

SOMMARIO

IL REGOLAMENTO URBANISTICO N.1	2
1 - Il settore residenziale.....	2
2 - Il settore produttivo, terziario e turistico.....	4
3 - Il territorio rurale.....	5
4 - Gli standard urbanistici.....	6
5 - Il paesaggio.....	7
CRITERI ED INDIRIZZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2.....	9
1 - Previsione standard urbanistici.....	10
2 - Previsioni nel settore residenziale.....	16
3 - Previsioni nel settore secondario e terziario.....	19
4 - Previsioni nel territorio extraurbano.....	21
5 - Previsioni infrastrutturali.....	22
6 - Il Regolamento Urbanistico in funzione della variante paesaggistica del PIT ...	22
- Le ragioni della Variante paesaggistica.....	22
- I tre metaobiettivi.....	24
- I dieci obiettivi strategici.....	24
- Le quattro invarianti strutturali.....	24
- I beni paesaggistici formalmente riconosciuti.....	25
- Gli ambiti di paesaggio.....	25
- Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali.....	26
GLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2.....	27

IL REGOLAMENTO URBANISTICO N.1

Il Regolamento Urbanistico n.1 ha perso efficacia il 27/02/2014 per decorrenza dei termini quinquennali secondo le prescrizioni di cui all'art. 55, comma 5 della LR 1/2005.

I principi ordinatori dello strumento operativo derivano dal PS del 2006, attualmente sottoposto ad una prima variante a seguito di aggiornamenti dovuti all'approvazione del PTC della Provincia di Pistoia approvato con DCP n.123 del 21 Aprile 2009 ed DPGR n. 53/R del 25/10/2011 in materia di microzonazione sismica; tali principi risultano ad oggi efficaci e coerenti con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, tanto che il PS, ad eccezione di alcune modifiche peraltro marginali, mantiene la propria efficacia anche in funzione delle salvaguardie del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione.

Il RU/1, nei cinque anni di validità, per motivi legati soprattutto alla contingenza economica di questo periodo, non ha visto attuare la maggior parte degli interventi previsti sia nel settore pubblico che in quello privato.

1 - Il settore residenziale

Le previsioni del RU/1 nel settore residenziale sono state attuate/convenzionate con Piani Attuativi di iniziativa pubblica per 40.400 mc (piani approvati), con IDC privati per 8.400 mc e con Permessi di Costruire per 8.400 mc; a ciò dobbiamo aggiungere una trasformazione nel territorio rurale per un volume di 888 mc, il completamento delle cosiddette volumetrie "in itinere" indicate sia nel PS del 2006 che nel RU del 2009 per 34.405 mc., ed una volumetria di 10.500 mc relativa al PEEP Via del Melo nord approvato con delibera del CC 72/1998.

Rispetto alle previsioni del PS n.1, sono stati attuati/convenzionati complessivamente 102.993 mc rispetto ai 216.000 mc previsti, con una percentuale quindi del 47,68% (da considerare che le previsioni dei due PA4/PA10 di iniziativa pubblica comportano circa il 40% del totale approvato).

RU 2009	VOLUME	SUL	STATO DI ATTUAZIONE
PA di iniziativa pubblica	40.400	13.467	approvati dal C.C.
Interventi IDC/n	8.400	2.780	convenzionati
Interventi B/n	8.400	2.760	ultimati/in costruzione
Interventi in aree agricole	888	282	ultimati/in costruzione
	58.088	19.289	
Interventi in itinere PS	34.405	11.460	ultimati
PEEP delib. CC 72/1998	10.500	3.500	convenzionato
	102.993	34.249	

Tabella 1 – Trasformazioni realizzate/convenzionate nel settore residenziale – fonte UTC

