



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

Indice della Relazione

- *TERRITORIO DI SERRAVALLE*
- *NOTIZIE STORICHE*
- *CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE*
- *IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO*
- *PROGETTO DEL REGOLAMENTO*
- *LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE*
- *(N.T.A.)*
- *CALCOLI DIMENSIONALI*
- *VERIFICA DEGLI STANDARD*
- *PREVISIONE DEI COSTI E DEI RICAVI*
- *(Bilancio economico)*

Comune di Serravalle Pistoiese REGOLAMENTO URBANISTICO

TERRITORIO DI SERRAVALLE

Estratto dalla Relazione al P.R.G. adottato con del. CC. 49 del 26.3.1985 –
progettista arch. Luigi Martelli –.

“Il territorio comunale ha una superficie di circa 42 kmq. e una popolazione residente, alla data dell’ultimo censimento (31.1.2001) di 10.055 abitanti.

E’ caratterizzato sotto il profilo fisico da una porzione del rilievo con andamento NO-SE che si diparte dai contrafforti dell’Appennino fino alla catena del Montalbano e poi nella piana alluvionale dell’Arno.

La catena collinare , con altezza media di circa mt. 400 separa la valle dell’Ombrone da quella della Nievole, la cui cerniera è rappresentata dalla sella di Serravalle, agevole varco fra i due bacini.

Fin dall’antichità il varco è stato interessato da un collegamento viario, integrato solo in epoca recente dalla ferrovia e dall’autostrada.

Della Nievole solo un breve tratto comunale (alle quote di mt. 50-60) risulta pianeggiante.

Notizie storiche

N.b.

Le presenti note storiche non intendono costituire premessa metodologica al presente Regolamento, essendo già state oggetto di analisi nell’ambito della redazione del Piano Strutturale; vogliono soltanto costituire un contributo cognitivo per eventuali approfondimenti che, in sede diversa da questa , potranno essere svolti.

Tali notizie sono riportate per estrazione da testi da noi consultati e direttamente citati.

Estratto dalla Relazione al P.R.G. adottato con del. CC. 49 del 26.3.1985 –
progettista arch. Luigi Martelli –.

“Il primo insediamento documentato sul colle di Serravalle risulta di epoca romana, trattandosi di opere di diramazione della Via Cassia, mentre si ha notizia dell’esistenza della Pieve di San Michele (Serravalle Alto), fin dall’anno 764.

Le connotazioni urbane che ancor oggi caratterizzano il centro, in special modo con le emergenze architettoniche delle torri, si delinearono in epoca comunale, stratificandosi poi con manufatti di evidente destinazione di difesa militare fino al 1530, anno in cui, con la definitiva presa di potere da parte della signoria medicea cessarono le contese locali che avevano reso strategicamente importante il possesso di Serravalle.

Una planimetria catastale del 1821 documenta come l’antica rocca non ebbe a subire modifiche dalla conquista fiorentina fino al secolo XIX: solo trenta modesti edifici all’interno della cinta muraria. Un notevole incremento edilizio si ebbe nella seconda metà del secolo scorso e nei primi decenni del presente.

La generale evoluzione socio-economica dell’ultimo dopoguerra attraverso un massiccio abbandono delle attività agricole per quelle industriali, ha portato in termini urbanistici alla crisi delle strutture agricole e delle case sparse e dei borghi legati all’economia rurale e, per contro, all’insorgere di nuovi insediamenti residenziali e produttivi lungo le principali vie di comunicazione in pianura.

Le frazioni di Masotti e Ponte di Serravalle a nord, di Cantagrillo e Casalguidi a sud hanno registrato in questo senso uno sviluppo notevole , queste ultime non più distinguibili come entità a se stanti e costituenti un tutt’uno lungo l’asse della via provinciale Montalbano.”

Da :Nori Andreini Galli- “La Grande Valdinievole”- Vallecchi Editore Firenze 1970

Estratto

Pagg. 149-151

“ A nord, la strada che esce da Monsummano, dopo aver lambito le pendici del monte, incontra, in località detta La Colonna, da una colonna leopoldina posta all’incrocio, la strada proveniente da Pieve a Nievole e si avvia su per le pendici di Serravalle. A piè della salita,

prima del ponte sulla Nievole, c'è ancora un 'osteria. Una volta faceva albergo ed aveva servizio di stallaggio. Il proprietario teneva un paio di cavalli, addetti al "trapelo".

Per pochi soldi il barrocciaio o il vetturino, che aveva pieno carico, li poteva attaccare in aiuto al proprio cavallo. Generosi con l'occasionale compagno di fatica, una volta arrivati in cima alla salita, l'abbandonavano e, da soli, tornavano tranquillamente alla stalla. Sul passo, all'arco, esisteva, in epoca medioevale, un ospedale intitolato a S. Lucia.

Il nome di Serravalle deriva al castello dalla sua posizione di serra o chiusa, fra le due valli dell'Ombrone e della Nievole.

Il poggio, costituito da ammassi di macigno, di bisciaio e d'alberese, corre come un ponte fra gli ultimi contrafforti dell'Appennino e il Montalbano, digradando per una colmata di terricci, coltivati a terrazza. Attualmente risulta forato da due gallerie: quella della ferrovia nella quale, prima che la linea fosse elettrificata, sparivano le vaporose locomotive, e quella dell'autostrada Firenze- mare, dalla quale sciamano verso Montecatini, a lunghe gugliate, come lucciole, i fanali rossi delle automobili.

Antico *Mons Cunuli*, la storia delle sue origini non è chiara, risultando il nome di Serra comune anche a quel castello, già feudo dei conti di Capraia e di Monsummano, che si trova nell'alta Val di Nievole.

Le prime notizie certe risalgono al 1128, quando gli uomini di Serravalle, con quelli di Lamporecchio, furono mandati dai Pistoiesi contro la Sambuca, che, d'accordo con Bologna, voleva ribellarsi a Pistoia. Al pesante governo pistoiese Serravalle cercò di sottrarsi nel 1148, trattando segretamente con Lucca. Ma la congiura fallì: i capi avrebbero perduto, insieme ai beni, anche la vita, se non fosse stato per l'intervento del vescovo Atto.

Una guerra per motivi di confine corse nel 1177 col Comune di Montecatini: la pace definitiva si ebbe solo nel 1223, dopo quarantatre anni. Un episodio assai grave riguarda il castello di Serravalle al 1302. Essendosi Pistoia ribellata per la cacciata dei Bianchi da Firenze e degli Intelminelli da Lucca, Firenze e Lucca concordemente, l'assediarono per ventitre giorni. Alla fine i lucchesi si accordarono coi fiorentini per ritirarsi e disporsi all'assedio di Serravalle, saldamente tenuto da quattrocento bianchi pistoiesi. Il castello si arrese per fame il 6 settembre.

Vi entrò, coi lucchesi, il Marchese Morello Malaspina, indicato da Dante, nel XXIV dell'*Inferno*, come "vapor di val di Magra".

Dopo la resa di Serravalle e il conseguente trasferimento in Lucca dei capi di parte bianca, i lucchesi decisero la costruzione di una rocca, che fu detta rocca nuova, sulla parte di Serravalle che guarda la Valdinievole, e di un grosso muro, intorno alla rocca vecchia, dalla parte di Pistoia.

In parte bianca e ghibellina al tempo della battaglia di Montecatini e quindi nel favore di Ugucione, passò poi, volenterosamente, nelle mani di Castruccio che, nel 1316, vi tenne parlamento con gli ambasciatori pistoiesi e il fiorentino Pino della Tosa, vicario in Pistoia a nome del re Roberto, e, successivamente, vi pose il proprio quartier generale, ivi ricevendo (1322) i commissari dell'abate di Pacciana.

Alla morte di Castruccio, il castello tornò ai fiorentini, i quali ne fecero un prezioso punto d'appoggio nella guerra contro Montecatini. Il 16 ottobre 1336 una provvisione della repubblica fiorentina ordinava il restauro delle rocche vecchia e nuova.

Ripreso dai pistoiesi alla cacciata del Duca d'Atene (1343), nel 1351 fu nuovamente occupato dai fiorentini, che lo munirono e lo presidiarono in vista della sua importanza strategica. Malgrado la sorveglianza fiorentina, gli odi delle fazioni panciatica e cancelliera (1367) diedero luogo ad episodi di inaudita violenza. Tanta crudeltà giustificava la delibera, che gli Anziani della Repubblica di Lucca avevano preso il 14 maggio 1306, con la quale era vietato ai cittadini ed ai contadini lucchesi di contrarre coi pistoiesi parentele e matrimoni: Serravalle restando l'estremo limite.

Imponente la torre della rocca vecchia di epoca longobarda, quadrata e compatta, nella cui cella terminale ora riposano gli uccelli.

Sul prato (ora giardino attrezzato, n.d.r.) antistante la rocca nuova, che guarda la Valdinievole, di cui sopravvivono le torri poligonali e buoni tratti di mura, corrono le voci trasparenti dei ragazzi in fuga dietro il cerchio e la palla. Signoreggia la torre di Castruccio, esagonale, in travertino, all'interno terminata da un'elegante volta a crociera. Sotto l'arco della Porta della gabella, un gatto incerto e pigro. Si colgono per le vie del paese e per le piazze, sbiancate dal vento se aperte a tramontana, gesti consueti, come aprire una porta, lo spingere un cancello. Sotto la loggia, affiancata, sul lato di mezzogiorno, alla chiesa di San Michele, s'intrattengono i vecchi al sole. Se qualcuno passa per la strada non si voltano neppure, consapevoli ormai di avere più conoscenze nel mondo di là, che in questo di qua. Il piccolo Palazzo Pretorio, fatto erigere da Cosimo I°, quando la podesteria di Serravalle fu staccata da quella di Larciano, è stato più volte rimaneggiato ed ha perduto i caratteri originali.

Due le chiese di Serravalle. L'antica, intitolata a S. Michele, di cui abbiamo notizie fin dal 764, fu donata, fin dalla sua erezione, al Monastero di S. Bartolomeo in Pantano a Pistoia e da quello si è mantenuta dipendente fino al 1810, quando il monastero venne soppresso. L'edificio attuale, ad aula, con abside coronata in cotto a dentelli e tetto ligneo a vista, risale al XII secolo. In questa chiesa si trovava una splendida tavola della "Beata Vergine e santi", eseguita nel 1430 da Bartolomeo di Andrea da Pistoia, ora nel Museo vescovile, e una "Maestà" nella maniera del Malatesti, detto il Pistoia, ora nella sacrestia della Chiesa di S. Stefano.

