



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE  
(Provincia di Pistoia)

# **PIANO STRUTTURALE: RELAZIONE**

## **TITOLO I L'ANALISI DEL TERRITORIO**

L'analisi del territorio è finalizzata ad una approfondita conoscenza delle risorse ambientali, intese come limite oggettivo ai processi di trasformazione dei prodotti delle attività umane e come elemento-guida delle proposte di pianificazione urbanistica.

Il lavoro di indagine, sulle risorse naturali, sulla morfologia e l'uso del suolo e sui processi di formazione degli insediamenti, ha portato ad individuare una serie di sistemi ambientali omogenei che caratterizzano il territorio del Comune di Serravalle. Tali ecosistemi sono: la collina del Montalbano e della Castellina, caratterizzata dalle aree boscate, dalle aree della collina arborata e dalle zone pedecollinari e la pianura ad agricoltura intensiva e semi-intensiva che si estende fino al limite delle aree urbanizzate.

Di ciascun ecosistema sono di seguito descritti i caratteri essenziali che completano e sintetizzano le indagini sulle risorse naturali, sulle colture agrarie, sul patrimonio edilizio.

### Articolo 1 I sistemi ambientali

#### IL MONTALBANO E LA COLLINA DELLA CASTELLINA

Il sistema Ambientale della Collina individua sia la parte del Montalbano che, in direzione SE – NO suddivide la zona pianeggiante di Casalguidi con quella di Masotti-Serravalle, che la parte di Appennino che degrada a NO da Castellina fino a Masotti e Ponte di Serravalle

Esso è caratterizzato dalla presenza di aree boscate più intense nei crinali, ma presenti anche nelle parti più basse, intervallate dalla estensione di aree coltivate che mantengono i caratteri morfologici tipici del tradizionale appoderamento collinare: netta prevalenza delle colture ad oliveto terrazzate, , inframezzate talvolta da macchie di bosco e di prato e, nelle aree più basse ed idonee, da vigneti e limitati appezzamenti a seminativo.

Il sistema è attraversato da un reticolo di vecchie strade comunali e vicinali che collegano gli insediamenti di tipo rurale con le case coloniche sparse che coincidono con gli insediamenti poderali e che sostengono una attività agraria, in molti casi part-time, ma tuttora essenziale per la conservazione di forme colturali di forte valenza paesaggistica ed ambientale.

I temi urbanistici principali in questo sistema sono essenzialmente di tutela attiva e di valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche e degli assetti agrari, garantendo la conservazione e la manutenzione delle coperture boschive e del tipico paesaggio agrario della collina arborata, la protezione degli ecosistemi della flora e della fauna, la difesa del sistema idrografico e delle aree significative ai fini della disponibilità delle risorse idriche, la promozione delle attività agricole, anche part-time, e delle attività integrative alla conduzione dei fondi (agriturismo, turismo naturalistico etc.)

Il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione degli insediamenti, il mantenimento di un presidio insediativo, sono condizioni essenziali per il mantenimento del territorio, così come le viabilità minori di collegamento intervallivo, che hanno finalità turistico-paesaggistiche e di ampliamento del bacino di utenza dei servizi e delle attività ubicate nel sistema collinare.

## LA PIANURA

Il Sistema Ambientale della Pianura individua sia le aree di fondovalle, già pianeggianti o in lieve pendenza, che le superfici agrarie monocolturali, in prevalenza di natura vivaistica, che si estendono nella pianura che va da Ponte alla Stella a Casalguidi ed in maniera meno evidente ed incisiva nella zona di Serravalle. Il tipo di agricoltura praticata si è notevolmente evoluta nel tempo, passando da una di tipo tradizionale estensiva, prevalentemente a seminativi che si identificava nei cosiddetti "podere" ad una agricoltura intensiva di tipo vivaistico che ha comportato anche una riduzione delle superfici aziendali e di conseguenza, una frammentazione ed incremento delle aziende agricole operanti.

Tale attività vivaistica ha alterato profondamente gli assetti morfologici ed ambientali tradizionali, creando un diverso paesaggio ed un accentuato impatto sulle risorse naturali.

