



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
U.O.C. ASSETTO DEL TERRITORIO

# **TABELLE DI BILANCIO DEGLI STANDARD URBANISTICI DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO**

Marco Mairaghi, Sindaco

Marzo 2009

Il presente elaborato di regolamento urbanistico è il documento espressamente previsto dall'art.55, comma 2, lett.e), LR 1/2005 che dispone che il regolamento urbanistico debba individuare e definire "le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lett.c) LR 1/2005", cioè nel rispetto delle quantità minime disposte dal D.M. 1444/68.

Non vi è dubbio che il complesso di dotazione di spazi pubblici previsti da ciascuna Scheda Norma riferita ai nuovi "Ambiti a progettazione unitaria" del 2° regolamento urbanistico andrà a migliorare l'attuale bilancio degli standard urbanistici su ciascuna Utoe, già verificato, con riferimento ai limiti quantitativi minimi di cui al DM 1444/68, al paragrafo 2.5.3 della relazione del vigente regolamento urbanistico. Tuttavia i contenuti di detto paragrafo devono essere aggiornati con le novità introdotte dal 2° regolamento urbanistico e il presente elaborato effettua tale aggiornamento ricalcando fedelmente l'impostazione metodologica del citato paragrafo 2.5.3 della relazione del vigente regolamento urbanistico.

La valutazione delle aree di interesse collettivo qui esposta riguarda esclusivamente la loro quantità misurata secondo le indicazioni date dal D.M. 1444/68 e si riferisce agli standard per la residenza (art.3 del D.M.) e agli standard per le attrezzature pubbliche di interesse generale (art.4.5 del D.M.), vale a dire agli standard di interesse locale, il cui raggio di influenza è ragionevole farlo coincidere con l'estensione di ciascuna Utoe, e agli standard di interesse generale, per i quali non è più ragionevole far riferimento alle singole Utoe bensì all'intero comune facendo anche considerazioni sul contesto sovracomunale.

Non è stata effettuata alcuna valutazione quantitativa specifica per quanto riguarda gli standard per le attività produttive (art.5 del D.M.), in quanto per questo tipo di attività la valutazione va condotta per ogni singolo insediamento e già il piano strutturale aveva affrontato l'argomento in modo esauriente per tutte le zone produttive esistenti sul territorio, ancorché trattasi di zone caratterizzate dalla compresenza di funzioni abitative, strettamente connesse con il tessuto residenziale e di estensione contenuta.

Per quanto concerne la qualità degli standard esistenti questa è stata valutata mediante la formulazione di giudizi espressi sia sulle aree adibite a verde pubblico che su quelle adibite a parcheggio pubblico, facendo riferimento ad un loro raggio di influenza coincidente con la frazione alla quale appartengono e, per quanto riguarda il solo capoluogo, coincidente con uno dei cinque quartieri in cui è stato idealmente suddiviso. Questa valutazione della qualità, che prende in considerazione caratteri intrinseci ed estrinseci di ciascuno tra i principali giardini o parcheggi, è riportata nell'elaborato b1 "schede monografiche città esistente" del vigente regolamento urbanistico.

Per quanto concerne invece la valutazione della qualità degli standard di previsione questa è demandata come di consueto ai piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che dovranno essere redatti per ciascun ambito assoggettato a progettazione unitaria individuato nel regolamento urbanistico.

Ritornando all'oggetto della presente trattazione, la valutazione della quantità degli standard esistenti e di previsione è stata effettuata mediante la misurazione del rapporto tra gli abitanti e le aree destinate a scuole, attrezzature, verde, parcheggio, appartenenti a ciascuna delle quattro Utoe, nonché mediante il confronto tra i valori ottenuti (esistenti e di previsione) con i valori minimi indicati dal D.M. 1444/68, espressi in mq/ab.