Nel corso del XIII secolo il vescovo di Pistoia, nell'intento di contrastare l'egemonia dei monaci nel castello, che, stando al *Liber censuum*, aveva ormai raggiunto i milleottocento abitanti, ed anche per sostituire la Pieve di San Michele in Caloria, caduta in disuso, vi fece edificare la Pieve di S. Stefano, riservando il diritto di nomina del pievano al capitolo della cattedrale, come risulta dai documenti del 1249 e 1301. Alcune famiglie del luogo, però, i Mazzoncini, i Magnani, i Bonciolini, i Murghi e i Querci, restarono aggregate alla chiesa monastica, di cui diventarono ad un tempo patroni e parrocchiane, esercitando il diritto di nomina del parroco, insieme all'abate di San Bartolomeo, cui il nuovo eletto era costretto a prestare uffici liturgici ed un censo in denaro. La chiesa di S. Stefano, ora in forme barocche, conserva un bel Crocifisso ligneo, scolpito verso la metà del '600, da Giovanni Zeti, pistoiese, detto Giovannone dei Crocifissi."

IR- Istituto regionale per la programmazione economica della Toscana-
"Immagini da ventisette secoli"- schedatura semplificata dei beni culturali del Montalbano
1981- CONSORZIO INTERPROVINCIALE PER IL MONTALBANO

ESTRATTI.

12- SERRAVALLE

(si omettono le caratteristiche della risorsa e dell'ambiente circostante perché ampiamente descritte in precedenza)

DESTINAZIONE ORIGINARIA E ATTUALE

Il centro (Serravalle n.d.r.) ha risentito notevolmente della crisi del settore primario ed è in forte spopolamento dal dopoguerra.

STATO DI CONSERVAZIONE

Già caposaldo militare, conserva una caratterizzazione di castello fortemente munito che ne rappresenta la fondamentale valenza tipologica.

GRADO DI INTERESSE

Rilevante, soprattutto a seguito della valorizzazione del nucleo storico, delle rocche, degli spazi ineditati e degli oggetti d'arte in funzione del turismo culturale.

25- VINACCIANO

....

CARATTERISTICHE DELLA RISORSA E DELL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

La "curtis Vinathiana" è ricordata in un diploma di Ottone III° quale possesso dei Vescovi di Pistoia.

Nei secoli successivi il castello, fortificatosi e affermatosi come luogo abitato, assunse per la sua posizione strategica notevole importanza. Venuto a far parte del distretto del Comune di Pistoia ne seguì le vicende politiche e militari subendo agli inizi del '300, con Montesommano, Montecatini e numerosi altri centri della Valdinievole, l'assedio di Ugucione della Faggiola e successivamente di Castruccio Castracani. Ancora nel 1501 fu teatro di un memorabile scontro tra le famiglie pistoiesi dei Panciatichi e dei Cancellieri. Vinacciano, raggiungibile oggi soltanto per una strada sinuosa e non asfaltata, è situato sull'altura settentrionale dei Monti di Sotto, in bella posizione sulla sommità di un colle che conserva per larghi tratti le tradizionali caratteristiche del paesaggio agrario coltivato e vitato.

Anche il piccolo centro mantiene praticamente intatta la tipologia urbanistica di castello formato da edifici con aspetto e decorazioni originarie. Tra i più pregevoli si ricorda la torre poligonale, unico resto delle antiche fortificazioni, la chiesa duecentesca ristrutturata tra il XVI e il XVII secolo, e il palazzo Cancellieri, oggi trasformato in abitazione colonica.

DESTINAZIONE ORIGINARIA E ATTUALE

Borgo rurale

STATO DI CONSERVAZIONE

Molti edifici sono vuoti e le poche famiglie che vi abitano stabilmente tendono a diminuire di anno in anno. Nonostante questo Vinacciano appare ancora complessivamente ben conservato.

GRADO DI INTERESSE

Per le caratteristiche originarie di borgo murato, per l'ambientazione e la posizione baricentrica rispetto a Monsummano, per la caduta del tradizionale ruolo socio- economico e l'attuale carenza di prospettive, Minacciano costituisce uno degli insediamenti più rimarchevoli e suscettibili di valorizzazione dell'intera area- parco.

Nel testo citato si rilevano nelle schedature i seguenti edifici:

- 41)- EDIFICIO RURALE – Loc. “I Palazzi”
- 42)- EDIFICIO RURALE - Loc. “Malucchi”
- 48)- ROCCA VECCHIA- Serravalle
- 49)- ROCCA NUOVA - Serravalle

I beni culturali della Valdinievole- studi e contributi- Comune di Buggiano- Catalogo a cura di Francesco Guerrieri e Donatella Salvestrini- C.E. EDAM Firenze 1978

ESTRATTI.

Castello di Castruccio

Le strutture del Castello, con le due torri minori, sono state oggetto di consolidamento; si è fatto il restauro delle cortine esterne, risarcitura delle lesioni, riprese a scuci e cucì, nonché formazione di leghe all'interno dell'ossatura muraria.

Alla sommità delle mura, ove esisteva il camminamento, è stato costruito un cordolo di irrigidimento. E' stata realizzata una scala in ferro, indipendente dalla struttura, che permette di raggiungere con discreta agilità la sommità di una delle torri minori. Resta da fare l'intervento restaurativi della torre più alta (Torre di Castruccio). (nel frattempo eseguito, n.d.r.).

Chiesa di S. Michele

La chiesa di S. Michele è stata recentemente restaurata con intervento principalmente rivolto al suo interno, dove sono stati messi in luce quattro altari barocchi dipinti ad affresco sulle pareti, di cui si sono prese quasi completamente le tracce. E' stato ricostruito il pavimento in cotto con sottostante vespaio di isolamento; consolidamento e integrazione degli intonaci. Si sono restaurate alcune opere lignee: un confessionale, dei pancali, portoni e finestre.

Restano da fare alcuni interventi all'interno e all'esterno e lavori di consolidamento alla torre campanaria (nel frattempo eseguiti n.d.r.).

Chiesa di S. Stefano

La chiesa necessita di riparazioni alle coperture; un' indagine agli intonaci interni, con ricerche delle originali coloriture, si prospetta di grande interesse.

La cassa muraria presenta alcune lesioni di non grande entità.

E' stato eseguito un intervento alla parete absidale, dove era crollata una cortina di mattoni, mettendo in crisi la stabilità della struttura ed accelerandone la degradazione per l'azione della pioggia.

(lavori nel frattempo eseguiti, n.d.r.).

TERRITORIO DI CASALGUIDI

CASALGUIDI –Alfredo Pacini- notizia e documenti – TELLINI- 1983

Prefazione dell'autore

“Il paese di Casalguidi non è stato finora oggetto di appropriati studi monografici. Nell'attuale bibliografia gode solo di accenni in riviste specializzate o di schede raccolte in raccolte cumulative.

Il presente lavoro, frutto di pazienti ricerche, è un tentativo di colmare la lacuna, in attesa che altri completino la conoscenza della sua lunghissima storia.

Nel percorso da me seguito ho alternato la presentazione delle vicende civili e di quelle religiose, dando però la prevalenza a quest'ultime.....(omissis).”

Dalla lettura del testo , peraltro molto complesso e articolato, non si può che concordare, nella sintesi di un percorso storico intelligibile su Casalguidi, con quanto scritto nella presentazione di Natale Rauty (ottobre 1983), di cui si riportano alcuni estratti.

“ La storia del territorio , che fino dai secoli dell'età etrusca e romana ha registrato una serie ininterrotta di insediamenti umani, di profonde trasformazioni, di vicende politiche e religiose , non può non riservare nuove scoperte ogni volta che un attento studioso affronti la fatica di una difficile, sistematica ricerca..... (omissis)...

L'autore ha trovato questa volta una sorta di “guida” al suo lavoro nell'inedito poemetto di un antico pievano di Casalguidi, il canonico Giovanni Emanuele O'Kelly, figlio di un profugo irlandese trapiantato in Toscana, abbastanza noto per aver ricoperto la carica di vicario del Vescovo Scipione De' Ricci, prima a Prato e poi a Pistoia. I versi del poemetto, anche se talvolta ingenui sotto il profilo storico, ma sempre pieni di sincero amore per la nostra terra, accompagnano così, come un “leitmotiv” le vicende che via via affiorano dalle vecchie carte degli archivi.

.....(omissis).. Non mancano notizie inedite di particolare rilievo, come quella relativamente preziosa, relativa alla Chiesa di S. Biagio, della quale l'autore ha addirittura individuato i ruderi, riportandone correttamente l'origine ad epoca alto medioevale. E' infatti accertato che il culto di S. Biagio, vescovo martire di Sebaste in Armenia, fu introdotto in occidente da missionari orientali che operarono anche in Italia fra il VI° e l'VIII° secolo. Come è ben noto, la storia della nostra città e del nostro territorio è ancora largamente incompleta per i secoli dell'alto medioevo; ma ben più incerta è la vicenda della chiesa pistoiese, via via che si retrocede verso le origini..... (omissi)..

Altro elemento importante, opportunamente messo in rilievo dal can. Pacini, è la presenza di arimannie longobarde nel territorio di Casalguidi (arimannia= censo reale e personale dovuto al sovrano dal suddito libero “arimanno”, in epoca feudale –il termine deriva dal longobardo “hariman” n.d.r.).

Anche se non tutte le considerazioni che furono a questo proposito avanzate dal Chiappelli possono essere accolte senza riserve, è sicuro che i “Lambardi”, documentati a Casalguidi ancora nei primi secoli dell'età comunale, attestano una sorta di continuità con gli insediamenti arimannici, le cui antiche proprietà di natura fiscale furono in seguito godute in modo collettivo da forti consorterie, i cui membri si chiamarono, ancora per molti secoli “arimanni” in Lombardia e “lambardi” in Toscana.

Le tracce dell'insediamento longobardo nella “iudiciaria pistoiese” tra il VII° e VIII° secolo costituiscono indizi preziosi per la ricostruzione del quadro storico di un periodo fondamentale per il nostro territorio, così come per altre parti d'Italia ... (omissis.)

La vita della comunità rurale di Casalguidi e della Pieve, che di tale comunità ne ha costituito per secoli il fulcro, viene così ricostruita sulla base di un solido apparato documentario: il ricordo dei conti Guidi, ancor oggi testimoniato dal nome stesso della località; le prime notizie della Pieve; i diritti feudali rivendicati dal Vescovo Ildebrando; la viabilità che attraversa il territorio di Casalguidi collegava Pistoia al porto di Bugnano sul Padule di Fucecchio; gli statuti rurali; le vicende del periodo comunale; l'assedio del Castello del 1501; le visite pastorali.... (omissis).”

