



Comune di Montemurlo
Provincia di Prato

PS

***Stato d'attuazione del Regolamento Urbanistico
vigente e quadro del patrimonio edilizio
esistente***

dicembre 2017

QC - quadro conoscitivo

**DOC.
04**

Sindaco

Mauro Lorenzini

Assessore all' Urbanistica

Giorgio Perruccio

Responsabile del procedimento

Giacomo Dardi

Garante dell' Informazione e Partecipazione

Sara Tintori

Gruppo di progetto

Daniela Campolmi

responsabile Urbanistica

Maria Grazia La Porta

responsabile Pianificazione intermedia

Sara Pescioni

Luca Agostini

Consulenti

Aspetti ambientali - VAS

Andrea Giraldi

Sistema informativo

Idp progetti gis

Aspetti socio-economici

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

Aspetti geologici

Gaddo Mannori

Ferruccio Capecchi

Alessandra Mucci

Aspetti idraulici

Davide Settesoldi

Contribuiti di settore

Settore edilizia privata -SUAP

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi



Indice

PREMESSA	Pag.1
IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - QUADRO CONOSCITIVO	Pag.1
STATO D'ATTUAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE	Pag.4
Analisi Demografica	Pag.4
Il patrimonio edilizio esistente	Pag.5
Nuove previsioni derivanti dal Regolamento Urbanistico	Pag.8
II DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE	Pag.12



PREMESSA

Una parte fondamentale del quadro conoscitivo del nuovo Piano Strutturale è sicuramente costituita dal presente documento di verifica, sia dello stato d'attuazione del Regolamento Urbanistico, sia dall'aggiornamento dell'analisi del patrimonio edilizio esistente. Tale analisi è fondamentale per stabilire la strategia progettuale del nuovo Piano Strutturale.

Nella prima parte del documento viene fatto un sintetico quadro delle analisi sul patrimonio edilizio esistente. Le informazioni rilevate dalle pratiche edilizie sono integrate dai risultati del censimento della popolazione 2011 e dalle ulteriori analisi compiute in occasione della redazione del presente Piano Strutturale sullo stato di occupazione del patrimonio a destinazione produttiva, tema di particolare rilevanza in considerazione del peso che questo segmento dell'edificato ha sull'insieme del patrimonio immobiliare ed in relazione agli obiettivi ed alle previsioni della pianificazione urbanistica comunale.

La seconda parte del documento analizza lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico che è stato oggetto di monitoraggio nella relazione propedeutica alla redazione della Variante n. 10 al regolamento urbanistico, per la revisione quinquennale del R.U., redatta ai sensi di quanto previsto dall'art. 95 della nuova LR 65/2014 e aggiornata con gli interventi che sono stati convenzionati, realizzati o licenziati dal 2015 alla data odierna.

Completano il documento le tabelle sullo stato di attuazione del PS e del vigente Regolamento Urbanistico, elaborate tenendo conto delle indicazioni della Regione Toscana, "PO Monitoraggio del PIT e degli strumenti urbanistici".

IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo redatto per la formazione del primo Regolamento Urbanistico, contiene un'indagine dettagliata del patrimonio edilizio esistente ed è composto da:

1. Schede di Rilievo degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale;
2. Schede di Rilievo degli altri edifici di antico impianto;
3. Tavole di Rilievo dell'area urbana;
4. Report fotografico delle zone rilevate in area urbana;
5. Periodizzazione del sistema insediativo- attribuzione del rischio sismico;
6. Profilo di salute del Comune di Montemurlo;
7. Studio Cresme "La domanda abitativa a Prato e Provincia – scenari previsionali 2007-2016.

Le schede di rilievo dei singoli edifici, ci hanno consentito una lettura approfondita, fondamentale per la classificazione dell'edificato di valore storico e di antico impianto e ci ha permesso di costruire un archivio di conoscenze su:

- localizzazione;
- documentazione fotografica;
- descrizione del manufatto,
- numero dei piani;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione;
- stato di occupazione;
- caratteri delle pertinenze;
- valore architettonico storico documentale;

Non meno importanti si sono rivelate le tavole relative al rilievo degli edifici all'interno del territorio urbanizzato: tipologia, altezza dei piani, destinazioni d'uso, accessi, stato di occupazione, hanno consentito un controllo incrociato con i dati anagrafici, dato che non era stato ancora stato costituito il SIT, e soprattutto ci hanno permesso l'individuazione di tessuti edilizi omogenei.