Nel Sistema Ambientale della pianura il tema urbanistico principale consiste nella definizione dei confini tra città e campagna, nella riqualificazione del sistema insediativo sparso e nel riordino delle pertinenze dei fabbricati, nella potenziamento e la riorganizzazione delle attività agrarie produttive sia pure nel rispetto del territorio, in particolare della aree "basse" e della permeabilità dei terreni.

Si dovrà garantire la conservazione dei caratteri strutturali tipici del paesaggio agrario attraverso la definizione di regole e limiti di sostenibilità per le attività produttive umane, agricole ed industriali ed il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali

## **TITOLO II IL PROGETTO DEL PIANO STRUTTURALE**

### Articolo 2 Le U.T.O.E.

Per una corretta analisi delle caratteristiche morfologiche, urbanistiche e socio-culturali del territorio si è optato per una suddivisione in due Unità Territoriali Omogenee Elementari di estese dimensioni che sostanzialmente coincidono con gli ambiti gravitazionali dei centri, già dotati o comunque dotabili di attrezzature, servizi, spazi pubblici e di uso pubblico, capaci di soddisfare le esigenze della popolazione già insediata o insediabile quali riferimento per calcolare il dimensionamento degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi, da riferirsi al bacino di utenza dei sistemi e sub-sistemi insediativi.

Esse pertanto coincidono con le perimetrazioni delle aree all'interno delle quali devono fra l'altro essere soddisfatti gli standard urbanistici relativi alle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68.

Per queste ragioni Ai fini del calcolo e della localizzazione delle attrezzature e degli abitanti il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti UTOE:

UTOE 1 Masotti-Serravalle-Ponte

UTOE 2 Casalguidi-Cantagrillo

#### Articolo 2.1 U.T.O.E. n. 1 – MASOTTI – PONTE DI SERRAVALLE

Comprende la parte di territorio Comunale che si estende dalla direttiva della S.S. 435 –Lucchese ora via Provinciale Lucchese, fino al crinale del Montalbano al di sopra dell'abitato delle Ville ad Est, e fino ai confini Comunali ad Ovest e Sud (colline pistoiesi e della Valdinievole).

L'area è caratterizzata dalla presenza di nuclei rurali sparsi nelle zone collinari e da una intensa commistione di usi residenziali e produttivi nelle zone pianeggianti e di fondovalle, ove sono presenti anche i servizi utilizzati dagli insediati della UTOE, vista la relativa facilità di collegamento tra le zone sparse ed i centri abitati.

All'interno della UTOE sono presenti aree residenziali ormai sature e zone produttive, alcune delle quali, soprattutto nella zona di Ponte di Serravalle, ormai non più utilizzate pienamente ed in parte dismesse.

#### Articolo 2.2 U.T.O.E. n. 2 – CASALGUIDI-CANTAGRILLO

Comprende la parte di territorio che va dal crinale del Montalbano confine della UTOE n. 1, ad Ovest, fino ai confini comunali dell'abitato di Casalguidi e Bottegaccia a Nord-Est, e fino al crinale del Montalbano al confine sud del Comune.

L'UTOE è intersecata in direzione N-S dalla via Provinciale Montalbano, di notevole importanza anche sovracomunale ed è caratterizzata da una intensa urbanizzazione lungo detta viabilità, ad uso residenziale e produttivo.

Le zone produttive in particolare, sono prevalentemente concentrate in tre aree limitrofe ai centri abitati (Redolone, Viale Europa e V. Castelnuovo).

L'importante incremento delle costruzioni residenziali, che si è avuto nell'ultimo decennio, ha comportato un contemporaneo sviluppo di attività terziarie in luogo di

quelle industriali-artigianali che precedentemente venivano effettuate nelle zone produttive.

I servizi sono concentrati nelle zone di Casalguidi e Cantagrillo, che sono facilmente raggiungibili dalle zone e centri abitati sparsi.

### Articolo 3 Le invarianti strutturali

L'analisi del territorio cosiddetto "aperto" , al di fuori dei sistemi insediativi, ha portato alla individuazione delle Invarianti Strutturali del paesaggio e degli insediamenti rurali.