Infine merita citazione una parte del poemetto scritto dall'O' Kelly (“Casale e Ville”), dedicato a Casalguidi e riportato a pag. 9 del testo:

“.....
Nel mezzo ove più ride il bel paese
che Appennin parte, il mar circonda e l'Alpe
siede Casale a piè d'un colle, in faccia
di Pistoia alle mura alto vetuste
dall'Austro; vi è frapposta una pianura
che Ombron bagna, divide, orna e feconda
e discopre in amplissima veduta
della Toscana la più lieta parte,
cinta dall'Alpe che nel ciel torreggia
.....”

Egli descrive inoltre con ammirazione i dintorni di Casale, in particolare Vinacciano e Il Santuario delle Grazie , visita le seguenti ville e ne illustra l'ambiente:

- CASSERO DEI MONTEMAGNI – (oggi Villa Gargani di Cantagrillo)
- CASTELNUOVO de' signori Melani – (oggi Villa De' Rossi)
- VILLA POLLACCI – TORCITOIO – (oggi del sig. Tarti Bruno ?)

Nei documenti allegati al testo merita inoltre attenzione , rispetto alla lettura del territorio in esame la “ Carta del territorio pistoiese e zona di Casalguidi (sec. XI° e XII°) a cura di Natale Rauty.

Infine è degna d'attenzione la serie dei documenti allegati al testo (da pag. 145 a pag. 164) nei quali si evidenziano i toponimi del territorio di Casale, di Castelnuovo, memoriali del Vescovo Ildebrando, le feste religiose, l'inventario delle reliquie della Chiesa di Casalguidi, notizie sulla Fiera di Casalguidi, (riportate altresì nel sopra citato testo “Immagini da ventisette secoli”), lo “statutum et ordinamenta comunis de Casale MCCCXVIII.

CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE

Il Regolamento Urbanistico , ai sensi dell' Art. 55 della L.r. 1/ 2005 disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale ed in particolare individua e contiene:

- il perimetro dei centri abitati;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;

In seguito al Piano Strutturale l'Amministrazione, in conformità alla L.R. 5/95 (ora L.R. 1/2005) è pervenuta alla determinazione di redigere il Regolamento Urbanistico, che ne costituisce l'elemento applicativo.

La disciplina degli insediamenti del R.U. attua gli indirizzi contenuti nel P.S. per i singoli sub- sistemi insediativi , nel rispetto delle prescrizioni relative al dimensionamento delle espansioni edilizie e delle dotazioni di spazi ed attrezzature di interesse pubblico.

Il R.U. disciplina gli interventi sul territorio , sulla base di quanto individuato nel P.S. e individua, in linea con il criterio di “zonizzazione” contenuto nella L. 1150/42, le zone omogenee A,B,C,D,E,F. e i relativi Standards.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI

A titolo di pura proiezione dell'andamento futuro della popolazione nell'intero territorio comunale, posto che ai fini della valutazione del dimensionamento degli abitanti insediabili il presente Regolamento Urbanistico si è riferito alle quote di abitanti previsti nel Piano Strutturale, si assumono come riferimento le seguenti date:

- ❑ 1978 = abitanti censiti N. 7.787 (dati ISTAT)
- ❑ 2001 = abitanti censiti N.10.055 (dati ISTAT)
- ❑ 2005= abitanti censiti N.10.769 (DATI UFFICIO ANAGRAFE) al settembre 2005

L' inizio dell'anno 2006 è presumibilmente quello di partenza del presente Regolamento urbanistico (fra adozione, osservazioni e approvazione definitiva) e, nel decennio di previsione (2006- 2015) (periodo minimo richiesto per l'attuazione dello strumento) si può ipotizzare una popolazione al 2015 utilizzando la formula dell'interesse composto:

$$P_n = P_0 \times (1 + r)^n$$

Ovvero

$$P_{pr} = P_{2005} \times (1 + I)^{10}$$

dove P_{pr} = popolazione prevista al 2015

P₂₀₀₅ = popolazione risultante all'anagrafe comunale all'ultima rilevazione 2005

I = tasso d'incremento medio annuo.

Considerando che la crescita della popolazione ha avuto trend differenti nelle due fasi (1978-2001)- (2001- 2005), si prendono in considerazione i tassi d'incremento medio annuo delle due fasi:

$$1978- 2001 \quad ((10.055 - 7.787) / 23) / 7.787 = 0,01266$$

$$2001- 2005 \quad ((10.769 - 10.055)/4) / 10.055 = 0,0177$$

e si considera la media di questi due valori:

$$\frac{0,01266 + 0,0177}{2} = 0,01518$$

Applicando la formula precedente si ottiene:

$$\text{Popolazione al 2015} = \text{popolazione al 2005} \times (1 + 0,01518)^{10} =$$

$$(10.769 \times 1,162) = 12.513 \text{ abitanti}$$

Incremento di popolazione dal 2005 = 1.744 abitanti
Incremento demografico medio = 174 abitanti l'anno

$$\text{Popolazione al 2021} = \text{popolazione al 2005} \times (1 + 0,01518)^{15} =$$

$$(10.769 \times 1,253) = 13.493 \text{ abitanti}$$

Incremento di popolazione dal 2005 = 2.724 abitanti
Incremento demografico medio = 181 abitanti l'anno

Previsioni di dimensionamento del Piano Strutturale

Il P.S. ha inteso promuovere un 'inversione di tendenza' rispetto al "trend" di crescita degli ultimi anni , stabilendo un tasso d'incremento annuo molto modesto (0,00775) poco più della metà del tasso d'incremento medio dal 1978 ad oggi (0,005118).

Esso stabilisce dal 2001 al 2021, in termini di sviluppo del territorio, le direttive per lo sviluppo del territorio, ai sensi della L. R. 5/95 (ora L.1/2005) determinate in accordo con la Regione Toscana.

E' stata prevista una popolazione complessiva al 2021 di 11.735 abitanti , con un incremento di 1.680 nuovi abitanti, da ripartirsi fra completamento delle previsioni dell'attuale piano (880 abitanti) e nuove quote da prevedere nei Regolamenti (800 abitanti).

Sulla base di tale previsione, alla data del primo Regolamento da noi ipotizzato, (2015), si avrebbe una popolazione di 11.315 abitanti . (da noi ottenuta assumendo dalle cifre del P.S. l' incremento demografico (2021- 2001) = 11.735- 10.055 = 1.680 / 20 = 84 abitanti l'anno x 15= 1.260 + 10.055 = 11.315) con un aumento della popolazione di 1.260 abitanti rispetto al 2001 e di 546 abitanti rispetto ai dati dell'Anagrafe del settembre 2005. La differenza fra il 2005 e il 2001 = 720 abitanti è quella da assumere come completamento del P.R.G. vigente , mentre 540 abitanti (1.260-720) costituiscono le nuove quote di previsione del Regolamento urbanistico in atto.

VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO EDILIZIO NEL 1° REGOLAMENTO

Concordando sul principio dell'inversione di tendenza rispetto alla crescita edilizia eccessiva nel territorio comunale (in particolare nell'UTOE 2 – piana Cantagrillo- Casalguidi) , si assumono come dati validi quelli assunti nel Piano Strutturale, dimensionando il Regolamento sulla base di 500 abitanti complessivi e lasciando un'alea dell'8% (40 abitanti) per correggere eventuali errori ed omissioni nella fase della gestione delle Osservazioni .

Si riportano di seguito i parametri desunti dal Piano Strutturale:

	UTOE N°1 MASOTTI- SERRAVALLE- PONTE	UTOE N°2 CASALGUIDI- CANTAGRILLO
Volume residuo P.R.G. vigente	mc. 26.500 abitanti 265	mc. 61.560 abitanti 615
Volume previsione Piano Strutturale	mc. 15.000 abitanti 150	mc. 65.000 abitanti 650
Superficie di completamento artigianale (utile lorda residua di P.R.G.)	Mq. 3.000	
Superficie di espansione artigianale (sup.fondiarie) nel Piano Strutturale	Mq. 0	Mq. 30.000
Asili nido da prevedere	Mq. 3.200	Mq. 0
Scuola elementare da prevedere	Mq. 7.045	
Biblioteca da prevedere	Mq. 300	Mq. 2.700
Verde di quartiere da prevedere	Mq. 4.780	Mq. 10.000
Parchi urbani e territoriali da prevedere	Mq. 55.020	Mq. 121.000
Polo scolastico da prevedere		Mq. 6.075
Verde attrezzato a prevedere		Mq. 5.525
Parcheggi da prevedere	In funzione degli standards	In funzione degli standards

TOTALI

Volume residuo P.R.G.	mc. 88.060	Abitanti 880		
Volume di previsione R.U.	mc. 80.000	Abitanti 800	(di cui mc. 15.000= 150) a Masotti-Ponte	(di cui mc. 65.000= 650) a Casalguidi-Serravalle
Totali	mc. 168.060	Abitanti 1.680		
Produttive residue di completamento (s.u. lorda)	Mq. 26.000			
Produttive di espansione (s.fondiarie)	Mq. 30.000			

Come già premesso nella parte della Relazione relativa all'analisi dei dati demografici, l'Amministrazione ha individuato per la pianificazione territoriale due diversi Regolamenti urbanistici ; considerando che la presunta data di adozione del primo e presente strumento è al 2006, si avrà:

1° R.U. 2006 – 2015

2° R.U. 2015 - 2021.

Ribadito che l'attuazione delle previsioni e delle destinazioni di piano (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani di edilizia economica e popolare, piani d'insediamenti produttivi) necessita di dieci anni ai sensi della L.R. 1/2005, il presente Regolamento Urbanistico è contenuto in questo periodo temporale, mentre il 2° Regolamento si avvarrà di un' ulteriore integrazione di quattro anni, tenuto conto altresì della dinamica reale della popolazione, che dai dati anagrafici risulta maggiore rispetto al trend previsto dai dati del P.s.

Ovviamente per il 2° Regolamento urbanistico si renderà necessario provvedere a variare il Piano strutturale.