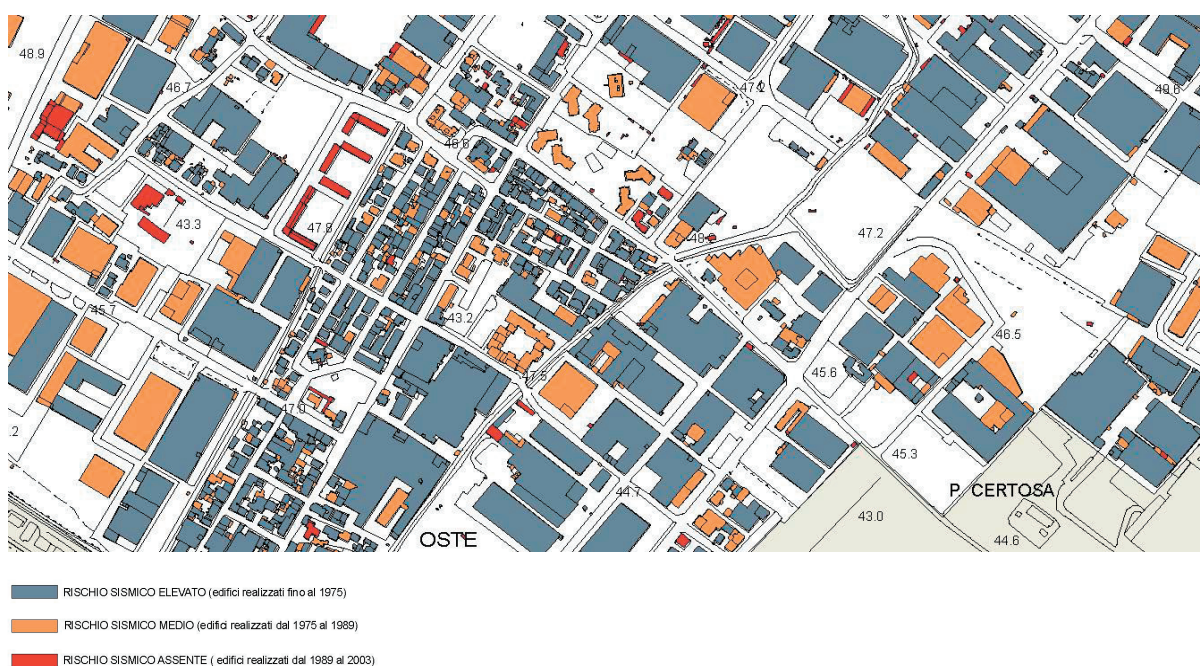
Per avere un ulteriore quadro delle conoscenze e dello stato dei luoghi in fase di rilievo sono state scattate fotografie relative al inizio e fine di tutte le strade che si trovano all'interno del territorio urbanizzato.



- ZONE RESIDENZIALI**
- edifici o complessi storici
 - schiere singole e aggregate
 - vile e villini
 - consolidato
 - tessuto residenziale a carattere unitario
 - case rurali
- ANNESI**
- autorimesse
 - tettoie
 - baracche
- ZONE NON RESIDENZIALI**
- industria ed artigianato
 - attrezzature commerciali
 - servizi
- ELEMENTI DEL SUOLO**
- servizi tecnici
 - istruzione di base
 - istruzione superiore
 - istituti religiosi
 - servizi ricreativi e culturali
 - servizi sportivi coperti
 - servizi sanitari
 - servizi cimiteriali
- ELEMENTI DEL SUOLO**
- complessi direzionali
 - attrezzature ricettive
 - edifici per attività agricole
- ELEMENTI DEL SUOLO**
- parcheggi pubblici
 - giardino pubblico
 - verde pubblico attrezzato
 - verde pubblico sportivo
 - strade asfaltate
 - strade bianche
 - piazze
 - depositi a cielo aperto
 - resede privato permeabile
 - resede privato impermeabile
 - pertinenza per servizi permeabile
 - pertinenza per servizi impermeabile
 - aree agricole
- ALTRE INDICAZIONI**
- edifici dismessi
 - n° numero di piani
 - > punti di vista delle foto
 - fronli commerciali
- SCHEDE DI RILIEVO**
- n° riferimento alla schedatura degli edifici di valore storico, architettonico ambientale
 - n° riferimento alla schedatura degli altri edifici di antico impianto

E' stato altresì importante capire la qualità del nostro patrimonio edilizio per poter così attribuire i tipi di intervento ammissibili. A questo scopo è stata redatta la tavola della periodizzazione alla quale è stata sovrapposta quella inerente il rischio sismico; in questo caso conoscere l'epoca di costruzione ci è servito per individuare gli edifici che con molta probabilità presentano una maggiore fragilità: il metodo utilizzato è stato quello di incrociare le tecnologie costruttive utilizzate con la pericolosità sismica dei suoli.

Per capire il reale rischio sono in corso di ultimazione gli studi di microzonazione sismica per definire in modo più preciso la pericolosità, all'attualità siamo a conoscenza della verifica sugli edifici strategici del Comune, con segnalazione di quelli sui quali intervenire per la prevenzione dei danni da sisma.



