



Comune di
Pieve a Nievole
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO N. 2
VARIANTE N. 1

(L.R. n.65 del 10 Novembre 2014, art. 30)

RELAZIONE GENERALE

Sindaco
Responsabile del procedimento
Garante della comunicazione
e della partecipazione

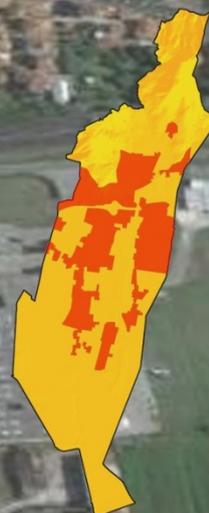
Gilda Diolaiuti
Geom. Daniele Teci

Dr.ssa Ilaria Luciano

Tecnico incaricato
Geologia, Idraulica e Sismica
Sistemi Informativi Territoriali

Arch. Massimo Paganelli
Geol. Raffaele Lombardi
Dott. Francesco Scaglione

MAGGIO 2018



SOMMARIO

PREMESSA	3
<u>Riferimenti normativi</u>	3
<u>Inquadramento procedurale</u>	3
1 - <u>INDIRIZZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2</u>	5
2 - <u>LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2</u>	6
2.1 - <u>Il settore residenziale</u>	6
2.2 - <u>Il settore produttivo e terziario</u>	7
2.3 - <u>Gli standard urbanistici</u>	9
3 - <u>I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU2</u>	10
Obiettivo 1: Variante al PA/1 (area Minnetti)	11
Obiettivo 2: Previsione di una palestra polivalente nell'area sportiva della "Palagina"	12
Obiettivo 3: Previsione di nuovi parcheggi pubblici per la scuola materna	13
in località La Colonna e modifica a quelli in via Giusti già previsti dall'attuale RU2	14
Obiettivo 4: Previsione di una rete ciclo pedonale (viabilità dolce) per il Centro Capoluogo	14
Obiettivo 5: Specificazione funzionale per il recupero dell'ex cinema in via Buonamici.....	15.
Obiettivo 6: Modifica accesso area Benvenuti a seguito del raddoppio ferroviario da parte di FF.SS.....	15.
Obiettivo 7: Modifica delle NTA per ampliamenti "una tantum" di fabbricati esistenti per gravi motivi di disabilità.....	16
4 - <u>AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI A SEGUITO DELLA VARIANTE</u>	17
4.1 - <u>Il settore residenziale</u>	17
4.2 - <u>Il settore produttivo e terziario</u>	19
4.3 - <u>Gli standard urbanistici</u>	19.
5 - <u>GLI ELABORATI COSTITUENTI IL RU2 DOPO LA VARIANTE</u>	22

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico n.2 del Comune di Pieve a Nievole è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 14/10/2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015, ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.T. n.18 del 6/05/2015.

A circa tre anni dall'approvazione dello strumento operativo di governo del territorio, L'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle previsioni strategiche del PS, intende dare risposta ad alcune necessità per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Variante al PA1 (area Minnetti)
2. Previsione di una palestra polivalente nell'area sportiva della "Palagina"
3. Previsione di nuovi parcheggi pubblici per scuola materna in località La Colonna e modifica a quelli in via Giusti già previsti dall'attuale RU2
4. Previsione di una rete ciclo pedonale (viabilità dolce) per il Centro Capoluogo
5. Specificazione funzionale per il recupero dell'ex cinema in via Buonamici
6. Modifica accesso area Benvenuti a seguito del raddoppio ferroviario da parte di FF.SS.
7. Modifica delle NTA per ampliamenti "una tantum" di fabbricati esistenti per gravi motivi di disabilità

Riferimenti normativi

La normativa statale di attuazione della direttiva comunitaria è costituita da

- Legge 17.08.1942, n.1150 e smi (Legge Urbanistica);
- Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 e smi (Codice dei Beni Culturali);
- L.R 65 del 10/11/2014 e smi, nonché i relativi regolamenti attuativi
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), approvato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007 successivamente implementato, con valore di piano paesaggistico, di cui alla D.C.R. n.32 del 16/06/2009, ed infine dalla DCR n. 58 del 2/07/2014;
- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27/6/2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13/7/2011
- Variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con D.P.C. n.123 del 21/04/2009 (allineamento al PIT) e successiva Variante generale adottata con DCP n. 8 del 23/03/2018

Inquadramento procedurale

La Variante n.1 al Regolamento Urbanistico n.2 appartiene agli atti di governo del territorio che non incidono e/o modificano gli strumenti sovraordinati della pianificazione territoriale e pertanto, ai sensi dell'art.28 bis, comma 1 della LR 65/2014, non sarà soggetta all'avvio del Procedimento previsto all'art. 17 della medesima Legge Regionale (Varianti semplificate).

La Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico n.2 rientra tra le modifiche agli atti di governo del territorio trattati dalla Legge Regionale 10/2010 all'art. 5, comma 3 per "uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani ", secondo cui

l'assoggettabilità alla VAS deve essere preliminarmente verificata dall'Autorità Competente. L'Autorità dovrà valutare se le piccole aree coinvolte o le modifiche minori introdotte dalla variante comportino “impatti significativi sull'ambiente”.

1 – INDIRIZZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2

Sono indirizzi e criteri del RU2 vigente i seguenti punti:

“La situazione di grave crisi che stiamo attraversando suggerisce la predisposizione di strumenti urbanistici predisposti per un eventuale ripresa economica nell’ottica del perseguimento di obiettivi in armonia con le previsioni sovracomunali quali PIT e PTC. In questa chiave si leggono i piani attuativi di carattere residenziale e produttivo già approvati dalla pubblica amministrazione nel primo Regolamento Urbanistico quali serbatoi/previsioni in risposta ad esigenze di tipo residenziale (compresa l’edilizia pubblica residenziale) e produttivo o terziario (ivi compresa la realizzazione di aree pubbliche da cedere con graduatorie specifiche ed a costi convenzionati ad imprese presenti nel territorio comunale o limitrofo); si tratta eventualmente di comprendere meglio le peculiarità dei soggetti attuatori apportando ai piani attuativi anche modifiche migliorative.

Un elemento di forte connotazione per il secondo Regolamento Urbanistico è la previsione di trasformazioni da volumetrie esistenti (area Minnetti, area magazzino comunale, ecc.) e di nuove trasformazioni, all’interno dei sistemi insediativi già individuati dal PS, con interventi perequativi legati alla realizzazione di aree ed opere pubbliche.

Restano fondamentali le possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti entro limiti di sostenibilità ed all’interno del territorio edificato.

Anche gli interventi sul patrimonio edilizio di valore sono confermati con normative specifiche legate alla schedatura del PEE.

L’interesse pubblico generale è garantito dalla presenza/previsione di aree pubbliche legate agli standard urbanistici quali aree scolastiche, aree a verde attrezzato, aree per attrezzature di interesse collettivo, parcheggi pubblici, infrastrutture ed impianti pubblici in genere.

Tale obiettivo sarà perseguito attraverso un approfondimento progettuale di tali spazi che dovranno trovare all’interno del territorio un “disegno organico e funzionale” per la connessione e la fruizione di tutto il territorio comunale (vedi tavola n.3: “la città pubblica”).

Il nuovo RU dovrà inoltre rispettare quegli indirizzi di cui alla delibera della GC n. 24 del 19/03/2014 (Prima Variante al Piano Strutturale e RU/2 – Relazione programmatica ed indirizzi) e pertanto:

- *Previsione di recupero e trasformazione dei volumi esistenti per nuove richieste abitative (piani di recupero)*
- *Conferma di quelle trasformazioni i cui piani attuativi (PA) o interventi diretti convenzionati (IDC) siano stati presentati prima della scadenza del RU e che abbiano nella previsione interessi pubblici qualificanti (verdi pubblici, parcheggi e viabilità pubblica)*
- *Piccoli lotti di completamento che rispondano ai seguenti requisiti:*
 - *affaccio diretto su strade pubbliche dotate di reti di urbanizzazione primaria*
 - *posizione interclusa della nuova area tra due edifici esistenti o a completamento di un edificato su strada esistente*

- tipologia monofamiliare a due piani fuori terra con SUL massima di 230 mq.
- revisione degli indici di ampliamento “una tantum” nelle zone “B” “

2 – LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2

2.1 - Il settore residenziale

Sistema Insediativo	Interventi residenziali	RU 2 Volumi	RU 2 Recupero	RU 2 Nuove	RU 2 Totale
		VOL mc	SUL mq	SUL mq	SUL mq
1	PA/1 Area Minnetti	30.000	10.000		
	IUC/1 via Bologna	4.500		1.500	
	B/1 Via del Poggetto	750		250	
Tot S.I. 1		35.250	10.000	1.750	11.750
2	PA/2 area Conbipel	7.000		2.330	
	PA/3 Palagina	8.100		2.700	
	IUC/2 via Gramsci	1.500		500	
	B/2 via Parroffia	300		100	
	B/4 via Parroffia	750		250	
	RB/3 magazzino com.	4.500	1.500		
Tot S.I. 2		22.150	1.500	5.880	7.380
3	PA/4 via Cantarelle	10.500		3.500	
Tot S.I. 3		10.500	--	3.500	3.500
UTOE I		67.900	11.500	11.130	22.630
4	B/3 via Cinque vie	750		250	
	B/5 via Porzioncino	750		250	
	B/6 via Porzioncino	750		250	
	B/7 via Porzioncino	750		250	
	Tot S.I. 4		3.000		1.000
UTOE II		3.000		1.000	1.000
TOTALE		70.900	11.500	12.130	23.630

Tabella 1 - Previsioni specifiche degli interventi di recupero e nuove trasformazioni in termini di SUL distinti per UTOE e Sistemi Insediativi relative al RU2.