Le previsioni insediative e di servizi del Piano strutturale sono state diluite, in tali due periodi, in misura mediamente proporzionale, come si evince dai dati sottoriportati:

-U.T.O.E. N. 2

Totale abitanti previsti nel Piano Strutturale = **650**

- PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO= **357** ABITANTI = **54,92 %** DI 650
- GESTIONE DELLE OSSERVAZIONI = **390** ABITANTI = **60,00% %** di 650

-U.T.O.E. N. 1

- -PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO = **144** ABITANTI = **96 %** di 150
- -GESTIONE DELLE OSSERVAZIONI = **150** ABITANTI = **100 %**

Totale ABITANTI equivalenti :1° REGOLAMENTO URBANISTICO = 501 = 62,62 % di 800

Totale ABITANTI equivalenti CON LA GESTIONE DELLE OSSERVAZIONI= 540 = 67,50 % di 800

PROGETTO DEL REGOLAMENTO

Gli elementi precipui che hanno determinato le scelte pianificatorie, all'interno del principio dello sviluppo sostenibile sono stati :

- ❑ proseguire il completamento e la riqualificazione degli abitati di Casalguidi- Cantagrillo, di Ponte di Serravalle ed aree ad esse limitrofe, nei limiti posti dall'attuazione del Piano strutturale, con attenzione al completamento del tessuto urbano e al riuso del patrimonio edilizio esistente,(da previsione produttiva a residenziale);
- ❑ dotazione di ulteriori aree –(standards) (parcheggi, viabilità minore, aree a verde, aree per parchi urbani) in aderenza e nell'intorno delle aree di cui al punto precedente;
- ❑ verifica delle schede dei fabbricati di valore architettonico e ambientale già contenute nel Piano strutturale;
- ❑ unificazione delle previsioni scolastiche fino all'obbligo (Polo scolastico) in un'area posta a cerniera fra gli abitati di Cantagrillo e di Casalguidi;
- ❑ favorire la soluzione dei problemi infrastrutturali con particolare riferimento alla complanare alla Via Montalbano al Ponte alla Stella, già contenuta nel P.S., al ponteggiamento di Via dei Forti nell'area di cui al punto 4 e ipotesi alternativa a Via S. Giusto con innesto su via IV novembre;
- ❑ garantire lo sviluppo economico e insediativo compatibile con le caratteristiche idro-geomorfologiche del territorio, in un rapporto compatibile fra sviluppo artigianale privato e piani produttivi di iniziativa pubblica;
- ❑ salvaguardia da nuova edificazione, in sintonia con il P.S., di ambiti di particolare conformazione, giacitura, vegetazione;
- ❑ rielaborazione integrale delle Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.) degli interventi sul territorio comunale
- ❑ realizzazione di una struttura turistico- ricettiva in località “Le Rocchine” finalizzata al turismo naturalistico- ecologico e per la salute e lo sport.
- ❑ Previsioni per strutture commerciali e direzionali, in seguito al superamento della soglia dei 10.000 abitanti

In particolare :

- completamento delle previsioni del vecchio P.R.G.;
- realizzazione del Polo scolastico;
- ampliamento della scuola a Masotti
- realizzazione di un Piano di Insediamenti produttivi (P.I.P.) per rispondere alle richieste dell'artigianato locale;
- realizzazione di un'area per l'edilizia economico- popolare (P.E.E.P) e potenziamento dell'area esistente;
- realizzazione di un'area per l'espansione artigianale a Ponte Stella;
- individuazione delle criticità urbane nel territorio “denso” ;
- riorganizzazione, nei limiti di bilancio, delle aree pubbliche;
- favorire, attraverso la scelta di alcuni siti determinanti, il processo di recupero delle aree dismesse;
- favorire il processo di trasferimento delle aziende dai centri abitati;
- “rivisitare” le case sparse nel territorio (edifici in elenco del P.S.) definendo per quelle non di valore tipologico e ambientale norme atte a permettere ampliamenti in misura contenuta;
- definire regole per l'ammissibilità d' interventi in zone agricole per gli imprenditori, i coltivatori diretti e per coloro che usano saltuariamente il territorio per l'autoconsumo, oltre ad affrontare le questioni cogenti del vivaismo, delle serre e della vasetteria;
- nuove infrastrutture viarie, anche se limitate dai costi urbanizzativi e d'esproprio;
- aree a parcheggio diffuse su tutto il territorio;
- spostamento del campo sportivo sussidiario da Via Matteotti allo stadio comunale;
- potenziamento dell'area adibita a “Fiera”;
- aree commerciali diffuse nel territorio con particolare attenzione al centro di Casalguidi;
- realizzare, in conformità con le previsioni del P.s., un'area sul Montalbano che, nei limiti del rispetto dell'impatto ambientale, integri lo sviluppo turistico del territorio, in località “Le Rocchine”.

I soggetti delle previsioni sono individuati dall'Amministrazione Comunale e dai privati, singoli o riuniti in consorzio.

Gli strumenti urbanistici d'intervento sono:

Piani particolareggiati, Piani di Recupero, lottizzazioni, profili regolatori, piani unitari concordati.

Gli interventi sono riassumibili nell'elenco che segue; le relative spese e ricavi sono riportati nella parte della presente Relazione (titolo PREVISIONE DEI COSTI E DEI RICAVI -Bilancio economico)

I numeri che contrassegnano gli interventi costituiscono riferimento per la lettura di questo e dei paragrafi successivi.

Zone da realizzarsi mediante l'intervento pubblico

U.T.O.E. N. 2

1)- ZONA STADIO E POLO SCOLASTICO-

Costituisce l'elemento più caratterizzante delle scelte dell'Amministrazione. In un luogo che costituisce la cerniera fra gli abitati di Cantagrillo e Casalguidi, già interessato dalla presenza della Fiera, della Scuola e degli impianti sportivi, si intende promuovere, attraverso le scelte del Polo scolastico e dello spostamento del campo sportivo sussidiario di Bugigattoli, una saldatura fra i due centri.

Per quanto attiene al "Polo scolastico", esso intende riunire, per finalità di razionalizzazione dei cicli nel territorio corrispondente all'UTOE n. 2, in un unico plesso le scuole dalla prima infanzia fino al termine del primo livello di istruzione, (vedasi gli studi compiuti dagli archh.tti incaricati); per tale obiettivo si procederà ad un piano di vendita degli immobili, aventi la stessa destinazione, che saranno dimessi.

Il progetto prevede inoltre interventi per opere stradali (Via dei Forti- tangenziale), per il potenziamento dell'area della Fiera, per la realizzazione del nuovo campo sussidiario, per l'ampliamento del verde attrezzato e per il verde a corredo della viabilità, per parcheggi a servizio del sussidiario e del polo scolastico, percorsi pedonali per raggiungere lo stesso, lo spostamento del Fosso dei Forti.

2a)- VIA CHIASSETTO- VIA VECCHIA MONTALBANO.

Si prevede un breve tratto stradale a carico del Comune a completamento della nuova viabilità da realizzare a carico dei privati

3)- P.E.E.P. via Pontassio -P.E.E.P. 3a) — P.E.E.P. ampliamento dell'attuale

Trattasi di aree per l'edilizia economico- popolare finalizzate alla soluzione dei problemi abitativi dei cittadini disagiati, ambedue poste in Casalguidi.

Si prevede complessivamente il soddisfacimento di mc. 7.199 = 72 abitanti equivalenti, il 20 % di quelli previsti nel totale dell'UTOE n. 2.

Per la realizzazione degli interventi si prevedono distintamente : aree a -parcheggio -Verde pubblico -opere stradali

4a) ex distilleria -Tratto stradale a carico comune

5b)- Via D.Alighieri Tratto stradale a carico comune

8)- Parco Urbano e territoriale Via Castelnuovo

Posto in posizione ideale per la fruizione dei cittadini mq. 21.466

13)- Ex campo sportivo comunale via Matteotti via Bugigattoli

Area di notevole interesse ai fini residenziali, in quanto dotata delle opere di urbanizzazione e delle aree necessarie, da attuare mediante un profilo regolatore, si prevede la dismissione del campo sportivo sussidiario di proprietà comunale e la realizzazione, in suo luogo, di area a verde di

quartiere, di area a parcheggio con relativi accessi viari e un' area per completamento residenziale, contigua alle altre esistenti.

16)-CATAVOLI

Si prevedono due aree a parcheggio ed a verde pubblico, con il fine di risolvere i problemi emersi in quell'isolato.

17 - Via Valli Via di Baco

Si prevede di realizzare -verde di arredo stradale

20)-P.I.P.

Si prevede, per rispondere alla domanda locale degli artigiani, di realizzare un Piano insediamenti produttivi, oltre al completamento dell'opera stradale in direzione delle colline e della relativa racchetta vstradale.

20b) Cantagrillo- Cimitero

Si prevede la realizzazione di un ulteriore parcheggio

U.T.O.E. N. 1

24)- PREVISIONE SCOLASTICA Masotti

Si prevede, in aderenza agli indirizzi del P.S. di realizzare un - ampliamento scuola con relativo parcheggio

27)- Piazza Magrini

Si prevede, per rispondere alle esigenze della frazione, di realizzare un'area a parcheggio, la relativa strada di accesso e la realizzazione del verde pubblico. Tali previsioni non incidono sulle aree attrezzate già esistenti nella Piazzetta

28)- Parcheggio sulla ex statale

E' previsto per le stesse motivazioni della voce precedente

Zone sottoposte a intervento privato

U.T.O.E. N. 2

CENTRO-utoe n. 2

2)- VIA CHIASSETTO- VIA VECCHIA MONTALBANO- (P.U.C.)

-completamento residenziale (B1)

-parcheggio

-opere stradali

4)- Ex DISTILLERIA -P.D.R.

Trattasi di un'area a forte degrade ambientale, nella quale l'Amministrazione ha individuate la riconversione di parte del volume artigianale in residenza. Si prevede di demolire e ricostruire la ex Distilleria per un nuovo volume residenziale di mc. 7.500. Comprende, a carico del comparto, la realizzazione di opere stradali, di parcheggi e di verde privato.

5)-Centro polifunzionale commerciale -F1

Trattasi di recuperare un volume esistente artigianale per una funzione direzionale e commerciale, necessaria nella frazione.

5 a)-Via Dante Alighieri -(P.U.C.)

Trattasi di area a completamento residenziale (B1) e relativi parcheggi

6)- VIA EUROPA (P.U.C.)- FI

Trattasi di realizzare , tramite attuazione privata, un centro polifunzionale commerciale,oltre a completamento residenziale (B1)- sulla via Gramigneto

7)- VIA GRAMIGNETO (P.U.C.) -

- completamento residenziale (B1)
- verde pubblico
- Parcheggio
- opere stradali in allargamento

9)-PIANO DI RECUPERO (via Gramigneto)

Trattasi di trasformare un volume da artigianale a residenziale di completamento (B1)

11) – (Via Carradori- Via Pontassio)

completamento residenziale (B1 e B2) in luogo di verde privato

12) Via Maggio

- da B2 a verde privato
- B1 (da previsione religiose)

14)- Via Februari via Bugigattoli

Trattasi di un'importante previsione residenziale in luogo di verde privato, in pieno centro, da attuarsi mediante profilo regolatore. Buona parte dell'area resta ineditata, con previsione di verde pubblico e di percorso fluviale.

- B2 (IF = 2)
- parcheggi
- verde privato
- opere stradali

15)- Via S. Biagio – P.U.C.-

Trattasi di un completamento edilizio, da attuarsi da parte dei privati, con relative opere di urbanizzazione a loro carico.