Il Quadro Conoscitivo del RU non si limitava agli aspetti prettamente territoriali ma dava un quadro approfondito sullo stato di salute de cittadini e sulla necessità di edifici per l'edilizia sociale.

A partire dal 2010 il Servizio Urbanistica ha implementato il SIT che ad oggi conta di numerosi gestionali, ognuno dei quali è costantemente collegato a banche dati (Camera di Commercio, anagrafe, Siaetel, Agenzia delle entrate, patrimonio, pratiche edilizie); questi ci consentono di elaborare, analizzare e monitorare non solo il territorio, ma anche le ricadute sociali ed economiche di chi vive, abita e lavora a Montemurlo.

I dati sono altamente sensibili per cui possono accedere alle banche dati solo coloro che ne hanno la necessità per operazioni di verifica e riscossione dei tributi, vigilanza sul territorio oltre a coloro che all'interno della struttura sono possessori dei dati stessi.

Gran parte dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale è il risultato delle analisi pervenutaci dai dati in esso contenuti.

STATO D'ATTUAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Con la Variante n. 10 al Regolamento Urbanistico per la revisione quinquennale del R.U. approvata con DCC 85 del 30/11/2015, si è provveduto alla redazione del quadro Previsionale Strategico e del monitoraggio Quinquennale del Regolamento Urbanistico, che è stato aggiornato ad Agosto 2017.

Analisi Demografica

La prima verifica che si è resa necessaria ha riguardato le dinamiche demografiche, che avevano consentito di prevedere nel quinquennio di attuazione del RU l'aumento della popolazione anziana, il numero delle famiglie e degli stranieri residenti e l'ulteriore diminuzione del numero dei componenti per famiglia; cioè, un maggior numero di famiglie con dimensioni sempre più ridotte: questo avrebbe determinato una crescente domanda di nuove abitazioni e una crescente domanda di servizi specializzati. Abbiamo aggiornato i dati al 31/12/2016 a conferma delle previsioni precedenti.

anno	nati	morti	saldo	immigrati				emigrati				Saldo migr	Saldo pop	popolazione
				Italia	Comunità EU	Altri paesi	totale	Italia	Comunità EU	Altri paesi	totale			
2004	190	135	+55	351	26	335	712	520	11	115	646	+66	+121	18097
2005	172	129	+43	427	19	261	707	528	9	297	834	-170	-127	17970
2006	194	135	+57	510	25	225	760	548	6	185	739	+21	+80	18050
2007	179	140	+37	471	58	300	849	400	31	175	606	+243	+282	18332
2008	181	114	+67	327	311	341	702	445	21	219	685	+17	+84	18415
2009	180	156	+24	487	33	163	683	406	15	235	656	+27	+51	18467
2010	188	174	+14	438	44	344	826	528	25	316	869	-43	-29	18438
2011	177	148	+29	506	40	223	769	406	28	253	687	+82	+111	18549
2012	174	148	+46	267	32	160	457	570	39	247	856	-397	-351	18178
2013	164	148	+16	542	33	310	885	496	38	139	673	+212	+228	18426
2014	168	167	+1	426	19	322	767	332	21	390	743	+24	+25	18451
2015	173	160	+13	912	30	285	912	449	17	454	920	-8	+5	18456
2016	177	141	+36	543	32	218	793	506	21	148	675	+118	+154	18610

Fonte: ufficio anagrafe

Tabella - Movimento della popolazione su scala comunale

	2004		2016		Variazione 2004-2015	
	N°	%	N°	%	N°	%
0-14 anni	2380	13,24	2697	14,49	+ 317	+ 1,25
15-24	2301	12,8	1718	9,23	- 583	- 3,57
25-34	2743	15,26	2171	11,66	- 572	- 3,6
35-44	2820	15,69	2625	14,10	- 195	- 1,59
45-54	2517	14	2867	15,40	+ 350	+ 1,40
55-64	2258	12,56	2374	12,76	+ 116	+ 0,2
65-74	1798	10	2070	11,13	+ 272	+ 1,13
Oltre 75	1159	6,45	2088	11,23	+ 929	+ 4,78
Totali	17976*	100	18610	100	+ 634	

Tabella - Classi di popolazione

* dato riferito al 31/12/2003

Di seguito si riporta l'andamento demografico della popolazione residente a Montemurlo, nel periodo compreso tra aprile 2004, adozione del Piano Strutturale e il 2017.

