

Comune di Monsummano Terme

Provincia di Pistoia

PIANO STRUTTURALE e PIANO OPERATIVO

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista dell'Avvio del Procedimento



Avv. Simona De Caro

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Dott. Antonio Pileggi

Responsabile del settore territorio e sviluppo

Geom. Maria Rosa Laiatici

Responsabile del procedimento

Geom. Ilaria Zingoni

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



Avvio del Procedimento Art. 17 della L.R. 65/2014

All. 1 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato

Indice

1. loc. Capoluogo
2. loc. Grotta Giusti
3. loc. Pozzarello
4. loc. Cintolese
5. loc. Uggia-pazzera-bizzarrino; Rubattorno
6. loc. Montevettolini

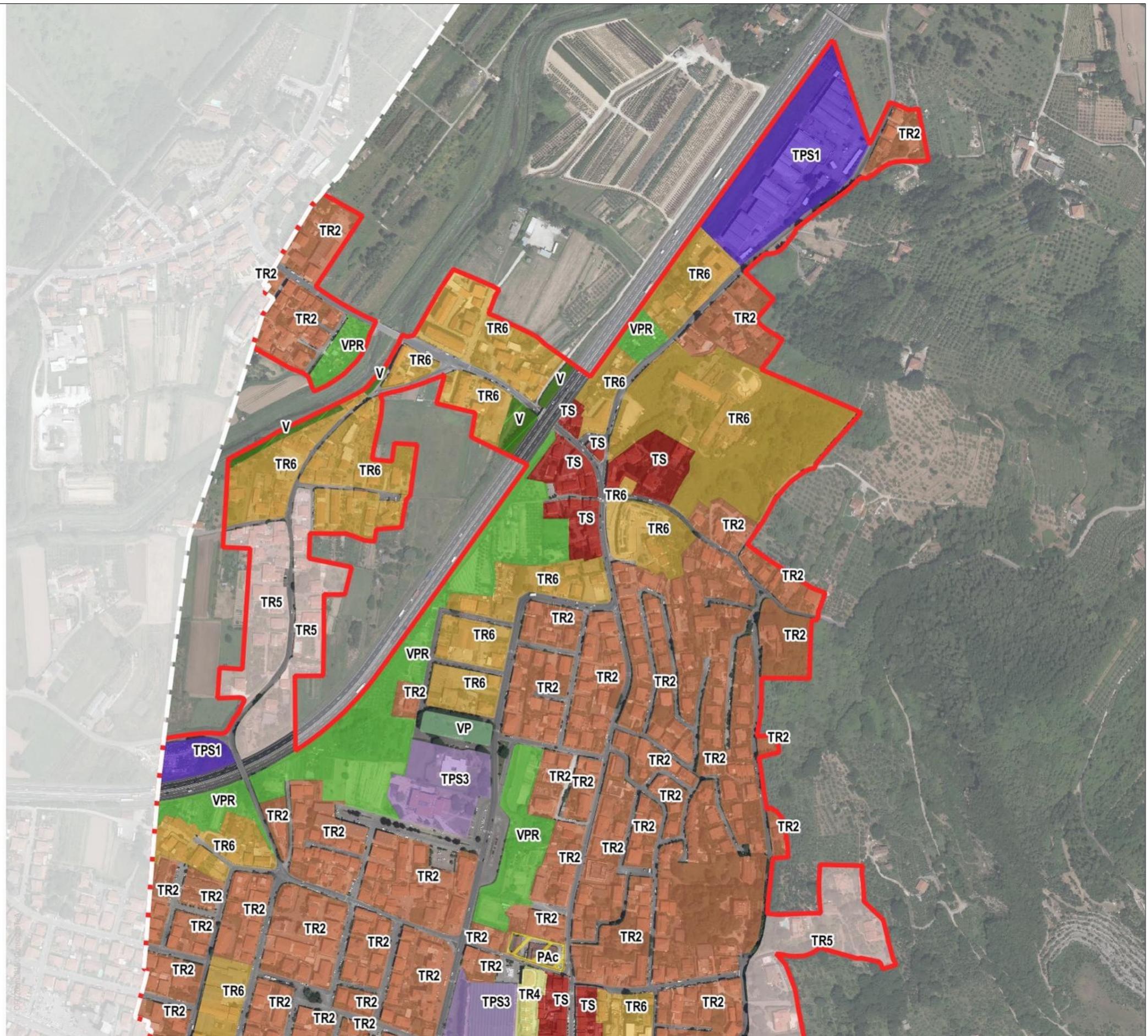


 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive

Scala 1:5.000

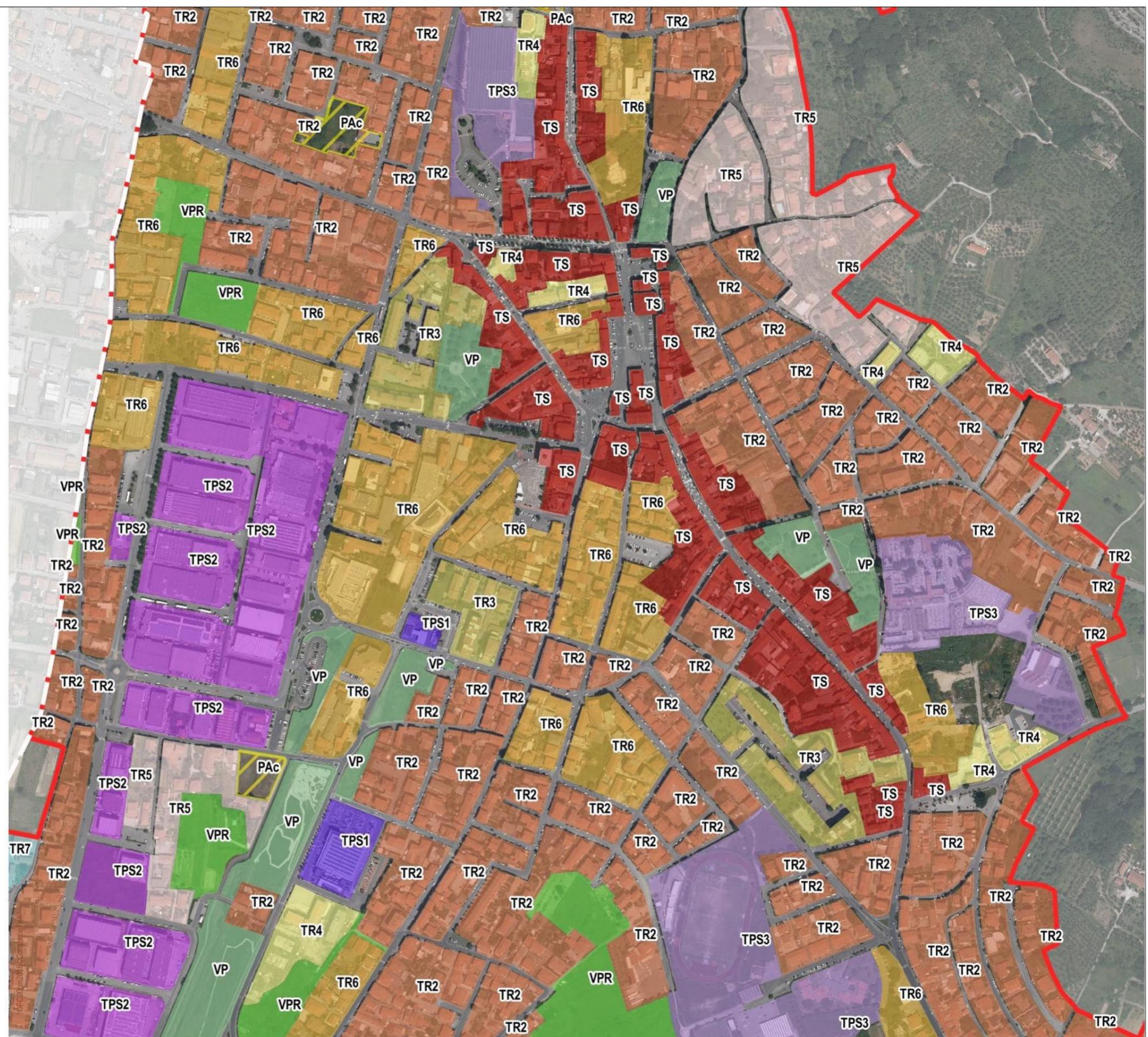


 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive

Scala 1:5.000

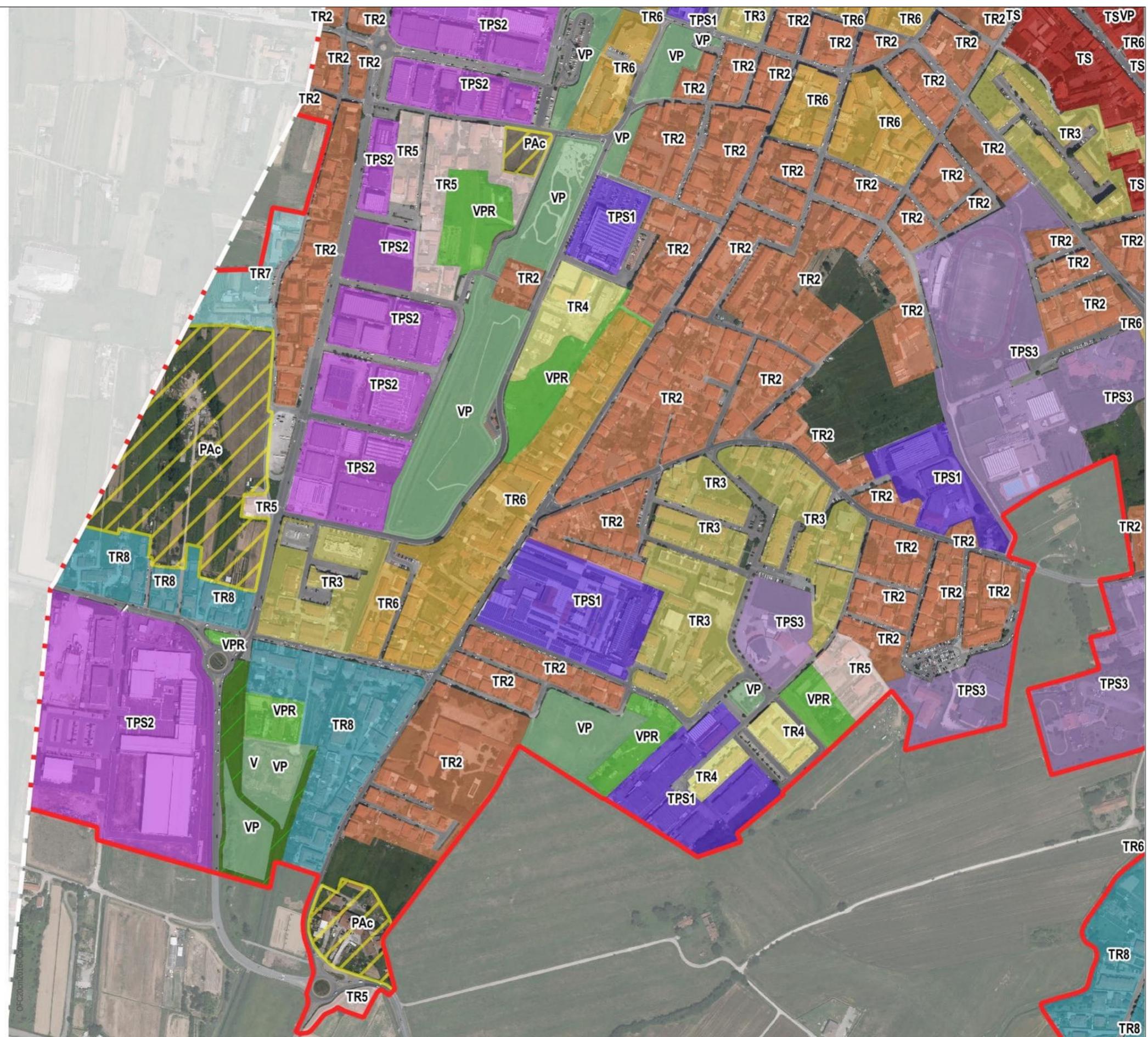


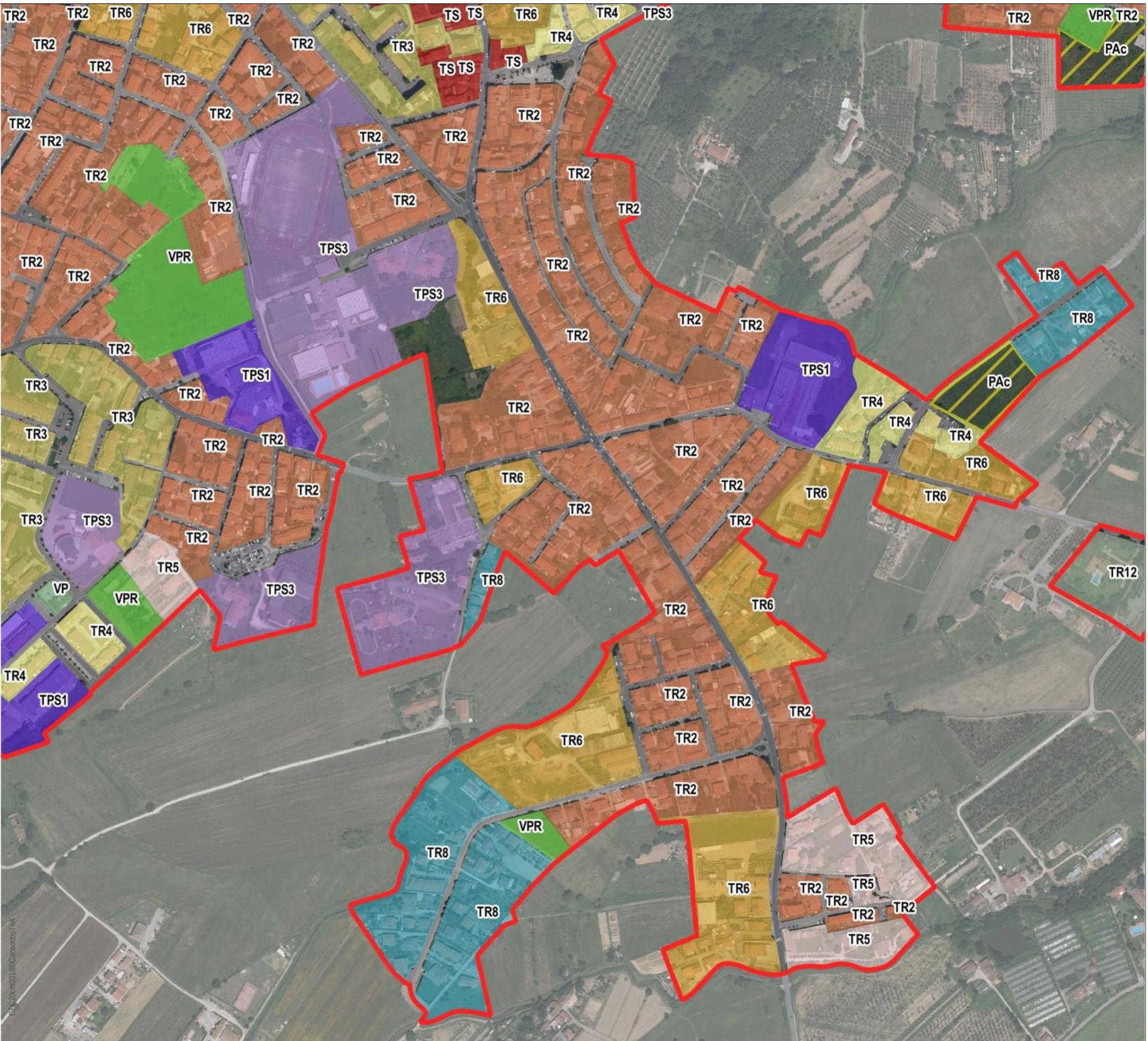
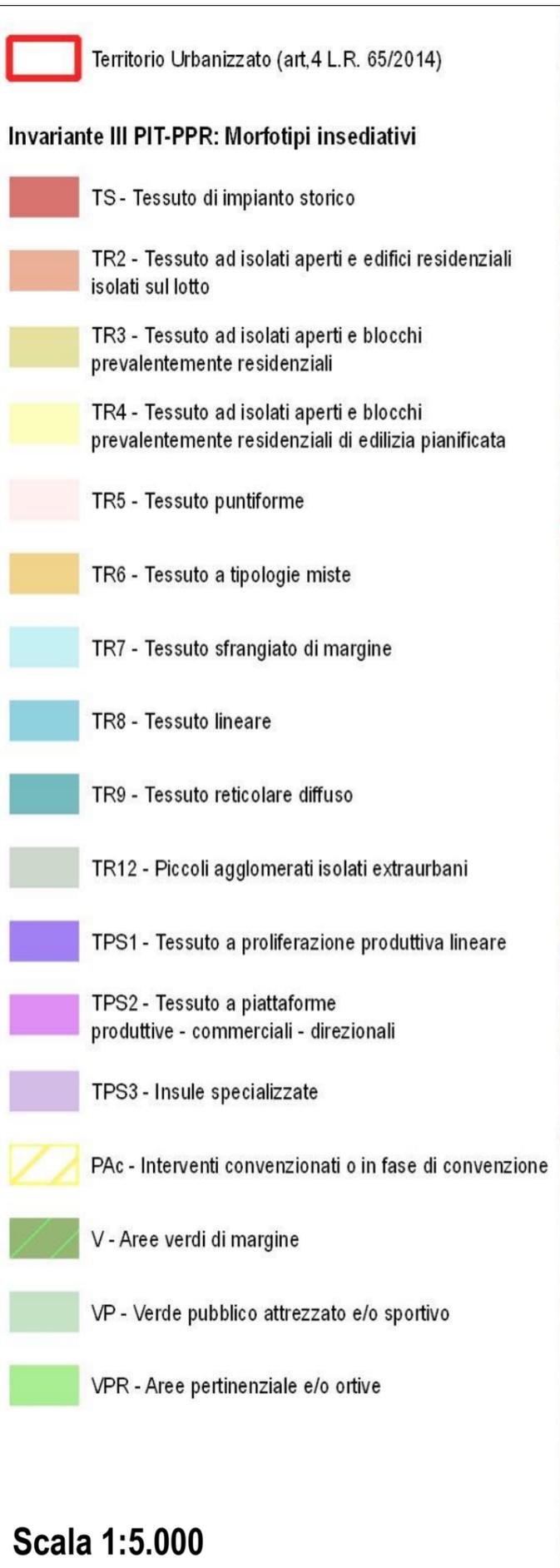
 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive

Scala 1:5.000

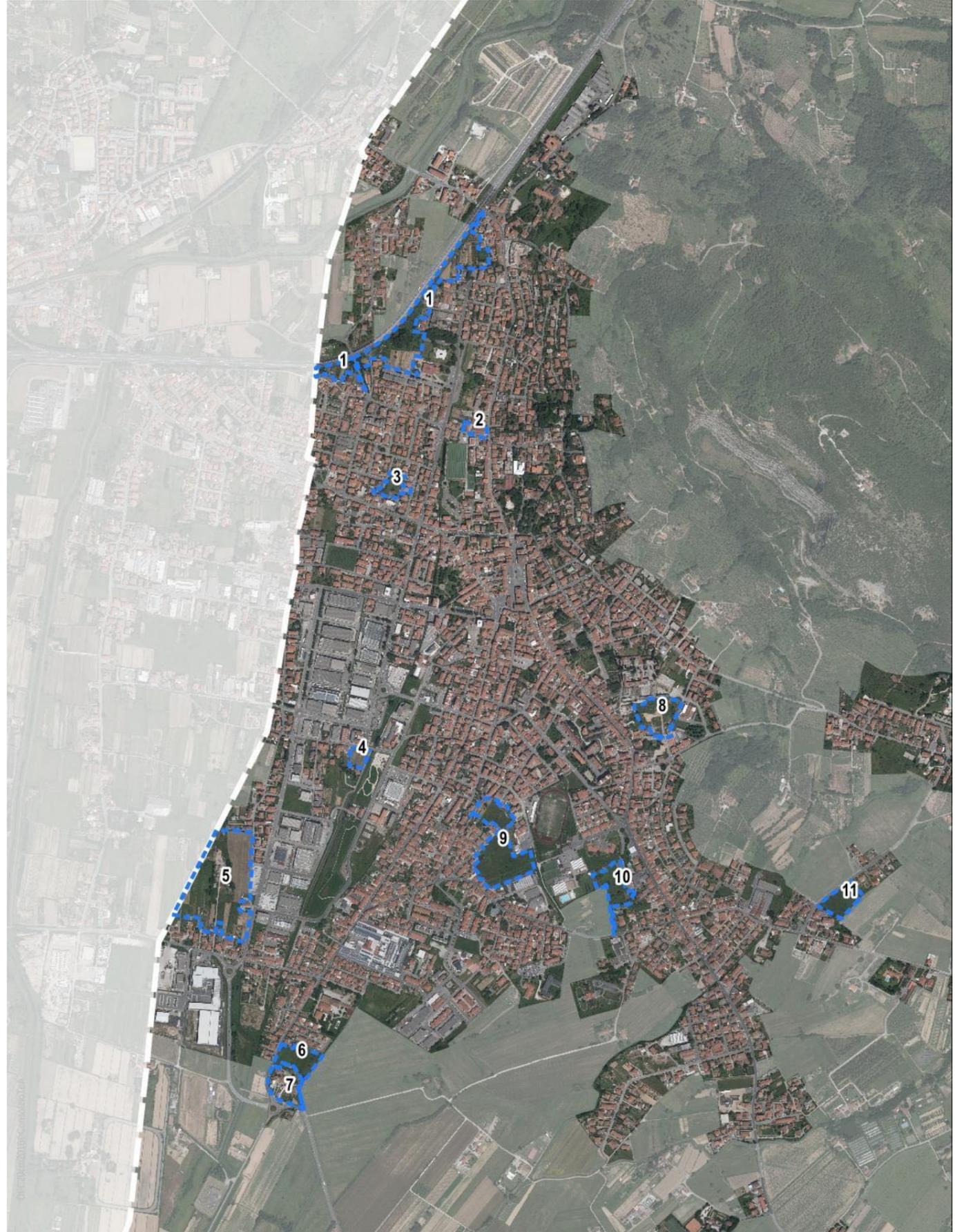




Territorio Urbanizzato – art.4, c.3, L.R.65/2014 – scala 1:15.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – scala 1:15.000



