



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

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO

Marco Mairaghi, Sindaco

Dicembre 2009

Il Quadro revisionale strategico quinquennale di regolamento urbanistico è il documento espressamente previsto dall'art.55, comma 5, LR 1/2005 e dall'art.8, comma 5, DPGR 9.2.2007, n.3/R con lo scopo di esplicitare, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal piano strutturale, evidenziando così il saldo residuo per ciascuna delle funzioni in cui si articola il dimensionamento.

Il vigente piano strutturale è stato approvato anteriormente all'entrata in vigore del DPGR 9.2.2007, n.3/R, dunque le funzioni principali in cui si articola il dimensionamento non corrispondono esattamente a quelle elencate all'art.7 del medesimo DPGR. Nel vigente piano strutturale le funzioni principali sono infatti riconducibili a due sole grandi categorie: quella "residenziale", il cui dimensionamento è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda, e quella "produttiva" (inclusiva sia delle manifatture che dei servizi vendibili), il cui dimensionamento è espresso in metri quadrati di superficie territoriale.

L'obiettivo generale che l'amministrazione comunale si prefigge con l'introduzione dei nuovi ambiti di trasformazione costituenti il 2° regolamento urbanistico, come chiaramente enunciato nella deliberazione della Giunta Municipale n.137 del 18.12.2007 con cui venne deciso di ricorrere alla procedura del "Pubblico Avviso", è quello di concorrere al raggiungimento degli obiettivi dimensionali del piano strutturale entro l'arco temporale da questo programmato (2001-2016), esercitando alcune delle opzioni pianificatorie che lo stesso riserva al regolamento urbanistico.

Il dimensionamento del primo regolamento urbanistico, entrato in vigore in data 1.2.2006, si riferisce al quinquennio 2006-2011 e la scadenza del quinquennio è quindi fissata al 1.2.2011. Nonostante questo primo quinquennio non sia ancora trascorso la scelta compiuta dal Comune è stata quella di dotarsi anticipatamente di un 2° regolamento urbanistico al fine di centrare per tempo gli obiettivi dimensionali del piano strutturale, che prevedevano un'attuazione progressiva entro l'anno 2016. In pratica si prevede, per circa due anni, la sovrapposizione dei quinquenni del primo e del secondo regolamento urbanistico.

Ovviamente questa scelta non è scaturita dalla sola volontà di accelerare il processo di attuazione del dimensionamento del piano strutturale, ma anche dall'attività di monitoraggio compiuta sui prelievi effettuati dal primo regolamento urbanistico, che ha messo in evidenza come gran parte del dimensionamento abbia trovato effettiva attuazione (interventi già realizzati, piani attuativi già approvati e piani attuativi già presentati).

Il risultato di questa attività di monitoraggio è il presupposto su cui si fonda la scelta. Tuttavia il monitoraggio compiuto in questa sede non ha anche la valenza di cui all'art.55, comma 7, LR 1/2005, che lo prevede obbligatoriamente alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico. Quel monitoraggio sarà infatti regolarmente compiuto alla scadenza del primo quinquennio (1.2.2011) e dovrà ovviamente tener conto degli effetti determinati non soltanto dal primo regolamento urbanistico ma anche di quelli che avrà nel frattempo determinato il secondo.

Passando ad analizzare i risultati del monitoraggio compiuto, si evidenzia come il vigente regolamento urbanistico (2006-2011) abbia già prelevato gran parte del dimensionamento complessivo del piano strutturale con un saldo residuo di circa il 40% per le funzioni residenziali e di circa il 46% per quelle produttive. Analizzando i dati più in dettaglio è interessante notare la buona efficacia di attuazione che ha avuto il primo regolamento urbanistico, come esplicitato dalle seguenti tabelle, una per ciascuna dei due grandi raggruppamenti di funzioni.

