



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)

N.T.A. - ALLEGATO 2

Verifica del dimensionamento in funzione del PS

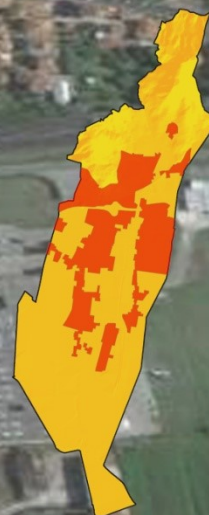
Sindaco
Responsabile del procedimento
Garante della comunicazione
e della partecipazione

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

1 - PREVISIONE STANDARD URBANISTICI.....	3
1.1 - attrezzature scolastiche (4,5 MQ/AB.)	3
1.2 - verde pubblico attrezzato (12 mq/ab.).....	4
1.3 - attrezzature d'interesse collettivo (3,5 mq/ab.).....	5
1.4 - parcheggi pubblici (4 mq/ab.).....	6
2 – NUOVE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE.....	8
2.1 - Previsioni nel settore residenziale.....	8
2.2 - Previsioni nel settore secondario e terziario.....	11
2.3 - Previsioni nel territorio extraurbano.....	14
3 – VOLUMETRIE RESIDENZIALI IN ITINERE	15

1 - Previsione standard urbanistici

Le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici ai fini residenziali sono state determinate con l'indicazione della superficie territoriale esistente destinata alle varie attività, quella "in itinere" proveniente dagli interventi già convenzionati e quelli di progetto relativa ai piani attuativi pubblici già approvati nel precedente RU/1, le aree di nuova previsione previste nel RU/2.

PS 10.500 abitanti		Attrezzature scolastiche				Verde e sport			Attrezzature Comuni	Parcheggi
		Mater.	Elem.	Media	Totali	VA	VS	Totali	Totali	Totali
Standards art. 32 PTC	Mq/ab				4,5			12	3,5	4,0
	Mq				47.250			126.000	36.750	42.000
Previsioni (10.500 ab)	Mq/ab				4,5			12	3,5	4,0
	Mq				47.300			126.100	36.900	42.100

Tabella 1 - Standard Urbanistici previsti dal PS

1.1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE (4,5 MQ/AB.)

		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE	SUP. PROG. RU2	SUP. TOTALE	
S.I. 1 Capoluogo nord La Colonna	1	Materna	Via dei Pini	1.460	4.420	5.880
	2	Media	Via Libertà	11.280	--	11.280
	3	Materna	La Colonna	1.940	--	1.940
			14.680	4.420	19.100	
S.I. 2 Capoluogo sud Il Gallo	4	Materna	Via Carducci	3.620	--	3.620
	5	Elementare	Via L. da Vinci	5.060	8.600	13.660
			8.680	8.600	17.280	
S.I. 3 Via Cantarelle via Empolese	6	Nido/Mater	Via Emilia	3.610	0	3.610
	7	Materna	Via Cantarelle	0	4.480	4.480
			3.610	4.480	8.090	
TOT UTOE I			26.970	17.500	44.470	
S.I. 4 Via Nova Il Terzo			--	--	--	
TOT UTOE II			--	--	--	
TOTALE			26.970	17.500	44.470	

Tabella 2 – Spazi esistenti e di progetto del RU2 vigente

1.2 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (12 MQ/AB.)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO						
		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE	SUP. IN ITINERE	SUP. PROG. RU2	SUP. TOTALE
S.I. 1 Capoluogo nord La Colonna	1	Via Milano	8.000			
	2	PEEP Vergaiolo	13.430			
	3	La Colonna	7.000			
	4	Via Fanciullacci	1.380			
	5	Via dei Pini	3.400		350	
			Piazza XXVII Aprile	900		
			34.110		350	34.460
S.I. 2 Capoluogo sud Il Gallo	6	Via Ponticelli (ex IDC/1)			520	
	7	Area Conbipel			3.350	
	8	PEEP delibera C.C. 72/98	870			
	9	Area verde Riani	8.100			
	10	Via del Melo (ex PA/4)		4.350		
	11	Area sport La Palagina	14.110			
	12	La Palagina (ex IDC/3)		2.400		
	13	Area scolastica			840	
			23080	6.750	4710	34.540
S.I. 3 Via Cantarelle via Empolese	14	Via Lazio	2.700			
	15	Via Empolese	6.440			
	16	PA/4 Via Cantarelle			7.300	
	17	Vedi osservazioni				
	18	Via Giovanni XXIII	1.550			
	19	Via Cantarelle (ex PA/7)				
				10.690		7.300
TOT UTOE I			67.880	6.750	12.360	86.990
S.I. 4 Via Nova Il Terzo	20	Via Melo sud (ex IDC/5)		770		
	21	Via Melo sud (ex PA/10)		2.230		
	22	Circolo ricreativo	7.270			
	23	Piazza Costituzione	3.900			
	24	Circonvallazione sud-o.	4.920		870	
				16.090	3.000	870
TOT UTOE II			16.090	3.000	870	19.960
TOTALE			83.970	9.750	13.230	106.950