- B1
- parcheggi
- verde privato

16)-CATAVOLI

- completamento residenziale B1

17)- Via Valli Via di Baco (ex Costa Righini)

Da realizzarsi mediante un P.U.C. , si prevede una quota di residenziale B1 (2 lotti di mq. 1.692 + 538) , oltre a

- verde pubblico
- verde pubblico (ex verde rispetto stradale)
- totale verde pubblico
- parcheggio
- opere stradali

18)- Via IV Novembre

Visto che la precedente lottizzazione non si è realizzata nei tempi prescritti, l'Amministrazione ha diversamente

pianificato l'area in esame , riducendo di molto le previsioni residenziali (da lottizzazione a completamenti) e inserendo ulteriori previsioni produttive, compatibili con la frazione .

- completamento residenziale (B1) – (compreso P.U.C.)

- completamento residenziale B2

totale volume residenziale

- completamento artigianale (D1)
- opere stradali
- parcheggi
- verde pubblico

19)- ZONA ARTIGIANALE PONTE STELLA

L'area è stata scelta per la facilità dell'accesso, per la presenza di attività produttive (infatti l'area artigianale di Ponte Stella è ormai consolidata, ma soprattutto per la concomitante realizzazione, da parte dell'Amministrazione Provinciale, della viabilità complanare alla Via Montalbano.

In essa sono contenute gran parte delle previsioni private, peraltro modeste, consentite dal R.U.

-D

-parcheggi

-verde pubblico

-opere stradali

20a)- Podere "Pantano"

-P.d.R. "ex pollificio"

Trattasi di un'area, posta in località Podere Pantano, sul tratto di via Casa Bianca che conclude l'importante arteria che attraversa il "Redolone" e che immette in prossimità della discarica del "Cassero".

Già oggetto di Piano di Recupero nel P.R.G. precedente, (l'ultima richiesta di ristrutturazione presentata all'Amministrazione è del 3.8.2004 e risulta al momento inevasa), presenta difficoltà ambientali ed igieniche per la presenza di capannoni adibiti ad allevamento intensivo avicolo. Tali capannoni, costruiti con struttura prefabbricata, ad un solo piano, sono posti sull'altura, dove si evidenzia la presenza di due stecche in direzione nord-ovest, sud-est di circa ml. 90 di lunghezza e di altra stecca in direzione sud-ovest, nord-est.

E' intenzione dell'Amministrazione di confermare le previsioni del precedente strumento urbanistico e di "sanare" queste preesistenze, favorendo un processo di riutilizzazione dell'area a fini residenziali tramite Piano di Recupero.

La proposta comprende l'inserimento di una nuova viabilità attestata sulle strade esistenti (Via comunale Forniccioni e Via Vicinale Terra Rossa) che mette in collegamento con la strada privata che dia l'accesso agli edifici, con previsione di allargamento stradale.

In assenza di fognatura comunale verrà provveduto con una rete di collettori autonoma con immissione in due distinti depuratori ad ossidazione totale di capacità idonea allo smaltimento degli abitanti equivalenti (100). Dai depuratori il refluo immetterà su fosse campestri che si immettono entrambe nel fosso di Pantano a valle dell'area.

Per la fognatura bianca sarà provveduto nello stesso modo, fino al Fosso di Pantano sopra richiamato.

L'illuminazione pubblica e quella a servizio dei nuovi fabbricati sarà eseguita con rete indipendente derivata all'allaccio Enel posto in Via Forniccioni.

L'allacciamento al gas metano sarà eseguito con rete indipendente derivata dall'allaccio ASP posto sulla stessa via Forniccioni.

L'allacciamento all'acquedotto sarà eseguito con le stesse caratteristiche del metano in funzione del progetto del fornitore ASP, così gli allacciamenti ai servizi telefonici saranno eseguiti secondo le prescrizioni Telecom.

Tenuto conto della particolare situazione dell'area, per l'attuazione dell'intervento l'Amministrazione prescrive (vedasi le N.T.A.) che sia eseguita, a norma della L.R. 1/2005 la valutazione ambientale integrata.

20c) Via Rinascita

- area per distribuzione carburante

- sosta autoarticolati

- verde pubblico

20d) "Le Rocchine"

-T5- Struttura turistico- ricettiva

-F4 Parchi urbani e territoriali

Trattasi di una vasta area (mq. 180.227), posta sulla dorsale del Montalbano, nella località omonima, posta a confine con i Comuni di Monsummano e di Larciano, la cui altitudine varia da 220 a 380 metri sul livello del mare.

E' attraversata dalla strada Provinciale Cantagrillo-Monsummano e dalla via vicinale di Montecupoli, "strada bianca" che partendo dal castello di Serravalle Capoluogo arriva al campeggio "Barco Reale" posto in località "S.Baronto" per poi proseguire fino a Carmignano ed oltre.

La “strada bianca suddetta è stata interessata da un recente intervento di sistemazione e valorizzazione attuato dal Comune con fondi comunitari.

Verso sud il territorio in esame confina con la strada provinciale del Confine che lo separa dal Comune di Larciano.

L’area in questione si affaccia sui due principali versanti della dorsale: quello esposto a nord-est verso la piana Pistoia-Prato-Firenze e quello esposto a sud-ovest verso Lucca e la piana empoiese.

La sua posizione strategica ne apre notevoli potenzialità da un punto di vista turistico ecologico, della salute e dello sport.

La presenza di bosco di specie autoctone, da conservare, ha fatto ritenere all’Amministrazione di destinare gran parte dell’area (mq. 125.227) ad attrezzature pubbliche -F4 Parchi urbani e territoriali.

La superficie restante (mq. 55.000) sarà destinata a T5 – strutture turistico-ricettive, nei limiti posti sia dalla L.R. 23.3.2000 n. 42 e successiva e delle Norme Tecniche di attuazione del presente Regolamento.

La proposta comprende il potenziamento della viabilità di accesso interna, la realizzazione di parcheggi all’esterno della struttura, nel rispetto dei materiali e dell’ambito naturalistico di quei luoghi.

In assenza di fognatura comunale verrà provveduto con una rete di collettori autonoma con immissione in depuratori ad ossidazione totale di capacità idonea allo smaltimento degli ospiti della struttura ricettiva. Dai depuratori il refluo immetterà su fosse campestri poste a valle dell’area.

Per la fognatura bianca sarà provveduto nello stesso modo.

L’illuminazione delle strutture ricettive sarà eseguita con rete indipendente derivata all’allaccio Enel posto in Via Prov.le Montalbano. L’allacciamento al gas sarà eseguito con rete indipendente derivata da depositi autonomi.

L’allacciamento all’acquedotto sarà eseguito con le stesse caratteristiche del gas mediante pozzi artesiani, mentre gli allacciamenti ai servizi telefonici saranno eseguiti secondo le prescrizioni Telecom.

Tenuto conto della particolare situazione dell’area, per l’attuazione dell’intervento l’Amministrazione prescrive (vedasi le N.T.A.) che sia eseguita, a norma della L.R. 1/2005 la valutazione ambientale integrata.

U.T.O.E. N. 1

21)-Lago Verde-

completamento B1

-opere stradali

22)- Masotti ex lottizzazione

Si tratta di completare l’edificato dell’ex lottizzazione, inserendo modeste quote di completamento residenziale. Una parte è soggetta a profilo regolatore

-completamento B1 (da verde privato)

-completamento B1

totale completamento B1

-verde privato

-parcheggi

-opere stradali

23)-Ex Italricambi - profilo regolatore

- parcheggi

- completamento residenziale B1 (da previsione D1)

24a)- Strada reg.le. lucchese

ampliamento area distribuzione carburanti

25)- Via Marlianese

Si tratta di completare l’edificato, tenuto conto della distanza di rispetto dalla ferrovia, degli allineamenti con gli edifici adiacenti e del rispetto, tramite verde privato, della Villa contigua.

- previsione residenziale (C1)

- verde privato

26)- Ponte di Serravalle - via G. Verdi-ferrovia

- parcheggio
- completamento residenziale B1

29)-Ponte di Serravalle

- completamento residenziale B1
- commerciale C4
- parcheggio
- parcheggio
- tot. Parcheggi
- opere stradali

La disciplina del territorio comunale (N.T.A.)

Le Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico precisano e dettagliano le indicazioni del P.S. e aggiornano quelle del P.R.G. , tenuto conto delle linee generali da esse tracciate nel criterio della “zonizzazione”.

Il testo normativo può apparire “corposo”, ma deriva dalla necessità di consentire una lettura agevole, riducendo al minimo i richiami al resto dell’articolato e alle Leggi regionali e nazionali.

La completezza delle Norme infatti semplifica la gestione del Piano da parte degli uffici comunali, ma fornisce anche agli operatori privati ed ai tecnici la visione complessiva delle regole per la trasformazione del territorio cui fanno riferimento.

Queste scelte possono far apparire le Norme del presente Regolamento più complesse rispetto a quelle precedenti, ma occorre tener presente la contropartita di chiarezza e di completezza che deriva dall’integrazione delle normative settoriali.

Le presenti norme, come il Regolamento nel suo insieme, si pongono infine l’obiettivo di una maggiore qualità dello spazio urbano e dell’arredo e i richiami ad una maggiore attenzione nei loro confronti non può apparire speciosa, anche se non viene negato l’uso di nuovi materiali.

Infine la componente forse più innovativa è costituita dalle schede- norma. Ciascun piano urbanistico preventivo e ciascun intervento diretto è contenuto in una scheda-norma (obiettivi, parametri urbanistici, destinazioni d’uso, le quantità, gli elementi prescrittivi e le condizioni di fattibilità)

Il linguaggio usato è, in conformità con le raccomandazioni regionali, il più accessibile possibile.

La forma grafica è stata curata allo scopo di permetterne un’ immediata pubblicazione sul sito Internet del Comune.

I parametri afferenti la nuova normativa non modificano le quantità previste nel P.S. e già contenute nel P.R.G. vigente, ma ne migliorano semmai le indicazioni circa la qualità tipologico- costruttiva.

Parte prima

Contiene norme generali sul Regolamento Urbanistico e specifiche sui piani attuativi.

Parte seconda

Definisce gli interventi e i parametri urbanistico- edilizi , introducendo i nuovi profili regolatori e i comparti di recupero, disciplina le sottozone A,B,C,D,E,F, le aree a verde pubblico,le attrezzature d’interesse comune,gl impianti di notevole interesse pubblico, le zone turistico- ricettive, i parcheggi, le fasce di rispetto stradale, il verde privato, le aree a vincolo speciale.

Parte terza

Riguarda norme sull’edilizia sostenibile, sulla qualità edilizia e sulle finiture dei fabbricati.

Parte quarta

Norme finali e transitorie, oltre a indicazioni dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco, in materia di orari.

Appendice

Schemi di convenzione per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, privata e per le zone agricole, agrituristiche,per realizzare annessi agricoli, per la deruralizzazione di fabbricati; carta dei giardini storici, schedatura dei fabbricati in zona R.U. A4/N.

