato contempla per un tema così rilevante come quello delle aree produttive dismesse nell'ambito di un territorio caratterizzato dal "Distretto tessile pratese". E' evidente che, a fronte dei profondi mutamenti che sono intervenuti in questi anni nel sistema produttivo, il territorio provinciale sia andato incontro ad una significativa trasformazione, sia nella sua base economica, certo ancora incentrata sul tessile, ma in misura decisamente ridimensionata rispetto al passato anche recente, sia nei suoi assetti fisici.

Il PTC di Prato, già nella sua prima stesura, aveva peraltro già evidenziato gli scenari che si sarebbero prospettati per il territorio provinciale, promuovendo per primo, tra i diversi strumenti di governo, di riconsiderare vocazioni e potenzialità dei diversi sistemi territoriali provinciali.

Il nuovo PTC, come abbiamo già visto, per ciascun sistema territoriale individua gli obiettivi differenti, che vengono ispirate dalle diverse caratteristiche e vocazioni dei territori provinciali. Abbiamo già compreso l'importanza che rivestono le aste fluviali all'interno dei ST della Val di Bisenzio e del Montalbano, non è un caso che molti degli obiettivi del governo provinciale insistano su quelle.

In particolare, per quel che riguarda il Montalbano, assumono rilevanza, ai fini della valutazione di coerenza del presente documento, quelli dell'art. 43, comma 3, lettera f. g e j, riferiti agli ambiti oggetto della Variante al RU, che ripetiamo:

- *attivazione di progetti di recupero paesaggistico delle situazioni di maggior conflitto fra valenze paesaggistiche complessive e nuovi inserimenti che ne hanno causato un forte degrado: fronte di Carmignano verso l'Elzana; nuove lottizzazioni di Bacchereto; espansioni recenti di Comeana verso l'Ombrone e nei pressi della fattoria Le Farnete; area industriale di Montiloni;*

- *rifunzionalizzazione delle aree produttive improprie, dismesse o in via di dismissione nelle aree prossime all'Ombrone, anche al fine del recupero e della valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale;*
- *recupero e riqualificazione delle aree di pertinenza fluviale dell'Ombrone; creazione di elementi fruitivi e di connessione tra gli insediamenti, sia lungo l'asta fluviale, che lungo i torrenti Furba, Stella e Montiloni;*

Posto dunque che già il PTCP individua i principali fattori di criticità negli ambiti fluviali da riqualificare, che più esplicitamente, anche alla luce degli ultimi documenti regionali, PIT e relative Schede di paesaggio, trovano nelle aree produttive “*improprie o dismesse*” ulteriori fattori di contrasto paesaggistico ed ambientale.

Evidentemente il tema va posto in modo radicalmente diverso a seconda dei ST a cui le stesse aree appartengono, poiché diversi sono gli scenari produttivi e diverse le prospettive di sviluppo. Per questo il PTCP detta articolati indirizzi all'art. 52:

Art 52 - La risorsa città ed insediamenti: le aree produttive dismesse.

DESCRIZIONE

1. Nell'ambito del panorama produttivo della Provincia le aree dismesse rappresentano una categoria trasversale quantitativamente rilevante in termini di superficie e di metri cubi. Il tema è stato in parte affrontato anche negli articoli precedenti, qui, in esplicito adeguamento al PIT (art.18 della Disciplina e § 6.3.2. del Documento di Piano), vengono dichiarati degli indirizzi generali coerenti con il meta obiettivo del PIT “sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana”, obiettivo che il PTC assume come proprio, tanto da dedicare allo Sviluppo, inteso anche, ma non solo, come attività di natura industriale, un Sistema Funzionale. Il problema, evidentemente, si pone per questa porzione del patrimonio edilizio produttivo non più “attiva” e per la quale il sistema della pianificazione territoriale regionale, per le varie competenze, deve esprimere delle possibili soluzioni.

INDIRIZZI

2. I Comuni e la Provincia agevolano prioritariamente il permanere della funzione industriale nelle aree dismesse e la loro riqualificazione e riconversione produttiva, laddove la rilevanza strategica dei progetti sia accertata così come la loro finalizzazione a nuove articolazioni territoriali dei processi o delle filiere produttive, anche attraverso la definizione di opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premiano il loro impegno a garantire il permanere effettivo, durevole e significativo della presenza “industriale”.

3. Alternativamente la riqualificazione ed il riuso delle aree produttive dismesse può passare attraverso la promozione di nuove funzioni, quando queste siano, da un lato, innovative e, dall'altro, comunque legate allo sviluppo ed alla ricerca (laboratori di ricerca scientifica o di studio o di sperimentazione di nuove tecnologie o di nuovi materiali o centri di servizi innovativi per la progettazione o la gestione di nuovi processi produttivi, e così via) e, inoltre, sostenibili dal punto di vista ambientale, dotate di adeguati standard ed espressione di una progettazione di qualità dal punto di vista architettonico e paesistico.

4. Nelle aree produttive dismesse della Val di Bisenzio e del Montalbano, disposte lungo le aste fluviali, i Comuni tramite i PS ed i RU, dopo aver esplicitamente valutato le possibilità di rifunzionalizzazione di cui ai precedenti commi 2 e 3, potranno prevedervi altre funzioni, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, imponendo i seguenti criteri e condizioni:

- *la rifunzionalizzazione e ridestinazione dei volumi dismessi dovrà essere realizzata tramite piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;*

- *gli interventi dovranno contribuire ad una significativa riduzione del rischio idraulico attraverso un piano di risanamento idraulico da approvare contestualmente ai piani attuativi;*
- *i relativi piani attuativi dovranno prevedere l'eventuale necessario arretramento dei fronti edilizi rispetto al fiume, per garantire la fruizione pubblica dell'argine fluviale e la realizzazione di verde attrezzato pubblico lungo l'asta fluviale;*
- *dovrà essere garantita un'idonea dotazione di standard;*
- *gli interventi dovranno essere qualificati sotto il profilo della progettazione architettonica e qualificanti sotto il profilo della progettazione dei nuovi paesaggi urbani risultanti;*
- *nel caso della previsione di residenze, quota parte di queste dovrà essere esplicitamente convenzionata con il Comune per la realizzazione di alloggi in affitto a prezzi concordati e calmierati.*

Il Piano strutturale di Poggio a Caiano era stato concepito nella stessa fase in cui si stava costruendo il PTC 2003 della Provincia di Prato ed aveva quindi potuto recepire e in parte integrare, le indicazioni che emergevano per il ST del Montalbano, oggi coincidente anche con il relativo ambito di paesaggio. Il RU, facendo seguito a quello, manteneva evidenti fattori di coerenza con lo strumento provinciale.