Analizzando le tabelle è evidente la perdita di residenti giovani, gli abitanti di età compresa tra i 15 ed i 34 anni sono passati da 5.044 a 3889, mentre sono confermate le altre tendenze sopracitate: l'aumento della popolazione in età scolare (da 2.380 a 2.697), l'aumento della popolazione anziana (oltre i 75 anni, da 1159 a 2088, l'aumento del numero delle famiglie a popolazione pressoché stabile: in 12 anni, gli abitanti sono aumentati di 634 unità, le famiglie di 798 unità, il nucleo familiare medio è passato da 2,89 componenti a 2,63 componenti.

La diversa qualità della composizione della popolazione acuisce i già preconizzati problemi di cura degli anziani e di ampliamento dell'offerta scolastica. Nel loro complesso, i fenomeni sociali in atto indirizzano verso la progettazione di un housing diverso da quello tradizionale.

Dal movimento immigrati – emigrati degli anni monitorati risulta ampiamente confermata la caratteristica di “luogo di passaggio” che ancora possiede Montemurlo (quasi il 10% della popolazione che cambia residenza ogni anno) e che finisce per rendere non significativo nei tempi brevi il numero dei residenti. Risulta invece molto evidente il fenomeno dell'aumento del numero delle famiglie pur a popolazione quasi costante, ed è appunto questo fenomeno che genera domanda di abitazioni.

Il patrimonio edilizio esistente

Successivamente siamo andati ad analizzare il patrimonio edilizio esistente, sono state prese in esame le pratiche edilizie relative alle nuove edificazioni, i frazionamenti con aumento di unità immobiliari, e quelle relative alle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, comprese le sostituzioni e i cambi di destinazione d'uso; questo lavoro oltre ad avere lo scopo di quantificare le trasformazioni attuate, è stato fatto anche con la finalità di individuare elementi di criticità, tendenze in atto, aree maggiormente interessate dagli interventi, e per individuare dove si sono verificati più frequentemente i cambi di destinazione d'uso.

Le informazioni esaminate provengono dall'analisi dei permessi di Costruire e delle DIA/SCIA esistenti negli archivi cartacei ed informatici (INFOR) del servizio di Edilizia privata del Comune di Montemurlo.



L'analisi del dimensionamento ha preso in esame tutta l'attività edilizia intercorsa nell'arco temporale 2004-2017, dagli interventi più importanti, realizzati con piani attuativi, a quelli minori, come ad esempio piccoli ampliamenti.

Inoltre, l'andamento della attività edilizia è stata distinta per UTOE (Unità territoriali organiche elementari), e questa divisione ha consentito di comprendere meglio le dinamiche edilizie nelle diverse aree, e come detto anche le criticità.

ANNO	Permessi di Costruire	di DIA/SCIA
2004	5	24
2005	14	40
2006	7	44
2007	18	33
2008	8	23
2009	9	18
2010	13	29
2011	15	31
2012	7	31
2013	4	52
2014	9	37
2015	7	17
2016	2	19
2017*	3	16
TOTALE	121	414

Tabella – “2004-2017 Permessi di costruire e DIA/SCIA

* NB: i dati relativi al 2017 fino al 31/08/2017.

UTOE	Permessi di Costruire	di DIA/SCIA
1 - Montemurlo	59	151
2 - Bagnolo	13	58
3 - Oste	44	140
4 - Monteferrato	5	21

Tabella – “2004-2017 Permessi di costruire e DIA/SCIA, divisi per UTOE”

Come si vede dalle tabelle precedenti l'attività edilizia maggiore si è verificata negli anni 2005, 2007 e 2010- 2011, e per quanto riguarda le aree che sono state maggiormente interessate dagli interventi, L'UTOE 1 di Montemurlo Capoluogo risulta senza dubbio la più attiva (51 % del totale dei Permessi di costruire rilasciati).

La crisi economica ha avuto conseguenze soprattutto per gli interventi di trasformazione urbanistica: al contrario, si è assistito invece ad un incremento degli interventi diretti, ed in particolare per la sostituzione edilizia si registra una attuazione quasi completa per Montemurlo capoluogo.

Proprio gli interventi di sostituzione edilizia sono risultati i più problematici in termini di inserimento ambientale, tanto da comportare la modifica della strategia seguita.

Le trasformazioni territoriali del periodo hanno interessato quasi esclusivamente Montemurlo capoluogo, la cui popolazione è cresciuta insieme a quella dell'Area Protetta del

Monteferrato.

Oste si è confermata come luogo di primo arrivo e di forte ricambio della popolazione; l'abitato di Bagnolo ha perso invece circa 200 residenti a favore delle UTOE Monteferrato e Montemurlo.

Va evidenziato, come già detto, il fenomeno che risulta evidente dall'analisi dei dati demografici, che indica un aumento del numero delle famiglie pur a popolazione quasi costante, e la diminuzione del numero dei componenti per famiglia; questo fenomeno genera una forte domanda di abitazioni.