DIMENSIONAMENTO **RESIDENZIALE** DEL PIANO STRUTTURALE: un 2° regolamento urbanistico per centrare gli obiettivi entro il 2016

Utoe	Obiettivi PS 2001-2016		Obiettivi 1°RU 2006-2011		Verifica attuazione 1°RU - ambiti a progettazione unitaria (al 1.2.2009, dopo tre anni di vigenza)								Obiettivi 2°RU 2009-2014		Quantità residue (3°RU 2011-2016 e zone di completamento)	
					realizzato		approvato		presentato		residuo					
	SUL	%	SUL	%	SUL	%	SUL	%	SUL	%	SUL	%	SUL	%	SUL	%
1-Molino del Piano	21.300		12.550		3.063		850		0		8.637					
2-Montebonello	13.600		600		0		0		600		0					
3-Pontassieve	41.700		38.000		10.000		660		0		27.340					
4-Sieci	34.000		15.490		10.806		2.043		1.800		841					
Totale	110.600		66.640		23.869	36	3.553	5	2.400	4	36.818	55	13.300		30.660	
% sul totale di PS		100		60									12			28
Consumo progressivo	0	0			23.869	22	27.422	25	29.822	27	66.640	60	79.940	72	110.600	100
Cronologia approvazione	2001				2007		2007		2008		2011		2013		2016	
Cronologia realizzazione	2001				2007		2009		2010		2013		2015		2018	

Quantità di circa 13.300 mq di SUL da localizzare negli Ambiti a progettazione differita del vigente RU

Per le funzioni residenziali il primo regolamento urbanistico ha avuto una buona efficacia di attuazione. Infatti, nonostante siano trascorsi soltanto tre anni dalla sua entrata in vigore, dell'intera quantità che prelevava dal piano strutturale ben il 36% è stata la quantità effettivamente realizzata. Minori sono invece le quantità oggetto di piani attuativi già approvati (5%) oppure soltanto presentati (4%). In sostanza sono il 55% le quantità residue del primo regolamento urbanistico che ancora non hanno formato oggetto di alcuna realizzazione o pianificazione attuativa, ma su queste pesano soltanto due interventi che ancora non hanno trovato attuazione, come l'Ambito "P6 – Aree ex ferroviarie" del capoluogo e l'Ambito "M2 – Cava-via XXV Aprile" a Molino del Piano. I tempi ancora incerti per giungere anche su queste due aree ad una trasformazione urbana fanno ritenere praticamente esaurito il dimensionamento del primo regolamento urbanistico ed è da questa constatazione che scaturisce la scelta di un secondo regolamento, articolato sul quinquennio 2009-2014, capace di prelevare un ulteriore 12% della quantità residenziale di piano strutturale e così determinando un saldo residuo del 28% da riservare a successivi regolamenti urbanistici e/o a successivi prelevamenti per le cosiddette zone di completamento.

DIMENSIONAMENTO FUNZIONI **PRODUTTIVE** DEL PIANO STRUTTURALE: un 2° regolamento urbanistico per centrare gli obiettivi entro il 2016

Utoe	Obiettivi PS 2001-2016		Obiettivi 1°RU 2006-2011		Verifica attuazione 1°RU (al 1.2.2009, dopo tre anni di vigenza)								Obiettivi 2°RU 2009-2014		Quantità residue (3°RU 2011-2016)		
	ST	%	ST	%	realizzato		approvato		presentato		residuo		ST	%	ST	%	
					ST	%	ST	%	ST	%	ST	%					
1-Molino del Piano	53.000		0		0		0		0		0						
2-Montebonello	16.000		10.508		10.508		0		0		0						
3-Pontassieve	109.000		71.012		0		15.502		0		55.510						
4-Sieci	68.000		50.154		0		27.270		0		22.884						
Totale	246.000		131.674		10.508	8	42.772	32	0	0	78.394	60	33.385		80.941		
% sul totale di PS		100		54										14			33
Consumo progressivo	0	0			10.508	4	53.280	22	53.280	22	131.674	54	165.059	67	246.000	100	
Cronologia approvazione	2001				2007		2007		2008		2011		2013		2016		
Cronologia realizzazione	2001				2007		2009		2010		2013		2015		2018		