Allo stesso modo sembra altrettanto evidente che la Variante al RU, proprio per quelle aree che il PTC individua come sensibili e certo non più vocate al mantenimento delle attività produttive tradizionali, recepisce con coerenza, alla scala adeguata dell'atto di governo, le indicazioni dell'art. 52 del PTC provinciale, riducendo significativamente il rischio idraulico, sottoponendo i piani a progettazione unitaria (PUA), arretrando, nel progetto urbanistico, i fronti edilizi rispetto ai corsi d'acqua e realizzando attrezzature di verde pubblico lungo le sponde, garantendo idonee e più ricche dotazioni a standard, sperimentando una nuova qualità architettonica, che fa riferimento ai sistemi propri dell'architettura sostenibile (il Comune di Poggia a Caiano si è già per questo dotato di un Regolamento edilizio che recepisce le linee guida regionali), aumentando la fruibilità del paesaggio urbano e rurale poco distante, assicurando quote significative di alloggi in affitto a prezzi concordati e calmierati, oltre che alloggi realizzati in regime di convenzionamento.

Evidentemente per dare forza e sostegno alle trasformazioni urbanistiche previste nei due Progetti Guida, il Comune di Poggio a Caiano ha prodotto uno sforzo non indifferente per valutare, nel dettaglio, come auspicato anche dal PTC (art.25) che "recepisce e fa propri i contenuti del P.A.I." dell'Autorità di Bacino dell'Arno, uno scenario di pericolosità più attendibile di quelli forniti dal P.A.I. e dal PTC stesso. Con uno specifico studio idrologico-idraulico, condotto secondo la metodologia indicata negli allegati alle norme di attuazione del P.A.I. e che ha interessato tutto il reticolo idrografico del territorio poggese, ricostruito in un unico modello idraulico ("Studio idrologico-idraulico per eventi di piena con tempo di ritorno ventennale di supporto alla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico" - Studio di Geologia - Dott. Geol. Alberto Tomei in collaborazione con A4 Ingegneria - Studio Tecnico Associato - Prato, Novembre 2010) 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.

In questo modo la messa in sicurezza dal rischio idraulico si costituisce come tema guida dell'operazione di ristrutturazione urbanistica, che potrà acquisire, effettivamente, quella valenza di recupero e rifunzionalizzazione di luoghi degradati, restituendo alla collettività nuovi areali di maggior qualità ambientale.

3. La valutazione di coerenza interna

La valutazione di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità della variante di perseguire gli obiettivi dati (razionalità e trasparenza delle scelte) ed ha lo scopo di esprimere un giudizio sui suoi contenuti, in termini di obiettivi prestabiliti, effetti attesi e conseguenze prevedibili.

L'analisi di coerenza interna effettuata per la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Poggio a Caiano è stata articolata in due parti: la verifica di coerenza interna verticale, che è finalizzata ad esprimere un giudizio sui contenuti della Variante in relazione al PS e la verifica di coerenza interna orizzontale, avente lo scopo di esprimere un giudizio sui contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico in termini di obiettivi, azioni proposte per il loro raggiungimento, effetti attesi.

3.1. Verifica di coerenza interna verticale

La verifica di coerenza interna verticale è finalizzata ad esprimere un giudizio tra i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico e quelli del PS; si vuole cioè verificare l'assenza di contraddizioni e la stabilità nel tempo della logica, della consistenza delle decisioni, degli obiettivi di questi due strumenti/atti del governo del territorio propri dell'Amministrazione Comunale.

Il sistema composto da Variante al Regolamento Urbanistico e PS può essere compreso prendendo in considerazione le componenti chiave e le interazioni principali tra gli obiettivi generali e le strategie del Piano Strutturale e gli obiettivi operativi della Variante. E' stato adottato un approccio per obiettivi attraverso cui accertare la continuità e la coerenza tra le prospettive future e le attese che il PS si prefigura come auspicabili e quelle perseguite dalla Variante al Regolamento Urbanistico.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale di Poggio a Caiano, definiti all'art.1, comma 3, sono:

- la *salvaguardia e valorizzazione del territorio comunale e la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali*, prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale (degli ambiti di valore storico e culturale, delle sponde fluviali e dei valori paesistici della collina), anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- il *miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione*, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico, per un più equilibrato rapporto tra insediamenti e territorio aperto;
- un *ordinato sviluppo del territorio e dei tessuti urbani*, attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale, verificando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- la *promozione e la valorizzazione attività turistiche*, attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse agricole e paesaggistiche;
- il *rafforzamento del ruolo di Poggio a Caiano* nel contesto del Sistema Territoriale del Montalbano (atti preliminari del PTC), attraverso una riorganizzazione e riqualificazione dei servizi e il rafforzamento delle centralità urbane;
- il *coordinamento delle politiche comunali di settore*, favorendone l'integrazione e considerando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.

Pur nei limiti territoriali a cui si riferisce la Variante al RU, risulta evidente di come assolve a tutti gli obiettivi generali del PS, prevedendo:

- interventi di recupero e restauro ambientale (in particolare delle sponde fluviali);
- operazioni di ristrutturazione urbanistica per un più equilibrato rapporto tra insediamenti e territorio aperto;
- trasformazione del suolo compatibilmente alla sicurezza ed alla tutela dell'integrità fisica del territorio;
- di promuove le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse paesaggistiche;
- di riorganizzare e riqualificare i servizi;
- di considerare i peculiari valori del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.