Area n.1 – scala 1:3.000

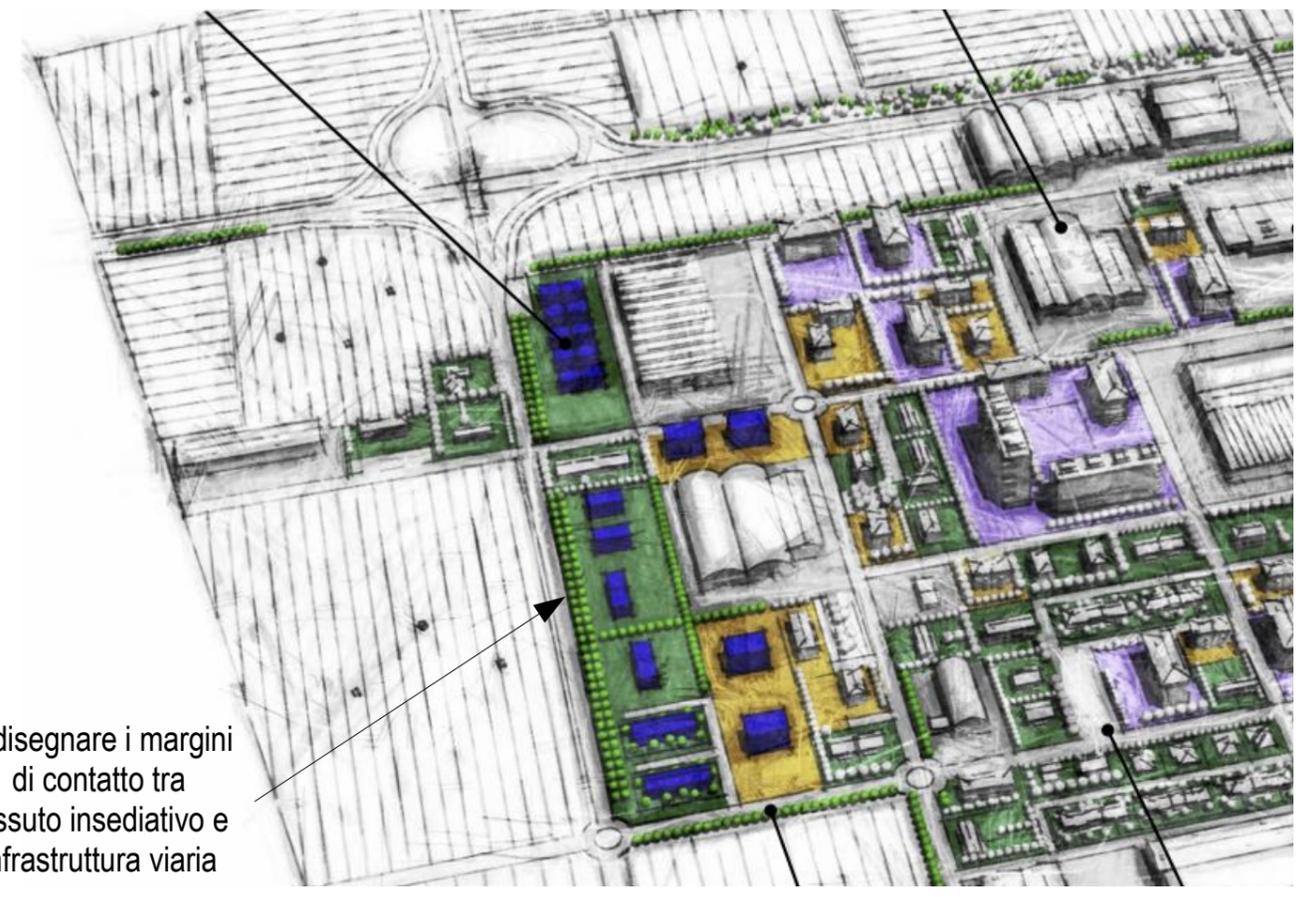


La parte nord del Capoluogo è attraversato dall'Autostrada A11 Firenze-Mare, che taglia la località quasi longitudinalmente da Est a Ovest, delimitando porzioni di aree (urbanizzate e non) intercluse tra l'asse viario e l'ambito urbanizzato.

Ripensare alle porzioni di aree urbane intercluse e attraversate da importanti infrastrutture di collegamento, è uno degli obiettivi da porsi per la nuova fase strategica e pianificatoria comunale. Il PS e il PO dovranno pertanto integrare queste aree con politiche territoriali capaci di unire le porzioni di città attualmente "isolate" nel panorama e contesto urbano. Allo stesso tempo dovranno essere ridisegnati i margini di contatto tra il tessuto insediativo esistente e l'infrastruttura viaria di grande comunicazione sovracomunale. Infatti tali perimetri sono spesso frastagliati e sfrangiati, con ampi spazi vuoti o lottizzazioni incomplete.

I due nuovi strumenti della pianificazione comunale, dovranno raccogliere la sfida di riqualificare i margini urbani posti tra importanti elementi presenti nel territorio (Autostrada, assi stradali di importanza sovracomunale, corsi d'acqua ecc...), i quali definiscono di fatto l'effettivo perimetro del Territorio Urbanizzato, e prevedere nuove politiche e azioni di sviluppo e connessione di queste aree con il panorama urbano circostante.

Per tale motivo riteniamo di inserire nel Territorio Urbanizzato, le aree individuate nello schema posto a fianco, quale occasione di riqualificazione del margine urbano (ai sensi dell'art. 4, c.4, della L.R. 65/2014) delimitato dalla stessa Autostrada A11.



Ridisegnare i margini di contatto tra tessuto insediativo e infrastruttura viaria

Area n.2 – scala 1:2.000



Area n.3 – scala 1:2.000

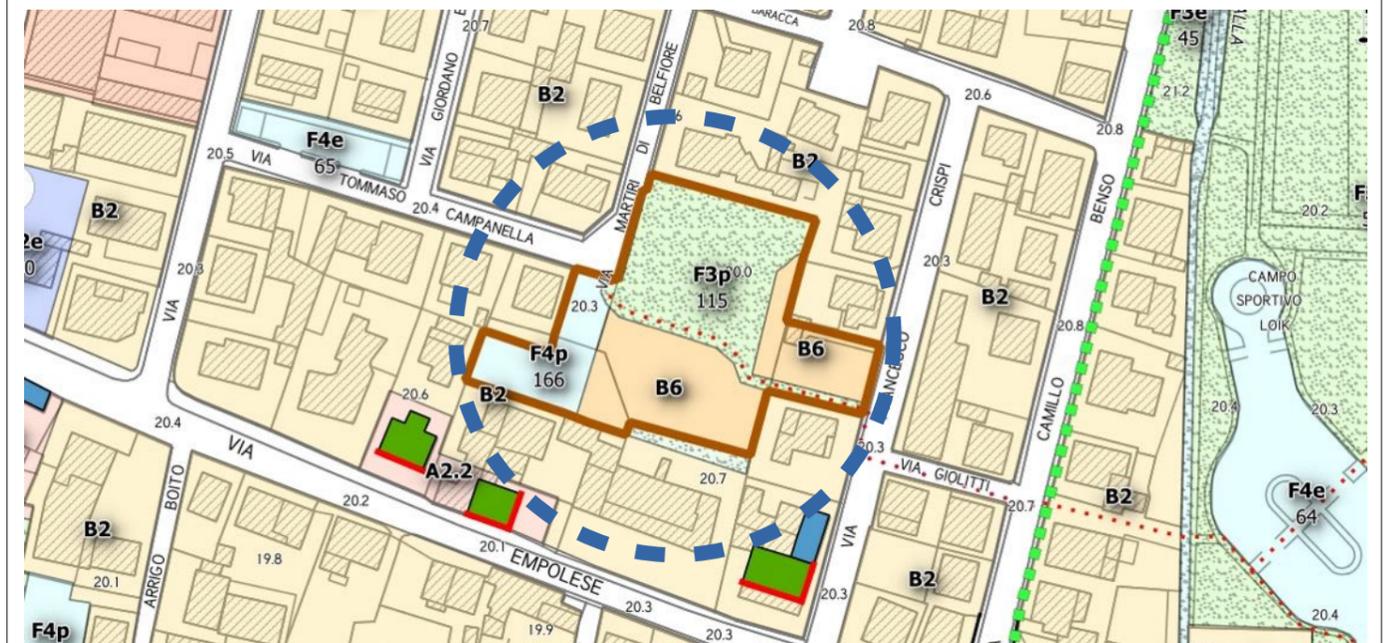


L'Area n.2 è soggetta a Piano di Recupero convenzionato (atto del 18/06/2019, durata 10 anni)

L'Area n.3 è soggetta a Piano Attuativo convenzionato (atto del 31/12/2012, durata 10 anni)

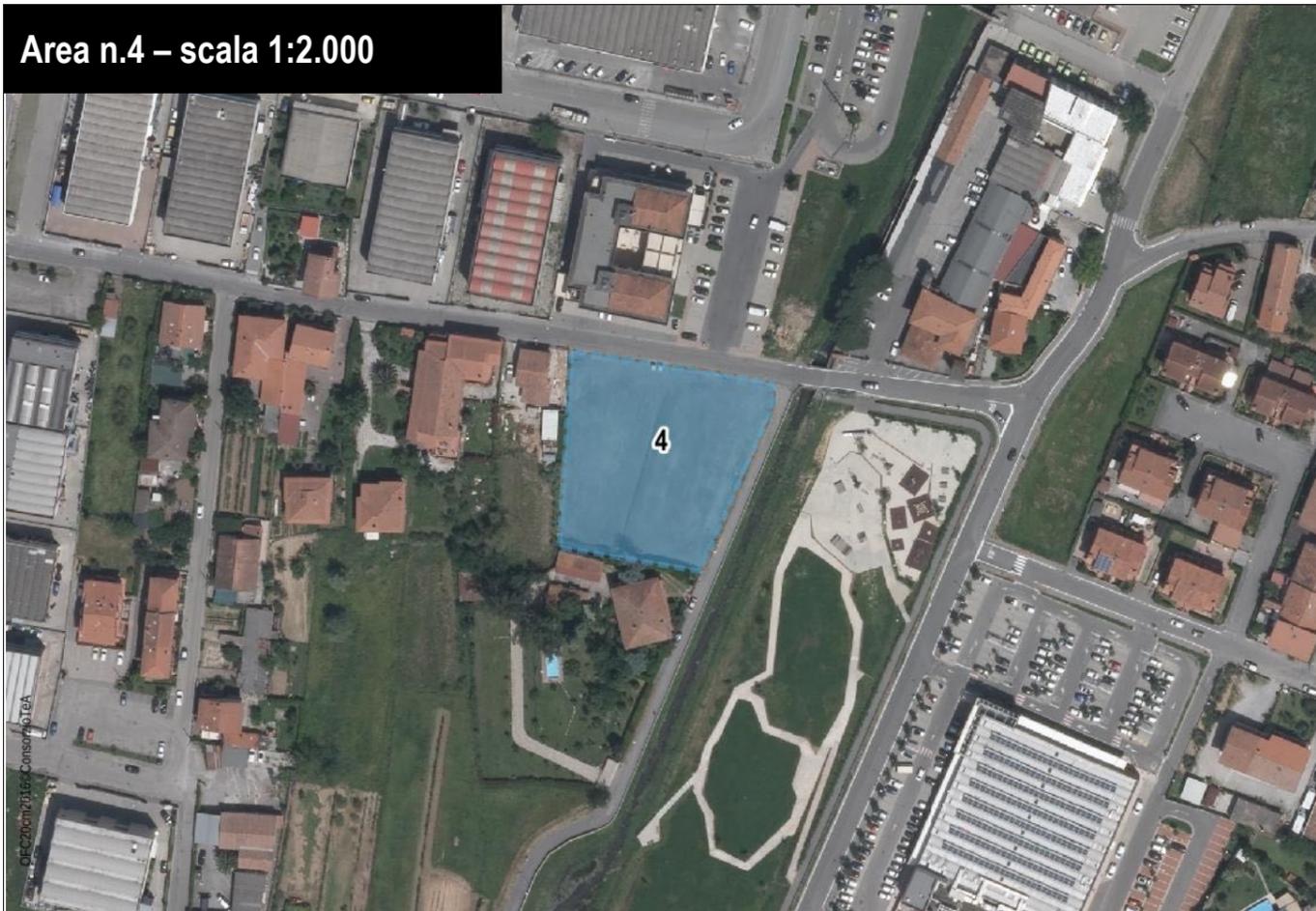


Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.4 – scala 1:2.000



L'Area n.4 è soggetta a Intervento diretto convenzionato, con convenzione stipulata il 29/03/2018 (durata 5 anni)