S. INSED./UTOE	INTERVENTI	VOLUME RESIDENZIALE	SUL RESIDENZIALE	STATO DI ATTUAZIONE
SI 1	PA/1	4.200	1.400	
	PA/2	30.000	10.000	
	B/1	700	230	in costruzione
	B/2	1.400	460	ultimato
		36.300	12.090	
SI 2	PA/3	7.000	2.330	
	PA/4	23.000	7.660	Piano d'iniziativa pubblica approvato con DCC 37/13
	PA/5	4.200	1.400	
	PA/6	7.200	2.400	
	IDC/1	2.800	930	convenzione 26/02/14
	IDC/2	700	230	
	IDC/3	2.100	700	Convenzione 26/02/14
	B/3	700	230	
	B/4	700	230	in costruzione
	B/14	700	230	ultimato
	B/15	700	230	ultimato
	RB/5	4.200	1.400	
		54.000	17.970	
SI 3	B/5	700	230	
	B/6	700	230	
	B/7	700	230	in costruzione
	B/8	700	230	in costruzione
	B/9	700	230	ultimato
	B/16	700	230	ultimato
		4.200	1.380	
UTOE I		94.500	31.440	
SI 4	PA/9	9.800	3.260	
	PA/10	17.400	5.800	Piano d'iniziativa pubblica approvato con DCC 38/2013
	IDC/5	1.400	460	Convenzionato
	IDC/6	1.400	460	Convenzionato
	IDC/7	700	230	ultimato
	B/10	700	230	
	B/11	700	230	ultimato
	B/12	700	230	ultimato
	B/13	700	230	
B/17	700	230		
UTOE II		34.200	11.360	
TOTALE		128.700	42.800	

Tabella 2 – Quadro previsionale del RU/1 con le trasformazioni fino ad oggi realizzate/convenzionate nel settore residenziale – fonte UTC

	PS 2006		PREVISIONI ATTUATE E/O CONVENZIONATE		RESIDUO PS	
	Volume	SUL	Volume	SUL	Volume	SUL
SI 1	56.084		2.100	700	53.984	17.990
SI 2	49.300		40.500	13.500	8.800	2.930
SI 3	24.911		2.800	920	22.111	7.370
Vol. in Itinere	33.705		33.705	11.230	--	--
Aree agricole	--		888	290	*888	*290
UTOE I	164.000		79.993	26.640	84.007	28.000
SI 4	51.300		22.300	7.430	29.000	9.660
Vol. in Itinere	700		700	230	--	--
Aree agricole	-		--	--	--	--
UTOE II	52.000		23.000	7.660	29.000	9.660
Tot PS 2006	216.000		102.993	34.300	113.007	37.660

Tabella 3 – Confronto tra previsioni del PS 2006, trasformazioni attuate/convenzionate, residuo PS nel settore residenziale
(*) Quantità da togliere dalle previsioni residue

2 - Il settore produttivo, terziario e turistico

Il Comune ha approvato il PA7, piano produttivo di iniziativa pubblica, con il quale ha inteso fornire alle imprese locali uno strumento attuativo in grado di offrire soluzioni di mercato legate sia ad interventi privati (LC), sia ad interventi sempre diretti al privato ma sotto il controllo della pubblica amministrazione (PIP); in questo modo si è inteso

S.I./ UTOE	INTERVENTI	LOCALITA'/ SUPERF. TERR.	SUL	USO	STATO DI ATTUAZIONE
SI 1	PA/2	21.990	2.600	Comm./Direzionale	
	D3/1	Villa Resort	250	Turistico/Ricettivo	
	D3/2	Hotel Le Sorgenti	500	Turistico/Ricettivo	
SI 2	PA/3	Area Conbipel	4.800 max	Commerciale	\
	D1/1	8.520	100	Produttivo	Lavori iniziati
	D2/1	9.845	600	Commerciale	
SI 3	PA/7	74.060	26.000	Produttivo	Delibera CC 56/10
	PA/8	55.720	10.710	Produttivo	Convenzione 26/02/14
	IDC/4	1.430	400	Comm./Direzionale	
	D1/3	3.810	1.100	Produttivo	Atto Uni d'Obbligo 7/6/2010
	D2/2	6.480	100	Commerciale	
SI 4	D1/4	7.460	1.700	Produttivo/Servizi	

Tabella 4 - Attuazione delle previsioni nel settore produttivo e terziario – fonte UTC

favorire, con un progetto controllato sotto il profilo tipo-morfologico, sia i proprietari delle aree, i quali potranno organizzare le vendite a libero mercato per una quantità circa del 50% dell'intero piano, sia i futuri imprenditori i quali potranno accedere alle aree residue ed ai loro manufatti ad un prezzo convenzionato con il Comune.

Con atto in data 26/02/2014 è stata convenzionata l'area su via Ponte di Monsummano sulla quale sono previste iniziative di tipo privato (LC) per la realizzazione di manufatti produttivi. Infine con Atto Unilaterale d'Obbligo del 07/06/2010 è stato rilasciato il permesso di costruire di un edificio produttivo su via Pratovecchio.