Quantità di circa 33.385 mq di ST da localizzare negli Ambiti a progettazione differita del vigente RU

Per le funzioni produttive il primo regolamento urbanistico ha avuto invece una efficacia di attuazione minore. Infatti dell'intera quantità che prelevava dal piano strutturale soltanto l'8% è stata la quantità effettivamente realizzata. Molto maggiore è invece la quantità oggetto di piani attuativi già approvati e i cui lavori sono in procinto di iniziare (32%). In sostanza sono il 60% le quantità residue del primo regolamento urbanistico che ancora non hanno formato oggetto di alcuna realizzazione o pianificazione attuativa, ma anche in questo caso su queste pesano fortemente soltanto gli interventi non ancora attuati dell'Ambito "P6 – Aree ex ferroviarie" del capoluogo e dei tre alberghi previsti, come l'Ambito "P8 – Albergo I Veroni" del capoluogo, l'Ambito "S5 – Albergo I Mandorli" a Sieci e l'Ambito "ML4 – Albergo Le Fonti" a Monteloro. I tempi ancora incerti per giungere anche su queste aree ad una trasformazione urbana fanno ritenere praticamente esaurito il dimensionamento del primo regolamento urbanistico ed è da questa constatazione che scaturisce la scelta di un secondo regolamento, articolato sul quinquennio 2009-2014, capace di prelevare un ulteriore 14% della quantità produttiva di piano strutturale e così determinando un saldo residuo del 33% da riservare a successivi regolamenti urbanistici.

Delle suddette quantità complessive da mettere in gioco nel secondo regolamento urbanistico il presente Quadro previsionale strategico opera una localizzazione specifica in ciascuno dei 10 Ambiti a progettazione unitaria che erano stati scelti dopo la valutazione delle proposte presentate in risposta al Pubblico Avviso e in relazione ai quali, con deliberazione della Giunta Municipale n.52 del 13.5.2008, era stato espressamente avviato il procedimento di formazione della variante in oggetto.

La tabella seguente ha lo scopo di esplicitare, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal piano strutturale, evidenziando così il saldo residuo per ciascuna delle funzioni in cui si articola il dimensionamento, secondo l'articolazione stabilita dall'art.24 delle norme del vigente piano strutturale.

Si conclude il Quadro facendo presente che, per quanto riguarda le sole funzioni residenziali, il secondo regolamento urbanistico esercita la facoltà riservata dall'art.24, comma 6, delle norme del vigente piano strutturale, cioè prevede la variazione del 10% in aumento della quantità di superficie utile lorda assegnata originariamente all'UTOE n.3-Pontassieve, che così passa da mq 41.700 a mq 45.870, attingendo dall'UTOE n.2-Montebonello la quantità aggiuntiva di mq 4.170, che passa a sua volta da mq 13.600 a mq 9.430. I motivi di questa scelta sono da ricercarsi nelle disposizioni qualitative di cui all'art.25 delle norme del piano strutturale, che subordinano l'attuazione di gran parte dei nuovi insediamenti residenziali di Montebonello alla realizzazione della nuova circonvallazione della strada statale n.67, ancora lontana dal concretizzarsi.

Il presente quadro previsionale strategico è identico alla versione datata marzo 2009 e già adottata con deliberazione C.C. n.38 del 21.4.2009, fatta eccezione per la seguente tabella, la quale si è dovuta aggiornare a seguito dell'approvazione delle osservazioni. Gli aggiornamenti riguardano: la suddivisione dell'Ambito M5 in due distinti ambiti (Oss.13 e 14) senza alcuna alterazione dei valori complessivi; la lieve riduzione della superficie territoriale dell'Ambito SB5 da mq 2.300 a mq 2.235 (Oss.26); la lieve riduzione di mq 59 della superficie territoriale dell'Ambito P2 a favore dell'Ambito P2bis (Oss.31); l'aggiunta nell'Utoe 4 di un nuovo record riferito ad un permesso di costruire rilasciato nel 2009 (via del Paretaio) che con i suoi mq 228 di SUL grava sul dimensionamento del PS; la suddivisione dell'Ambito ML1 in due distinti ambiti (Oss.0) con aumento di 350 mq di SUL come disposto dalla sentenza del TAR a cui si riferisce l'osservazione stessa.