E' inoltre da rilevare, all'art. 14, comma 2 del PS, che costituisce invariante strutturale per il territorio poggese: la funzione di collegamento ecologico, ambientale e paesistico dei fiumi e dei torrenti e che la Variante al RU intende tutelare e rafforzare.

Agli obiettivi generali del piano strutturale fanno seguito indirizzi e prescrizioni riferite ai diversi sistemi territoriali e funzionali individuati. Le aree oggetto della Variante in esame ricadono nel Sistema Territoriale dell'ambiente urbano, per il quale, all'art. 17, comma 2:

2. Obiettivi generali del sistema, con riferimento alle disposizioni del PIT per la città e gli insediamenti, sono:

- *una chiara definizione del limite urbano;*
- *un riordino compositivo, ambientale e funzionale del sistema insediativo;*
- *l'incentivazione delle attività turistico-ricreative;*
- *il miglioramento dell'accessibilità e della fruizione pubblica del contesto urbano;*
- *la razionalizzazione dei flussi di traffico crescenti, salvaguardando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.*

La Variante recepisce pienamente quanto proposto dal PS, attraverso la formulazione dei due Progetti Guida, in particolare per quel che concerne:

- una migliore definizione del limite urbano nel PG Montiloni;
- un complessivo riordino del sistema insediativo nei due PG;
- il miglioramento dell'accessibilità, in particolare del polo scolastico attraverso la creazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili da via del Granaio;
- la razionalizzazione del traffico, riducendo fortemente quello pesante in ambiti prevalentemente residenziali.

Il sub sistema territoriale di riferimento è quello della *città nuova* (art. 21), che per PS:

2. Sono le aree che il piano pone al servizio dello sviluppo urbano e alle quali attribuisce la funzione di riequilibrio ambientale per tutto il territorio, sono per questo obiettivi specifici della città nuova: la riqualificazione e il potenziamento degli insediamenti residenziali e la formazione di aree verdi attrezzate con la progressiva riconversione delle aree produttive deboli e la trasformazione delle aree produttive marginali; il recupero delle situazione di degrado ambientale e valorizzazione delle risorse naturali e del paesaggio, in particolar modo dell'acqua, con il recupero delle aree necessarie alla funzionalità e fruibilità fluviale; il raggiungimento di una dotazione adeguata di attrezzature e servizi collettivi per le persone e le imprese.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono:

- per l'ambito di intervento di Ponte a Tigliano, la riconversione delle aree produttive, la riduzione dei rapporti di copertura e delle volumetrie con il recupero di suolo e di superficie permeabile;

- per l'ambito di Candeli, la riqualificazione e il riordino dell'area, con il mantenimento delle attività produttive compatibili con la residenza e il rafforzamento dei servizi, il potenziamento delle attrezzature sportive, con la possibilità di riconvertire i volumi per attività terziarie di tipo direzionale, commerciale e turistico-ricettivo. Sono altresì ammessi laboratori di ricerca e di analisi legati alle attività industriali, magazzini e depositi, servizi ed attrezzature aziendali per gli addetti;

- per l'ambito di via del Granaio, la demolizione con ricostruzione finalizzata al risanamento ambientale e alla liberazione della fascia fluviale lungo il rio Montiloni e il consolidamento della vocazione residenziale dell'area, da integrarsi con aree verdi attrezzate, attività terziarie ed artigianali compatibili.

- per l'area occupata dalla centrale dell'ENEL, la mitigazione degli impatti ambientali, prevedendo fasce boscate di ambientazione paesistica e per l'abbattimento del rumore, la razionalizzazione delle linee e la riduzione degli impatti visivi degli impianti stessi.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- intervenire nelle parti di tessuto definite incompatibili con il sub-sistema, attraverso processi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad un minor consumo di suolo e alla liberazione degli ambiti fluviali e al ridimensionamento dei rapporti di copertura;

- individuare percorsi pedonali e ciclabili di relazione con le varie parti della città, attraverso il recupero qualitativo degli spazi aperti e della viabilità, la razionalizzazione dei parcheggi, la formazione di corridoi verdi integrati al sistema dei parchi e giardini;

- per l'ambito di Ponte a Tigliano, realizzare le proposte progettuali definite nel progetto guida dell'Ombrone e del Collecchio, con particolare riguardo a:

- rifunzionalizzazione complessiva dell'area e individuazione di funzioni e attrezzature turistico-ricettive compatibili con l'area;
- realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero, compatibili con l'ambiente e funzionali alla valorizzazione del fiume;
- 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;
- la sostituzione dei volumi o la loro ristrutturazione dovrà prevedere altezze massime tali da non superare gli argini del fiume Ombrone e comunque non superiori a quelle attuali.

- per l'ambito di Candeli:

- la riqualificazione delle sponde fluviali e del tessuto insediativo;
- la riorganizzazione delle attrezzature e dei servizi;
- la riqualificazione funzionale e ambientale dell'area produttiva;
- il potenziamento del settore turistico, ricettivo e ricreativo e degli impianti sportivi;

- per l'ambito di via del Granaio, realizzare le proposte progettuali definite nel progetto guida del Montiloni, con particolare riguardo a:

- la riqualificazione delle aree lungo la fascia del rio Montiloni, mediante una complessiva riorganizzazione delle volumetrie e degli spazi aperti, con l'individuazione delle funzioni urbane compatibili con quella nuova prevalentemente residenziale;
- completamento del margine urbano con operazioni atte a concludere in modo corretto il tessuto edilizio verso l'esterno, con la previsione di nuovi insediamenti residenziali e di una nuova area PEEP;
- recupero della funzionalità del rio Montiloni, liberando il tratto oggi intubato, con la previsione di nuovi insediamenti residenziali e il trasferimento del campo sportivo in altra area.