Nel settore turistico-ricettivo non si è verificata nessuna iniziativa di trasformazione per le imprese esistenti sul territorio comunale.

3 - Il territorio rurale

Degli interventi previsti sul territorio rurale nessuna previsione è stata attuata se non un cambio d'uso da rurale a civile abitazione per mc 888 peraltro individuato nelle tabelle di aggiornamento degli interventi edilizi.

Interventi attuati nelle aree EX/n		
EX/1 allevamento Pacini		
EX/2 le porte al Padule		
EX/3 villa Melani		
EX/4 allevamento Biscolla		
Interventi attuati nelle aree DX/n		
DX/1 Deposito Benvenuti		
DX/2 Deposito inerti Il Cassero		
DX/3 Deposito via Campicelli		
DX/4 Deposito materiali La Casaccia		
DX/5.1 Area comm. materiali edili		
DX/5.2 Deposito automezzi		
DX/6 Deposito su via Ponte di Mons.		

Tabella 5 – Interventi di trasformazione nel territorio rurale previsti nel RU/1

4 - Gli standard urbanistici

Per quanto concerne l'attuazione delle aree destinate a standard urbanistici ai fini residenziali previsti nel RU, le seguenti tabelle ne esplicitano i contenuti:

STANDARD	UTOE	INTERVENTO	SUPERFICIE	ATTUAZIONE
			mq	
SCUOLE	I	Nessun intervento		
	II	Nessun intervento		
VPA	I	PA4 via del Melo	4.350	Piano pubblico approvato
	I	IDC/1 via Ponticelli	520	Convenzionato
	I	IDC/3 La Palagina	2.398	Convenzionato
	I	PA del. CC 72/98	867	Convenzionato
	II	PA10 via del Melo	2.230	Piano pubblico approvato
	II	IDC/5 via del Melo	770	Convenzionato
			11.135	
AIC	I	Nessun intervento		
	II	Nessun intervento		
PARCHEGGI	I	PA4 P32	2.340	Piano pubblico approvato
	I	IDC/1 P21	760	Convenzionato
	II	PA10 P44	1.850	Piano pubblico approvato
	II	IDC/5 P41	964	Convenzionato
	II	IDC/6 P45	2.083	Convenzionato
	II	IDC/7 P51	390	Convenzionato
			8.387	

Tabella 6 - Aree attuate/convenzionate con il RU1

		PREVISIONI DEL PS	QUANTITA' ESISTENTI	QUANTITA' ATTUATE/ CONVENZ. CON RU 1	TOTALE AD OGGI	QUANTITA' RESIDUE
SCUOLE	UTOE 1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	UTOE 2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	TOTALE	47.300	25.510	1.460*	26.970	20.330
VPA	UTOE 1	95.700	65.520	7.270	69.790	25.910
	UTOE 2	30.400	16.090	3.000	19.090	11.310
	TOTALE	126.100	78.610	10.270	88.880	37.220
AIC	UTOE 1	28.000	22.380	--	22.380	5.620
	UTOE 2	8.900	6.940	--	6.940	1.960
	TOTALE	36.900	29.320	--	29.320	7.580
PARCHEGGI	UTOE 1	31.900	17.420	3.100	20.520	11.380
	UTOE 2	10.200	5.873	2.814	8.687	1.513
	TOTALE	42.100	23.293	5.914	29.207	12.893

Tabella 7 - PS 2006: Standard Urbanistici – previsioni per UTOE, quantità residue dopo il RU/1

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

(*) Area scolastica della scuola elementare De Amicis non trasformata

L'esigua quantità delle nuove trasformazioni, prettamente aree IDCn° ed aree di completamento Bn°, non ha incrementato in questi anni di gestione del RU1 la realizzazione degli spazi pubblici anche e soprattutto in assenza dell'attuazione dei Piani Attuativi, che sono i veri strumenti strategici per la trasformazione del territorio e la "equilibrata" realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi comprese le aree riferite agli standard urbanistici.

I Piani d'iniziativa pubblica PA4 e PA10 restano pertanto i principali obiettivi della Pubblica Amministrazione per il restante periodo di validità (dieci anni dalla delibera di approvazione da parte dello strumento attuativo), anche ai fini del soddisfacimento delle istanze di edilizia pubblica previste da questo Comune.