(in rosso le previsioni attuate al 31/12/2017)

UTOE	Previsione PS al 2025		RU/1 Attuazioni		RU/2 Previsioni		Residuo PS Volume		Residuo PS SUL
	mc	alloggi	mc	alloggi	mc	alloggi	mc	alloggi	mq
I	164.000		79.993		67.900		16.107		5.360
II	52.000		23.000		3.000		26.000		8.660
	216.000	675	102.993	322	70.900	221	42.107	132	14.020

Tabella 2 - Volume e Superficie Utile Lorda residua PS prevista nel RU2

2.2 - Il settore produttivo e terziario

S.I.	Soggetto/Località'	Zona	SF	SUL Produttiva	note
SI 1	Marmista in via Cosimini	RB1	2.260	600	
	Area Minnetti	PA1	9.890	7.848	
	Area Minnetti est	D1	1.150	1.200	
	Edificato via Donatori S.	RB2	3.340	1.100	
	Falegname via Empolese	RB	3.300	1.160	
	Deposito Benvenuti	D1	1.700	450	
	Edificato Colonna sud	B	1.100	480	
	Area FI-Mare Via Roma	D2	45.500	20.200	(1)
			68.240	33.038	
SI 2	Carrozzeria Parlanti	RB	1.600	800	
	Ex Giori v. Ponticelli	RB	3.400	1.800	
	Area Balducci	D3/1	47.076	13.039	
	Edificato sud Balducci	D1	7.790	720	
	Ditta Condy	D1	5.450	1.740	
	Ex Meacci v. Fucini	RB4	3.970	2.500	
	Guidi e Bernardi	RB	1.760	700	
	Scatolificio Niccoli	D1	18.400	8.140	
	Officina Camion via Parroffia	RB	4.000	1.200	
	Ex deposito Coca Cola	RB	2.600	480	
	Ditta Bamaplast	D1	10.600	2.700	
	Ditta Pace	D3/2	9.845	960	(1)
			116.491	34.779	
SI 3	Ex Giovannelli in via Fonda	D1	8.800	2.750	
	Ex Fiorella	D2	15.300	1.480	(1)
	Area Pratovecchio	D2	111.080	34.320	(1)
	Area Via Arno (ex PA7)	PAP	51.004	25.854	
	Edificio interno Cantarelle sud	D1	8.800	1.700	
	Lavanderia Spartaco	D1	3.530	1.200	
	Fabiani	D1	4.500	3.000	
	Area Via Ponte di M. (ex PA8)	PA	35.700	10.710	
			238.714	81.014	
SI 4	Area Ginanni in Vianova	D2	12.250	2.200	(1)
	Via del Rio	D1	6.160	1.100	
	Area del Terzo	D1	110.390	32.400	
			128.800	35.700	
TOTALE			552.245	184.531	

Tabella 3 - Superfici Fondiarie e SUL delle zone a destinazione produttiva esistenti sul territorio comunale (compresi progetti approvati) aggiornate al 31/12/2017 - Fonte UTC
 (1) Nella SF sono comprese altre funzioni di carattere terziario

S.I.	Soggetto/Località'	Zona	SF	SUL com/dir	SUL servizi	note
SI 1	Commerciale in via Mimbelli	B	2.320	780	530	
	Edificato Colonna nord	B	1.130	350	300	
	Area FI-Mare/via Roma	D3	45.500	10.500	500	(1) (2)
			48.950	11.630	1.330	
SI 2	Area Conbipel	PA2	3.600	2.880		
	Magazzino Comunale	RB3	3.920		1.000	
	Deposito Giudiziario	D1	8.520		100	
	Ditta Pace	D3/2	9.845	900		(2)
			25.885	3.780	1.100	
SI 3	Ex Fiorella	D2	15.300	280	2.200	(2)
	Area Pratovecchio	D2	34.320	1.720	2.500	(2)
			49.620	2.000	4.700	
SI 4	Area Ginanni in Vianova	D2	12.250	1.450	1.000	(2)
			12.250	1.450	1.000	
TOTALE			136.705	18.860	8.130	

Tabella 4 - Superfici Fondiarie e SUL delle **zone a destinazione terziaria** esistenti sul territorio comunale (compresi progetti approvati) aggiornate al 31/12/2017 - Fonte UTC