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.5 – scala 1:3.000



L'Area n.5 è soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica a prevalente destinazione produttiva



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.6 – scala 1:2.000



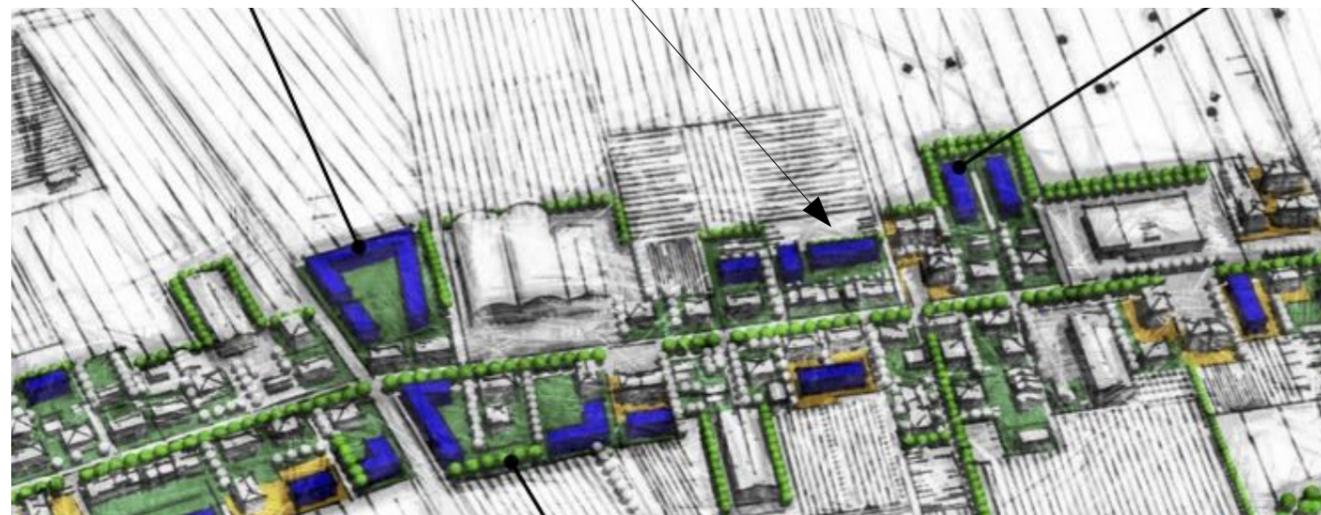
Area n.7 – scala 1:2.000



L'Area n.6 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi del Comma 4 dell'art.4 della L.R. 65/2014, con l'obiettivo di ridisegnare il margine urbano della zona, e con anche la possibilità di prevedere Edilizia Residenziale Pubblica.

L'Area n.7 è soggetta a Piano di Recupero convenzionato (atto del 26/03/2014, durata 10 anni)

Ridisegno del margine urbano



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.8 – scala 1:2.000

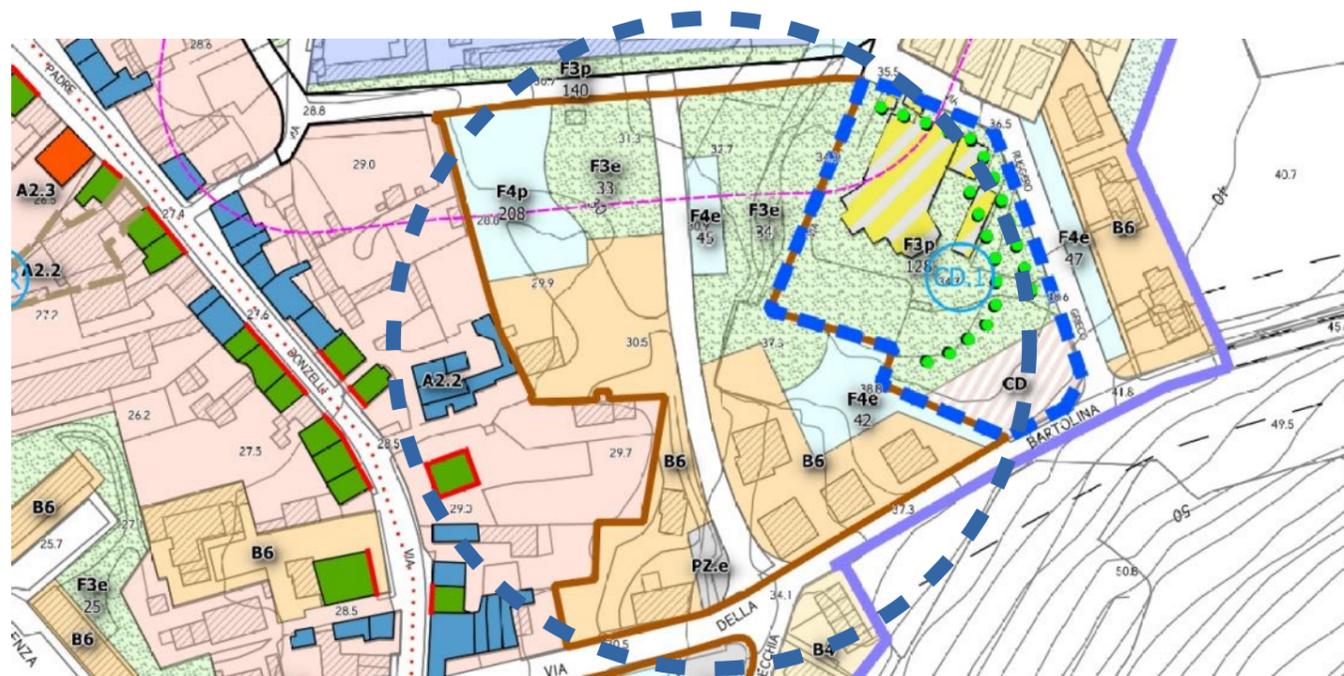


Area n.9 – scala 1:3.000

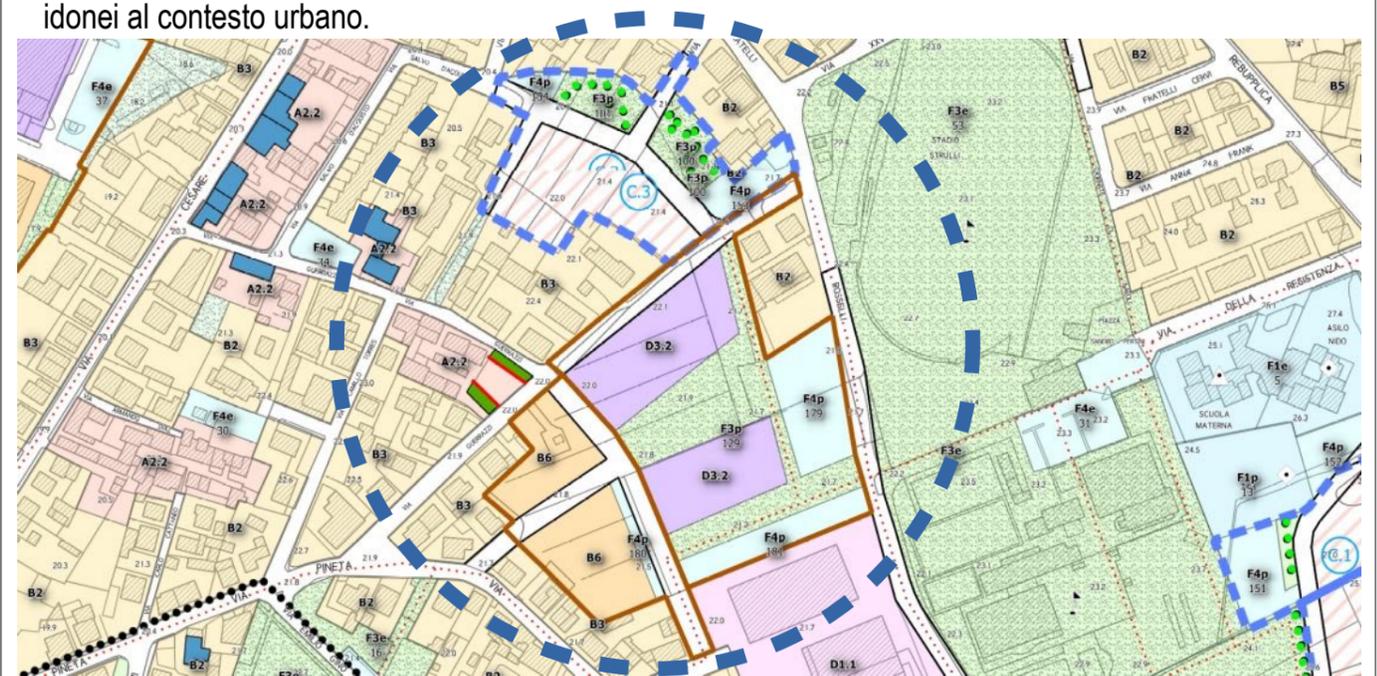


L'Area n.8 si configura quale zona interclusa all'interno del tessuto urbano consolidato. L'area è originata da una lottizzazione parzialmente realizzata e non conclusa.

L'Area n.9 si configura come "vuoto urbano" intercluso all'interno del tessuto urbano consolidato, originato da Piani Attuativi non realizzati. Con i nuovi strumenti urbanistici comunali potrà essere colta l'occasione di riprogettare l'intera area, dotandola di servizi pubblici o di interesse generale idonei al contesto urbano.