Il PS individua poi i sistemi funzionali, tra cui il Sistema funzionale delle connessioni paesistiche, a cui le aree oggetto della variante appartengono, per il quale, all'art. 25, "Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni ai successivi punti integrano e precisano quelli espressi all'interno dei sistemi e sub-sistemi territoriali"

2. Il P.S. riconosce a queste aree una funzione strategica per il riequilibrio ambientale e la tutela dei valori paesaggistici, anche in relazione alla riqualificazione degli ambiti urbani attraversati, destinandole alla realizzazione di aste ambientali di connessione ecologica o paesistica e ad un riordino compositivo e funzionale, attraverso un progetto complessivo di riqualificazione ambientale e di incentivazione delle attività turistico-ricreative e sportive.

3. All'interno del sistema sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica tesi al restauro ambientale, anche con demolizione senza ricostruzione, che dovranno riguardare prioritariamente le aree a destinazione secondaria. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal Sistema, sono:

- la sostituzione delle attività produttive per funzioni residenziali, attrezzature di interesse generale, terziario, verde urbano attrezzato e impianti sportivi;
- il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dell'intero territorio comunale e la creazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali combinati con una serie di attrezzature compatibili per il tempo libero e di supporto alle attività turistiche;
- l'incremento e la difesa del verde, privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio.

4. Sulla base degli elementi di cui al precedente comma, per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- negli ambiti unitari di progettazione (progetti guida) individuare i relativi comparti o unità di intervento, mediante le quali attuare le trasformazioni;
- verificare per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica la possibilità di concentrare l'edificazione in parte dei lotti edificati coinvolti, liberandone parte verso il corso d'acqua o alcuni, per consentire la creazione dei corridoi o varchi ambientali;
- prevedere nuove attrezzature di sosta veicolare per garantire migliori condizioni di accesso e realizzare tutti quegli interventi atti a garantire la messa in sicurezza delle aree sotto il profilo idraulico;

- incentivare, nelle aree costituite dalle pertinenze dei corsi d'acqua, al di fuori delle fasce in periodica manutenzione idraulica, la ricostituzione di aree continue di vegetazione riparia, arborea ed arbustiva.

Possiamo quindi concludere, anche per quel che riguarda i sub sistemi territoriali e il sistema funzionale di appartenenza, la Variante recepisce pienamente quanto proposto dal PS, attraverso la formulazione dei due Progetti Guida, che danno operatività anche agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso.

Gli aspetti geologici

Con la variante al P.S. vigente, resasi necessaria più che altro per un adeguamento del dimensionamento mediante i nuovi criteri stabiliti dalla Regione, si è colta l'occasione per l'adeguamento anche dello studio geologico, proprio in vista della contestuale variante al Regolamento Urbanistico che, come già individuato nel R.U. vigente (art.12 delle NTA), con i Progetti Guida del Rio Montiloni e dell'Ombrone e del Collecchio, che identificano aree assoggettate a ristrutturazione urbanistica, la cui definizione veniva, appunto, rimandata.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, vista la recente entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'articolo 62, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) si è proceduto, quindi, all'aggiornamento di alcuni elaborati cartografici dello studio geologico di supporto al P.S. vigente, realizzato nel luglio del 2005.

Tali aggiornamenti tengono conto anche della recente approvazione del PTC della Provincia di Prato, oltre ai Piani stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I. - DPCM 6 maggio 2005) e "Bilancio Idrico" (adottato il 28/2/2008) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

La pericolosità del territorio viene così articolata in tre temi principali mediante la Carta della Pericolosità geomorfologica (Tavola P/1a), la Carta della Pericolosità idraulica (Tavola P/1b) e la Carta della pericolosità sismica locale (ZMPSL) (Tavola P/1c) ciascuno dei quali suddiviso in aree omogenee secondo quattro diversi gradi di pericolosità che faranno da riferimento per la fattibilità degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico. La sintesi e la valutazione dei fattori di pericolosità che possono concorrere a determinare un diverso grado di rischio, per i beni e per le persone insediate in una specifica porzione di territorio, costituiscono il necessario supporto per individuare un insieme di regole, prescrittive e prestazionali, che guideranno le azioni sul territorio.

Per l'individuazione completa della pericolosità del territorio, anche da un punto di vista normativo, occorre consultare anche le cartografie del Piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (P.A.I.) che, in ogni caso, è sovraordinato alla legislazione regionale (vedi Allegato 1).

Alla perimetrazione delle aree di pericolosità idraulica si è giunti mediante l'elaborazione di uno specifico studio idrologico-idraulico di dettaglio che ha interessato i corsi d'acqua principali del territorio di Poggio a Caiano ("Studio idrologico-idraulico per eventi di piena con tempo di ritorno ventennale di supporto alla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico"). Tale studio ha interessato il torrente Furba, il Rio Montiloni ed il Torrente Ombrone e si basa su un unico modello idraulico di calcolo all'interno del quale sono stati inseriti tutti i dati idrologici, idraulici, geometrici e topografici disponibili sia per i corsi d'acqua che per l'intero territorio circostante. Le aree a diversa pericolosità indicate in cartografia del RU, a cui si rimanda, comprendono sia le aree di accumulo, sia le zone interessate da battenti di transito a seguito del passaggio delle acque tracimate dagli argini/sponde dei corsi d'acqua studiati. Per queste ultime è stato considerato un battente pari a cm 30.

Conclusioni

Dall'analisi condotta su i due strumenti di pianificazione emerge che gli obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico hanno, rispetto a quelli del Piano Strutturale, una forte coerenza e che non si sono verificati casi di divergenza, anzi, la variante recepisce pienamente sia gli obiettivi quanto gli indirizzi e le prescrizioni che lo strumento di governo del territorio rivolge ai successivi atti; si può affermare quindi che la Variante è coerente con il Piano Strutturale, fa propri alcuni obiettivi del PS e che in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari.