Sono state esaminate le attività di conservazione attiva, di tutela della memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio, gli insediamenti rurali, con riferimento al rapporto agricoltura-ambiente-territorio ove le attività agricole dovranno essere in simbiosi con i caratteri di tutela paesaggistico-ambientale.

Sono considerate invarianti strutturali gli elementi territoriali che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, e che per questo determinano anche l'identità e la specificità territoriale del Comune, gli elementi che assicurano la prevenzione dei rischi, nonché gli elementi funzionali alla continuità ed all'equilibrio degli ecosistemi. Sono comprese le componenti territoriali di minore rilevanza intrinseca che, da sole od in relazione con le invarianti, contribuiscono ad assolvere le funzioni svolte da quest'ultime.

Sono pertanto state individuate le seguenti invarianti:

Aree coperte da boschi.

Aree della collina arborata.

Borghi rurali storici

Cave dismesse;

Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa;

Laghi ed invasi;

Elementi naturalistici (filari, viali, siepi, alberi monumentali, ecc.);

Viabilità e percorsi storici e naturalistici;

Centri storici;

Edifici, ville, parchi e giardini storici;

Aree archeologiche;

Fabbricati di interesse storico-architettonico-tipologico, che sono stati fotografati e catalogati in apposite schedature tecniche, che porteranno alla individuazione di idonei e precisi tipi di intervento.

#### Articolo 3.1 Gli insediamenti residenziali all'interno delle invarianti

##### I BORGHI RURALI STORICI

Sono piccoli nuclei abitati lungo la viabilità storica prevalentemente collinare che in passato hanno costituito una preminente funzione rurale e , nonostante abbiano subito modifiche dal punto di vista architettonico, oltre che alla propria funzione agricola originaria pur rimanendo prevalentemente quella residenziale, rappresentano ancora oggi una importante testimonianza storica.

Essi svolgono la preminente funzione di presidi residenziali della collina e per la particolare connotazione architettonica assolvono, nel complesso, anche a funzione di testimonianza storica.

Non saranno ammessi interventi ed attività incompatibili con la residenza e la eventuale conduzione agricola di fondi, nonché con l'attività agrituristica, sempre nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche e dovrà essere garantito il

recupero delle caratteristiche dei nuclei originari e le eventuali integrazioni e/o sostituzioni edilizie, necessarie alla riqualificazione delle pertinenze ed al soddisfacimento delle esigenze igienico-sanitarie e funzionali, l'utilizzazione del patrimonio edilizio che conserva ancora una funzione agricola, per il quale sono ammessi gli interventi sugli immobili a destinazione rurale esistenti nell'Ambito della collina arborata, l'adeguamento delle reti tecnologiche ed in particolare del sistema smaltimento liquami.

## I CENTRI STORICI.

I centri storici (Serravalle, Castellina, Vinacciano) assolvono alla preminente funzione di insediamento antropico ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica assolvono anche ad una funzione di testimonianza storica e turistica di tipo culturale.

Il PS non ammette interventi che rechino pregiudizio alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche dei centri.

Gli interventi superiori al restauro conservativo saranno consentiti previo redazione di Piano Particolareggiato ai sensi della vigente L.R. 59/80.

Saranno consentite le seguenti destinazioni urbanistiche: residenziale, artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio, attività turistico-ricettive e di ristoro, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico e le trasformazioni urbanistiche tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

## I FABBRICATI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO.

Si tratta di fabbricati o complessi edilizi (circa n. 350) classificati ai sensi dell'Articolo 5 della L.R. 59/80 con apposita schedatura, nella campagna o nei centri abitati, sulla base delle caratteristiche architettoniche ed urbanistiche, al grado di testimonianza storica, al valore culturale espressivo ed ambientale ed alla tipologia.

Questi fabbricati o gruppi di edifici, caratterizzano il paesaggio rurale, quale testimonianza di una architettura storica a volte considerata "povera", ma comunque non meno importante.