(1) Presenza di media struttura commerciale di SUL 984 mq

(2) Nella SF sono comprese altre funzioni di carattere produttivo

S.I.	Soggetto/Località'	Zona	SF	SUL Turist./Ric.	note
SI 1	Villa Resort (2)	D4/1	2.280	1.750	(1)
	Hotel Le Sorgenti (3)	D4/2	21.230	2.650	(2)
TOTALE			23.510	4.400	

Tabella 5 - Superfici Fondiarie e SUL delle **zone a destinazione turistico-ricettiva** esistenti sul territorio comunale (compresi progetti approvati) aggiornate al 31/12/2017 - Fonte UTC

(1) Villa Resort 12 camere

(2) Hotel Le Sorgenti 52 camere

2.3 - Gli standard urbanistici

		PREVISIONI DEL PS	QUANTITA' ESISTENTI	QUANTITA' DI PROGETTO	TOTALE RU2	QUANTITA' RESIDUE PS
SCUOLE	UTOE 1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	UTOE 2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	TOTALE	47.300	26.970	17.500	44.470	2.830
VPA	UTOE 1	95.700	69.790	30.330	100.120	--
	UTOE 2	30.400	19.090	870	19.960	--
	TOTALE	126.100	88.880	22.970	111.850	14.250
AIC	UTOE 1	28.000	22.380	12.630	35.010	--
	UTOE 2	8.900	6.940	--	6.940	--
	TOTALE	36.900	29.320	12.630	41.950	0
PARCHEGGI	UTOE 1	31.900	20.520	13.520	34.040	
	UTOE 2	10.200	8.680	--	8.680	
	TOTALE	42.100	29.200	12.430	41.630	470

Tabella 6 - Previsioni di standard urbanistici nel RU2 vigente per UTOE, quantità residue PS
 (1) lo standard dei servizi scolastici è ripartito sull'intero territorio comunale

3 – I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL RU2

La presente Variante persegue i seguenti obiettivi:

- Obiettivo 1:** Variante al PA/1 (area Minnetti)
- Obiettivo 2:** Previsione di una palestra polivalente nell'area sportiva della "Palagina"
- Obiettivo 3:** Previsione di nuovi parcheggi pubblici per la scuola materna in località La Colonna e modifica a quelli in via Giusti già previsti dall'attuale RU2
- Obiettivo 4:** Previsione di una rete ciclo pedonale (viabilità dolce) per il Centro Capoluogo
- Obiettivo 5:** Specificazione funzionale per il recupero dell'ex cinema in via Buonamici
- Obiettivo 6:** Modifica accesso area Benvenuti a seguito del raddoppio ferroviario da parte di FF.SS.
- Obiettivo 7:** Modifica delle NTA per ampliamenti "una tantum" di fabbricati esistenti per gravi motivi di disabilità

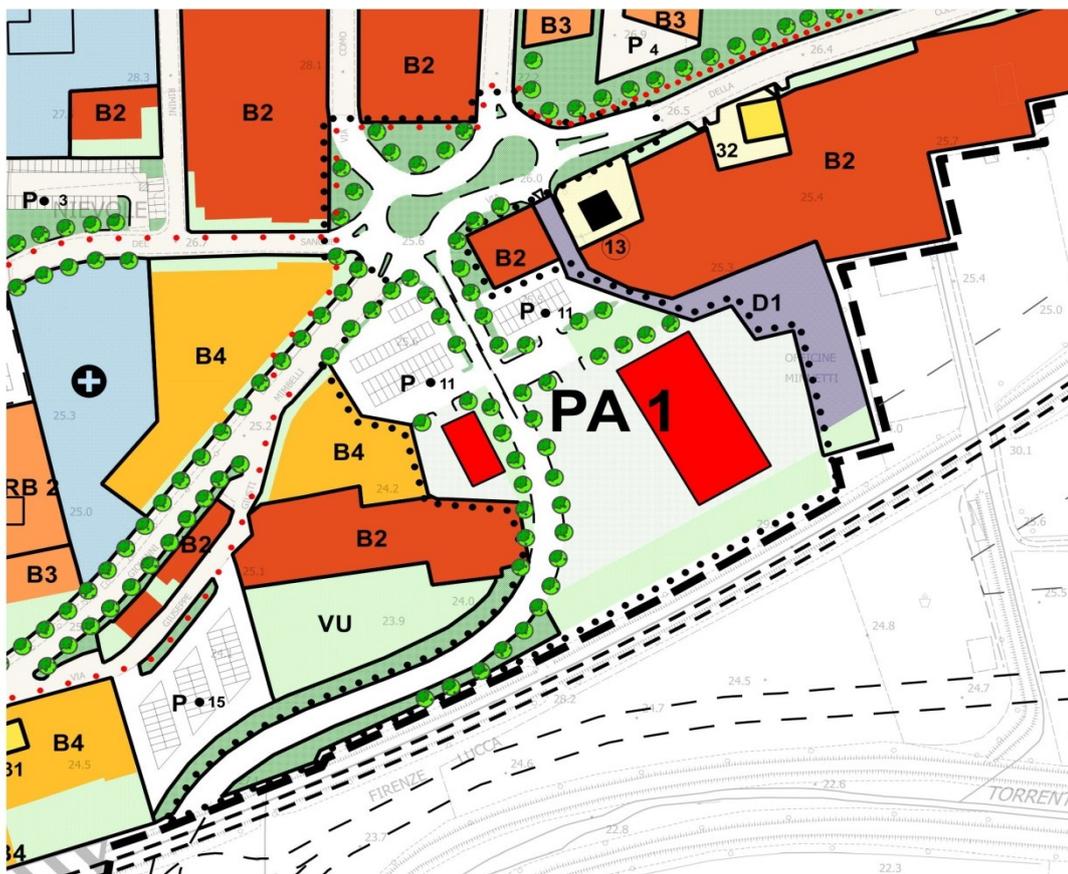
Obiettivo 1: Variante al PA/1 (area Minnetti)