A parte :Schede – norma relative alle singole sottozone A,B,C,D,E,F (estratte dalle N.T.A.)

CALCOLI DIMENSIONALI

U.T.O.E. N. 2

CENTRO-utoe n. 2

1)- ZONA STADIO E POLO SCOLASTICO- opera pubblica		
- opere stradali – Via dei Forti- tangenziale	mq. 3.228	
_ Area della Fiera	<u>mq.1.633</u>	
totale opere stradali 1-		mq. 4.861
- Realizzazione nuovo campo sussidiario		mq. 5.400
-Ampliamento verde attrezzato		mq. 5.550
-Verde a corredo della viabilità		mq. 1.500
-Attrezzature scolastiche (polo)		mq. 9.819
-Parcheggi		
a servizio del sussidiario	mq. 2.741	
area attrezzata a Fiera	mq. 2.794	
per il polo scolastico	<u>mq. 3.042</u>	
totale parcheggi		mq. 8.577
-percorsi pedonali polo scolastico		mq. 614
-spostamento Fosso dei Forti		ml. 246
Deduzione		
-attrezzature e impianti sportivi		mq. 3.637
2)- VIA CHIASSETTO- VIA VECCHIA MONTALBANO- opera privata		
(P.U.C.)		
-completamento residenziale (B1)	mq. 1.393	m3 1.393
-parcheggio	mq. 560	
-opere stradali	mq. 720	
2a)-Tratto stradale a carico Comune		
	mq.1.350	
3)- P.E.E.P. via Pontassio		
-P.E.E.P.	mq. 2.696	m3. 4.044
-parcheggio	mq. 320	
-Verde pubblico	mq. 184	
-opere stradali	mq. 1.103	
3a) – P.E.E.P. ampliamento dell'attuale		
	mq. 3.155	m3. 3.155
4)- DISTILLERIA		
- P.D.R. (1° stralcio)	75 abitanti equivalenti	m3.7.500
-opere stradali	mq. 386	
-parcheggi	mq. 1.109	
-verde privato	mq. 1.665	
	Riduzioni	
D1 – completamento artigianale	mq. –6.695	
4a)-Distilleria		
Tratto stradale a carico comune	mq. 271	
5)- Centro polifunzionale commerciale –attuazione privata		
-F1	mq. 3.800	m3. 7.600
5 a)-Via Dante Alighieri – intervento privato (P.U.C.)		
(B1)	mq. 2 .218	m3 2218
-parcheggi	mq. 289	
5b)- Tratto stradale a carico comune		
	mq. 479	
6)- VIA EUROPA (P.U.C.)		
-F1 centro polifunzionale commerciale- attuazione privata	mq. 2.246	m3. 4.492
-completamento residenziale (B1)- sulla via Gramigneto	mq. 2.084	m3. 2.084

<u>7)- VIA GRAMIGNETO (P.U.C.) - intervento privato</u>		
- completamento residenziale (B1)	mq. 1.238	m3. 1.238
-verde pubblico	mq. 1.218	
-Parcheggio	mq. 827	
-opere stradali in allargamento	mq. 374	

<u>8)- Parco Urbano e territoriale Via Castelnuovo</u>	mq. 21.466	
--	------------	--

9)-PIANO DI RECUPERO (via Gramigneto)

da artigianale a residenziale		
-completamento residenziale (B1)	mq. 1.208	m3. 1.208
abitanti equivalenti 12		
	Riduzioni	
- completamento artigianale D 1	- mq. 1.208	

11) – completamento residenziale in luogo di verde privato

(Via Carradori- Via Pontassio)

- B1	mq. 954	m3. 954
- B2	mq. 414	m3. 828

12) Via Maggio

-da B2 a verde privato	mq. 510	- m3. 1.020
------------------------	---------	-------------

13)- Ex campo sportivo comunale via Matteotti via Bugigattoli

- (PROFILO REGOLATORE)		
- parcheggio	mq. 1.439	
- B2 (terreno del comune)	mq. 1.904	m3. 2.858
-verde pubblico (residuo del campo sportivo)	mq.3.604	
-opere stradali	mq. 154	
	Deduzione	
- attrezzature e impianti sportivi	mq. 6.976	
- B1 (da previsione religiose)	mq. 831	m3. 831

14)- Via Februari via Bugigattoli

Previsione residenziale in luogo di verde privato

PROFILO REGOLATORE

-B2 (IF = 2)	mq. 1.688	m3. 3.376
-parcheggi	mq. 383	
-verde privato	mq. 1.408	
-opere stradali	mq. 572	
	Deduzione	
- verde privato	mq. 2.552	

15)- Via S. Biagio – P.U.C.-

-B1 (2 lotti di mq. 2.142 + 519)	mq. 2.661	m3. 2.661
-parcheggi	mq. 495	
-verde privato	mq. 1.437	

16)-CATAVOLI

- completamento residenziale B1	mq. 600	m3. 600
- parcheggio	mq. 660	
- verde pubblico	mq. 583	

17)- Via Valli Via di Baco (ex Costa Righini)

P.U.C.

-verde di arredo stradale opera pubblica	mq. 460	
-residenziale B1 (2 lotti di mq. 1.692 + 538)	mq. 2.230	m3. 2.230
- verde pubblico	mq. 1.358	
- verde pubblico (ex verde rispetto stradale)	mq. 3.611	
totale verde pubblico	mq. 4.969	
-parcheggio	mq. 1.935	
-opere stradali	mq. 1.288	

18)- Via IV Novembre

Intervento di trasformazione da lottizzazione C2 a completamenti residenziali e Produttivi

		Riduzioni	
- lottizzazione C2 (indice If=1,5mc./mq.)	- mq. 6.987	- m3	10.480
- completamento tipo B2 (If=2 mc./mq.)	- mq. 1.681	- m3	3.362
totale riduzioni		- m3.	13.842
		Previsioni	
-completamento residenziale (B1) – (compreso P.U.C.)	mq. 2.778	m3.	2.778
- completamento residenziale B2	mq. 337	m3.	674
<u>totale volume residenziale</u>		<u>m3.</u>	<u>3.452</u>
Bilancio residenziale via IV Novembre		- m3.	10.390
-completamento artigianale (D1)	mq. 6.447		
-opere stradali	mq.1.806		
-parcheggi	mq. 4.451		
-verde pubblico	mq. 2.000		

PONTE STELLA Utoe n. 2

19)- ZONA ARTIGIANALE PONTE STELLA

-D	mq. 11.546		
-parcheggi	mq. 4.551		
-verde pubblico	mq. 7.790		
-opere stradali	mq. 3.360		

REDOLONE Utoe n. 2

20)- P.I.P.

- Piano insediamenti produttivi	mq. 7.900		
-opera stradale compresa racchetta	mq. 5.000		

20a)- Podere "Pantano"

-P.d.R. "ex pollificio" abitanti equivalenti 100	mq. 17.237	mc.	10.000
---	------------	-----	--------

20b) Cantagrillo- Cimitero

- parcheggio	mq. 1.000		
--------------	-----------	--	--

20c) Via Rinascita

- area per distribuzione carburante	mq. 2.192		
- sosta autoarticolati	mq. 8.593		
- verde pubblico	mq.2.665		

20d) "Le Rocchine"

-T5- Struttura turistico- ricettiva (comprensiva degli alloggi e delle strutture di servizio)	mq. 55.000	m3.	22.000
-F4 Parchi urbani e territoriali	mq.125.227		

U.T.O.E. N. 1

LAGO VERDE Utoe n. 1

21)-Lago verde

completamento B1	mq. 600	mc.	600
-opere stradali	mq. 180		

22)- Masotti ex lottizzazione

Una parte è soggetta a profilo regolatore

-completamento B1 (da verde privato)	mq. 1.018		
---------------------------------------	-----------	--	--

-completamento B1	mq. 3.875	
totale completamento B1	mq. 4.893	mc. 4.893
-verde privato	mq. 5.054	
-parcheggi	mq. 746	
-opere stradali	mq. 1.440	

23)-Ex Italicambi Utoe n. 1- profilo regolatore

- parcheggi	mq. 644	
- completamento residenziale B1 (da previsione D1)	mq. 1.200	mc. 1.200

Riduzioni

- completamento artigianale D 1	mq. 1.200	
---------------------------------	-----------	--

24)- PREVISIONE SCOLASTICA Masotti

- ampliamento scuola	mq. 3.000	
-parcheggio	mq. 500	

24a)- Via reg.le Lucchese

ampliamento area distribuzione carburanti	mq. 3.000	
---	-----------	--

25)- Via Marlianese

- previsione residenziale (C1)	mq. 4.036	mc. 6.054
- verde privato	mq. 817	

26)- PONTE DI SERRAVALLE- via G. Verdi-ferrovia

- parcheggio	mq. 840	
-completamento residenziale B1	mq. 384	mc. 384

27)- Piazza Magrini

-parcheggio	mq. 2.252	
-opere stradali	mq. 800	
-verde pubblico (residuo)	mq. 7.694	
Deduzione		
-verde pubblico	mq. 2.738	

28)- Parcheggio sulla ex statale

mq. 1.000

29)-Ponte di Serravalle

-completamento residenziale B1	mq. 1.250	mc. 1.250
-commerciale C4	mq. 2.289	mc. 2.289
-parcheggio commerciale	mq. 1.230	
-parcheggio	mq. 965	
tot. Parcheggi	mq. 2.195	
-opere stradali	mq.1.248	
Deduzione		
-verde pubblico	mq. 3.744	

TABELLA RIEPILOGATIVA
(abitanti equivalenti e destinazioni di Piano)

	UTOE N. 2		UTOE N. 1	
DESTINAZIONE	SUPERFICI E VOLUMI.	ABITANTI EQUIVALENTI	SUPERFICI E VOLUMI.	ABITANTI EQUIVALENTI
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	MC. 20.341	203	MC. 8.327	83
LOTTIZZAZIONI	-MC. 10.480	-105	MC. 6.054	61
P.E.E.P.	MC. 7.199	72		
PIANI DI RECUPERO	MC. 18.708	187		
	TOT.ABITANTI EQUIVALENTI	357		144
COMPL.ARTIGIANALE	-MQ.1.456			
ESPANS.ARTIGIANALE	MQ. 11.546			
PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	MQ. 7.900			
COMMERCIALE C4			MC. 2.289	
F1-Centri polifunzionali commerciali	MC. 12.092			
PARCHEGGI	MQ. 26.596		MQ. 8.177	
OPERE STRADALI	MQ. 20.374		MQ. 3.668	
VERDE PUBBLICO , PARCHI E DI CORREDO	MQ. 30.063		-MQ. 6.482	
*ATTREZZATURE PER IMPIANTI SPORTIVI	-MQ. 10.000			
Totali (UTOE 2 e 1)				
Abitanti equivalenti	N. 501			
Artigianale completamento	-Mq.1.456			
Artigianale espansione	Mq. 19.446			
Commerciale C4	Mc. 2.289			
F1-Centri polifunzionali commerciali	MC. 12.092			
Parcheggi	Mq. 34,773			
Opere stradali	Mq. 24.042			
Verde pubblico,parchi e di corredo	Mq. 23.581			
*ATTREZZATURE PER IMPIANTI SPORTIVI	-MQ. 10.000			