Il PS ammette interventi di recupero funzionale ed architettonico, che tendano a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendone la distribuzione, le forme ed i materiali, ed adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con le caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni, sia esternamente che internamente.

### Articolo 4 I sistemi insediativi

La struttura insediativa del Comune è stata analizzata indagando dettagliatamente sui processi formativi, le componenti tipologiche e funzionali, le qualità architettoniche ed ambientali, le condizioni di degrado e le dotazioni di attrezzature e di infrastrutture tecnologiche.

#### Articolo 4.1 Il sistema insediativo di masotti-ponte

Il sistema insediativo denominato Masotti Ponte è posto all'interno della UTOE n. 1, che né è bacino di utenza, e raggruppa il centro abitato di Masotti, dal confine con il

Comune di Pistoia fino alle pendici del centro storico di Serravalle e la zona urbanizzata di Ponte di Serravalle e Nievole.

L'area è caratterizzata da una commistione di destinazioni abitative e industriali artigianali, alle quali, negli ultimi anni, si sono parzialmente sostituite attività commerciali.

Il notevole sviluppo edilizio avuto negli anni 80'-90' ha comportato una sostanziale saturazione edilizia del sistema, sia per quanto riguarda le residenze che per gli insediamenti produttivi. Ubicati lungo l'asse autostradale e nella vallata della Nievole lungo il torrente omonimo.

In questo sistema dovrà essere prevista principalmente una riqualificazione urbana, considerato che le attrezzature esistenti, tranne un minimo deficit di superficie per aree scolastiche, risultano sufficienti.

Tale riqualificazione dovrà avvenire lungo l'asse della via Provinciale Lucchese, con la sistemazione degli spazi a verde e dei marciapiedi, ed un programma di idonea sistemazione delle pertinenze esterne dei fabbricati, soprattutto gli industriali.

Inoltre per i complessi produttivi da tempo ormai in disuso (vedi Ponte di Serravalle) potrà essere previsto il recupero abitativo, con interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### Articolo 4.2

##### Il sistema insediativo di casalguidi-cantagrillo

Il sistema insediativo di 'Casalguidi-Cantagrillo' è posto all'interno della UTOE n. 2, che né è bacino di utenza, e comprende la parte urbanizzata del territorio orientale del Comune dal centro abitato di Ponte Stella, a Cantagrillo per finire a Casalguidi.

L'area è stata oggetto di notevole espansione edilizia di tipo abiatativo , soprattutto nella zona di Casalguidi-Cantagrillo e produttivo nella zona di Ponte Stella, ma qui, diversamente dal sistema di Masotti-Ponte, la morfologia del territorio non ha comportato una sua saturazione edilizia.

Pertanto oltre alla riqualificazione urbana, per questa zona il PS prevede la possibilità di un limitato incremento di edilizia residenziale e produttiva, rispetto alle previsioni del PRG vigente, con una maggiore attenzione all'inserimento ambientale ed alla realizzazione di idonei spazi attrezzati a verde e parcheggio, a corredo della nuova edificazione.

Nonché di tutte le altre infrastrutture necessarie.

Le espansioni produttive dovranno essere concentrate nella esistente zona di Ponte Stella; quelle residenziali nelle immediate vicinanze di zone ove esistano già le opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda le infrastrutture, si prevede una concentrazione delle aree scolastiche, attuali e future, nella zona della scuola media e sportiva di Casalguidi, per poter realizzare, nel tempo, un 'Polo Scolastico' ove riunire tutte le attività didattiche e sportive e migliorare l'efficienza dei servizi.

### **TITOLO III**

## **CARATTERI E TENDENZE DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA**

#### Articolo 5 Popolazione

L'andamento della popolazione, il variare della sua composizione, delle fasce di età, del grado di partecipazione al lavoro, costituiscono la base iniziale di riflessione per l'esame delle prospettive di sviluppo urbano di Serravalle.

L'analisi della dinamica passata è stata eseguita in riferimento ai periodi:

1861 –1991

1991-ottobre2001 (censimento ISTAT-dati anagrafici del Comune)

I dati di riferimento sono stati desunti dagli allegati statistici forniti dalla Provincia di Pistoia, dalla Regione Toscana, da dati ISTAT e, per le indagini demografiche, dal Comune.