Una dinamica rilevata si riferisce ai cambi d'uso, in particolare al passaggio dalla destinazione produttiva a quella commerciale. Una delle scelte del RU era proprio quella di consentire la riconversione a commerciale dei capannoni industriali situati lungo le viabilità principali; questo anche al fine di ampliare le modalità di riutilizzo di questi contenitori, che negli ultimi anni si sono svuotati a causa della crisi economica.

La decisione presa con il Piano Strutturale e portata avanti con il RU, di utilizzare le aree urbanizzate del distretto industriale favorendo in ogni modo il riuso degli edifici esistenti anche per attività commerciali, oltreché per consentire la sostituzione integrale del costruito con edifici tecnologicamente e funzionalmente più adeguati agli attuali modi di produzione, si è rilevata utile ed efficiente consentendo il recupero del GAP esistente con gli altri Comuni della Provincia relativamente al settore commerciale.

Il settore manifatturiero è in netta ripresa, tanto che Montemurlo ha un tasso di disoccupazione più basso degli altri Comuni dell'area e della media regionale. Il problema maggiore è rappresentato dalla morfologia degli edifici produttivi: essi sono stati realizzati in una fase economica di forte decentramento ed atomizzazione della produzione, con la conseguenza di non essere adatti ad imprese che hanno bisogno di spazi intorno all'ettaro per produrre in



Estratto Tavola QC 12 "Distretto Industriale"

modo concorrenziale. In sostanza, alla domanda attuale di spazi per la produzione il distretto esistente non è in grado di rispondere in modo adeguato.

Visto il trend positivo del nostro distretto manifatturiero, in fase di analisi del patrimonio edilizio esistente, abbiamo compiuto un rilievo su gli edifici produttivi che dai dati contenuti sul Sit ci risultavano dismessi; dal rilievo è emerso che solo il 5% degli edifici produttivi è effettivamente non utilizzato, a conferma della saturazione del distretto industriale. Nella Tavola la zona produttiva e i suoi edifici sono indicati in marrone, gli edifici dismessi sono quelli con il bordo nero marcato.

Poco significativo a Montemurlo, a differenza di altre realtà toscane, il fenomeno della deruralizzazione, perlomeno negli anni di vigenza del RU: in questo periodo si è riscontrato solo un intervento di cambio d'uso da rurale a residenziale, per una SUL di 150 mq. C'è da dire che il grosso di tale fenomeno è avvenuto diversi anni fa, quando era vigente il PRG 88 e a seguire la Variante generale del 1996.

Per quanto riguarda le opere pubbliche realizzate, oltre alle numerose opere viarie e le nuove aree a verde pubblico, si segnala il Centro Giovani di Piazza don Milani, importante spazio polifunzionale del Comune, la nuova sede della Polizia municipale e Protezione civile di via Toscanini, la caserma dei Carabinieri, l'edificio della Tenenza dei Vigili del Fuoco, il complesso socio sanitario della Misericordia, il Liceo artistico Brunelleschi, la nuova sede del distretto socio sanitario di via Milano, il Campo nomadi, la Stazione ecologica di via Puccini, la RSA di Cicignano e il Teatro del Carbonizzo.

Gli studi demografici e le domande che pervengono all'assessorato alle politiche sociali segnalano la necessità di alloggi ERP, all'attualità il comune di Montemurlo è dotato di otto edifici realizzati ed assegnati mentre uno è in fase di completamento.

Nuove previsioni derivanti dal Regolamento Urbanistico

Dopo aver analizzato gli scenari demografici, è stato preso in esame lo stato di attuazione del RU eseguito con l'approvazione della variante 10 al Ru. Sono stati quindi presi in esame sia gli interventi realizzati che quelli ai quali non era stata data attuazione, (con particolare riferimento a quelli da riconfermare ed individuati dalle schede di trasformazione AT, di gestione AR, ACR, ACP, oppure da specifica sigla che nelle Nta rimanda ad una quantità edificabile) ma abbiamo anche considerato le aree assoggettate ad intervento diretto che superavano i 500 mq di SUL che il RU 2010 non aveva dimensionato, perché difficilmente prevedibili,

Questi ultimi interventi sono stati considerati perché hanno inciso in modo importante sul tessuto edilizio residenziale, soprattutto in termini di necessità di nuovi standard; si tratta per lo più di sostituzioni edilizie, che nella maggior parte dei casi sono state realizzate in lotti occupati da edilizia minuta, sfruttando l'indice di piano e andando a saturare la zona con volumetrie spesso inadeguate al contesto a questi.

Con l'approvazione della Variante al regolamento Urbanistico n.10 sono state eliminate tutte le previsioni di trasformazione all'esterno del perimetro del centro abitato, le aree che presentavano una pericolosità idraulica molto elevata e le aree d'intervento che nel 2015 risultavano completamente realizzate.