### *Misurazione degli abitanti*

Per il numero degli abitanti esistenti si è fatto riferimento al censimento 2001 che fornisce i valori per ognuna delle quattro Utoe. Gli stessi valori sono stati utilizzati anche per calcolare gli standard di previsione in quanto, ancorché sia scontato un incremento degli abitanti nell'arco dei rispettivi quinquenni a cui si riferiscono sia il primo che il secondo regolamento urbanistico, l'aumento degli abitanti dovrebbe essere inconsistente in considerazione del fatto che il piano strutturale stima un passaggio da 20.560 unità nel 2001 a 20.894 nel 2016 su l'intero territorio comunale e, conseguentemente, calcolare gli standard futuri del 1° R.U. (al 2011) e del 2° R.U. (al 2014) utilizzando il valore degli abitanti attuali non conduce a differenze di risultato apprezzabili. Inoltre, delle 334 unità in aumento, sarebbe stata difficilmente stimabile sia la ripartizione nel tempo sia la ripartizione tra le singole Utoe.

### *Misurazione delle aree*

Per quanto riguarda il calcolo degli standard attuali sono state considerate tutte le aree che attualmente sono adibite ad una delle funzioni specifiche indicate dal D.M., dunque vi sono incluse anche quelle per le quali il R.U. prevede la riconversione in altri usi (come p.es. il verde sportivo "Don Maestrini" a Pontassieve). Queste differenze sono apprezzabili dal confronto tra l'elaborato b1 "schede monografiche città esistente" del vigente regolamento urbanistico e gli elaborati d3 "nuovo assetto del territorio" del 2° regolamento urbanistico.

Per quanto riguarda il calcolo degli standard di previsione sono state considerate sia le aree precedenti, ovviamente escluse le aree da riconvertire in altri usi, sia le aree che il R.U. localizza direttamente come standard di previsione, per le quali scatta il vincolo quinquennale preordinato alla espropriazione (sono queste costituite dai tre parcheggi a S.Brigida e dal parcheggio a Montebonello, dall'attrezzatura in via Lisbona nel capoluogo e dall'ampliamento del depuratore idropotabile al Fossato). Ma le aree che concorrono maggiormente ad innalzare il livello quantitativo degli standard futuri sono rappresentate da quelle ricadenti all'interno degli ambiti che il R.U. assoggetta "a progettazione unitaria". Queste aree, fatta eccezione per quelle identificabili con gli ambiti interamente dedicati ad accogliere funzioni di interesse pubblico, non sono specificatamente localizzate in quanto spetta ai piani attuativi sia la loro localizzazione che la definizione della loro quantità e ripartizione tra le diverse tipologie del verde e parcheggio, pur nel rispetto delle quantità minime indicate nelle schede norma di R.U. che contraddistinguono ciascun ambito. Ne deriva che la loro ripartizione può essere in questa fase soltanto stimata. I risultati della stima sono riportati nella tabella che segue, in cui sono indicate le quantità di aree da reperire proprio in questi ambiti e che hanno poi determinato i risultati forniti dai due grafici successivi.