Scorrendo i dati della dinamica demografica si nota che il Comune di Serravalle ha subito una inversione di tendenza rispetto alla provincia di Pistoia ed alla Regione, con un incremento della popolazione nel periodo 1978-2001 di circa 2268 abitanti (da 7787 a 10055) per una percentuale del +29%.

L'incremento percentuale è stato pressoché univoco nelle due parti di territorio che il PS ha identificato come UTOE, con la differenza che il territorio della zona di Masotti-Serravalle-Ponte si presenta ad oggi, da un punto di vista morfologico, molto meno preposto ad ulteriori sviluppi edilizi

#### Articolo 6 Il mercato del lavoro

Considerando i dati censuari sulla popolazione attiva nel periodo 1991-1997/98 si evince una diminuzione del rapporto addetti/abitanti dal 35% al 29.8% dovuto sia all'incremento di popolazione residente che lavora esternamente al territorio, sia alla variazione del tipo di attività produttive.

Si nota tuttavia nel periodo 91-97 un consistente incremento dei lavoratori del settore agricolo per una percentuale del 25%, giustificata dalla espansione delle attività vivaistiche nella pianura, in particolare nella zona di Cantagrillo -Ponte Stella.

#### Articolo 7 Le attività economiche

##### Agricoltura

Come già descritto in precedenza, nell'ultimo decennio si è verificato, nel nostro Comune, un consistente incremento degli addetti all'agricoltura, dovuto soprattutto allo sviluppo della attività vivaistica intensiva.

Inoltre si è verificato un ripopolamento e rivalutazione delle aree collinari con conseguente recupero di quella agricoltura trazionale dell'olivo ed in misura minore della vite nonché dello sfruttamento dei boschi cedui, che ha comportato un miglior assetto dei luoghi e la valorizzazione delle risorse ambientali.

Il P.S. favorisce l'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.

Per le diverse zone del territorio saranno fissati dal RU ambiti di ammissibilità per le trasformazioni riferiti almeno ai seguenti tipi di intervento:



impermeabilizzazione del suolo, alterazione dei livelli di campagna, modifica del reticolo idrografico, anche minore, modifica dell'organizzazione tradizionale del territorio, accentuazione nell'uso, senza recupero, della risorsa acqua, accentuazione nell'uso delle sostanze chimiche.

I percorsi storici e poderali collinari dovranno essere conservati ed integrati in un sistema di tipo turistico-escursionistico, anche al fine di sostenere le attività agricole seppure a conduzione part-time ed in particolare le attività ad esse integrative come l'agriturismo.

#### Industria - Terziario

L'industria è il settore economico che ha registrato le variazioni più consistenti negli ultimi 20 anni, con una prima fase di forte sviluppo fino ai primi anni '80, ed una contrazione di addetti negli anni '90 determinata anche dalla eccessiva frammentazione delle zone industriali create dallo sviluppo degli anni '70-'90.

Tuttavia, con l'attuazione del nuovo polo industriale nell'area del "Redolone", si sta verificando un cambio di tendenza che sarà più tangibile con il completamento di tutta la lottizzazione, attualmente al 60% di realizzazione.

Ciò sta comportando una attrazione imprenditoriale che costituirà la parte prevalente dello sviluppo economico e produttivo del Comune.

Verrà quindi valorizzato ed ampliato il polo di cui sopra, con particolare attenzione ai nuovi tipi di attività sviluppatasi negli ultimi anni, con lotti di limitate dimensioni, tenendo conto della possibilità dello sviluppo del terziario e commerciale connesso.

Il recupero delle zone artigianali frammentate potrà avvenire sia attraverso la riconversione a terziario che come recupero residenziale.

#### Articolo 8

##### Stato di attuazione del P.R.G. vigente

Il Comune di Serravalle Pistoiese dette inizio alla programmazione urbanistica approvando, negli anni '70, il Programma di Fabbricazione che ebbe validità fino alla data del 10.10.1988, quando fu approvato definitivamente il nuovo Piano Regolatore Generale, con provvedimento G.R.T. n. 9023.