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.10 – scala 1:3.000



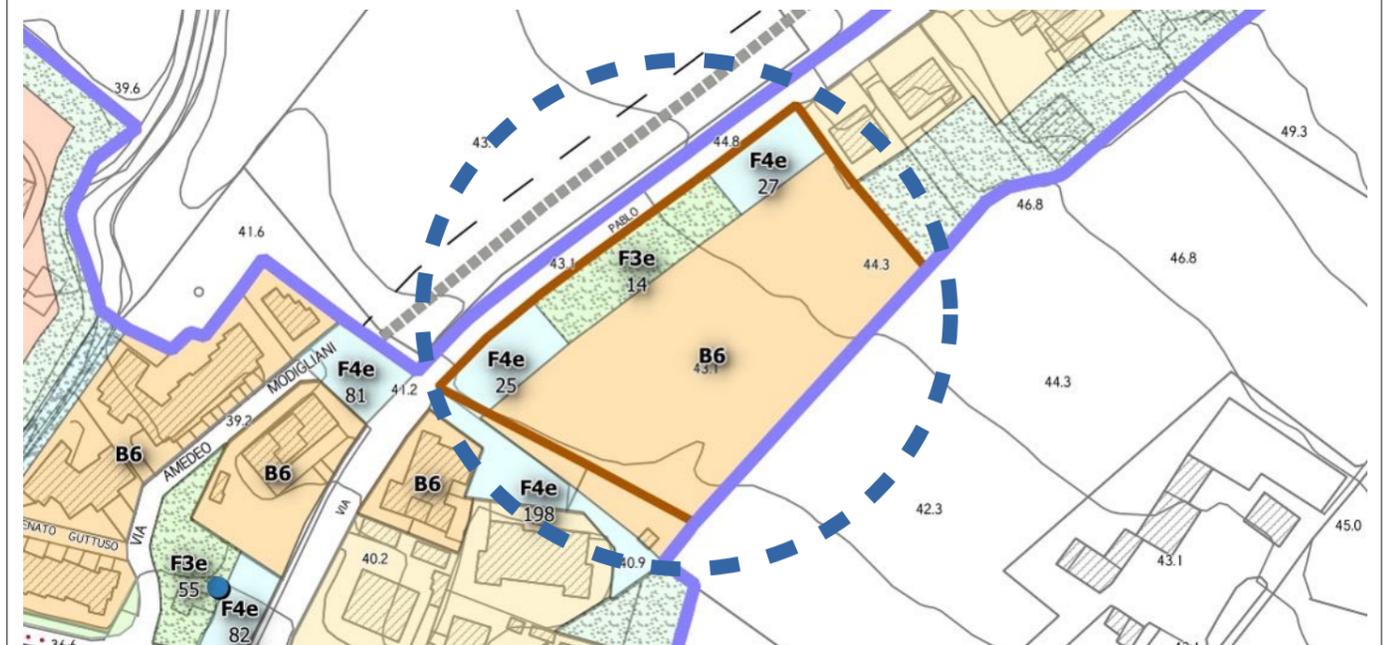
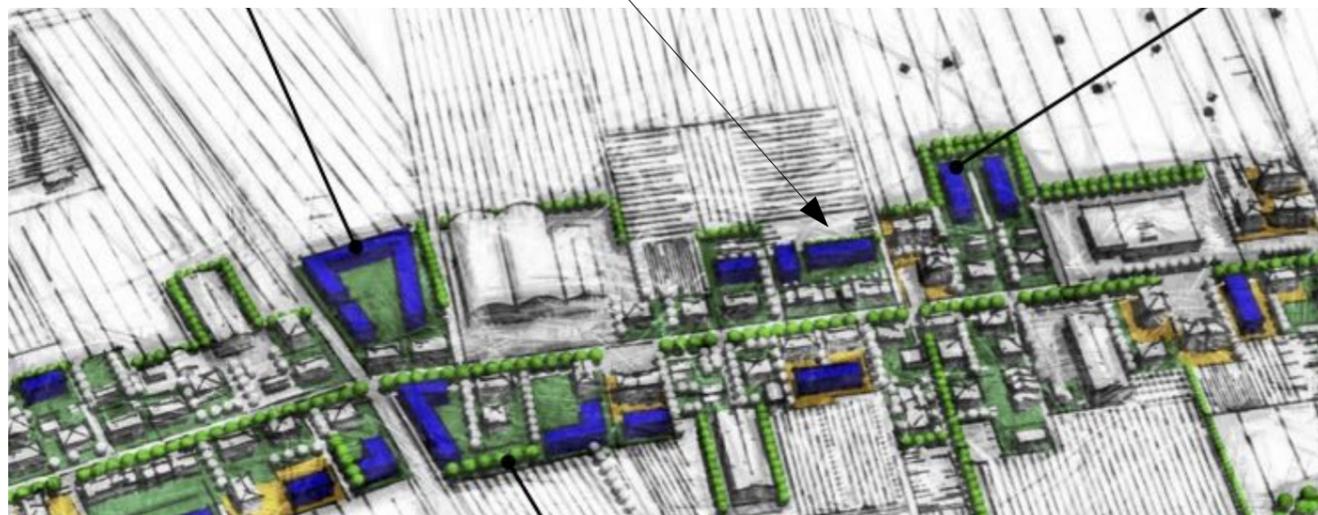
Area n.11 – scala 1:2.000



L'Area n.6 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi del Comma 4 dell'art.4 della L.R. 65/2014, con l'obiettivo di ridisegnare il margine urbano della zona, e con anche la possibilità di prevedere Edilizia Residenziale Pubblica.

L'Area n.7 è soggetta a Piano Attuativo convenzionato (atto del 13/02/2013, durata 10 anni)

Ridisegno del margine urbano

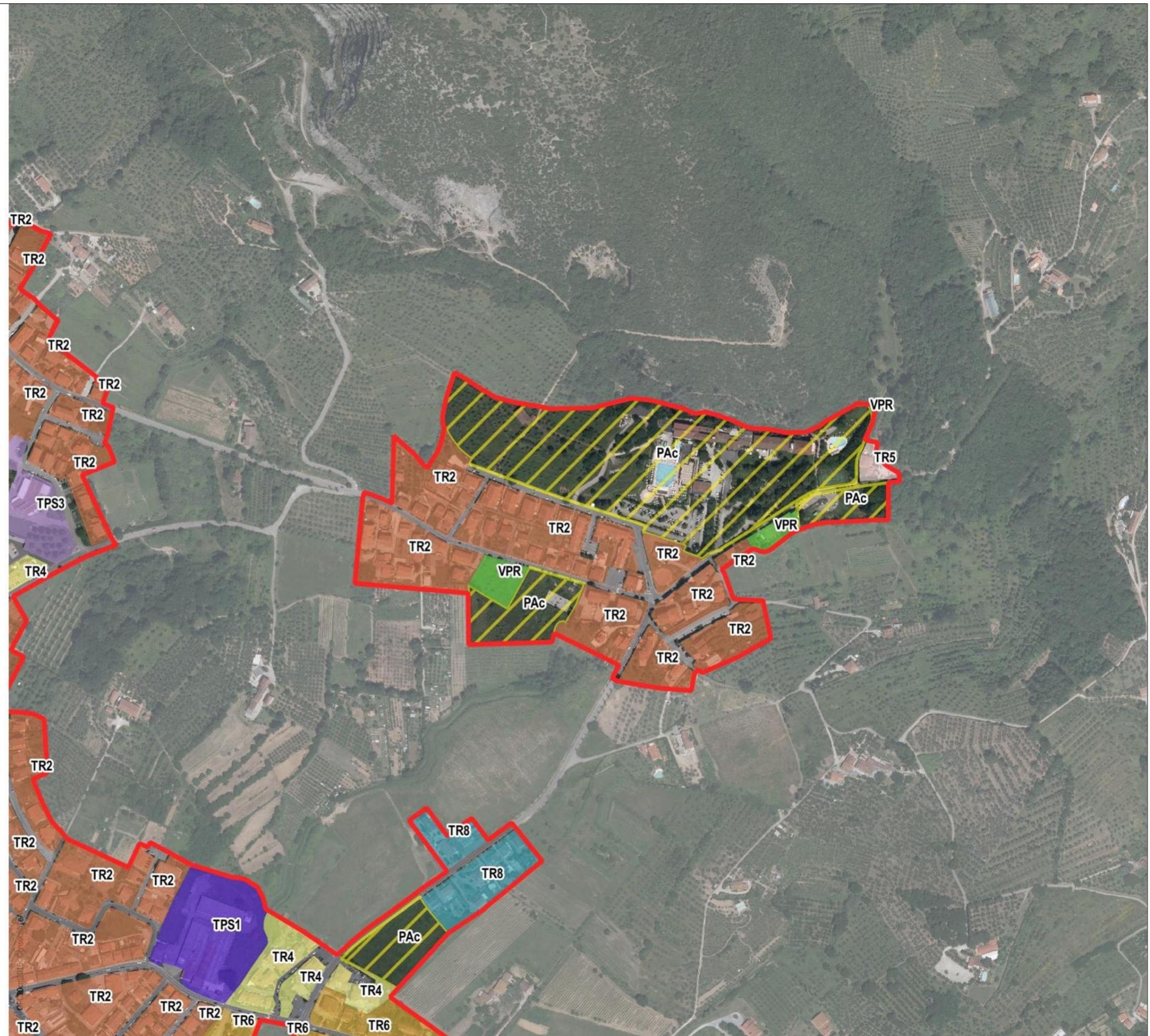


Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive



Scala 1:5.000

Territorio Urbanizzato – art.4, c.3, L.R.65/2014 – scala 1:5.000



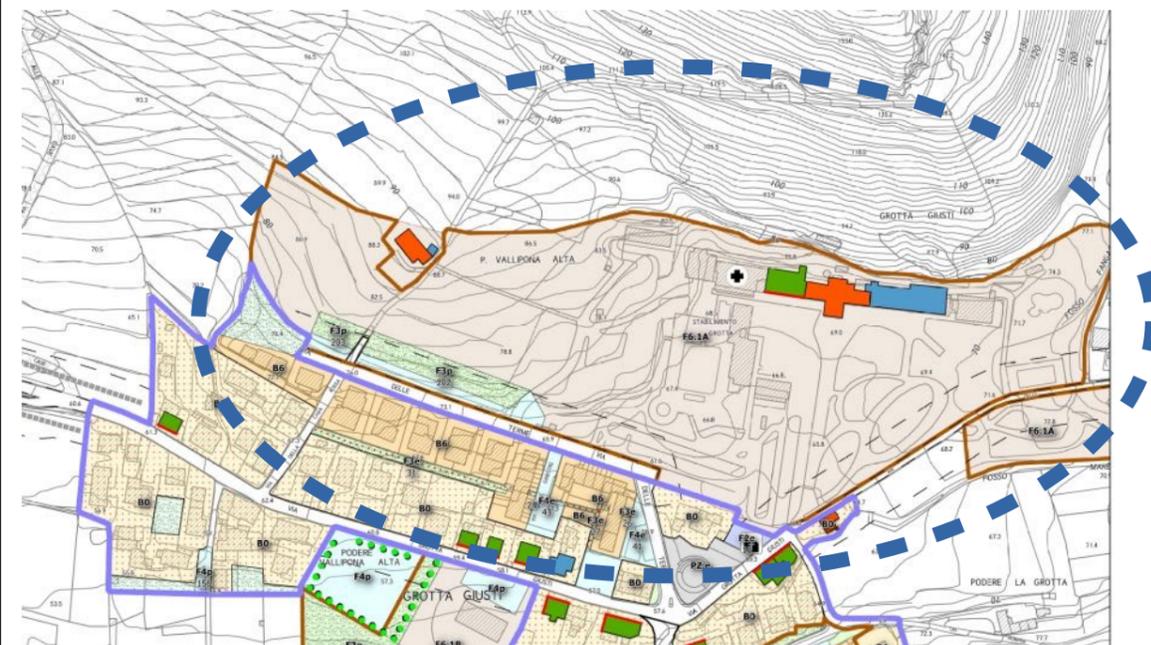
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – scala 1:5.000



Area n.12 – scala 1:5.000



L'Area n.12 è soggetta a Piano Attuativo approvato (Del. C.C. n.55 del 30/10/2017) e in fase di convenzione.