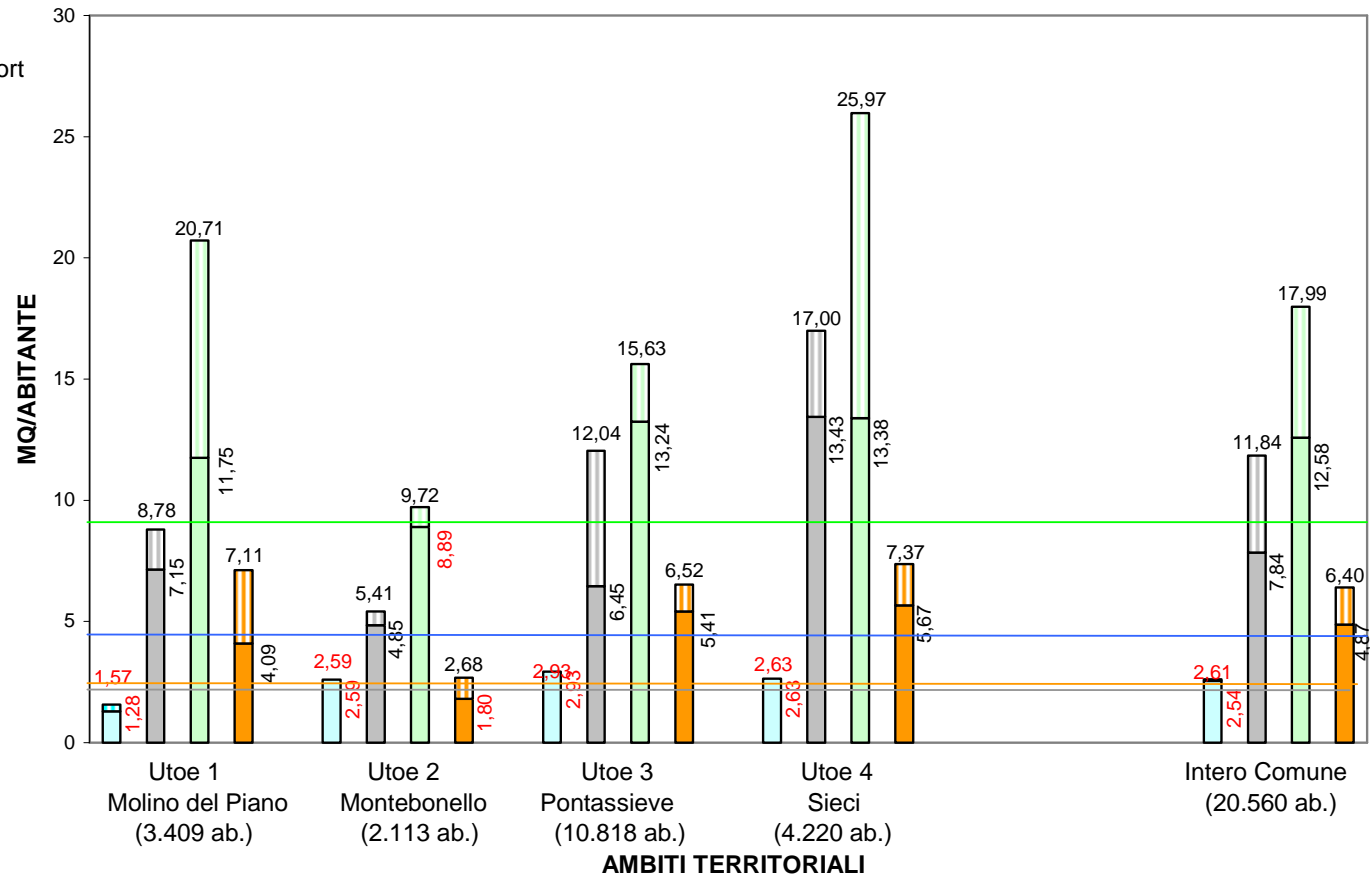


## STANDARD urbanistici per la residenza di cui all'art.3 D.M.1444/68 (esistenti al Giugno 2005 e previsti dal 1° e 2° Regolamento Urbanistico)

- esistenti  
di previsione
- Scuole e asili nido
  - Attrezzature
  - Verde per gioco e sport
  - Parcheggi

### Minimo previsto (D.M. 1444/68 art.3)

- 4,5 mq/ab  
(Scuole e asili nido)
- 2 mq/ab  
(Attrezzature)
- 9 mq/ab  
(Verde per gioco e sport)
- 2,5 mq/ab  
(Parcheggi)