3.2. Verifica di coerenza orizzontale

Per la valutazione della struttura logica della Variante al Regolamento Urbanistico di Poggio a Caiano è stata utilizzata una metodologia che consiste sostanzialmente nell'identificazione degli assunti che hanno guidato la costruzione delle strategie del piano e nell'individuazione delle relazioni che esistono tra queste strategie ed i relativi benefici attesi (risultati, effetti), nel medio e nel lungo periodo, perché se questi assunti sono insufficienti o errati o non ben sviluppati, allora i benefici non potranno essere raggiunti.

Lo scopo della valutazione è quindi quello di esprimere un giudizio di plausibilità sulla relazione tra il sistema di decisione e il meccanismo di trasformazione. In pratica, l'attività della valutazione consiste in questi passaggi:

- 1) descrivere le interpretazioni e le ipotesi che sottende il piano e identificare le assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (il processo di decisione);
- 2) rappresentare il sistema causale che lega le azioni ai risultati e questi agli effetti attesi, (esaminando le modalità di trasformazione proposte).

La valutazione di coerenza interna orizzontale descrive un processo che prende in considerazione l'insieme delle problematiche fatte proprie dalla Variante al regolamento urbanistico e comprendere il quadro complessivo che così si viene a presentare. Fra obiettivi, azioni, effetti, ecc., il sistema declinato può essere compreso solo prendendo in considerazione le componenti chiave e le interazioni principali tra gli obiettivi generali e la strategia del piano strutturale, gli obiettivi operativi della Variante al Regolamento Urbanistico e gli effetti attesi. L'approccio per obiettivi, individuando obiettivi espliciti e verificabili, porta a indirizzare la valutazione sulle prospettive future e sulle attese che si prefigura come auspicabili.

3.2.1. Le ipotesi formulate dalla Variante attraverso i Progetti Guida

Il vigente RU rimandava le previsioni per le aree che il PS individuava come da sottoporre ai Progetti Guida ad un successivo atto. All'art. 12 comma 1 dello stesso RU approvato, infatti:

1. Il presente RU individua le parti di territorio definite da Progetti Guida in cui le regole di trasformazione saranno rinviate ad un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante dello stesso. La disciplina urbanistica per le aree distinte nella Tav. P03, relativa ai Progetti Guida, sarà volta a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica ed ambientale ed è formata quindi di previsioni e di prescrizioni puntuali riguardanti l'assetto funzionale, compositivo, morfologico e spaziale delle trasformazioni previste.

Nella Variante al RU, all'Allegato 1, nelle Disposizioni generali:

1. Il presente RU individua le parti di territorio definite da Progetti Guida, che interessano prevalentemente aree produttive, che il PS individua come appartenenti al sistema delle connessioni paesistiche, in cui le regole di trasformazione sono volte a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica, architettonica ed ambientale.

2. Gli attuali assetti delle aree limitrofe a corsi d'acqua e fasce fluviali, oltre a presentare fattori di rischio idraulico, mettono in crisi la funzionalità dei corridoi ecologici e di impediscono il collegamento tra diversi elementi ambientali di pregio del territorio. I Progetti Guida che le interessano assumono pertanto una funzione strategica 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 e la creazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali combinati con una serie di attrezzature compatibili per il tempo libero e di supporto alle attività ricreative e turistiche;
- l'incremento e la difesa del verde, privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio;
- la realizzazione di tutti quegli interventi atti a garantire la messa in sicurezza delle aree sotto il profilo idraulico;
- la ricostituzione, nelle aree costituite dalle pertinenze dei corsi d'acqua, al di fuori delle fasce in periodica manutenzione idraulica, di aree continue di vegetazione riparia, arborea ed arbustiva.

L'ipotesi formulata dalla variante è che le attività che oggi si svolgono e gli assetti urbanistici nelle aree comprese nei PG debba essere considerate incongrue (come abbiamo visto, 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 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 Montiloni si prevede 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.*

Nell'azione di trasformazione prevista dalla Variante e dai relativi Progetti Guida, le aree di intervento sono chiaramente destinate a cambiare il proprio contributo al territorio in termini di pressione ambientale, sia verso il proprio interno, sia verso le zone circostanti e questo fatto è assunto dalla Variante al RU come opportunità.

Gli studi svolti fin ora, hanno infatti, individuato le condizioni di fragilità dell'area, sostanzialmente dovute in parte a fattori legati alla sua destinazione funzionale (attività produttive) ed in parte ai fattori determinanti il rischio idraulico, accentuato dalla presenza del rio Montiloni intubato.

Già con il PS si era consapevoli di dover richiedere, innanzi tutto, per l'azione di trasformazione dell'area, la predisposizione di uno studio idraulico particolareggiato, che una volta effettuato ha, in sintesi, indicato diverse azioni di mitigazione da intraprendere: il mantenimento di una distanza di "sicurezza" dal rio Montiloni, una percentuale alta di permeabilità del terreno e la sistemazione morfologica del terreno nell'area di intervento direttamente coinvolta dalle realizzazioni, per la realizzazione di adeguate casse di laminazione delle acque, che si rendono necessarie per garantire la sicurezza, non solo delle aree interessate dai PG, ma anche quelle a valle di queste, anch'esse caratterizzate da un elevato grado di rischio.

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, a cui la Variante dà attuazione operativa. 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 da un verso di contribuire all'attuazione di una riqualificazione urbanistica, secondo le tecnologie dell'edilizia sostenibile e rispettando i parametri di salvaguardia ambientale.

Analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione e livelli di criticità

Per le analisi dei livelli di criticità e dello stato di fatto delle risorse naturali (suolo, aria, acqua, ecc.) si è fatto principalmente riferimento alle condizioni per le trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla Valutazione degli Effetti Ambientali del Piano Strutturale e dai nuovi studi geologici e idraulici condotti per l'adeguamento dello stesso PS al regolamento 26/r e per la variante al RU.

Al di là comunque delle stesse condizioni di pericolosità idraulica, è evidente che i due PG insistono comunque su aree differenti, che hanno differenti condizioni di edificato, differenti condizioni urbanistiche e differenti vocazioni.