I numerosi stralci e prescrizioni che accompagnarono l'iter di approvazione del P.R.G., unitamente ai problemi urbanistici maturati col trascorrere degli anni, hanno reso necessaria la redazione di due successive varianti organiche: la prima approvata in via definitiva con Delibera G.R.T. n. 3660 del 05.06.1995, la seconda, redatta ai sensi della L.R. 5/95 Articolo 40 comma 8°, approvata recentemente con Delibera C.C. n. 53 del 30.06.1998.

La verifica sullo stato di attuazione del PRG è stata condotta basandosi sull'ultima variante approvata nel 1998 ed è visualizzato nell'allegato "D" al PS e nelle verifiche tabellari allegate alla presente relazione.

Da tali verifiche si evince quanto segue:

UTOE 1:

Volume residenziale realizzabile mc. 26500

Abitanti equivalenti insediabili 265

Alloggi realizzabili 88

Superficie ad uso produttivo realizzabile mq. 3000

UTOE 2

Volume residenziale realizzabile mc. 61560

Abitanti equivalenti insediabili 615

Alloggi realizzabili 205

Superficie ad uso produttivo realizzabile mq. 23000

Per quanto riguarda gli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, questi risultano verificati ad eccezione della istruzione di base nella UTOE n. 2, che quindi dovrà essere aggiornata in sede di RU

Si precisa che per gli assetti urbanistici futuri sono stati previsti dal PS indici minimi superiori rispetto al citato D.M. 1444 per quanto riguarda il verde attrezzato (11.50 mq./ab.) e lo spazio a Parcheggio (6 mq. /ab.) per un totale di 24 mq./ab.

Sono inoltre previste modifiche alle attuali verifiche urbanistiche nelle modalità calcolo dei volume e delle altezze delle zone residue di PRG, fermi restando gli indici di fabbricabilità.

Le principali previsioni viarie contenute nel PRG vigente riguardavano la realizzazione della variante alla via Montalbano in loc. Ponte Stella e la variante alla ex- S.S. 435 – Lucchese (ora via Prov.le Lucchese) in Masotti, oltre alla realizzazione di assi viari comunali di importanza per la decongestini del traffico nei centri abitati.

La variante alla Montalbano sarà avviata a breve termine dalla Provincia, consentendo un più fruibile collegamento tra Casalguidi e Pistoia, mentre per la variante alla Lucchese è stato realizzato il primo tratto che sfocia nei pressi di Masotti .

I principali assi viari comunali previsti sono stati realizzati, ad eccezione dello svincolo di via Quattro Querci in Masotti e della strada di servizio della zona sportiva e scolastica di Casalguidi-Cantagrillo.

E' in corso di realizzazione l'importante riqualificazione ed allargamento della via Forniccioni, collegamento trasversale delle due zone abitate del Comune.

## **TITOLO IV IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

### Articolo 9 Dimensionamento U.T.O.E.

Le verifiche sono state riferite al 31.10.2001, data dell'ultimo censimento provvisorio ISTAT.

Sulla base delle analisi sull'uso del suolo e delle ipotesi di adeguamento delle infrastrutture viarie e tecnologiche, a seguito delle considerazioni del quadro di riferimento ambientale, dello sviluppo demografico ponderato in base a quello del precedente ventennio, del possibile sviluppo delle attività produttive, si ritiene che il territorio del Comune di Serravalle Pistoiese abbia una capacità insediativa complessiva (PRG residuo e PS) fino al 2021 di 11735 abitanti, per una percentuale ventennale del 16.70% e un numero ipotetico di n. 84 abitanti/anno insediabili tra possibilità residue di P.R.G. e nuove previsioni di P.S. .

Tale capacità insediativa esprime una soglia oltre la quale, allo stato attuale, non è possibile garantire con certezza i servizi e le infrastrutture necessari agli abitanti insediabili ed assicurare la necessaria tutela delle risorse essenziali del territorio; inoltre deve comunque essere sostenuta dalla attuazione degli interventi indicati nella normativa del P.S. e proprio per questo deve essere graduata nel tempo, anche in relazione al completamento degli indici di P.R.G.