Tabella 3 – Spazi esistenti, in itinere, di progetto a seguito della Variante n.1 al RU2

IMPIANTI SPORTIVI						
		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE	SUP. IN ITINERE	SUP. PROG. RU2	SUPERFICIE TOTALE
UTOE I	1	Palestra in via Cosimini	4.450			4.450
	2	Zona sportiva Palagina	31.870		2.500	34.370
	3	Tennis Club 3 Tigli	5.570			5.570
	4	Tiro a volo via P. di Mon.	75.210			75.210
	5	Maneggio La Biscolla	154.400			154.400
TOTALE			271.500		2.500	274.000

Tabella 4 – Aree per impianti sportivi esistenti e di progetto a seguito della Variante n.1 al RU2

In blu gli impianti di proprietà pubblica

1.3 - ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO (3,5 MQ/AB.)

ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO					
		LOCALITA'	SUPERFICIE ESISTENTE	SUPERFICIE PROG. RU2	TOTALE SUPERFICIE
S.I. 1 Capoluogo nord La Colonna	Cimitero comunale	Via Cosimini	10.760	2.870	
	Comune nuovo	Via Rimini		9.760	
	Centro Sociale	Via Buozzi	730		
	Area parrocchia	Via Buozzi	2.220		
	Poste	Via del Poggetto	850		
	Misericordia	Via Don. Sanguè	3.890		
	Attrezz. religiose	Piazza S. Marco	1.300		
	Comune vecchio	P.zza XX Sett.	310		
	Circolo ricreativo	P.zza XXVII Aprile	2.320		
			22.380	12.630	35.010
S.I. 2 Capoluogo sud Il Gallo			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
S.I. 3 Via Cantarelle Via Empolese			0	0	0
			0	0	0
			0	0	0
TOT UTOE I			22.380	12.630	35.010
S.I. 4 Via Nova Il Terzo	Attrezz.. religiose	Via M. del Padule	3.800	0	3.800
	Circolo ricreativo	Via F.lli Cervi	3.140	0	3.140
			6.940	0	6.940
TOT UTOE II			6.940	0	6.940
TOTALE			29.320	12.630	41.950

Tabella 5 – Spazi esistenti e di progetto per le attrezzature d'interesse collettivo del RU2 vigente

1.4 - PARCHEGGI PUBBLICI (4 MQ/AB.)

PARCHEGGI PUBBLICI						
		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE	SUP. IN ITINERE	SUP. PROG. 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			
	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	19.460
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
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 6 - 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: $42.230 \text{ mq}/10.500 \text{ abitanti} = 4,03 \text{ mq/abitate}$; 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	93.720	13.230	106.950	*19.150
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	33.550	
	UTOE 2	10.200	8.680	--	8.680	
	TOTALE	42.100	29.200	12.930	42.230	0

Tabella 7 - Previsioni di standard urbanistici a seguito della Variante n.1 al RU22

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

(*) Ai 106.950mq di VPA devono essere aggiunte le aree destinate ad impianti sportivi pubblici di mq 38.820 per un totale di mq 145.770, abbondantemente superiore ai mq 126.100 previsti dal PS

2 – Nuove previsioni di trasformazione

2.1 - Previsioni nel settore residenziale

Il RU2 opera tenendo conto delle previsioni massime insediative del PS, strumento peraltro molto attuale ed in linea con le prospettive urbanistiche regionali (10.500 abitanti massimi insediabili per tutto l'arco di durata del PS).