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.13 – scala 1:2.000



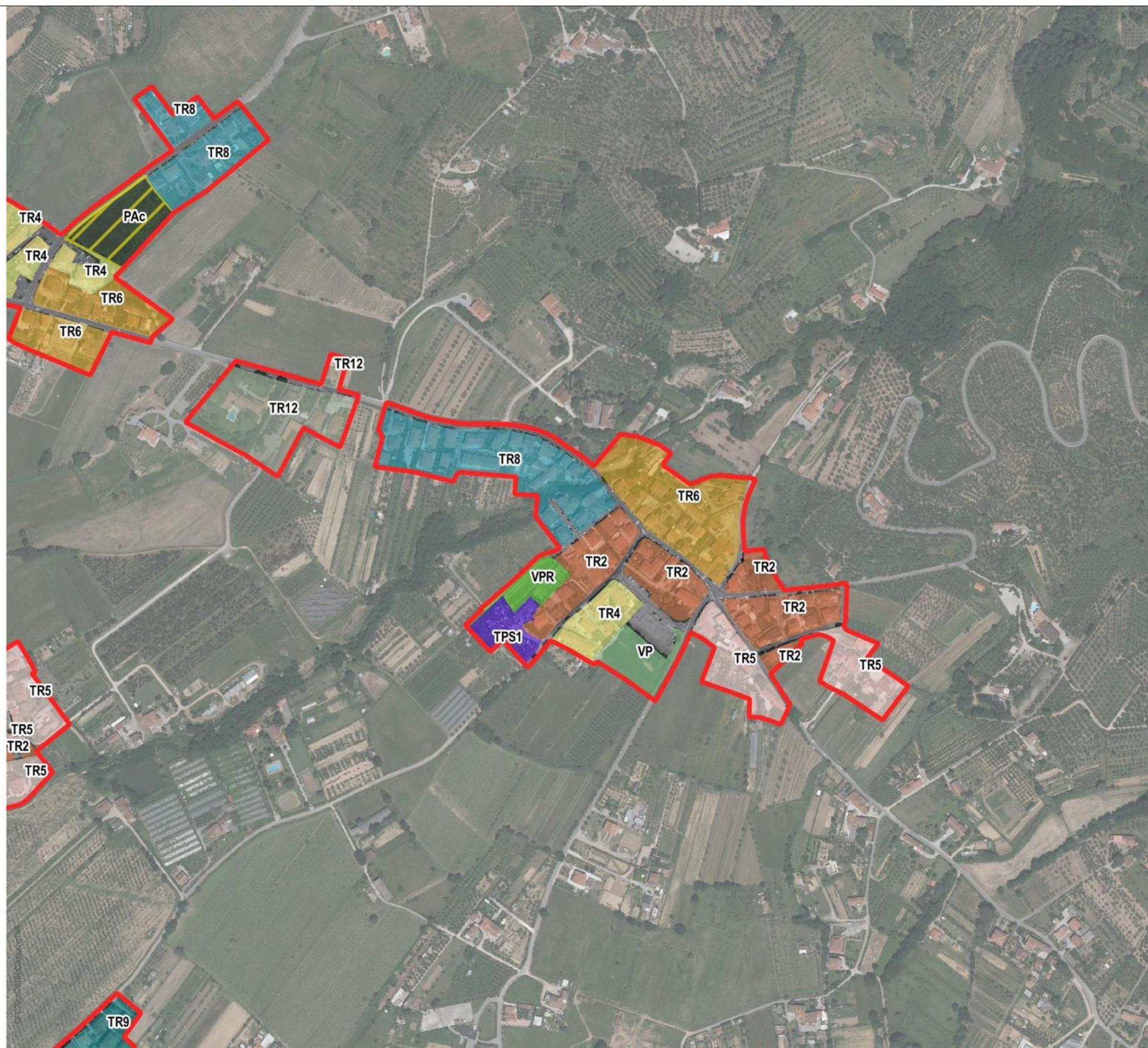
L'Area n.13 è soggetta a Piano Attuativo convenzionato (atto del 10/04/2017, durata 10 anni)



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

- Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

- Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi**
- TS - Tessuto di impianto storico
- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR9 - Tessuto reticolare diffuso
- TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- TPS3 - Insule specializzate
- PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
- V - Aree verdi di margine
- VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
- VPR - Aree pertinenziale e/o ortive



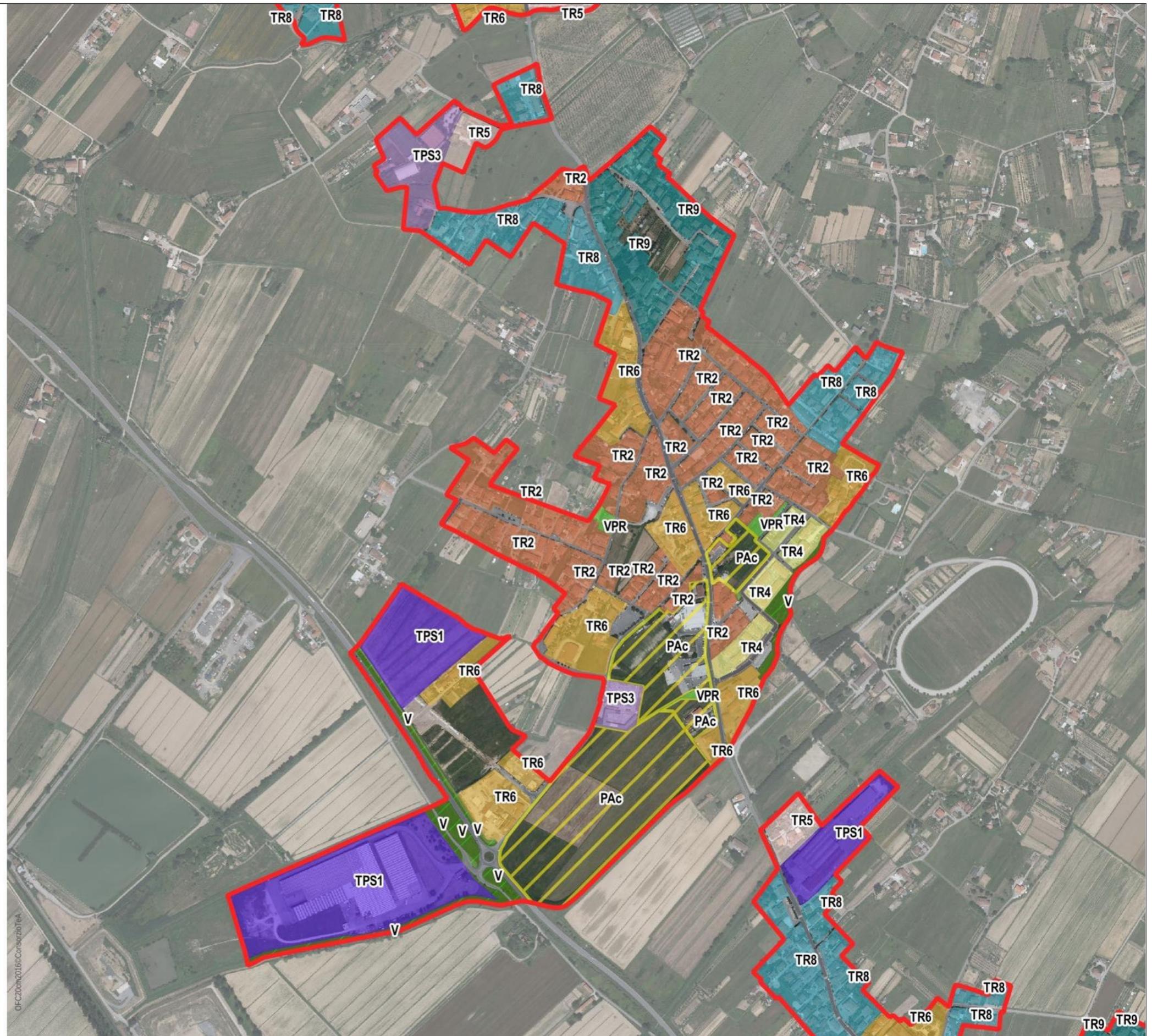
Scala 1:5.000

 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

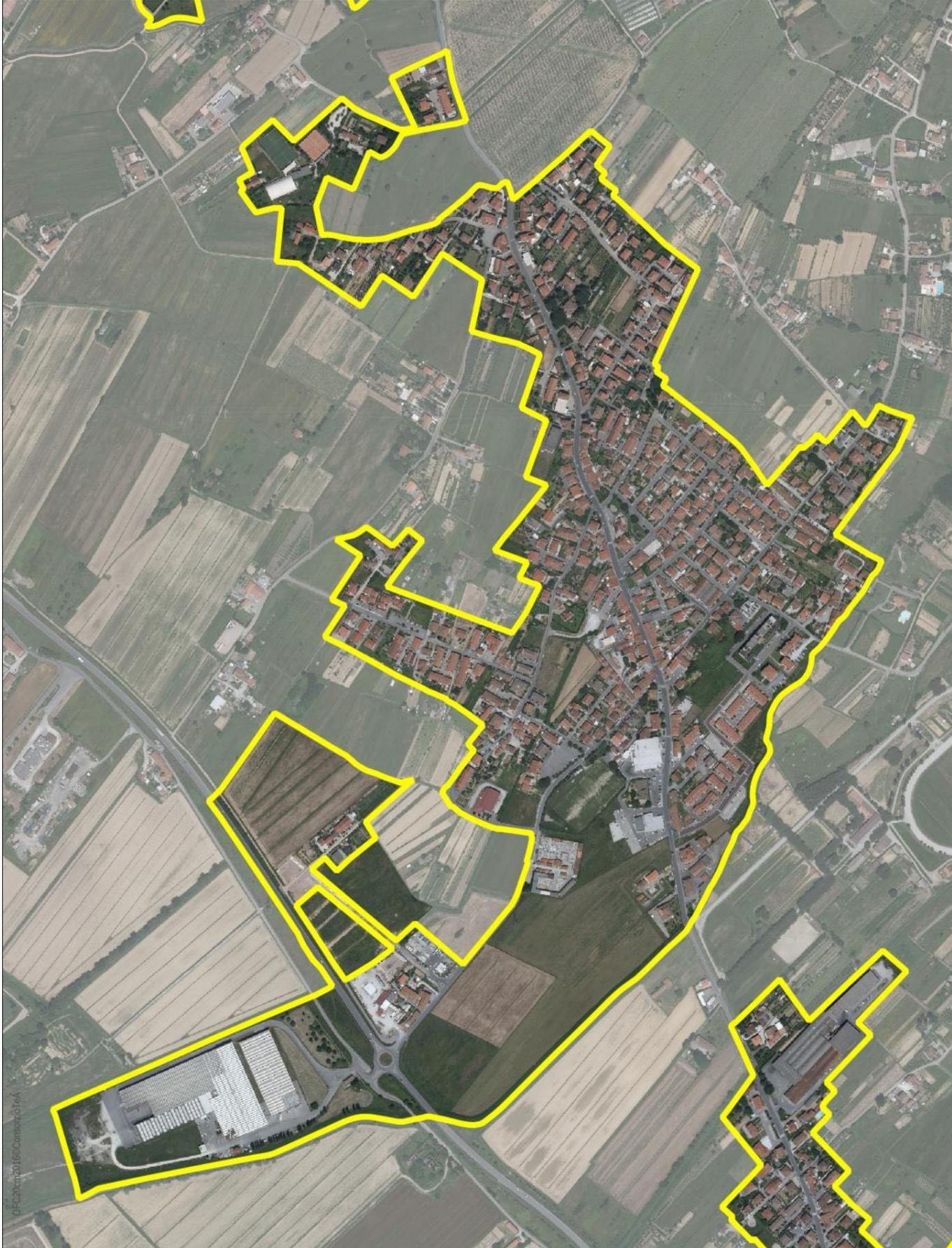
-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive

Scala 1:8.000



DFC200m2016/ContrastoTeA

Territorio Urbanizzato – art.4, c.3, L.R.65/2014 – scala 1:8.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – scala 1:8.000