*- Si riferisce allo spostamento del campo sportivo di via Bugigattoli e ad ulteriore riduzione dell'area a ciò destinata in Cantagrillo, a vantaggio del Polo scolastico

Confronto con le previsioni del Piano Strutturale

Dati del Piano Strutturale

	UTOE N°1 MASOTTI- SERRAVALLE- PONTE	UTOE N°2 CASALGUIDI- CANTAGRILLO
Volume residuo P.R.G. vigente	mc. 26.500 abitanti 265	mc. 61.560 abitanti 615
Volume previsione Piano Strutturale	mc. 15.000 abitanti 150	mc. 65.000 abitanti 650
Superficie di completamento artigianale (utile lorda residua di P.R.G.)	Mq. 3.000	
Superficie di espansione artigianale (sup.fondiarìa) nel Piano Strutturale	Mq. 0	Mq. 30.000
Asili nido da prevedere	Mq. 3.200	Mq. 0
Scuola elementare da prevedere	Mq. 7.045	
Biblioteca da prevedere	Mq. 300	Mq. 2.700
Verde di quartiere da prevedere	Mq. 4.780	Mq. 10.000
Parchi urbani e territoriali da prevedere	Mq. 55.020	Mq. 121.000
Polo scolastico da prevedere		Mq. 6.075
Verde attrezzato a prevedere		Mq. 5.5.25
Parcheggi da prevedere	In funzione degli standards	In funzione degli standards

TOTALI dati del Piano Strutturale

Volume residuo P.R.G.	mc. 88.060	Abitanti 880			
Volume di previsione R.U.	mc. 80.000	Abitanti 800	(di cui mc. 15.000) a Masotti-Ponte	(di cui mc. 65.000) a Casalguidi-Serravalle	
Totali	mc. 168.060	Abitanti 1.680			
Produttive residue di completamento (s.u. lorda)	Mq. 26.000				
Produttive di espansione (s.fondiarie)	Mq. 30.000				

U.T.O.E. N. 2

Totale abitanti previsti nel Piano Strutturale = 650

IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO ,CON 357 ABITANTI PREVISTI COSTITUISCE IL **54,92 %**

U.T.O.E. N. 1

Totale abitanti previsti nel Piano Strutturale = 150

IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO ,CON 144 ABITANTI PREVISTI COSTITUISCE IL **96 %**

COMPLESSIVAMENTE, FRA LE DUE UTOE = N° **800 ABITANTI** , LE PREVISIONI , COSTITUENDO UN TOTALE DI N° **501 ABITANTI** SONO CORRISPONDENTI AL **62,66 %**

CONCLUSIONI:

U.TOE N° 1 = 144 ABITANTI EQUIVALENTI

U.TOE N° 2 = 357 ABITANTI EQUIVALENTI

Totale abitanti equivalenti **1° REGOLAMENTO URBANISTICO** = 144 + 357 = **501**

%

VERIFICA DEGLI STANDARD

U.T.O.E. N° 2	U.T.O.E.N° 1
----------------------	---------------------

POPOLAZIONE AL 2001 = AB. 6.802 POLAZIONE AL 2015 = + 873 = AB. 7.675	POPOLAZIONE AL 2001 = AB. 3.253 POPOLAZIONE AL 2015 = + 381 = 3.634
--	--

	d.m. 1.4.1968 n.1444	Previsioni piano strutturale	Previsioni R.U.	verifica	d.m. 1.4.1968 n.1444	Previsioni piano strutturale	Previsioni R.U.	
Attr. scolastiche	4,5 x 7.675= 34.537	4,5 x 7.675= 34.537	34.700	verificato	4,5 x 3.634= 16.353	4,5 x 3.634= 16.353	18.957	verificato
Attr. comuni	2,0 x 7.675= 15.350	2,0 x 7.675= 15.350	15.600	verificato	2,0 x 3.634= 7.268	2,0 x 3.634= 7.268	23.821	verificato
Verde attr. e di quartiere	9,0 x 7.675= 69.075	11,5 x 7.675= 88.263	89.163	verificato	9,0 x 3.634= 32.706	11,5 x 3.634= 41.791	44.830	verificato
Parcheggi pubblici	2,5 x 7.675= 19.188	6,0 x 7.675= 46.050	74.648	verificato	2,5 x 3.634= 9.085	6,0 x 3.634= 21.804	22.390	verificato
Parchi urbani e territoriali 15 x 7.675		15 x 7.675= 115.125	146.693	verificato		15 x 3.634= 54.510	73.040	verificato

%

**PREVISIONE DEI COSTI E DEI RICAVI
(Bilancio economico)**

U.T.O.E. N. 2

CENTRO-utoe n. 2

1)- ZONA STADIO E POLO SCOLASTICO- opera pubblica	m3	oneri urb	costo costr.	Tot.	= €
- opere stradali – Via dei Forti- tangenziale	mq. 3.228				
_ Area della Fiera	mq. 1.633				
totale opere stradali 1-	mq. 4.861			€100	€ 486.100
- Realizzazione nuovo campo sussidiario	mq. 5.400			€ 60	€ 324.000
-Ampliamento verde attrezzato	mq. 5.550			€ 45	€ 249.750
-Verde a corredo della viabilità	mq. 1.500			€ 30	€ 45.000
-Esproprio delle aree per realizzare le opere di urbanizzazione	mq. 21.870			€ 10	€ 218.700
-Attrezzature scolastiche (polo)	mq. 9.819				
Costi					
-prima fase	€ 2.490.000	costruzione 1° lotto Polo			
-terza fase	€1.808.000	adeguamento scuola Casalguidi e costruzione nuova Materna			
-quarta fase	€ 1.100.000	costruzione 2° lotto Polo			
sommano	€ 5.398.000				
Alienazioni					
-quinta fase					

Scuola Montaletto (previo cambio di destinazione urbanistica)			
€ 2.500.000 in luogo di € 1.450.000 previsti nello studio di fattibilità			
Asilo Nido Via Ravanelli (previo cambio di destinazione urbanistica)			
€ 300.000			
Scuola Elementare Cantagrillo (previo cambio di destinazione urbanistica)			
€ 750.000 in luogo di € 500.000 previsti nello studio di fattibilità			
sommano € 3.550.000			
Importo complessivo operazione Polo Scolastico (compreso esproprio area per il Polo)			€1.848.000
-Parcheggi			
a servizio del sussidiario	mq. 2.741		
area attrezzata a Fiera	mq. 2.794		
per il polo scolastico	<u>mq. 3.042</u>		
totale parcheggi	mq. 8.577	€ 45	€ 385.965
-percorsi pedonali polo scolastico	mq. 614	€ 55	€ 33.770
-spostamento Fosso dei Forti	ml. 246	€ 500	€ 123.000
totale 1			€ 3.714.285

2)- VIA CHIASSETTO- VIA VECCHIA MONTALBANO- opera privata

(P.U.C.)

-completamento residenziale (B1)	mq. 1.393	mc.1393	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 37.862
-parcheggio	mq. 500					
-opere stradali	mq. 720					
(parcheggio e opere stradali a carico dei privati)						

3)- P.E.E.P. via Pontassio

(il Piano di edilizia economica e popolare affida alle cooperative e consorzi, nonché in diritto di superficie la realizzazione delle opere, pertanto nel bilancio complessivo si considera eguaglianza fra costi e ricavi

Si riportano comunque i costi relativi , anche se la somma delle opere è = 0).

	mq.	mc.	Sup.	vol.		oneri o costi unitari	sommano
-P.E.E.P.	mq. 2.696	mc. 4.044		€ 17,65	€ 71.376		
-parcheggio	mq. 320			€ 85,00	€ 27.200		
Verde pubblico	mq. 200			€ 45,00	€ 9.000		
-opere stradali	mq. 1.170			€ 100,00	€ 117.000		
Esproprio	mq 4.376			€ 10	€ 43.760		
Totale 3							€ 0,00

m3 oneri urb costo costr. Tot. = €

3 a)- PEEP AMPLIAMENTO ATTUALE

(STESSE VALUTAZIONI DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE € 0,00

4)- DISTILLERIA

- P.D.R. (1° stralcio)	75 abitanti equivalenti	mc. 7.500	€21,18	€ 6	€ 27,18	€ 203.850
-opere stradali	mq. 798					
-parcheggi	mq. 1.248					
-verde privato	mq. 1.568					

4a)-Distilleria

Tratto stradale a carico comune	mq. 271				€100	€ 27.100
Esproprio	mq. 271				€ 10	€ 2.710

5)- Centro polifunzionale commerciale – intervento privato

-F1	mq. 3.800	mc. 7.600..	€ 21,83	€ 25	€ 46,83	€ 355.908
-----	-----------	-------------	---------	------	---------	-----------

5 a)-Via Dante Alighieri – intervento privato (P.U.C.)