Secondo le disposizioni del PS vigente, le disponibilità residenziali per UTOE sono definite dalle seguenti tabelle.

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 Porrrioncino	750		250	
	B/6 via Porrrioncino	750		250	
	B/7 via Porrrioncino	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 8 – Previsioni specifiche degli interventi di recupero e nuove trasformazioni in termini di SUL distinti per UTOE e Sistemi Insediativi relative al RU2.

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 9 – Volume e Superficie Utile Lorda residua PS prevista nel RU/2

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 suddetta 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 Porriuncino	750		250	
	B/6 via Porriuncino	750		250	
	B/7 via Porriuncino	750		250	
	Tot S.I. 4		3.000		1.000
UTOE II		3.000		1.000	1.000
TOTALE		44.260	2.620	12.130	14.750

Tabella 10 – Previsioni specifiche degli interventi di recupero e nuove trasformazioni in termini di SUL distinti per UTOE e Sistemi Insediativi – modifiche a seguito della Variante 2 al PS (in rosso le previsioni attuate al 31/12/2017)

Per cui il nuovo quadro previsionale del PS 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 11 – Volume e Superficie Utile Lorda residua PS vigente a seguito della Variante 2 al PS

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.**

2.2 - Previsioni nel settore secondario e terziario

Il PS vigente con la sua Variante n.1 delineano un quadro complessivo delle quantità esistenti in termini di SUL come definito dalla seguente tabella:

S.I.	Località'	Destinazione prevalente	SF	SUL produttivo	SUL com/dir	SUL servizi	SUL turist/ricett
SI 1	Marmista in via Cosimini	produttivo	2.160	600			
	Area Minnetti	produttivo	1.150	1.200			
	Edificato v. Donatori S.	produttivo	4.940	1.100			
	Commerc. in v. Mimbelli	commerciale	2.320		780	530	
	Falegname v. Empolese	produttivo	3.300	960	200		
	Deposito Benvenuti	produttivo	1.700	450			
	Edificato Colonna nord	comm/servizi	1.130		350	300	
	Edificato Colonna sud	produttivo	1.100	480			
	Area FI-Mare/via Roma	produttivo/comm	45.500	20.200	10.500	500	
	Villa Resort	turistico-ricettivo	2.280				1.500 (1)
Hotel Le Sorgenti	turistico/ricettivo	21.230				2.650 (2)	
			86.810	24.990	11.830	1.330	4.150
SI 2	Area Conbipel	commerciale	3.600		2.880		
	Fabbricato sud Conbipel	produttivo	1.600	800			
	Magazzino Comunale	servizi	3.920			1.000	
	Ex Giori v. Ponticelli	produttivo	3.400	1.800			
	Deposito Giudiziario	servizi	8.520			100	
	Area Balducci	produttivo	47.076	13.039			
	Edificato sud Balducci	produttivo	7.790	720			
	Ditta Condy	produttivo	5.450	1.740			
	Ex Meacci v. Fucini	produttivo	3.970	2.500			
	Guidi e Bernardi	produttivo	1.760	700			
	Scatolificio Niccoli	produttivo	18.400	8.140			
	Rip. Camion via Parroffia	produttivo	4.000	1.200			
	Fabbric. sud v Parroffia	produttivo	2.600	480			
Ditta Bamaplast	produttivo	10.600	2.700				
Ditta Pace	produttivo/comm	9.845	960	900			
			132.531	34.779	3.780	1.100	
SI 3	Ex Giovannelli	produttivo	8.800	2.500	250		
	Ex Fiorella	prod/comm/serv	15.300	1.480	280	2.200	
	Area Pratovecchio	produttivo	111.080	34.320	1.720	2.500	
	Area Via Arno (ex PA7)	produttivo	53.700	26.000			
	Cantarelle sud	produttivo	8.800	1.700			
	Via P. di Monsummano	produttivo	3.530	1.200			
	Fabiani	produttivo	4.500	3.000			
Area Via P. di Mons. (ex PA8)	produttivo	35.700	10.710				
			241.410	80.910	2.250	4.700	
SI 4	Area Ginanni	prod/comm/serv	12.250	2.200	1.450	1.000	
	Via del Rio	produttivo	6.160	1.100			
	Area del Terzo	produttivo	110.390	32.400	500		
			128.800	35.700	1.950	1.000	
TOTALE			589.551	176.379	19.810	8.130	4.150