La realizzazione del raddoppio ferroviario tra Pistoia e Montecatini Terme implica una serie di opere di mitigazione da parte di FF.SS. per la soppressione di due passaggi a livello nel capoluogo di Pieve a Nievole; una di queste opere è proprio il passante che collega la via Empolese a sud con la via Provinciale Pistoiese a nord ristabilendo così un equilibrio per il traffico tra la via Francesca e la vecchia Lucchese.

Ovviamente tale opera, che sarà in sopraelevata sulla rete ferroviaria (lavori della tratta già iniziati), verrà realizzata a carico di FF.SS. per tutto il suo tratto comprese le rotonde sulla via Empolese e quelle sulla via vecchia Lucchese alleggerendo così in modo sostanziale il costo di realizzazione di tale opere in parte a carico, nel PA vigente, del privato lottizzante.

Per questo motivo, senza variare il perimetro del PA/1 vigente, verrà ridotto in modo consistente il carico urbanistico previsto che da una SUL di 10.000 mq passerà ad una SUL di 3.120 mq (riduzione del 68,8%).

Restano invariate la superficie territoriale e le superfici destinate agli standard urbanistici (parcheggi pubblici).



Azioni correlate

1. Aggiornamento della cartografia del RU2 (tavola 2.1)
2. Aggiornamento delle NTA del Piano (Allegato 1 e Allegato 2)

Obiettivo 2: Previsione di una palestra polivalente nell'area sportiva della "Palagina"

L'Amministrazione comunale ha deciso di realizzare nell'area sportiva della Palagina una palestra polivalente adatta alla pratica della pallavolo, pallacanestro, pallamano con relativi spogliatoi e servizi per il pubblico. Tale previsione completa così, con una adeguata disposizione di parcheggi pubblici, l'area a verde in via L. Da Vinci che costituirà assieme alle strutture sportive già esistenti ed alla Scuola Elementare un centro di attrezzature pubbliche di grande pregio che andranno a rafforzare la dotazione pubblica del sistema insediativo a sud della Fi-Mare.



Azioni correlate

1. Aggiornamento della cartografia del RU/2 (tavola 2.1)
2. Aggiornamento delle NTA del Piano (Allegato 1 e Allegato 2)

Obiettivo 3: Previsione di nuovi parcheggi pubblici per la scuola materna in località La Colonna e modifica a quelli in via Giusti già previsti dall'attuale RU2

Sempre a seguito della modifica al traffico del Capoluogo a seguito del raddoppio ferroviario e la chiusura dei due passaggi a livello e dalla conseguente necessità dello studio di nuove percorrenze, nasce la necessità di nuove aree di parcheggio (parcheggi scambiatori) dove eventualmente depositare le auto e raggiungere a piedi il vicino Centro Capoluogo o trovare mezzi diversi di trasporto del tipo ciclabile o altri mezzi pubblici.

In questo senso sia i parcheggi provenienti dall'attuazione del PA/1, ma anche il parcheggio in via Giusti che sarà realizzato da FF.SS. costituiscono una buona riserva di posti auto.

Il parcheggio in Via del Vergaiolo adiacente alla scuola materna risolverà il problema dei posti auto per i residenti e per la scuola medesima con la previsione di circa 20 posti auto.



Azioni correlate

1. Aggiornamento della cartografia del RU2 (tavola 2.1)
2. Aggiornamento delle NTA del Piano (Allegato 2)

Obiettivo 6: Modifica accesso area Benvenuti a seguito del raddoppio ferroviario da parte di FF.SS.