Nel complesso, delle rimanenti 14 aree di intervento, ad oggi ne risultano parzialmente realizzate 7 e solo 1 è stata completamente realizzata.

Queste basse percentuali di realizzazione (2010-2017) sono dovute principalmente, alla

crisi del mercato edilizio ed anche al fatto che dall'approvazione del RU sono trascorsi solo 7 anni, periodo piuttosto breve per portare a termine operazioni edilizie complesse. Nonostante questo, grazie agli interventi in parte realizzati (AT 4 , 7, 8 e 9 e la AT 11 lottizzazione industriale), sono state realizzate opere di prevenzione del rischio idraulico e altre urbanizzazioni, importantissime per il Comune di Montemurlo, che hanno portato ad un miglioramento significativo della pericolosità idraulica e alla dotazione di importanti attrezzature e spazi pubblici.

UTOE	Scheda	intervento	Localizzazione	Sup. Territoriale	destinazione	SUL/SLP	Stato Attuazione
	1AT 4	Ristrutturazione urbanistica	Bicchieraia	110.300	Residenziale-commerciale-servizi	R=17942 C=2906 T=2812	REALIZZATO IN PARTE: R=13828 C=300 (RP approvato con DCC 41 del 06/07/2006)
	1AT 5	Recupero_Nuovo impianto	Morecci	42.248	Residenziale	2400 (di cui 1000 a recupero)	NON REALIZZATO
	1AT 6	Nuovo impianto	Via Montalese	24.135	Residenziale-commerciale-servizi	R=5612 C=2253 S=1500	NON REALIZZATO
	1AT 7	Piano di Recupero	Villa Barzano	15.172	Residenziale Edilizia sociale	3172 (di cui 972 a recupero e 1200 ed. sociale)	REALIZZATO approvato_Convenzionato il 10/01/2012 15/11/2017
	1AT 8	Nuovo impianto	Via Rosselli	94.300	Residenziale-commerciale	R=12250 C=6000 S=1000	REALIZZATO IN PARTE: C=5996 (Intervento Convenzionato il 08/10/2008)
	1AT 9	Nuovo impianto	Barzano	15.110	Residenziale	6000	REALIZZATO IN PARTE: UM 2 Urbanizzazioni (Convenzionato in parte il 04/09/2013)
	2AT 10	Ristrutturazione urbanistica	Via Riva	4.272	Residenziale - servizi	R=2961 S=350	REALIZZATO (Intervento Convenzionato il 21/07/2008)
	3AT 11	Nuovo impianto	Via Palermo		Industriale	26000	REALIZZATO IN PARTE: 6000 mq (Intervento Convenzionato in parte il 15/03/2011)
	1AT 12	Nuovo impianto	Cafaggio		Residenziale-turistico ricettivo (maneggio)	800 (si tratta di superficie coperta)	REALIZZATO IN PARTE
	3AT 13	Nuovo impianto	Via Napoli	47.250	Industriale	12.200	REALIZZATO IN PARTE (Mq 9500 PC 8/2016)
	3AT 15	Nuovo impianto	Via Milano	8.127	Residenziale Edilizia sociale	4000 (di cui 2000 per edilizia sociale)	NON REALIZZATO
	3AT 16	Nuovo impianto	Via Parugiano	24.171	Industriale	7000	NON REALIZZATO
	3AT 17	Ristrutturazione urbanistica	Via Oste	19.981	Residenziale-commerciale-servizi	R=8200 C/D=1000 S=400	NON REALIZZATO
	3AT 19	Ristrutturazione urbanistica	Via Maroncelli	5.240	Residenziale - commerciale	R=2400 C=300	NON REALIZZATO

Nell'ambito degli assetti insediativi consolidati il Regolamento Urbanistico individua all'interno del Sistema insediativo aree di intervento che, in funzione della loro destinazione e del sottosistema di appartenenza, si distinguono in:

- aree di completamento residenziale (ACR)
- aree di completamento produttivo (ACP)
- aree di riqualificazione (AR)