5 - Il paesaggio

Gli elementi di paesaggio costituiscono un riferimento imprescindibile nel Piano Strutturale vigente così da determinare, in accordo con il PTC di Pistoia, quelle "invarianti strutturali" che caratterizzano le principali risorse del territorio comunale.

I sottosistemi territoriali di paesaggio, così come rinominati nella Variante n.1 al PS, raccontano quella identità culturale e paesaggistica del territorio pievarino, divenendo struttura essenziale del piano strategico con i quattro sottosistemi principali (vedi tavola P5 della Variante n.1 al PS):

- collina arborata della Valdnievole, divisa in tre unità di paesaggio
- pianura della Valdnievole ad agricoltura promiscua
- aree della bonifica storica

- aree contigue alla riserva del Padule di Fucecchio

Anche il Sistema funzionale per l'ambiente (vedi tavola P6 della Variante n.1 al PS) elenca quei riferimenti ambientali costituenti invarianti strutturali con specifiche indicazioni di obiettivi, indirizzi, prescrizioni.

Con la Variante al PIT adottata in questo periodo, variante con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.143 del codice dei beni culturali e del paesaggio, il PS di Pieve a Nievole acquisisce un'ulteriore elemento di verifica di quell'indirizzo ambientale e paesaggistico, indirizzo oramai divenuto obiettivo essenziale e limite territoriale di tutta la progettazione strategica.

In questo senso il Regolamento Urbanistico n.2, anche attraverso le varie fasi di procedimento per la VAS (LR 10/2010), si atterrà a quei principi dettati dalla nuova legge regionale (PPR) implementando con maggior chiarezza possibile gli elementi prescrittivi e regolatori delle varie trasformazioni.

CRITERI ED INDIRIZZI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2

Per quanto accennato in precedenza, il RU n.2 prosegue gli indirizzi e le finalità del PS vigente con la relativa Variante; l'aggiornamento dei dati sociali, ambientali e territoriali comporta un significativo passo verso istanze di carattere ambientale (vedi i contenuti ed il percorso della VAS) sociale ed economico.

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 chiave 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”

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 e quella di progetto comprendente le aree facenti parte di piani attuativi pubblici già approvati nel precedente RU/1 e quelle previste nel RU/2.

PS 2006 10.500 abitanti		Attrezzature scolastiche				Verde e sport			Attrezzature comuni	Parcheggi
		Mat.	Elem.	Media	Totali	VA	VS	Totali	Totali	Totali
Standard	Mq/ab				4,5			12	3,5	4,0
	Mq				47.250			126.000	36.750	42.000
Progetto	Mq/ab				4,5			12	3,5	4,0
	Mq				47.300			126.100	36.900	42.100

Tabella 8 - Standard Urbanistici previsti dal PS

ATTREZZATURE SCOLASTICHE (4,5 MQ/AB.)

ATTREZZATURE SCOLASTICHE							
			LOCALITA'	SUP. ESISTENTE RU/1	SUP. IN ITINERE RU/1	SUP. PROGETTO RU/2	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 9 – Quantità di spazi esistenti ed in itinere del RU/1, di progetto del RU/2

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (12 MQ/AB.)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO						
		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE RU/1	SUP. IN ITINERE RU/1	SUP. PROGETTO RU/2	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		310	34.420
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	8.750		10.300	
	12	La Palagina (ex IDC/3)		2.400		
					840	
			17.720	7.270	14.490	39.480
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	PA/5 Via Tevere			8.230	
	18	Via Giovanni XXIII	1.550			
	19	Via Cantarelle (ex PA/7)				
				10.690		15.530 7.300
TOT UTOE I			62.520	7.270	30.330 22.100	100.120 91.890
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	19.960
TOT UTOE II			16.090	3.000	870	19.960
TOTALE			78.610	10.270	31.200 22.970	120.080 111.850

Tabella 10 – Quantità di spazi esistenti ed in itinere del RU/1, di progetto del RU/2

IMPIANTI SPORTIVI				
		TIPO DI IMPIANTO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITOR.
UTOE I	1	Palestra polivalente	Via Cosimini	4.450
	2	Impianti sportivi La Palagina	La Palagina	25.870
	3	Tennis Club 3 Tigli	Tre Tigli	5.570
	4	Tiro a volo	Via Ponte di Monsummano	75.210
	5	Maneggio La Biscolla	Via Ponte di Monsummano	154.400

Tabella 11 – Quantità di aree per impianti sportivi pubblici esistenti

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

ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO					
		LOCALITA'	SUPERFICIE ESISTENTE	SUPERFICIE PROGETTO	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 Buoizzi	730		
	Area parrocchia	Via Buoizzi	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 12 – Quantità di spazi esistenti e di progetto per le attrezzature d'interesse collettivo

PARCHEGGI PUBBLICI (4 MQ/AB.)