(B1)	mq. 2.218	m3 2218	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 60.285
-parcheggi	mq. 289					

5b)- Tratto stradale a carico comune	mq. 479				€100	€ 47.900
---------------------------------------	---------	--	--	--	------	----------

6)- VIA EUROPA (P.U.C.) –

F1 centro polifunzionale commerciale	Mq. 2.246	mc. 4.492	€21,83	€ 25	€ 46,93	€ 210.809
-completamento residenziale (B1)- sulla via Gramigneto	mq. 2.084	mc. 2.084	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 56.643

7)- VIA GRAMIGNETO (P.U.C.) - intervento privato

-verde pubblico	mq. 1.218					
-Parcheggio	mq. 827					
- completamento residenziale (B1)	mq. 1.238	mc. 1.238	€21,18	€ 6	€ 27,18	€ 33.648
-opere stradali in allargamento	mq. 374					

8)- Parco Urbano e territoriale Via Castelnuovo	mq. 21.466		€ 10,00			€ 214.660
--	------------	--	---------	--	--	-----------

9)-PIANO DI RECUPERO (via Gramigneto)

da artigianale a residenziale						
-completamento residenziale (B1)	mq. 1.208	m3. 1.208	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 32.833
abitanti equivalenti 12						

11) – completamento residenziale in luogo di verde privato

(Via Carradori- Via Pontassio)

- B1	mq. 954	m3. 954	€ 23,49	€ 6	€29,49	€ 28.133
-B2	mq. 414	m3 828	€ 23,49	€ 6	€ 29,49	€ 24.417

12) Via Maggio

-da B2 a verde privato	mq. 510					
------------------------	---------	--	--	--	--	--

13)- Ex campo sportivo comunale via Matteotti via Bugigattoli

- (PROFILO REGOLATORE)

- parcheggio	mq. 1.439				€ 85	€ 122.315
-verde pubblico (residuo del campo sportivo)	mq. 3.604				€ 45	€ 162.188
-opere stradali	mq. 154				€ 100	€ 15.400

Totali costi						€ 299.903
---------------------	--	--	--	--	--	------------------

m3 oneri urb costo costr. Tot. = €

RICAVI

- B2 (terreno del comune)	mq. 1.904	m3. 2.858	€23,49	€ 6	€ 29,49	€ 84.252
(proventi dalla vendita del terreno B2)					€ 150	€ 285.600
- B1 (da previsione religiose)	mq. 831	m3. 831	€ 23,49	€ 6	€ 29,49	€ 24.506

-Alienazione edificio per spogliatoi del campo (ricavo)						€ 260.000
---	--	--	--	--	--	-----------

Totale ricavi						€ 654.358
----------------------	--	--	--	--	--	------------------

Totali a credito dell'Amministrazione						€ 354.455
--	--	--	--	--	--	------------------

14)- Via Febuaria via Bugigattoli

Previsione residenziale in luogo di verde pubblico

PROFILO REGOLATORE

-B2 (IF = 2)	mq.1.688	m3 .3.376	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 91.759
-parcheggi	mq. 383					
-verde privato	mq.1.408					
-opere stradali	mq. 572					

15)- Via S. Biagio – P.U.C.-

-B1	mq. 2.661	m3. 2.661	€ 21,18...	€ 6	€ 27,18	€ 73.325
-parcheggi	mq. 495					
-verde privato	mq. 1.437					

16)-CATAVOLI

- completamento residenziale B1	mq. 600	m3. 600	€ 28,19	€ 6	€ 34,19	€ 20.514
- parcheggio	mq. 660				€ 85	€ 67.150
- verde pubblico	mq. 583				€ 45	€ 26.235
espropri	mq. 1.243				€ 10	€ 12.430
totali					€	105.815

17)- Via Valli Via di Baco (ex Costa Righini)

P.U.C. o PROFILO REGOLATORE

-verde di arredo stradale -opera pubblica	mq. 460				€ 45	€ 20.700
-residenziale B1	mq. 2.230	m3. 2.230	€21,18...	€ 6	€ 27,18	€ 60.611
- verde pubblico	mq. 1.358					
- verde pubblico (ex verde rispetto stradale)	<u>mq. 3.611</u>					
totale verde pubblico	mq. 4.969					
-parcheggio	mq. 1.180					
-opere stradali	mq. 992					

18)- Via IV Novembre

Intervento di trasformazione da lottizzazione C2 a completamenti residenziali e Produttivi

- lottizzazioneC2 (viene tolta)	- mq.6.987	m3. 10.480				
- completamento tipo B2 (If=2 mc./mq.)	- <u>mq. 1.681</u>	- <u>m3 3.362</u>				
totale riduzioni		- m3. 13.842				
-completamento artigianale (D1)	mq. 6.447	m3. 6.447			€ 17,79	€ 110.823
-completamento residenziale (B1)	mq.2.778	m3. 2.778	€21,18...	€ 6	€ 27,18	€ 75.506
- completamento residenziale B2	mq. 337	m3. 674	€ 23,49	€ 6	€ 29,49	€ 19.876
totale						€ 206.205
-opere stradali	mq.1.806					
-parcheggi	mq. 4.451					
-verde pubblico	mq. 2.000					

PONTE STELLA Utoe n. 2

19)- ZONA ARTIGIANALE PONTE STELLA

-D	mq. 11.546				€ 17,79	€ 205.403
	m3	oneri urb	costo costr.	Tot.		= €
-parcheggi	mq. 4.551					
-verde pubblico	mq. 7.790					
-opere stradali	mq. 3.360					

REDOLONE Utoe n. 2

20) - P.I.P.

(il Piano di insediamenti produttivi assegna agli artigiani il terreno urbanizzato dopo aver proceduto all'esproprio e ne riceve i relativi costi, comprensivi degli oneri di urbanizzazione; pertanto nel bilancio complessivo si considera eguaglianza fra costi e ricavi .
Si riportano comunque i costi relativi , anche se la somma delle opere è = 0).

- Piano insediamenti produttivi	mq. 7.900				€ 100	€ 50.000
-opera stradale compresa racchetta	mq. 5.000				€ 20	€ 258.000
esproprio	mq. 12.900					
Totale 20						€ 0,00

20a)- Podere "Pantano"

-P.d.R. "ex pollificio"	mq. 17.237	m3. 10.000	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 271.800
abitanti equivalenti 100						

20b) Cantagrillo- Cimitero

- parcheggio	mq. 1.000				€ 85	€ 8.500
--------------	-----------	--	--	--	------	---------

20c) Via Rinascita

- area per distribuzione carburante e sosta autoarticolati	mq. 2.192	m3 300			€ 22,94	€ 6.882
- area per sosta autoarticolati	mq. 8.593	m3 300			€ 22,94	€ 6.882
		m3	oneri urb	costo costr.	Tot.	= €

20d) "Le Rocchine"

-T5- Struttura turistico- ricettiva	mq. 55.000	m3. 22.000	€ 26,00	€ 6	€ 32,00	€ 704.000
-F4 Parchi urbani e territoriali	mq.125.227					

S.n. Alienazione palestra in Piazza di Casalguidi	€ 150.000
--	-----------

U.T.O.E. N. 1**LAGO VERDE Utoe n. 1**

21) - completamento B1	mq. 600	m3. 600	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 16.308
-opere stradali	mq. 180					

MASOTTI EX LOTTIZZAZIONE- Utoe n. 1**22)**-Una parte è soggetta a profilo regolatore

-completamento B1 (da verde privato)	mq. 1.018					
-completamento B1	<u>mq. 3.875</u>					
totale completamento B1	mq. 4.893	m3. 4.893	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 132.991
-verde privato	mq. 5.054					
-parcheggi	mq. 746					
-opere stradali	mq. 1.440					

23)-Ex Italricambi Utoe n. 1- profilo regolatore

- parcheggi	mq. 644					
- completamento residenziale B1 (da previsione D1)	mq. 1.200	m3. 1200	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 32.616

24)- PREVISIONE SCOLASTICA Masotti

- ampliamento scuola	mq. 3.000	m3 200				€ 250.000
-parcheggio	mq. 500				€ 85	€ 42.500
Esproprio (in atto)	mq. 2.000				€ 10	€ 20.000
totali						€ 312.500

24a)

Via Reg.le lucchese ampliamento area distribuzione carburanti	mq. 3.000	m3. 300			€ 22,94	€ 6.882
--	-----------	---------	--	--	---------	---------

25)- Via Marlianese

- previsione residenziale (C1)	mq 4.036	m3. 6.054	€ 23,49	€ 6	€ 29,49	€ 178.532
---------------------------------	----------	-----------	---------	-----	---------	-----------

26)- PONTE DI SERRAVALLE- via G. Verdi-ferrovia

- parcheggio	mq. 840					
-completamento residenziale B1	mq. 384	m3. 384	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 10.437

27)- Piazza Magrini

-parcheggio	mq. 2.252				€ 85	€ 191.420
-opere stradali	mq. 800				€ 100	€ 80.000
-verde pubblico (residuo)	mq. 7.694				€ 45	€ 346.230
totali						€ 617.650

28)- Parcheggio sulla ex statale (comprese opere d'arte)

Esproprio	mq. 1.000				€ 300	€ 30.000
Totale	mq. 1.000				€ 10	€ 10.000
Totale						€ 40.000

29)- PONTE SERRAVALLE

-completamento residenziale B1	mq. 1.250	m3. 1.250	€ 21,18	€ 6	€ 27,18	€ 33.975
-commerciale C4	mq. 2.289	m3. 2.289	€ 26,19	€ 25	€ 51,19	€ 117.173
totali						€ 151.148
-parcheggio commerciale	mq. 1.230					
-parcheggio	<u>mq. 965</u>					
tot. Parcheggi		mq. 2.195				
-opere stradali		mq. 1.248				

Riepilogo generale
PREVISIONE DEI COSTI E DEI RICAVI

UTOE N. 2			
N° ELENCO	COSTI in €	N° ELENCO	RICAVI in €
1	3.714.285	2	37.862
4a	29.810	4	203.850
5b	47.900	5	355.908
8	214.660	5a	60.285
16	105.815	6	267.452
17	20.700	7	33.648
20b	8.500	9	32.833
		11	52.550
		13	354.455
		14	91.759
		15	73.325
		16	20.514
		17	60.614
		18	206.205
		19	205.403
		20a	271.800
		20c	13.764
		20d	704.000
		s.n.	150.000
Totali UTOE 2	4.141.670		3.196.227
UTOE 1			
N° ELENCO	COSTI	N° ELENCO	RICAVI
24	312.500	21	16.308
27	617.650	22	132.991
		23	32.616
28	40.000	24 a	6.882
		25	178.532
		26	10.437
		29	151.148
Totali UTOE 1	970.150		528.914
Totale generale UTOE 1 + UTOE2			
	€ 5.111.820		€ 3.725.141
SBILANCIO		€ 1.386.679	

N.B. Per costi si intendono quelli derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche, per ricavi quelli previsti dagli oneri di urbanizzazione a carico dei privati cittadini.

Le opere di urbanizzazione non stimate, da realizzare all'interno di piani unitari concordati (P.U.C.) o di profili regolatori (P.R.) sono a carico dei privati cittadini, che in tali casi sono gravati dei soli oneri di urbanizzazione secondaria.

- Le quote relative agli oneri di urbanizzazione a al costo di costruzione sono aggiornate al 1.1.2004.
- Per l'esproprio è stato valutato un indennizzo, compresi suolo e soprassuolo, da € 10 per seminativi a €40 per vivai.

Il maggior costo di € 1.386.679, diluito in un arco temporale di 10 anni, potrà essere finanziato dai maggiori introiti determinati dagli oneri di urbanizzazione (*) e dall'utile determinato dalla discarica del Cassero(**).

N.B.

(*)- Si tratta di rivedere la Del. C.C. n. 11 del 29.02.2000 recuperando la detrazione media del 30 % sul calcolo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e sul costo di costruzione.(Utoe 2= € 2.800.530 x 0,3 = € 840.159 - Utoe 1 = € 528.914 x 0,3 = € 158.674)- Totale = € 998.833

(**)- L'utile medio annuo è di € 680.000.