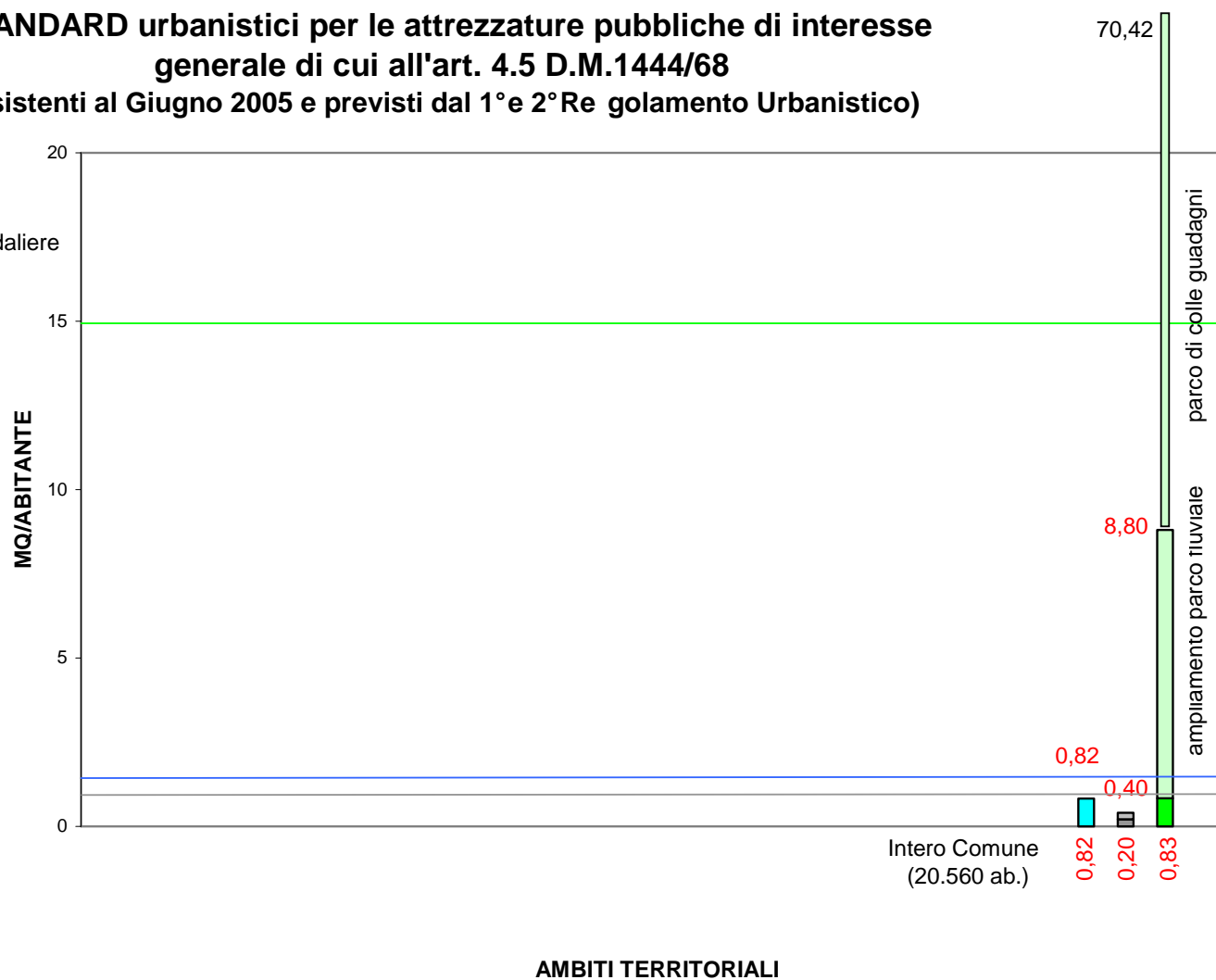
## STANDARD urbanistici per le attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4.5 D.M.1444/68 (esistenti al Giugno 2005 e previsti dal 1° e 2° Regolamento Urbanistico)

esistenti  
di previsione

- Scuole secondarie superiori
- Attrezzature sanitarie e ospedaliere
- Parchi urbani e territoriali

### Minimo previsto (D.M. 1444/68 art.4.5)

- 1,5 mq/ab (Scuole sec. superiori)
- 1 mq/ab (Attrezzature sanit. e osped.)
- 15 mq/ab (Parchi urbani e territoriali)



### *Valutazione dei risultati*

Analizzando i valori riportati sul primo grafico, riferito agli standard urbanistici per la residenza, si può constatare come il minimo inderogabile di 18 mq/ab, stabilito dal D.M. per la sommatoria di tutte le tipologie di standard, sia già stato superato. La situazione dell'esistente infatti fornisce 24,27 mq/ab per l'Utoe Molino del Piano, 18,13 mq/ab per l'Utoe Montebonello, 28,03 mq/ab per l'Utoe Pontassieve, 35,11 mq/ab per l'Utoe Sieci ed infine 27,83 mq/ab per l'intero comune.