Comune di Montemurlo - Piano Strutturale

	UTOE	Scheda	intervento	Localizzazione	Sup. Territoriale	destinazione	SUL	Stato Attuazione
ACR	1	ACR 1	Completamento	Via Tanaro	2132	residenziale	600	NON REALIZZATO
	1	ACR 2	Completamento	Via Mezzini	3600	residenziale	500	NON REALIZZATO
	2	ACR 4	Completamento	Via Tiziano	1629	residenziale	260	NON REALIZZATO
	2	ACR 5	Completamento	Via Lippi	1165	residenziale	600	NON REALIZZATO
	3	ACR 6	Completamento	Via Palarciano	6917	residenziale	1200	REALIZZATO (UMI SUL 600mq)
	1	ACR 7	Completamento	Via Borgo Pierati	1140	residenziale	450	NON REALIZZATO
	ACP	3	ACP 1	Completamento	Via Bisenzio		produttivo	
3		ACP 2	Completamento	Via Strozzi		produttivo		REALIZZATO
2		ACP 5	Completamento	Via Di Vittorio		produttivo	2500	NON REALIZZATO
2		ACP 7	Completamento	Via Bari		produttivo	SUL/SF 0,70	NON REALIZZATO
3		ACP 10	Completamento	Via Pisa		produttivo	770	NON REALIZZATO
3		ACP 11	Completamento	Via Pisa		produttivo	770	NON REALIZZATO
3		ACP 12	Completamento	Via Roma		produttivo	11200	REALIZZATO
3		ACP 13	Completamento	Via Venezia		produttivo	SUL/SF 0,70	REALIZZATO
3		ACP 14	Completamento	Via Zera		produttivo	1660	REALIZZATO
3		ACP 15	Completamento	Via Dell'Industria		produttivo	9000	REALIZZATO IN PARTE (SUL mq 5520)
3		ACP 16	Completamento	Via Puccini		produttivo	2400	REALIZZATO
AR	1	AR 1	Sostituzione	Via Alfieri	2999	residenziale	650	NON REALIZZATO
	1	AR 2	Sostituzione	Via Foscolo	3194	residenziale	1700	NON REALIZZATO
	1	AR 3	Sostituzione	Via Alfieri	5016	residenziale - commerciale	1690	NON REALIZZATO
	1	AR 4	Sostituzione	Via Catalani	1105	residenziale	420	NON REALIZZATO
	1	AR 5	Sostituzione	Via Montalese	3470	residenziale	1000	NON REALIZZATO
	1	AR 6	Sostituzione	Via Fermi	3650	residenziale	150	NON REALIZZATO
	1	AR 7	Sostituzione	Via Morecci	1310	residenziale	600	REALIZZATO
	1	AR 8	Sostituzione	Via Udine	2435	residenziale	600	NON REALIZZATO
	1	AR 9	Sostituzione	Via Volta	928	residenziale	900	NON REALIZZATO
	1	AR 10	Sostituzione	Via Pacinotti	888	residenziale	750	NON REALIZZATO
	1	AR 11	Sostituzione	Via del Ragno	2624	residenziale	850 12	NON REALIZZATO
	1	AR 12	Sostituzione	Via Alfieri	2071	Residenziale - commerciale - direzionale	1800	REALIZZATO
	1	AR 13	Sostituzione	Via del Lavoro	4196	Residenziale - servizi - direzionale - commerciale	600	NON REALIZZATO
	1	AR 14	Sostituzione	Via Genova	2784	Residenziale - commerciale	950	NON REALIZZATO
	1	AR 15	Sostituzione	Via Amo	2000	residenziale	1200	NON REALIZZATO
	1	AR 16	Sostituzione	Via De Nicola	3535	Residenziale - commerciale - servizi	1100	NON REALIZZATO
	1	AR 17	Sostituzione	Via Circonvallazione	4283	residenziale	3300	REALIZZATO
	2	AR 18	Sostituzione	Via Bagnolo di Sopra	2193	residenziale	41200	NON REALIZZATO
	1	AR 19	Sostituzione	Via Riva	3337	Residenziale - direzionale	2500	NON REALIZZATO
	2	AR 20	Sostituzione	Via Lungo il Bagnolo	586	residenziale	500	NON REALIZZATO
	2	AR 21	Sostituzione	Via Lungo il Bagnolo	906	residenziale	600	NON REALIZZATO
	3	AR 22	Sostituzione	Via Marucello	7624	Direzionale - commerciale - servizi	2750	NON REALIZZATO
	3	AR 23	Sostituzione	Via Rimini	3289	residenziale - commerciale	1350	NON REALIZZATO
	3	AR 24	Sostituzione	Via Strozzi	5683	residenziale	1250	NON REALIZZATO
	3	AR 25	Sostituzione	Via Pomeria		residenziale	450	NON REALIZZATO
	3	AR 26	Sostituzione	Via Della Viaccia	3289	residenziale	1530	NON REALIZZATO
	3	AR 27	Sostituzione	Via Gramsci	3317	Residenziale - commerciale	2100	NON REALIZZATO
	3	AR 28	Sostituzione	Via Gramsci	1053	residenziale	750	NON REALIZZATO
	3	AR 29	Sostituzione	Via Po	3598	residenziale	2050	NON REALIZZATO
	3	AR 30	Sostituzione	Via Pistolese	1347	residenziale	1347	NON REALIZZATO
3	AR 31	Sostituzione	Via Pistolese	5889	residenziale	1200	NON REALIZZATO	
3	AR 32	Sostituzione	Via Morecci	2024	residenziale	200	NON REALIZZATO	
1	AR 33	Sostituzione	Via Labriola	482	Residenziale - direzionale - servizi - commercio di vicinato	510	NON REALIZZATO	
1	AR 34	Sostituzione	Via del Ragno	1625	Residenziale	1430	NON REALIZZATO	