La capacità insediativa sopra indicata sarà ripartita tra le UTOE in base ai seguenti criteri :

- Morfologia del territorio
- Preservazione dei caratteri tipici del territorio
- Dotazione di servizi ed impianti ed infrastrutture
- Stato di Attuazione del PRG
- Tendenza della richiesta abitativa e produttiva
- Polarizzazione delle attività industriali

Sulla base dei criteri sopra esposti ed utilizzando i prospetti contenuti nelle tabelle allegare alla presente ed alle norme di attuazione, si è pervenuti al dimensionamento del Piano, alla distribuzione delle funzioni e delle nuove quote di attrezzature verificandone i conseguenti impieghi di suolo.

La procedura seguita può essere così riassunta:

- Calcolo degli abitanti insediabili a seguito della realizzazione degli interventi attualmente in corso e previsti dal PRG.

Per tradurre il volume edificabile in abitanti equivalenti è stato assunto il rapporto di 100 mc./abitante.

- Calcolo delle superfici necessarie all'interno dei sistemi insediativi per colmare i deficit di standards urbanistici
- Calcolo delle quote di popolazione insediabile e della superficie di suolo necessario, sulla base della densità edilizia
- Calcolo degli alloggi realizzabili sulla base di un rapporto famiglie/abitanti di 1 a 3
- Calcolo della superficie da destinare ad altre funzioni (produttivo e terziario)

Si sono quindi effettuate le seguenti previsioni: -

#### UTOE 1

Nuovi volumi residenziali mc. 15000  
Abitanti equivalenti insediabili 150  
Alloggi realizzabili 50

Superficie Fondiaria mq. 15000

Superficie ad uso produttivo realizzabile mq. 0, con possibilità di realizzare attività direzionali e terziarie nel residuo di PRG nel limite del 30% dell S.U.L.

UTOE 2

Nuovi volumi residenziali mc. 65000

Abitanti equivalenti insediabili 650

Alloggi realizzabili 205

Superficie Fondiaria mq. 65000

Superficie aree ad uso produttivo realizzabile mq. 20000, con possibilità di realizzare attività direzionali e terziarie nel limite del 30% dell S.U.L.

Gli standards urbani minimi previsti dovranno essere rispettati per i nuovi abitanti previsti dal PS e dovranno essere completati quelli carenti di PRG.

La previsione di 15 mq. /abitante per i parchi urbani e territoriali dovrà essere attuata dal RU mediante la previsione di aree di frangia, nel perimetro dei sistemi insediativi, nelle aree libere tra parti di sistema insediativo e nelle aree collinari adiacenti.

Le parti di sistema insediativo ricadenti in classificazione a 'Rischio Idraulico 4' (vedi titolo III° Norme di Piano), potranno essere urbanizzate solo a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica dell'ambito indicato nella cartografia di PS.

## Articolo 10

### Infrastrutture viarie e servizi tecnologici

Gli obiettivi di razionalizzazione del sistema delle mobilità sono specificati nelle indicazioni progettuali contenute nella Tav.13.

I tracciati rappresentati nella cartografia hanno carattere indicativo e dovranno essere specificati dal RU e dalla elaborazione dei progetti stradali.

Per quanto riguarda la viabilità sovracomunale il PS recepisce le indicazioni del PTC provinciale.

Le previsioni della principale viabilità comunale hanno tenuto conto di specifici problemi viari ed in particolare:

-Raccordo tra la via Provinciale Lucchese e la via Marlianese in loc. Ponte, per il traffico pesante che da Pistoia accede alla zona industriale della Nievole.

-Decongestione del traffico proveniente dalle Provinciali Cantagrillo-Bicciurri e via S.Giusto, tramite il collegamento alla zona industriale del Redolone ed alla nuova provinciale in corso di realizzazione

-Miglioramento dell'accesso all'area sportiva di Casalguidi e suo raccordo alla via Rinascita

-Collegamento tra via S.Biagio e la provinciale S.Baronto, tramite circonvallazione ricomprensente via S.Fedi.