TABELLA DI VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

La presente tabella si connota come aggiornamento della tabella 2.13 della relazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.154 del 29.12.2005, in applicazione di quanto disposto dall'art.69 delle relative norme.

denominazione		sup. terr.	dimensionamento							
				residenza	manifatturiero	servizi vendibili				
		[mq]	utilizzazioni compatibili	[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]	p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
Utoe 1	M1	Via Mazzini - lotto A	1.104	abitazioni	300	-	-	-	-	-
	M2	Cava - via XXV Aprile	52.685	abitazioni	7.200	-	-	-	-	-
	M3	Ampl. Cim. Molino	1.472	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	M4	Via Vecchia	9.165	abitazioni	2.300	-	-	-	-	-
	M5a	Costa - Serravalle a monte	14.840	produttivo	-	12.262	25.500	2.578	0	-
	M5b	Costa - Serravalle a valle	9.415	produttivo	-	6.838	14.500	2.577	0	-
	F1	Scorna (estensione)	2.235	abitazioni	450	-	-	-	-	-
	D0	Lottizzazione Doccia 3	1.834	abitazioni	540	-	-	-	-	-
	D1	Doccia	25.880	abit., attr.	2.200	-	-	-	-	-
	P.att.	Via di Doccia 40-42	62	abitazioni	33	-	-	-	-	-
	SB1	Via degli scalpellini	7.265	abitazioni	2.160	-	-	-	-	-
	SB2	Palafreno - via del Sasso	2.090	abitazioni	400	-	-	-	-	-
	SB3	Ampl. Cim. S.Brigida	293	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	SB4	Nuova scuola via Piana	0	-	-	-	-	-	-	-
	SB5	Scuola via Piana	2.235	attrezzature	0	-	-	-	-	-
	SB6	Cava di S.Brigida	34.000	attività estrattive	-	-	-	-	-	-
	SB7	Villetta	7.230	produttivo	-	-	-	7.230	-	65
	SB8	Carbonaia	1.900	produttivo	-	1.900	2.000	-	-	0
	SB9	Le Lucole	11.275	abitazioni	1.450	-	-	-	-	-
P.costr.	Ex magazzino via Piana	67	abitazioni	30	-	-	-	-	-	
Totale	Molino del Piano	185.047		16.763	21.000	42.000	12.385	0	65	
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):				21.300	21.000	42.000	32.000	-	-	
Residuo:				4.537	0	0	19.615	-	-	

denominazione		sup. terr.	dimensionamento							
			utilizzazioni compatibili	residenza	manifatturiero		servizi vendibili		p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
[mq]	[mq Su]	[mq St]		[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]				
Utoe 2	MB1	Ampl. Cim. Montebonello	1.182	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	MB2	Albergo Pian d'Ercole	13.208	produttivo	-	-	-	10.508	55	-
	MB3	Cartiera Alessandri	8.150	abitazioni	2.850	-	-	-	-	-
	A1	Acone - ultimo lotto	3.171	abitazioni	600	-	-	-	-	-
	Totale	Montebonello	25.711		3.450	0	0	10.508	55	0

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	13.600	3.000	3.000	13.000	-	-
Decremento della quantità incrementata nell'Utoe 3 - Pontassieve:	-4.170	0	0	0	0	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale con decremento:	9.430	3.000	3.000	13.000	-	-
Residuo:	5.980	3.000	3.000	2.492	-	-