Tuttavia lo stesso D.M. fornisce anche delle indicazioni sulla ripartizione di questi 18 mq/ab tra quattro diverse tipologie di standard stabilendo che, di norma, dovrebbero essere ripartiti secondo i valori minimi che sul grafico sono rappresentati dalle quattro linee orizzontali. Laddove il limite non viene raggiunto il relativo valore è evidenziato in rosso. Analizzando il grafico per tipologia di standard emerge quanto segue:

### *Scuole*

Per le scuole nessuna Utoe raggiunge il limite di 4,5 mq/ab sia per quanto riguarda l'esistente che la previsione. Le previsioni del 1° RU localizzavano un'area destinata a questa funzione, rappresentata dall'ambito "SB4 – nuova scuola di S.Brigida", che faceva innalzare il valore della relativa colonna a 3,57 mq/ab portando così l'Utoe Molino del Piano, rispetto alle altre Utoe, dall'essere la meno dotata all'attualità, all'essere la più dotata in proiezione futura. Tuttavia con il 2° RU viene soppressa questa previsione e sostituita con l'ampliamento della scuola esistente di via Piana (ambito "SB5 – Scuola via Piana"), e conseguentemente il valore della relativa colonna si attesta a valori piuttosto bassi, pari a 1,57 mq/ab, rispetto ai 3,57 del 1° RU.

Nell'analizzare i risultati sulle scuole non va trascurato il fatto che rispetto al 1968 il fabbisogno è diminuito notevolmente a causa del calo costante delle nascite avvenuto negli ultimi decenni e che soltanto recentemente sembra aver invertito la tendenza. Parimenti non va neppure trascurato il fatto che il numero degli abitanti assunto per il calcolo riferito alle Utoe di Montebonello e Pontassieve non tiene conto di un incremento del fabbisogno generato dalla domanda di alunni residenti nei comuni limitrofi, nella fattispecie Rufina, Rosano e S.Francesco.

Tuttavia possiamo concludere ritenendo soddisfacente il livello che il R.U. prevede di raggiungere, non tanto con riferimento al limite indicato dal D.M. quanto in riferimento alle effettive esigenze espresse dalla popolazione. Non a caso laddove queste esigenze sono state espresse, rivelando un effettivo fabbisogno, l'amministrazione comunale ha inteso soddisfarle, come è avvenuto per l'ampliamento della scuola di S.Brigida. Comunque ogni mutazione dello scenario che rilevi un incremento dell'attuale fabbisogno può in ogni momento essere governata da questo regolamento urbanistico, grazie ad una normativa piuttosto flessibile per quanto attiene alle aree destinate a standard

(cfr articolo 58 commi 3 e 4). E' infatti possibile ampliare gli edifici esistenti e costruirne di nuovi, oppure convertire un'area da una tipologia di standard all'altra (utilizzando p.es. un'area ricadente negli ambiti assoggettati a progettazione unitaria ceduta al comune come verde pubblico), il tutto con una semplice deliberazione del consiglio comunale che ne approvi il progetto e senza che ciò costituisca variante al presente R.U..

### *Attrezzature*

Sulle attrezzature i risultati del grafico forniscono il dato più soddisfacente rispetto ai limiti del D.M.. Emerge l'innalzamento della colonna relativa all'Utoe Pontassieve (determinato principalmente dal comparto "P1b – casa rossa", dal palasport costituito dall'ambito "P3 – ampl. area Balducci" e dalla conversione da verde ad attrezzatura dell'ambito "P4 – parco della libertà"), nonché quello della colonna relativa all'Utoe Sieci che resta di gran lunga la più dotata (determinato principalmente dall'ampliamento del circolo di Monteloro). Con il 2° RU si innalza il valore della colonna relativa all'Utoe Molino del Piano, che passa da 7,67 mq/ab del 1° RU a 8,78 del 2°, grazie all'ambito "D1 – Doccia" che prevede l'ampliamento dell'edificio pubblico "Colori del Mondo" per essere destinato ad attrezzature pubbliche. Da rilevare infine che nella voce attrezzature di previsione confluiscono anche gli ampliamenti che interessano tutti i principali cimiteri, eccettuato il cimitero comunale del capoluogo per il quale l'ampliamento è stato differito ad un successivo R.U..