Mentre le aree di completamento erano riferite ad interventi di nuova edificazione puntuali, le aree di riqualificazione insediativa residenziale AR interessavano zone dove lo sviluppo edilizio, a prevalente destinazione mista, era avvenuto senza alcun rapporto con l'intorno, con la conseguenza di rappresentare aree di criticità e di negativa commistione di funzioni. Gli interventi in queste aree erano quindi finalizzati al riordino urbanistico ed alla riqualificazione dell'ambito di intervento.

Dalla tabella, si rileva che solo un'area di completamento residenziale, la ACR 6, è stata parzialmente realizzata, mentre la ripresa del distretto industriale è confermata dalle 7 aree di completamento produttivo ACP, realizzate o in corso di realizzazione.

Delle 34 aree di riqualificazione, ne sono state realizzate o sono in corso di realizzazione solamente 3.

Per quanto riguarda le altre sostituzioni significative, non individuate da schede progettuali, sono stati tre gli interventi edilizi che hanno portato ad un incremento di alloggi residenziali, due dei quali attraverso la sostituzione di edifici residenziali mentre un terzo attraverso la sostituzione di un edificio commerciale.

Anche per i tessuti consolidati l'obiettivo principale delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico era quello di attivare attraverso interventi di trasformazione, oltre ad una migliore qualità ed efficienza delle costruzioni, la realizzazione di standard.

La tabella che segue dimostra che l'obiettivo è stato realizzato poiché pur non aumentando considerevolmente la popolazione, sono stati realizzati in tredici anni 229.552 mq di standard.

Standard	Abitanti 2004	Abitanti 2017	standard esistenti 2004	standard esistenti 2017	SALDO
Abitanti esistenti 2004	18.097	18610			
Scuole			62.147	112.376	+50.229
Attrezzature comuni			74.185	102.829	+28.644
Aree a verde			129.482	261.494	+132.012
Parcheggi			55.924	74.561	+18.637
			321.738	551.260	+229.552

Si allegano le tabelle sullo stato di attuazione del PS e del vigente Regolamento Urbanistico, elaborate tenendo conto delle indicazioni della Regione Toscana, "PO Monitoraggio del PIT e degli strumenti urbanistici".

SEZIONE C – Dimensionamento delle Funzioni RU - Intero territorio comunale														
FUNZIONI	RESIDUO CONFERMATO DA PRECEDENTE/ RU O PRG			PREVISIONI INTRODOTTE DAL NUOVO RU				Totale Previsioni A+B+C+D	Previsioni PS già attuate		G - PREVISIONE COMPLESSIVA PS	SALDO G-(A+B+C+D+E+F)	Percentuale RU/PS	Coef. conversione da posti letto a mq SUL
	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL					E - INTERVENTI DEL PRECEDENTE PRG, REALIZZATI O IN TINERE (1) (2)	F - INTERVENTI PRECEDENTI RU, REALIZZATI O IN TINERE (1)				
	A - Recupero	B - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot A + B	C - Recupero	D - Nuovi impegni di suolo (3)	Tot C+D	mq di SUL - PL							
di cui all'art.7 del DPR 9 febbraio 2007, n. 3/R	POSTI LETTO*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
	mq	1800	0	1800	0	0	0	1800	0	0	13194	11394	86,3574352	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		50809	32.132	82941	1500	1.500	3000	85941	37888	11319	231463	96315	41,6114023	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		0	50.562	50562	0	0	0	50562	7538	40578	120718	22040	18,2574264	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		5090	4.753	9843	0	0	0	9843	8606	5940	112645	88256	78,3487949	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		606	1.500	2106	0	0	0	2106	342	0	31054	28606	92,1169576	
AGRICOLO, e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0	0	188	138	0	-326	#DIV/0!	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		5556	3.600	9156	0	2.000	2000	11156	15454	12469	13660	-25419	-186,08346	
ALTRO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
TOTALE		63861	92547	156408	1500	3500	5000	161408	70016	70444	522734	220866	42,2520823	
*RIGA NON SOMMATA														
(1) comprensiva anche le previsioni di completamento per le quali i permessi a costruire sono stati rilasciati e le lottizzazioni già convenzionate al momento dell'approvazione del nuovo RU in mq di S.U.L. - POSTI LETTO									NOTE:					
(2) Sono da riportare anche le previsioni residue del PRG realizzate fra approvazione del PS e approvazione del RU														
(3) Completamenti ed aree di trasformazione non lottizzate														