Utoe 3	P1	Mezzana nuova	47.355	abit., attr.	10.000	-	-	0	-	-
	P2	Ruffino	36.941	prod., attr.	-	0	6.000	0	0	-
	P2bis	Il Gobbo	2.757	abitazioni	-	-	-	-	-	-
	P3	Ampl. area Balducci	10.650	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	P4	Parco della Libertà	27.370	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	P5	Ampl. Cim. Miseric.	13.790	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	P6	Aree ex ferroviarie	90.959	abit, prod, attr.	28.000	25.000	53.000	25.000	210	-
	P7	Area Centauro	20.500	produttivo	-	7.751	28.160	7.751	0	-
	P8	Albergo I Veroni	5.510	produttivo	-	-	-	5.510	65	-
	P.att.	Ex falegnameria - v.Veneto	393	abitazioni	660	-	-	-	-	-
	P9	Docciola - Fossato	5.870	abitazioni	1.000	-	-	-	-	-
P10	Il Cosso	10.375	abitazioni	2.000	-	-	-	-	-	
Totale	Pontassieve	272.470		41.660	32.751	87.160	38.261	275	0	

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	41.700	51.000	127.000	58.000	-	-
Incremento massimo del 10% attingendo dall'Utoe 2 - Montebonello:	4.170	0	0	0	0	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale con incremento:	45.870	51.000	127.000	58.000	-	-
Residuo:	4.210	18.249	39.840	19.739	-	-

denominazione		sup. terr.	dimensionamento							
			utilizzazioni compatibili	residenza	manifatturiero		servizi vendibili			
	[mq]			[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]	p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
Utoe 4	S0	Lottizz. via Fonte ovest	1.882	abitazioni	500	-	-	-	-	-
	S1	I Giani	16.314	abitazioni	1.800	-	-	-	-	-
	S2	Ampl. Cimitero Sieci	9.253	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	S3	Ampl. Polisportiva	42.280	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	S4	I Giani - lotto Ater	1.526	abitazioni	1.080	-	-	-	-	-
	S5	Albergo I Mandorli	12.884	produttivo	-	-	-	12.884	70	-
	S6	Lottizz. I Mandorli	46.698	abitazioni	6.390	-	-	-	-	-
	nota 1	Piazza Vivaldi 1	4.000	produttivo	-	-4.000	-12.000	4.000	-	-
	S7	Castellare	27.270	produttivo	-	27.270	96.000	0	-	-
	S8	Via della Fonte nord	5.450	abitazioni	1.500	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via della Stazione - Sieci	294	abitazioni	116	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via del Paretaio	691	abitazioni	228	-	-	-	-	-
	ML1	Monteloro Bagnacavallo	13.972	abitazioni	1.550	-	-	-	-	-
	ML1bis	Monteloro ERP	1.609	abitazioni	720	-	-	-	-	-
	ML2	Ampl. Circolo Monteloro	5.806	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	ML3	Le Fonti	95.381	abitazioni	3.800	-	-	-	-	-
	ML4	Albergo Le Fonti	76.073	produttivo	-	-	-	10.000	-	-
	ML5	Parco Colle Guadagi	1.266.840	attrezzature gen.	-	-	-	-	-	-
P.att.	Monteloro (ex lotto 5)	1.378	abitazioni	713	-	-	-	-	-	
P.costr.	Area tabernacolo Monteloro	720	abitazioni	250	-	-	-	-	-	
Totale	Sieci	1.630.321		18.647	23.270	84.000	26.884	70	0	

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	34.000	37.000	96.000	31.000	-	-
Residuo:	15.353	13.730	12.000	4.116	-	-

Totale generale	2.113.549	0	80.520	77.021	213.160	88.038	400	65
------------------------	------------------	----------	---------------	---------------	----------------	---------------	------------	-----------

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	110.600	112.000	268.000	134.000	400	200
Residuo:	30.080	34.979	54.840	45.962	0	135