### *Verde*

Per il verde pubblico si rileva un incremento significativo relativamente all'Utoe Molino del Piano (al quale concorre soprattutto la quantità di 1,5 ha riferita all'ambito "M2 – cava") e relativamente all'Utoe Sieci (al quale concorrono prevalentemente le quantità di circa 4,2 ha e 1,5 ha riferite rispettivamente agli ambiti "S3 – parco dello sport Mandorli" e "S6 – lottizzazione Mandorli").

Per l'Utoe Pontassieve l'esiguo incremento di mq/ab è soltanto apparente in quanto, pur avendo incluso nel calcolo il comparto "P1c – ex lotto D Mezzana" e la quantità riferita all'ambito "P6 – aree ex ferroviarie", non è stato considerato il parco fluviale esistente e di previsione essendo lo stesso un parco urbano di più vasto riferimento territoriale da computare nel secondo grafico, ancorché a servizio soprattutto del Capoluogo.

Mentre nel 1° RU vi era l'assenza di previsioni per l'Utoe Montebonello, giustificata dal fatto che quel R.U. scelse di differire ogni trasformazione che il piano strutturale rendeva possibile, con il 2° RU c'è un innalzamento del verde di previsione a 9,72 mq/ab (dovuto all'ambito "MB3 – Cartiera Alessandri") che fa superare il limite del D.M. di 9 mq/ab.



## *Parcheggi*

Per i parcheggi deve esser fatto un ragionamento inverso rispetto a quello innanzi fatto per le scuole. Infatti se dal 1968 ad oggi il fabbisogno di aree scolastiche è diminuito, quello di parcheggi è sensibilmente aumentato. Se assumessimo come ancora valido il riferimento di 2,5 mq/ab i risultati del grafico apparirebbero addirittura sorprendenti, ignoreremmo però la realtà dei fatti. Detto ciò è ragionevole considerare un fabbisogno di almeno 6 mq/ab calcolato ipotizzando un'esigenza di quasi mezzo posto auto pubblico ad abitante (ingombro auto + porzione spazio di manovra).

Ritornando al grafico dopo questa ragionevole considerazione emerge che il risultato delle previsioni è comunque soddisfacente. Fa eccezione la sola Utoe di Montebonello che conta un valore di poco superiore al limite del D.M di 2,5 mq/ab.

E' interessante osservare che per l'Utoe di Pontassieve l'innalzamento della colonna riferita ai parcheggi è determinato non soltanto dal reperimento di nuove aree ricadenti negli ambiti assoggettate a progettazione unitaria (prima fra tutte quella del parcheggio scambiatore nelle aree ferroviarie), ma anche dal potenziamento dei parcheggi attuali di via della Resistenza e della Coop mediante la realizzazione di un ulteriore livello.

Passando ad analizzare i valori riportati sul secondo grafico, riferito agli standard urbanistici per le attrezzature di interesse generale, si può constatare come per due delle tre tipologie di standard non venga raggiunto il limite indicato dal D.M.

Per le scuole superiori e le attrezzature sanitarie è necessario fare delle considerazioni sul contesto sovracomunale sostenendo per le prime che il fabbisogno è comunque soddisfatto, oltre che dalla scuola Balducci, anche dall'offerta fiorentina, e per le seconde che il fabbisogno è comunque soddisfatto, oltre che dalla R.S.A. di Molin Laura e dal previsto palazzo della salute da ubicare nell'area ferroviaria del capoluogo, anche dalle strutture degli ospedali fiorentini.

Per quanto riguarda invece i parchi urbani e territoriali il valore di previsione è ampiamente soddisfatto in quanto raggiunge addirittura i 70 mq/ab se consideriamo, oltre ai circa 16 ha dell'ampliamento del parco fluviale del capoluogo, anche i circa 126 ha del futuro parco di Colle Guadagni.