Il raddoppio della ferrovia nel tratto di proprietà Benvenuti comporta una serie di opere stradali, oltre alla demolizione di un edificio (anche questo a carico di FF.SS.) per l'accesso dalla strada ex statale alla proprietà suddetta. Il RU2 recepisce tale variazione.



Azioni correlate

1. Aggiornamento della cartografia del RU/2 (tavola 2.1)

Obiettivo 7: Modifica delle NTA per ampliamenti “una tantum” di fabbricati esistenti per gravi motivi di disabilità

Trattasi di modifica normativa per ampliamenti “una tantum” per gravi motivi di disabilità. Molto spesso la presenza di un portatore disabile costringe le famiglie alla ricerca di uno spazio adatto alla conduzione giornaliera di prestazioni sanitarie, di assistenza diretta, di una tecnologia appropriata.

In questi casi le NTA consentono, a determinate condizioni, trasformazioni per il raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Azioni correlate

1. Aggiornamento delle NTA del Piano:

art.20.1 - interventi ammessi sugli immobili, punto 8

art.20.2 - interventi ammessi sugli immobili, comma 2, lettera d), alinea aggiunto

art.21.5 - comma 2, lettera f)

art.27.1 - interventi sul PEE con destinazione d'uso agricola, lettera d)

art.27.2 - interventi sul PEE con destinazione d'uso non agricola, lettera e)

4 – AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI A SEGUITO DELLA VARIANTE

4.1 - Il settore residenziale

La variante n.2 al PS e conseguentemente la Variante n.1 al RU2 prevede una diminuzione della SUL relativa all'intervento di recupero nell'area Minnetti che passa dai 30.000 mc previsti ai 3.360 mc per una SUL di 1.120 mq.

La seguente tabella riordina le previsioni residenziali della Variante:

Sistema Insediativo	Interventi residenziali	RU 2 Volumi	RU 2 Recupero	RU 2 Nuove	RU 2 Totale
		VOL mc	SUL mq	SUL mq	SUL mq
1	PA/1 Area Minnetti	3.360	1.120		
	IUC/1 via Bologna	4.500		1.500	
	B/1 Via del Poggetto	750		250	
Tot S.I. 1		8.610	1.120	1.750	2.870
2	PA/2 area Conbipel	7.000		2.330	
	PA/3 Palagina	8.100		2.700	
	IUC/2 via Gramsci	1.500		500	
	B/2 via Parroffia	300		100	
	B/4 via Parroffia	750		250	
	RB/3 magazzino comun.	4.500	1.500		
Tot S.I. 2		22.150	1.500	5.880	7.380
3	PA/4 via Cantarelle	10.500		3.500	
Tot S.I. 3		10.500	--	3.500	3.500
UTOE I		41.260	2.620	11.130	13.750
4	B/3 via Cinque vie	750		250	
	B/5 via Porriocino	750		250	
	B/6 via Porriocino	750		250	
	B/7 via Porriocino	750		250	
	Tot S.I. 4	3.000		1.000	1.000
UTOE II		3.000		1.000	1.000
TOTALE		44.260	2.620	12.130	14.750

Tabella 7 - Previsioni specifiche degli interventi di recupero e nuove trasformazioni in termini di SUL distinti per UTOE e Sistemi Insediativi – modifiche a seguito della Variante n.1 al RU2

Il nuovo quadro previsionale risulta:

UTOE	Previsione PS al 2025		RU/1 Attuazioni		RU/2 Previsioni		Residuo PS Volume		Residuo PS SUL
	mc	alloggi	mc	alloggi	mc	alloggi	mc	alloggi	mq
I	164.000		79.993		41.260		42.747		14.250
II	52.000		23.000		3.000		26.000		8.660
	216.000	675	102.993	322	44.260	138	68.747	215	22.910

Tabella 8 - Volume e Superficie Utile Lorda residua PS vigente a seguito della Variante n.1 al RU2

La nuova previsione nel settore residenziale è pertanto: $102.993+44.260 = 147.253$ mc, corrispondenti a circa il 69% dell'intera previsione del PS (216.000 mc).

Il numero di alloggi è pari a $147.253/320$ mc = 460, che sommati ai 3.651 esistenti al 2004 danno un totale al 2020 di **4.111 alloggi**.

Se consideriamo una riserva del 5% (alloggi sfitti o seconde case) restano 3.905 alloggi, capaci di soddisfare: $3.905 \times 2,40 =$ **9.372 abitanti** (con una previsione al 2020 sempre inferiore al massimo del 2008 (9.815 abitanti) ed inferiore alla capacità massima sostenibile del PS di 10.500 abitanti).