Area n.14 – scala 1:2.000

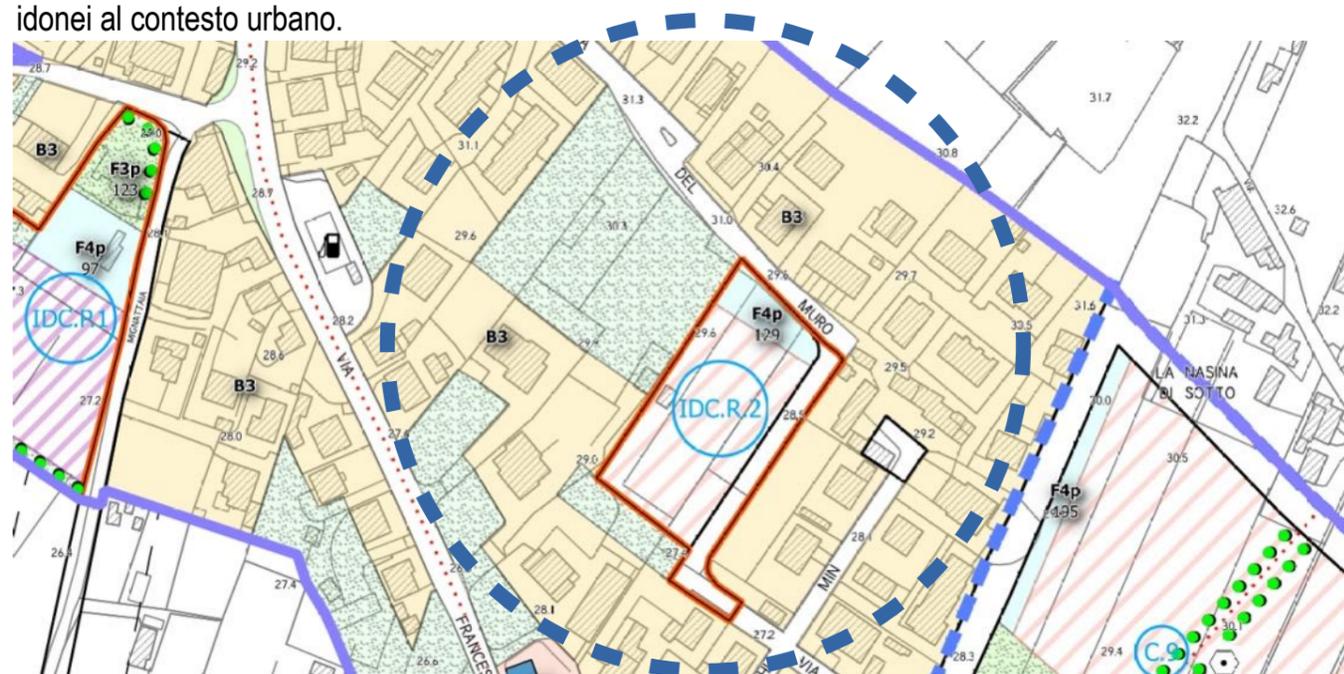


Area n.15 – scala 1:2.000



L'Area n.14 si configura come “vuoto urbano” intercluso all'interno del tessuto urbano consolidato, originato da Piani Attuativi non realizzati. Con i nuovi strumenti urbanistici comunali potrà essere colta l'occasione di riprogettare l'intera area, dotandola di servizi pubblici o di interesse generale idonei al contesto urbano.

L'Area n.15 si configura come “vuoto urbano” intercluso all'interno del tessuto urbano consolidato, destinato nel R.U. vigente a Verde pubblico.



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.16 – scala 1:3.000



L'Area A16, si configura come area residuale di lottizzazione in fase di completamento, di cui sono già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (viabilità e parcheggi).

L'immagine sottoriportata, estrapolata da Google satellite, mostra il completamento delle opere e la realizzazione del primo fabbricato.

Fonte: Google satellite – scala 1:3.000



Area n.17 – scala 1:2.000

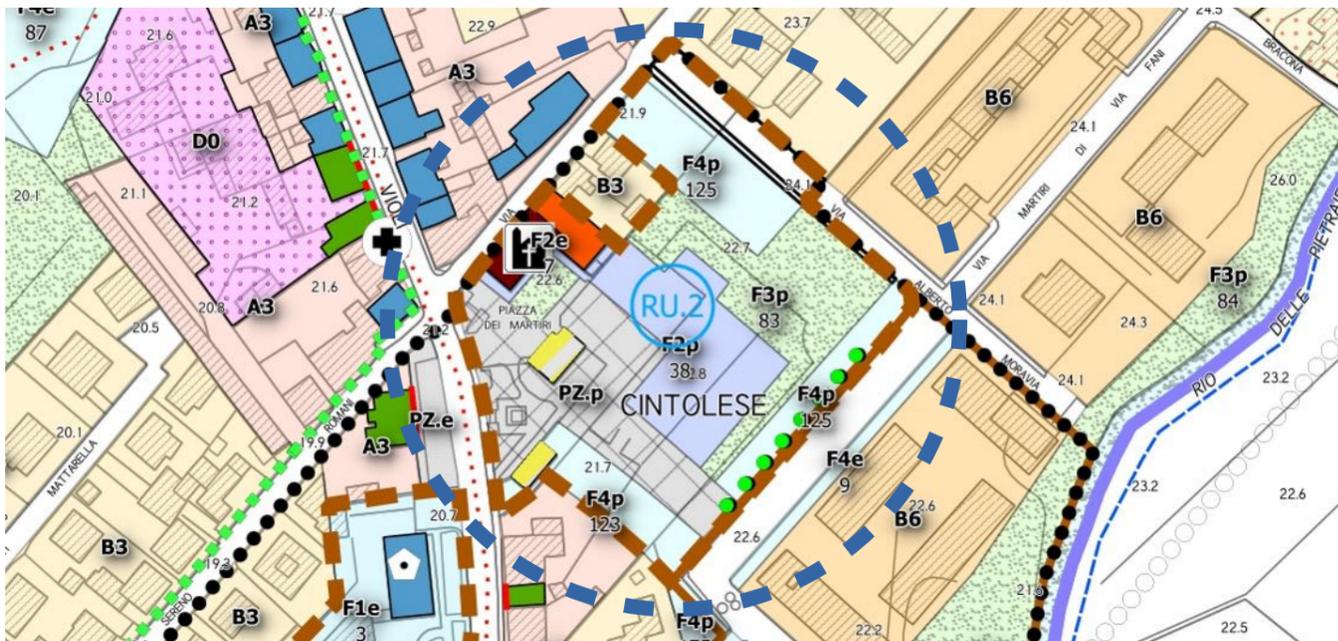


Area n.18 – scala 1:3.000

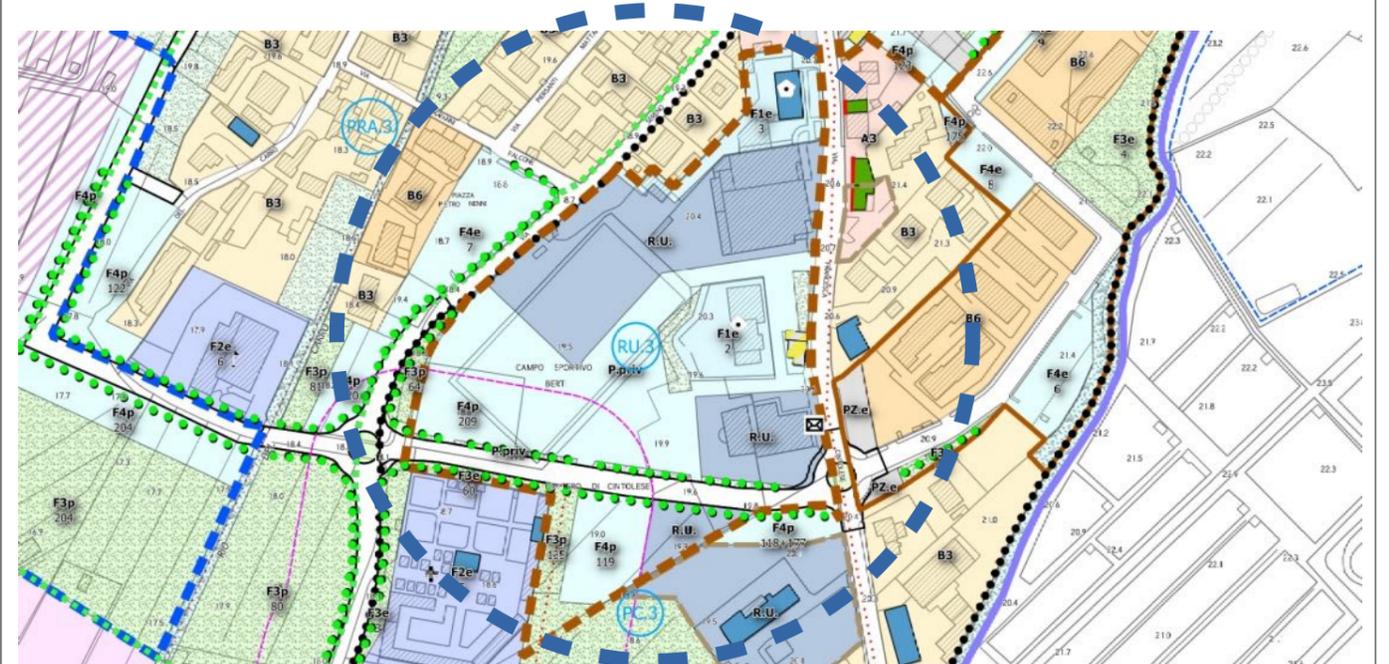


L'Area n.17 è soggetta a Intervento di rigenerazione urbana, approvato con Del. G.C. n.110 del 02/08/2018 e in fase di convenzione.

L'Area n.18 è soggetta a Intervento di rigenerazione urbana convenzionato (atto del 08/02/2018, durata 10 anni)