Sono state altresì riconfermate le principali previsioni viarie di PRG, l'attuazione delle quali dovrà avvenire contestualmente al completamento delle aree edificabili.

La Stazione ferroviaria di Masotti rappresenta un importante nodo di collegamento infrastrutturale non adeguato alle reali esigenze dei cittadini residenti e delle attività produttive della zona.

Si prevede un potenziamento della Stazione sulla base delle esigenze socio-economiche del bacino effettivo di utenza, della razionalizzazione dei collegamenti e della mobilità.

I servizi Acquedotto, Fognatura, e Gas sono affidati in gestione dal 1998 (gas sino dal 1990) all'A.S.P. di Pistoia che provvede alla gestione ordinaria degli impianti e reti compreso gli eventuali ampliamenti, potenziamenti e ristrutturazioni. Tale Azienda, recentemente trasformata in PUBLIACQUE e PUBLIGAS facente parte del consorzio PUBLISERVIZI recentemente nominata gestore di A.T.O. Medio Valdarno provvederà nel prossimo futuro anche agli ampliamento di rete e di approvvigionamento e trattamento delle acque potabili ai sensi e per gli effetti della L 36/90 e seguenti direttive di competenza regionale.

Gli impianti di depurazione esistenti saranno potenziati tenendo conto della messa in sicurezza idraulica, escludendo il territorio dai rischi di inquinamento diretto del suolo e delle acque e prevedendo un corretto inserimento ambientale mediante la schermatura arborea dei confini. Dovrà viceversa essere assicurato da questa Amministrazione il progressivo allacciamento di utenza alla fognatura nera in quanto stante la modesta estensione di quest'ultima risultano basse le percentuali di utenza allacciate.

#### Articolo 11

##### Insedimenti commerciali al dettaglio di medie dimensioni.

La previsione di superficie di vendita di medie dimensioni è definita attraverso gli aggiornamenti relativi alla evoluzione numerica della rete distributiva al dettaglio rispetto allo scorso anno ed alla dinamica demografica individuata a breve termine dal Piano strutturale.

L'analisi a suo tempo svolta (del. C.C. n.10 del 16/3/2001) non prevedeva l'insediamento di grandi strutture di vendita e portava ad un inserimento graduale e limitato di superficie per le medie strutture di vendita (mq.856 nella zona Casalguidi-Cantagrillo) attraverso lo strumento definito dalla normativa regionale (Articolo9 del regolamento regionale n.5/2000) "Programma di tutela delle aree vulnerabili".

L'aggiornamento di tale programma, previsto annualmente, consente ora, di procedere ad una revisione dello stesso alla luce della rete commerciale al dettaglio e delle previsioni contenute nel Piano strutturale.

Infatti, nel Comune, nell'arco di circa un anno gli esercizi di vicinato sono cresciuti di 11 unità (+mq.578) mentre la superficie di vendita delle medie strutture è aumentata di 324 mq. Le limitate variazioni in positivo per un verso confermano l'utilità dello strumento individuato per la tutela dei piccoli esercizi, per l'altro suggeriscono di proseguire su questa strada tenendo conto ovviamente delle novità.

Da questo punto di vista, la prima riguarda la crescita della popolazione nell'ultimo anno che ha superato le 10.000 unità; la seconda si riferisce al fatto che nel breve periodo il piano strutturale prevede a completamento dello strumento urbanistico in essere nella zona Casalguidi/Cantagrillo l'insediamento di 735 abitanti per giungere nel lungo periodo a 1.585 unità.

Va considerato poi, che con il passaggio di Serravalle alla nuova soglia demografica (oltre 10.000 abitanti) avvenuta al 31/12/01, nel Comune, previa autorizzazione e all'interno delle previsioni del "Programma di tutela delle aree vulnerabili" possono insediarsi medie strutture di vendita da 250 a 2500 mq. Ragione di più, visto che permangono le condizioni di "vulnerabilità" nelle due aree individuate Masotti da una parte e Casalguidi/Cantagrillo dall'altra, di confermare, adeguandolo, lo strumento utilizzato.