Tabella 12 – Superfici fondiarie e SUL delle aree presenti sul territorio comunale al 31/12/2014 – Fonte PS e Var 1 al PS

(1) Villa Resort 12 camere

(2) Hotel Le Sorgenti 52 camere

L'aggiornamento con le previsioni attuate al 31/12/2017 relative al RU n.2 secondo il PS vigente sono riportate nelle seguenti tabelle:

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	Carrozeria 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 13 – 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 14 – 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

	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 15 – 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

Nei settori produttivi e terziari il RU/2 non prevede nuovo consumo di suolo oltre a quanto indicato nelle tabelle precedenti, dalle quali si evince la presenza di aree di saturazione e/o oltre ai Piani Attuativi, peraltro già presenti nel Regolamento Urbanistico n.1, quali il PA7 in via Arno di natura pubblica già approvato dal C.C. con delibera n. 56/2010 ed il PA8 di natura privata convenzionato in data 26/02/2014.

Semmai tali aree, perlopiù dislocate nel Capoluogo ed in altri contesti edificati, costituiscono occasione di recupero con funzioni più congrue al contesto urbano, in particolar modo il PA1 (area Minnetti) e le zone di recupero RB, senza aumento di carico urbanistico.

2.3 - Previsioni nel territorio extraurbano

Il territorio extraurbano contiene alcuni interventi individuati con la sigla EX e disciplinati in modo puntuale nella normativa specifica; tali aree riguardano aziende e/o immobili già strutturati nel tempo per le quali si rendono necessarie ed opportune alcune categorie d'intervento finalizzate alla ristrutturazione ed al potenziamento in modo sostenibile ed in conformità alla disciplina delle loro sottozone di appartenenza in particolar modo nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio circostante.

Sempre nel territorio extraurbano compaiono con la sigla DX quelle aree non conformi con le destinazioni d'uso del contesto territoriale ed ambientale, interventi perlopiù frutto di condoni edilizi avvenuti nel tempo; su tali aree sono consentite le attività esistenti con la previsione di piccole volumetrie strettamente necessarie alla conduzione e previste opere di mitigazione ambientale come siepi ed alberature di schermo.

Interventi EX/n	Superficie fondiaria
EX/1 Azienda orto-floro-vivaistica	63.060
EX/2 allevamento Pacini	51.580
Le porte al Padule EX/3.1	6.830
Le porte al Padule EX/3.2	8.870
Le porte al Padule EX/3.3	4.580
Le porte al Padule EX/3.4	7.390
EX/4 villa Melani	64.520
Interventi DX/n	Superficie fondiaria
DX/1 Deposito Benvenuti	10.050
DX/2 Deposito inerti Il Cassero	5.630
DX/3 Deposito via Campicelli	1.440
DX/4 Deposito materiali La Casaccia	1.670
DX/5.1 Area comm. materiali edili	9.030
DX/5.2 Deposito automezzi	4.910
DX/6 Deposito su via Ponte di Monsummano	730

Tabella 16 – Territorio rurale: interventi di trasformazione

3 – Volumetrie residenziali in itinere

UTOE	INTERVENTI	VOLUME RESIDENZIALE	SUL RESIDENZIALE	STATO DI ATTUAZIONE
	PA/4 Area Riani	23.000	7.660	Piano d'iniziativa pubblica approvato con DCC 37/13
	IDC/1 Via Ponticelli	2.800	930	convenzione del 26/02/14
	IDC/3 Via del Melo	2.100	700	Convenzione del 26/02/14
UTOE I		27.900	9.290	
	PA/10 Via del Melo	17.400	5.800	Piano d'iniziativa pubblica approvato con DCC 38/2013
	IDC/5 Via del Melo	1.400	460	Convenzione del 10/09/2011
	IDC/6 Via M.del Padule	1.400	460	Convenzione del 03/10/2011
UTOE II		20.200	6.720	
TOTALE		48.100	16.010	

Tabella 16 – Quadro riassuntivo delle trasformazioni convenzionate e progetti pubblici approvati nel settore residenziale – fonte UTC