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Area n.19 – scala 1:2.000

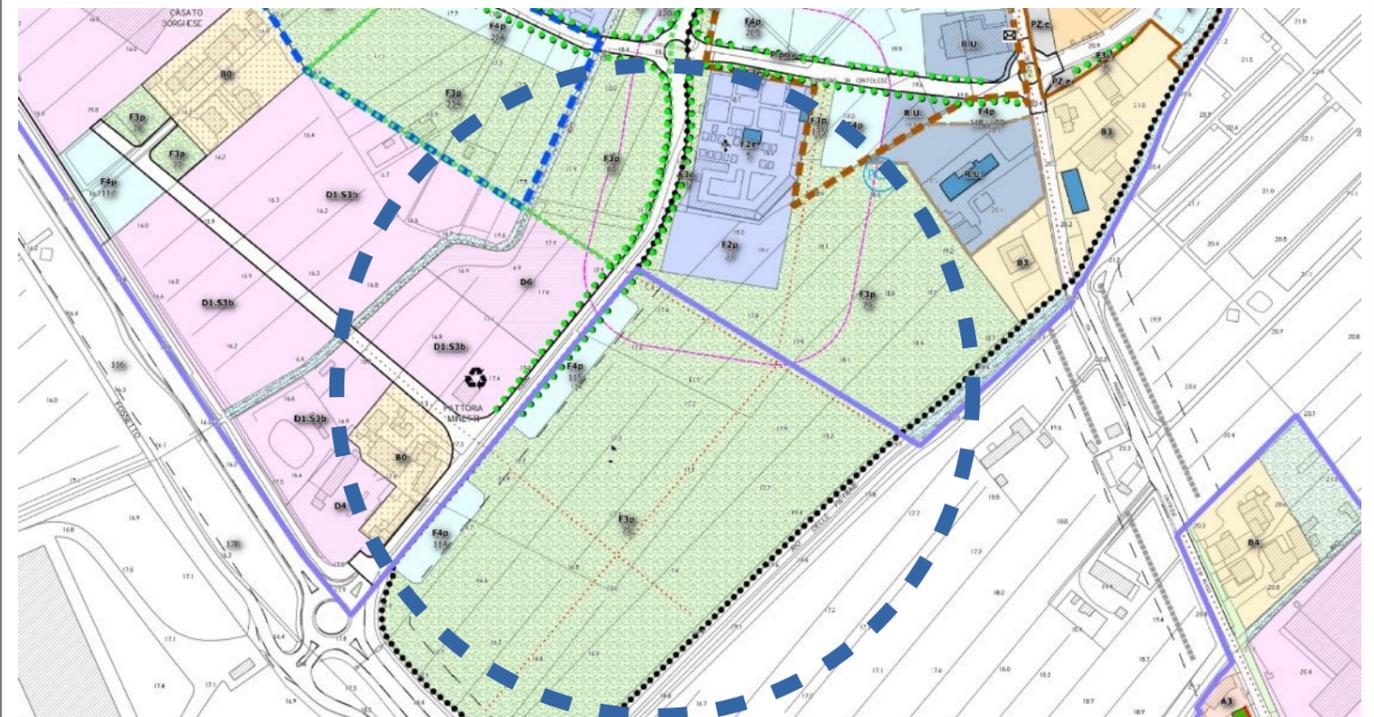
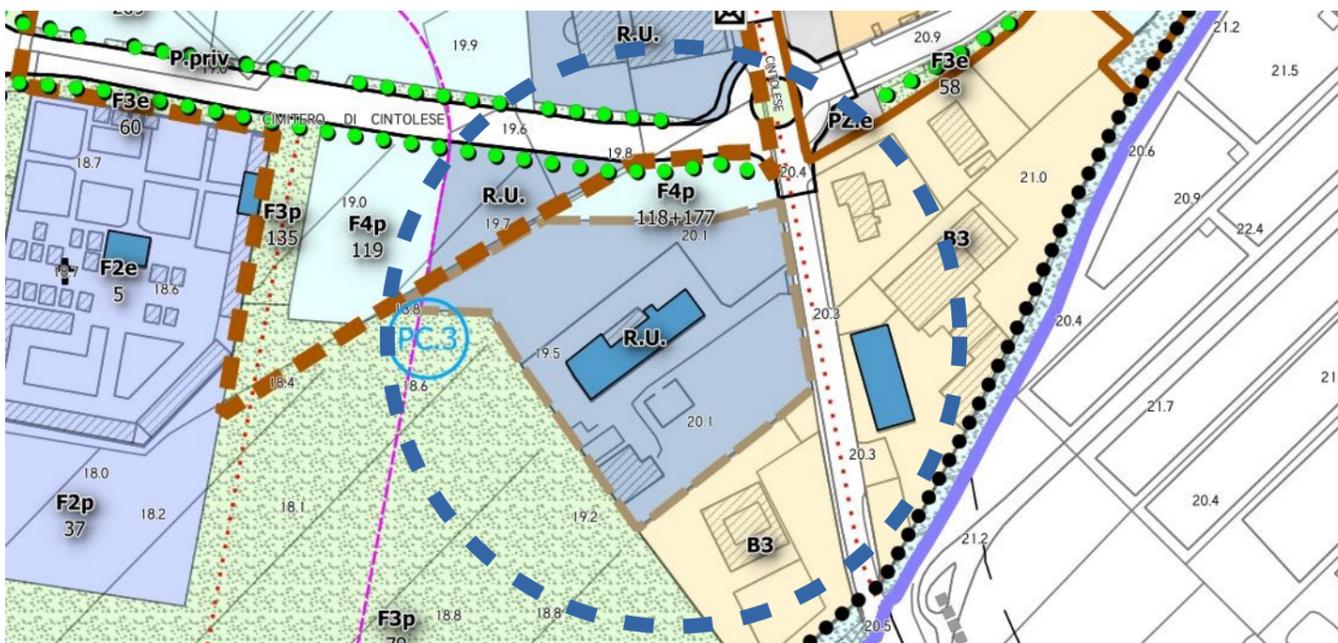


Area n.20 – scala 1:5.000



L'Area n.19 è soggetta a Piano di recupero convenzionato (atto del 26/04/2018, durata 10 anni)

L'Area n.20 è soggetta a interventi di opera pubblica in fase di realizzazione (verde pubblico attrezzato e sportivo)



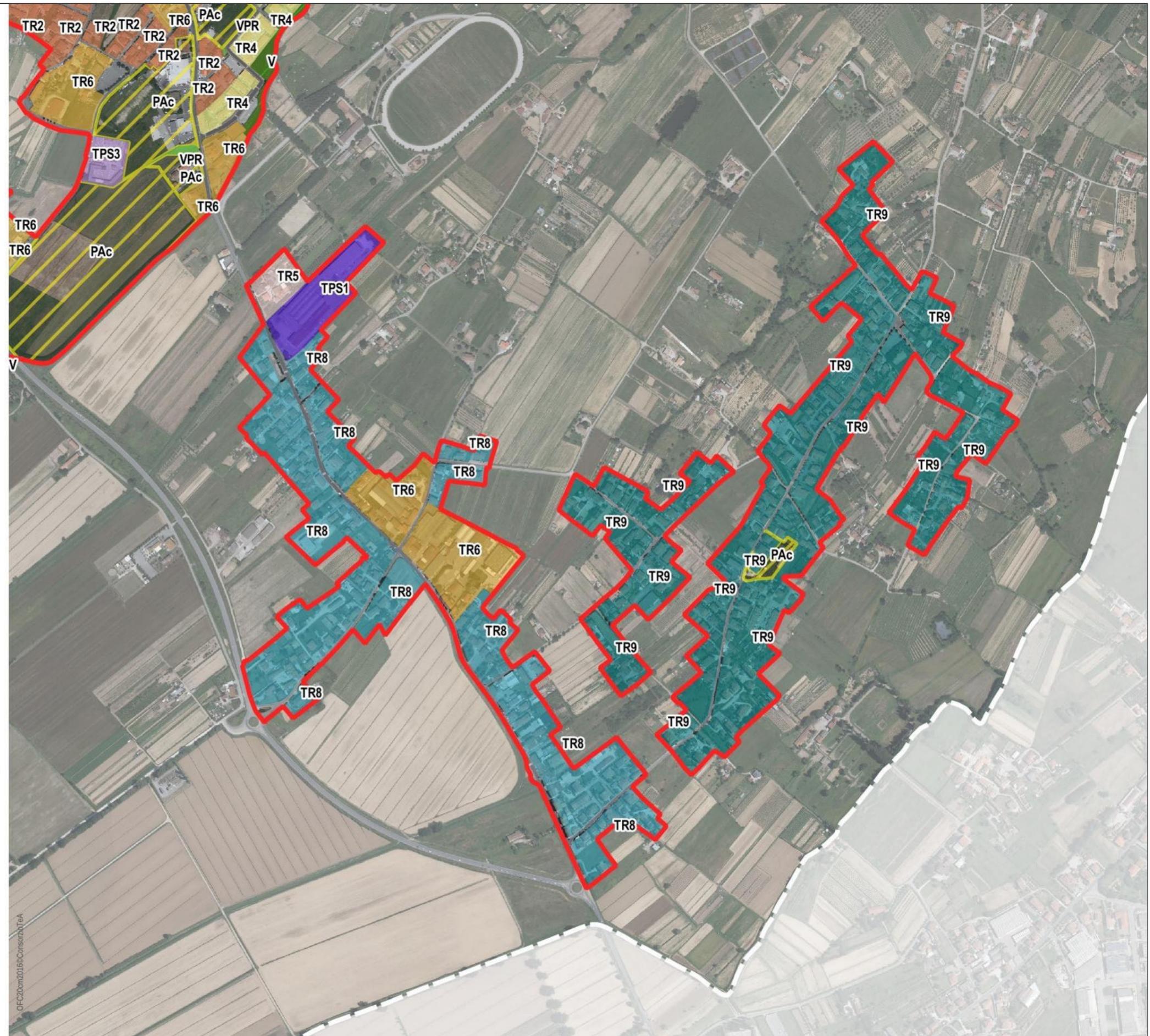
Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019

 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive



Scala 1:8.000

OFC200m1016/ConsorzioTeA

Territorio Urbanizzato – art.4, c.3, L.R.65/2014 – scala 1:10.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – scala 1:10.000



 Territorio Urbanizzato (art.4 L.R. 65/2014)

Invariante III PIT-PPR: Morfotipi insediativi

-  TS - Tessuto di impianto storico
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare diffuso
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate
-  PAc - Interventi convenzionati o in fase di convenzione
-  V - Aree verdi di margine
-  VP - Verde pubblico attrezzato e/o sportivo
-  VPR - Aree pertinenziale e/o ortive



Scala 1:2.000

Territorio Urbanizzato – art.4, c.3, L.R.65/2014 – scala 1:5.000



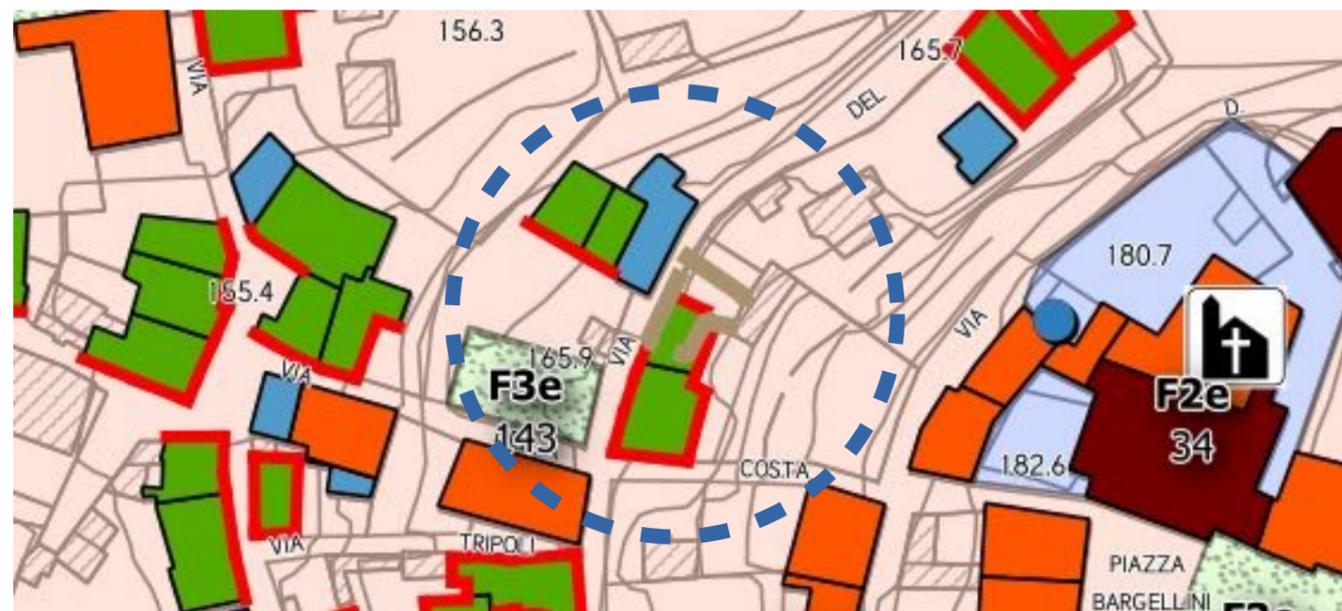
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – scala 1:5.000



Area n.22 – scala 1:1.000



L'Area n.21 è soggetta a Piano di recupero convenzionato (atto del 20/11/2017, durata 10 anni)



Estratto R.U. - Variante semplificata, approvata con Del. C.C. n. 18 del 10/04/2019