L'area sulla quale insiste il PG rio Montiloni è un'area prevalentemente produttiva con un elevato livello di impermeabilizzazione (ingenti superfici coperte, piazzali, ecc.), ai piedi delle colline, che si sviluppa lungo via del Granaio, che prima dell'incrocio con il rio vede i capannoni su un lato, mentre sull'altro si sviluppa un quartiere residenziale, ad eccezione che per una fabbrica con elevati rapporti di copertura. Il rio Montiloni, oltre ad essere intubato per l'attraversamento stradale, si mantiene intubato per tutto il tratto che segue l'incrocio con la via del Granaio, che in questo tratto mantiene i capannoni, di più ridotta dimensione sullo stesso lato, a destra in direzione sud, verso le colline.

Come abbiamo visto la condizione ambientale dell'area è determinata, oltre che dalla pressione delle attività artigianali (residue) ancora presenti (tra le quali una impresa edile che proprio qua ha la centrale di produzione di calcestruzzo preconfezionato, che anche per questo provvede ad una intensa movimentazione di materiali edili con mezzi pesanti) e da un complessivo stato di abbandono degli immobili ex produttivi, che nel corso degli anni sono stati colpiti dal degrado, anche da una elevata condizione fragilità ambientale legata al rischio idraulico, tanto da richiedere specifiche misure di mitigazione e recupero ambientale.

La variante, con gli specifici studi effettuati, ha analizzato anche più approfonditamente i fattori di rischio, definendo sia le condizioni di fragilità presenti nell'area, sia i possibili effetti di mitigazione, così come specificamente richiesto dalle Indicazioni normative del Regolamento Urbanistico ("Studio idrologico-idraulico per eventi di piena con tempo di ritorno ventennale di supporto alla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico").

Lo studio idrologico-idraulico evidenzia sia le aree di accumulo, sia le zone interessate da battenti di transito a seguito del passaggio delle acque tracimate dagli argini/sponde dei corsi d'acqua studiati. Dalle carte risulta evidente di come, anche a valle delle aree oggetto del PG del rio Montiloni sia presente un elevato rischio, che coinvolge parte delle aree del polo scolastico e tutto il settore urbano attraversato dallo stesso rio, lungo via Matteotti. Importante dunque intervenire a monte, finalizzando gli interventi di messa in sicurezza anche alla risoluzione delle problematiche che interessano i quartieri densi a valle del PG.

Anche all'interno delle aree produttive abbiamo la presenza di residenze, in particolare sulla strada senza sfondo che porta all'area occupata dall'impresa edile di produzione calcestruzzo. Il progetto inoltre include l'area del campo sportivo comunale, che è separato dai "capannoncini" di via del Granaio dal Montiloni intubato. Questo fatto determina la possibilità di poter contare sulla disponibilità di aree pubbliche per consentire il "raddoppio" della canalizzazione del rio, così da ridurre i fattori di rischio.

L'impresa edile, che opera nel contesto sovralocale, che occupa quasi interamente le aree incluse nel PG in riva destra del rio Montiloni, ha manifestato la volontà di trasferirsi in altra area, adeguatamente attrezzata, all'interno del territorio provinciale (Primo Macrolotto del Comune di Prato) e questo fatto può innescare una trasformazione virtuosa della zona. Posta com'è al limite della campagna coltivata, in un contesto che vede la presenza di residenze e del più importante polo scolastico comunale, lungo una strada che va verso le colline del Montalbano, la zona ha senza dubbio una vocazione residenziale, all'interno di un comune che ha praticamente esaurito ogni possibilità di espansione ed è quindi orientato, coerentemente con gli assunti della legge toscana sul governo del territorio, alla riqualificazione urbanistica di aree già costruite.

L'area sulla quale insiste il PG dell'Ombrone e del Collecchio è un'area esclusivamente produttiva, anch'essa con elevati rapporti di copertura e impermeabilizzazione del suolo, comunque sottoutilizzata, posta in un triangolo di territorio delimitato da tre corsi d'acqua, il fiume Ombrone, il torrente Furba e il canale del Collecchio. Vicina alla rete stradale portante non specializzata, in questo caso la ex SS 66, che attraversa aree produttive, commerciali e, ormai, prevalentemente, residenziali, la zona produttiva è adiacente alla zona produttiva di Seano, in Comune di Carmignano e certo non sembra adatta ad accogliere nuove residenze. Anzi, sotto certi aspetti potrebbe mantenere la sua destinazione a servizio della produzione, anche per garantire il presidio del territorio per attività a servizio della stessa residenza. L'elevato rischio però fa stabilire come priorità il suo superamento, che può essere raggiunto da un lato ristrutturando l'esistente, senza cambio di destinazione d'uso, con le difficoltà che questo comporta, per "rialzare" da terra gli edifici e conquistare aree per la compensazione idraulica, dall'altro con destinazioni d'uso compatibili con la riduzione delle superfici coperte, che valorizzino il contesto ambientale (i corsi d'acqua, le Cascine, la Villa, il Montalbano)

Il PS per questo, anche in relazione al nuovo ruolo di "porta territoriale" che potrebbe assumere il Comune di Poggio in relazione al ST del Montalbano, pratese e no, identificava nella vocazione ricreativa e turistica la chiave per la trasformazione (le vicine Cascine e la Villa, il golf club, ecc., ed anche la posizione avvantaggiata rispetto all'area vasta così densa di abitanti ma senza strutture sportive di interesse sovralocale avvalorava l'ipotesi). La trasformazione della zona produttiva in un'area sportiva, con servizi per il *loisir* e gli altri tradizionali, come i locali per la ristorazione e pubblici esercizi, con un minimo di ricettività turistica integrata, sembra coerente con la necessità di ridurre significativamente le superfici coperte e recuperare quelle permeabili, creando le condizioni per consentire lo stoccaggio delle acque in occasione di eventi di elevato rischio.

Tra gli elementi che determinano le maggiori criticità va poi considerato quello dell'inquinamento atmosferico, che insieme al rischio idraulico, come evidenziato nella valutazione effettuata per il PS (valutazione effetti ambientali), rappresenta uno dei maggiori problemi del territorio comunale.