Aumenta così il residuo edificabile previsto in sede di **PS che passa dai 14.020 mq di SUL del PS vigente ai 22.910 della Variante 2 al PS.**

4.2 - Il settore produttivo e terziario

La variante n.2 al PS e conseguentemente la Variante n.1 al RU2 prevede una diminuzione della SUL relativa all'intervento di recupero nell'area Minnetti che passa da una superficie commerciale di 2.600 mq (prevista nel RU2) a 1.500 mq più una superficie direzionale di 500 mq.

La seguente tabella riassume il quadro generale delle previsioni:

S.I.	Soggetto/Località'	Zona	SF	SUL com/dir	SUL servizi	note
SI 1	Area commerciale Minnetti	PA1	8.150	2.000		
	Commerciale in via Mimbelli	B	2.320	780	530	
	Edificato Colonna nord	B	1.130	350	300	
	Area FI-Mare/via Roma	D3	45.500	10.500	500	(1) (2)
			57.100	13.630	1.330	
SI 2	Area Conbipel	PA2	3.600	2.880		
	Magazzino Comunale	RB3	3.920		1.000	
	Deposito Giudiziario	D1	8.520		100	
	Ditta Pace	D3/2	9.845	900		(2)
			25.885	3.780	1.100	
SI 3	Ex Fiorella	D2	15.300	280	2.200	(2)
	Area Pratovecchio	D2	34.320	1.720	2.500	(2)
			49.620	2.000	4.700	
SI 4	Area Ginanni in Vianova	D2	12.250	1.450	1.000	(2)
			12.250	1.450	1.000	
TOTALE			144.855	20.860	8.130	

Tabella 9 - Superfici Fondiarie e SUL delle zone a destinazione terziaria aggiornate al 31/12/2017 e nuove previsioni della Variante n.1 al RU2

(1) Presenza di media struttura commerciale di SUL 984 mq

(2) Nella SF sono comprese altre funzioni di carattere produttivo

4.3 – Gli standard urbanistici

PARCHEGGI PUBBLICI						
		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE RU1	SUP. IN ITINERE RU1	SUP. PROGETTO RU2	SUP. TOTALE
S.I. 1 Capoluogo nord La Colonna	1	Via Padova	1.120			
	2	Via della Libertà	1.850			
	3	IUC/1 Via Bologna			1.280	
	4	Via Togliatti	2.290			8
	5	RB/1 Via Cosimini			640	
	6	Via del Poggetto est	330			
	7	Via del Poggetto ovest	260			
	8	Via F.lli Rosselli (*)	400			
	9	Via Buozzi	480			
	10	Area Si.Ci.MI	1.460			

	11	PA/1 Area Minnetti			2.370	
	12	Via Fanciullacci nord	1.520			
	13	Via Fanciullacci sud	1.330			
	14	Piazza XXVII Aprile (*)	900			
	15	Via Giusti			2.630	
	43	Via del Vergaiolo			600	
			11.940		7.520	19.360
S.I. 2 Capoluogo sud Il Gallo	16	Via Ponticelli (IDC1/RU1)		760		
	17	RB/3 Magazzino Comun.			280	
	10 18	Area Conbipel			2.320	
	19	Traversa Via Gramsci	250			
	20	Via D. Alighieri	1.140			
	21	PEEP delibera C.C. 72/98	870			
	22	Via De Amicis	1.030			
	23	RB/4 via Fucini			520	
	24	Via Carducci (*)	790			
	25	Via Melo (PA4/RU1)		2.340		
	26	PA/3 Via L. Da Vinci			1.200	
			4.080	3.100	4.320	11.500
S.I. 3 Via Cantarelle via Empolese	27	Via Lazio	210			
	28	Via Cantarelli 1	220			
	29	Via Cantarelle 2	160			
	30	PA/4 via Cantarelle			910	
	31	Via Giovanni XXIII	140			
	32	Via Puccini	380			
	33	Vedi osservazioni				
	34	Via Cantarelle 3	290			
			1.400		1.190	2.590
TOT UTOE I			17.420	3.100	13.030	33.550
S.I. 4 Via Nova Il Terzo	35	Via Melo sud (IDC5/RU1)		960		
	36	Via Melo sud (PA10/RU1)		1.850		
	37	Via M. Pad. (IDC6/RU1)	2.080			
	38	P.zza Costituzione	700			
	39	Via dell'Unità ovest	280			
	40	Via dell'Unità est	1.490			
	41	Via G. Bruno ovest	390			
	42	Via G. Bruno est	930			
			5.870	2.810		8.680
TOT UTOE II			5.870	2.810		8.680
TOTALE			23.290	5.910	13.030	42.230

Tabella 10 - Variazione dei parcheggi pubblici a seguito della Variante n.1 al RU2

Con la previsione del parcheggio pubblico in località La Colonna viene soddisfatto l'intero fabbisogno di parcheggi pubblici previsto nel PS: 42.230 mq/10.500 abitanti = 4,03 mq/abitante; la tabella complessiva indicante il valore degli standard urbanistici diviene pertanto la seguente:

		PREVISIONI DEL PS	QUANTITA' ESISTENTI	QUANTITA' DI PROGETTO	TOTALE RU/2	QUANTITA' RESIDUE PS
SCUOLE	UTOE 1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	UTOE 2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	TOTALE	47.300	26.970	17.500	44.470	2.830
VPA	UTOE 1	95.700	69.790	30.330	100.120	--
	UTOE 2	30.400	19.090	870	19.960	--
	TOTALE	126.100	88.880	22.970	111.850	14.250
AIC	UTOE 1	28.000	22.380	12.630	35.010	--
	UTOE 2	8.900	6.940	--	6.940	--
	TOTALE	36.900	29.320	12.630	41.950	0
PARCHEGGI	UTOE 1	31.900	20.520	13.520	34.040	
	UTOE 2	10.200	8.680	--	8.680	
	TOTALE	42.100	29.200	12.930	42.230	0

Tabella 11 - Previsioni di standard urbanistici a seguito della Variante n.1 al RU2

(1) Data la dimensione del territorio, lo standard dei servizi scolastici è ripartito sull'intero territorio comunale

5 – GLI ELABORATI COSTITUENTI IL RU2 DOPO LA VARIANTE

Gli elaborati del RU2 dopo la Variante sono i seguenti:

QUADRO CONOSCITIVO (RU1)

- A) – Studio idrologico e idraulico
- B) – Censimento del P.E.E. di valore architettonico, storico, ambientale
 - Relazione generale
 - TAVOLA 1.1: Analisi del P.E.E. - 1/5000 (centro-nord)
 - TAVOLA 1.2: Analisi del P.E.E. - 1/5000 (centro-sud)
 - Schedatura di analisi del P.E.E. (N.122 unità edilizie)
- C) – Censimento delle barriere architettoniche delle strutture ad uso pubblico e degli spazi comuni nell'ambito urbano
 - Relazione generale
 - TAVOLA 1.1 - 1/5000 (centro-nord)
 - TAVOLA 1.2 - 1/5000 (centro-sud)

PROGETTO (RU2)

- A) - Relazione Generale
- B) - Relazione geologica di fattibilità
- C) - Norme Tecniche di Attuazione
 - Allegato 1: Normativa specifica
 - Allegato 2: Verifica del dimensionamento in funzione delle previsioni del PS: standard urbanistici, nuovi insediamenti, volumetrie in itinere
 - Allegato 3: Disciplina d'intervento sul P.E.E. di valore: schede normative **(RU1)**
 - Allegato 4: Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano **(RU1)**
- D) - Valutazione Ambientale Strategica
 - Rapporto ambientale
 - Sintesi non tecnica
- E) - Cartografia di progetto:
 - TAVOLA 1.1 - Cartografia di progetto territorio rurale - 1/5000 – Area Centro - Nord
 - TAVOLA 1.2 - Cartografia di progetto territorio rurale - 1/5000 – Area Centro - Sud
 - TAVOLA 2.0 - Cartografia di progetto – Legenda – 1/2000
 - TAVOLA 2.1 - Cartografia di progetto - Capoluogo Nord / La Colonna - 1/2000
 - TAVOLA 2.2 - Cartografia di progetto - Capoluogo Sud / Il Gallo - 1/2000
 - TAVOLA 2.3 - Cartografia di progetto - Via Cantarelle / Via Empolese - 1/2000
 - TAVOLA 2.4 - Cartografia di progetto - Via Nova / Il Terzo - 1/2000
 - TAVOLA 3 - Cartografia di progetto - La città pubblica - 1/5000
 - TAVOLA 4.1 - Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici – Centro-nord 1/5000
 - TAVOLA 4.2 - Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici – Centro-sud - 1/5000
 - TAVOLA 5.1 - Carta di fattibilità per fattori idraulici - Centro-nord – 1/5000
 - TAVOLA 5.2 - Carta di fattibilità per fattori idraulici - Centro-sud – 1/5000

PROGETTO (Variante n.1 al RU2)

- A) - Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- B) - Relazione generale
- C) - Relazione geologica di fattibilità
- D) - Norme Tecniche di Attuazione (stralcio)
 - Allegato 1: Normativa specifica (stralcio)
 - Allegato 2: Verifica del dimensionamento in funzione delle previsioni del PS
- E) - Cartografia di progetto variata:
 - TAVOLA 2.1 - Cartografia di progetto - Capoluogo Nord / La Colonna - 1/2000
 - TAVOLA 2.2 - Cartografia di progetto - Capoluogo Sud / Il Gallo - 1/2000

Pistoia, 15 Maggio 2018

IL PROGETTISTA

Architetto Massimo Paganelli