L'effetto tunnel del tratto urbano della ex SS 66 (via Vittorio Emanuele II), il passaggio dei mezzi pesanti, tra cui una quota significativa è rappresentata da quelli diretti e provenienti da via del Granaio, il fatto di non aver gerarchizzato con chiarezza, nel tempo, la rete stradale, l'aumentato pendolarismo causato dalla suburbanizzazione relativa del territorio pratese, sono i fattori che più pesano nel determinare livelli di rumore e di inquinamento da traffico sopra la norma. Il Comune si è già dotato di PCCA ed aveva approfondito alcuni aspetti legati al traffico (studio Tages), confermando gli elementi sinteticamente descritti.

La valutazione degli impatti indotti dall'azione di recupero e trasformazione assume degli indicatori ricavabili dalla descrizione dell'ambiente, riferita agli aspetti di funzionalità fluviale e riduzione del rischio idraulico, alla qualità intesa come parziale recupero di ambiti paesaggistici originali, alla riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera in ambito urbano.

A questi fattori di ordine paesaggistico-ambientale va anche aggiunta la preoccupazione che è data dalla permanenza delle attività attuali, che se guardata in prospettiva, per il tipo di produzione e di contesto, può accrescere lo stato di sottoutilizzazione e abbandono, o dare luogo a condizioni di marginalizzazione, che progressivamente possono portare ad abbassare la qualità delle attività, magari moltiplicandone il numero e di conseguenza il carico urbanistico.

La valutazione degli effetti sociali ed economici quindi, ha un peso significativo, se a questo si aggiunge la domanda di edilizia residenziale sociale espressa dalla comunità locale, e la richiesta del miglioramento delle dotazioni di attrezzature e servizi. La

possibilità di ottenere aree strategiche per la nuova offerta residenziale a canone o prezzo calmierato, per la realizzazione delle dotazioni territoriali richieste e per lo sviluppo di servizi qualificati privati sono gli altri importanti elementi che hanno ispirato il progetto della variante.

3.2.2. Le relazioni di coerenza tra azioni ed effetti

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

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Il presente RU individua le parti di territorio definite da Progetti Guida, che interessano prevalentemente aree produttive, che il PS individua come appartenenti al sistema delle connessioni paesistiche, in cui le regole di trasformazione sono volte a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica, architettonica ed ambientale.

2. Gli attuali assetti delle aree limitrofe a corsi d'acqua e fasce fluviali, oltre a presentare fattori di rischio idraulico, mettono in crisi la funzionalità dei corridoi ecologici e di impediscono il collegamento tra diversi elementi ambientali di pregio del territorio. I Progetti Guida che le interessano assumono pertanto una funzione strategica 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 e la creazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali combinati con una serie di attrezzature compatibili per il tempo libero e di supporto alle attività ricreative e turistiche;*
- l'incremento e la difesa del verde, privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio;*
- la realizzazione di tutti quegli interventi atti a garantire la messa in sicurezza delle aree sotto il profilo idraulico;*
- la ricostituzione, nelle aree costituite dalle pertinenze dei corsi d'acqua, al di fuori delle fasce in periodica manutenzione idraulica, di aree continue di vegetazione riparia, arborea ed arbustiva.*

La variante detta dunque le seguenti condizioni alla trasformabilità:

Art. 5 - Condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR.n.26/R/07

1) Premessa

a. Con l'adeguamento al nuovo Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 (DPGR. n. 26/R) che sostituisce la Del. C.R. n. 94/85 in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica, la Carta della pericolosità geomorfologica (Tav. P/1a), la Carta della pericolosità idraulica (Tav. P/1b), la Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (TAVV.P/1b.1;1b.2;1b.3), la Carta della pericolosità sismica locale (Tav. P/1c) e la Carta delle problematiche idrogeologiche (TAV.P/2) 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. vigente ai sensi dell'art.2 del DPGR.n.26/R/07.

b. Dalla data di adozione della variante al P.S. che introduce le Carte di pericolosità di cui al comma precedente, ciascuna nuova realizzazione prevista dalla variante al R.U. dovrà soddisfare le necessarie condizioni di sicurezza e funzionalità nel tempo, in riferimento al nuovo scenario di pericolosità, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e sulle strutture esistenti.

c. Le nuove carte della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica sono redatte per le aree oggetto di variante al R.U. ed individuano la fattibilità degli interventi secondo quattro categorie cui corrispondono diverse condizioni di attuazione in merito alle eventuali indagini di approfondimento, da effettuare a livello di piano attuativo e/o di intervento diretto, ed alla eventuale realizzazione di opere di mitigazione del rischio:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

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 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 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 medico.

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 dei 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".

Conclusioni

Si verifica una forte coerenza tra le ipotesi di sviluppo territoriale formulate dalla variante, i fattori di criticità ambientale rilevati e le azioni conseguenti; si può affermare quindi che la Variante assume discipline e strumenti coerenti con il perseguimento degli obiettivi dichiarati, tra i quali, oltre a quello ambientalmente più rilevante del superamento rischio idraulico, anche per settori esterni a quelli d'intervento, una particolare attenzione è stata posta per quelli di equità sociale e fattibilità economica (come richiesto dal PIT regionale).

4. La valutazione degli effetti

Lo scopo è analizzare la capacità dell'azione di mitigazione o di eliminazione (con le nuove opere) delle fragilità, dei rischi e dei degradi già esistenti (effetti positivi).

Le risorse coinvolte sono il suolo, l'acqua, l'aria, il sistema insediativo, infrastrutturale e sociale. L'ambito degli effetti è costituito dal contesto, caratterizzato dalla presenza di un insediamento urbano denso e sottoposto ad un elevato livello di rischio idraulico e una certa pressione di traffico.

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. Pertanto, di seguito vengono esposte delle considerazioni argomentative pertinenti, al fine di valutare gli effetti indotti dall'attività di trasformazione urbanistica prevista.

Bisogna rilevare, preliminarmente, che attualmente le aree di trasformazione, non possono certo essere considerate ben distribuite dalla viabilità e, in particolare, dalla rete portante. Le attività insediate sviluppano una discreta mole di traffico, tra cui quella senz'altro più sentita risulta essere quella generata e attratta da via del Granaio (PG rio Montiloni). Si evidenzia inoltre un significativo inquinamento atmosferico, verso est, nord-est, lungo le strade che smistano il traffico all'interno del centro storico, attraverso la rete locale (tra via Vittorio Emanuele II e via Aldo Moro). L'area del PG dell'Ombrone e del Collecchio è servita pressoché esclusivamente dalla ex SS 66, nella quale si mescola il traffico locale e di attraversamento ed anche in questo caso il raggiungimento dell'area oggi produttiva è condizionato dall'attraversamento di comparti urbani residenziali.

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.

Infatti il normale uso a regime del complesso produttivo artigianale genera fondamentalmente volumi di traffico veicolare indotto e conseguenti emissioni in atmosfera attribuibili al ricambio completo di veicoli all'incirca ogni quattro ore in periodo diurno. Per una valutazione delle emissioni da traffico veicolare indotto bisogna considerare l'incidenza nell'arco delle otto ore lavorative giornaliere degli autoveicoli degli addetti (relativi alle circa 45 attività ancora presenti), più una percentuale relativa alla presenza di veicoli, medi e grandi, attribuibili ai relativi usi per le attività svolte pari a circa il 20%, medi e grandi totali in movimento per:

- la sosta prolungata per gli addetti;
- la rotazione media, dei potenziali fruitori;
- la sosta veloce per i prestatori di servizi light;
- i camion, medi, per la sosta prolungata, ma non giornaliera o/e continuativa, per il carico e scarico merce da parte dei fornitori e distributori.

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, va aggiunto, la conformazione del nuovo insediamento, non agevola la circolazione all'interno dell'area non essendo presente viabilità carrabile in superficie e questo garantirà un buon utilizzo dei mezzi alternativi per gli spostamenti locali. Invece

i volumi di traffico indotto sono paragonabili ad ambiti a carattere residenziale similare e delle stesse dimensioni e tali da poter essere considerati significativi rispetto all'ambito di riferimento, ma trascurabili rispetto alla dimensione cittadina.

All'interno del nuovo insediamento prevarrà la pedonalità. Per e per quanto attiene alle soluzioni relative alla mobilità ciclabile all'interno del Piano sarà realizzato un tratto di pista ciclopeditonale, che collegherà via del Granaio al polo scolastico e che si ricollegherà ad una rete capillarmente estesa e diffusa su tutto il territorio comunale, contribuendo in tal modo ad implementare il sistema della qualità in ambito cittadino.

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 rinvia per un approfondimento da effettuarsi con l'Amministrazione Comunale per individuare la strategia più idonea da adottare in fase esecutiva per mitigare ancor più l'intervento.

In sintesi, riassumendo, gli effetti attesi sono:

- la riduzione del rischio idraulico, per il PG del rio Montiloni, con il raddoppio delle canalizzazioni che limitano il decorso delle acque del rio Montiloni, la formazione di adeguati cascate di laminazione, la creazione, legata agli interventi edilizi, di adeguati bacini di accumulo delle acque a rilascio controllato e la riduzione delle pavimentazioni e delle superfici coperte, così da dare un ulteriore contributo alla percolazione delle acque nel terreno; la riduzione del rischio riguarderà non solo le aree sottoposte al PG, ma anche importanti settori della città a valle di questo, con un alleggerimento complessivo delle pressioni oggi esercitate nel sistema di drenaggio urbano;
- la riduzione del rischio idraulico, per il PG dell'Ombro e del Collecchio, con un significativo aumento delle superfici permeabili e con la creazione di bacini di accumulo per il rilascio controllato delle acque;
- la riduzione del carico esercitato dal traffico pesante in ambito urbano, principalmente conseguito attraverso la trasformazione e rifunzionalizzazione delle aree attraverso gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti e per l'implementazione dei sistemi di mobilità alternativa, pedonale e ciclabile;
- la riduzione conseguente delle emissioni inquinanti in atmosfera e del rumore;
- la creazione di un grande parco attrezzato a servizio anche degli insediamenti esistenti;
- la creazione di importanti dotazioni pubbliche e l'ottenimento di aree per il potenziamento degli standard e per l'edilizia residenziale pubblica;
- la realizzazione di alloggi convenzionati e ad affitto calmierato;
- la realizzazione di un polo sportivo ricreativo che approfitti delle grandi risorse presenti e della vocazione turistica del territorio, rafforzandone servizi e attrezzature;
- il contrasto alla marginalizzazione produttiva di importanti settori urbani e al degrado fisico che ne segue;
- la risposta alle richieste di edilizia residenziale sociale espresse nel contesto locale, per favorire l'insediamento di giovani e famiglie;
- il rilancio di economie terziarie, del commercio e dei servizi, in linea con gli scenari evolutivi del contesto.

La redazione della strumentazione urbanistica completamente rinnovata e rispondente alle più recenti disposizioni legislative che il Comune di Poggio a Caiano ha voluto intraprendere, una volta concluso il procedimento di approvazione, permetterà di

potere influire positivamente sui principali fattori oggetto della valutazione, in particolare avrà effetti positivi sull'ambiente, sulla qualità della vita e degli insediamenti, sulla salute dei cittadini e sulla società e sull'economia in generale, oltre che sull'assetto formale e funzionale delle varie aree del territorio.

Va inoltre considerata l'elevata probabilità delle azioni previste, dovuta sia alla possibilità di trasferire le attività che esercitano la più elevata pressione in altre aree provinciali (già disponibili), sia alla non sussistenza di alternative allo sviluppo urbano, essendo il Comune di Poggio a Caiano ormai da tempo indirizzato a non procedere al consumo di nuovo suolo, salvaguardando le colline ed il contesto paesistico generale, come confermato dalla stessa variante al RU oggetto di valutazione.