PARCHEGGI PUBBLICI						
		LOCALITA'	SUP. ESISTENTE RU/1	SUP. IN ITINERE RU/1	SUP. PROGETTO RU/2	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	
			11.940		6.920	18.860
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	PA/5 via Tevere			1.090	
	34	Via Cantarelle 3	290			
				1.400	2.280 1.190	3.680 2.590
TOT UTOE I			17.420	3.100	13.520 12.430	34.040 32.950
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	13.520 12.430	42.720 41.630

Tabella 13 – Quantità di spazi esistenti ed in itinere del RU/1, di progetto del RU/2

		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	31.200 22.970	120.080 111.850	6.020 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	13.520 12.430	42.720 41.630	470

Tabella 14 – Tabella riassuntiva delle previsioni di standard urbanistici nel RU/2 – previsioni per UTOE, quantità residue

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

2 - Previsioni nel settore residenziale

Il RU/2, trascurando le previsioni non attuate entro i cinque anni di validità del precedente RU/1, 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).

I dati statistici parlano di una flessione della popolazione (9.369 abitanti al 12/2013), ciò fa pensare ad un minor fabbisogno abitativo per il periodo di previsione del RU/2 (2014-2019).

ANNO	TERRITORIO Kmq	ABITANTI n°	ABITANTI/kmq n°	FAMIGLIE n°	COMP/FAMIGLIA n°
2001	“	9.069	713,53	3.364	2,69
2004	“	9.387	738,55	3.497	2,68
2005	“	9.518	748,85	3.568	2,66
2006	“	9.529	749,72	3.582	2,66
2007	“	9.602	755,46	3.633	2,64
2008	“	9.815	772,22	3.797	2,58
2009	“	9.726	765,22	3.785	2,56
2010	“	9.632	757,82	3.791	2,54
2011	“	9.546	751,06	3.780	2,52
2012	“	9.436	742,40	3.764	2,50
2013	“	9.369	737,14	3.766	2,49

Tabella 15 – Abitanti, famiglie, componenti la famiglia dal 1971 al 2013 – dati forniti dall'UTC

Secondo le disposizioni del PS vigente e della sua Variante n.1, le disponibilità residenziali per UTOE sono definite dalle seguenti tabelle:

UTOE	Al 2004	Al 2013	Incremento	Previsione PS al 2025
I	2.814	3.064	263	3.327
II	837	909	90	999
	3.651	3.973	353	4.326

Tabella 16 – Previsione alloggi del PS vigente

UTOE	Previsione PS al 2025	RU/1 Attuazioni	RU/1 In itinere	Residuo PS al 2025	Residuo SUL al 2025
	mc	mc	mc	mc	mq
I	164.000	52.093	27.900	84.007	28.000
II	52.000	2.800	20.200	29.000	9.660
	216.000	54.893	48.100	113.007	37.660

Tabella 17 – Previsione in termini di volume e di superficie utile lorda del PS vigente

S.I./ UTOE	Volume	SUL
	mc	mq
SI 1	53.096	17.690
SI 2	8.800	2.930
SI 3	22.111	7.370
UTOE I	84.007	27.990
SI 4	29.000	9.660
UTOE II	29.000	9.660
Totale UTOE	113.007	37.650

Tabella 18 – Settore residenziale: volumetrie e SUL disponibili

Come già detto, Il volume attuato rispetto al PS è di mc. $102.993/216.000 = 47,68\%$, di cui 62.593 mc di volumetrie ultimate, in corso di realizzazione o comunque convenzionate, e 40.400 mc di volumetrie previste da progetti di iniziativa pubblica (con aree per edilizia sociale) approvati dalla pubblica amministrazione.

Il PS individuava come fabbisogno relativo al periodo di validità (20 anni) un numero di 675 alloggi (Alloggi 675 x mc 320 = mc. 216.000) che sommato ai 3.651 esistenti portava ad una quota di 4.326 alloggi, di cui 4.200 occupati dalle famiglie residenti nel Comune e 126 alloggi costituenti una riserva di alloggi sfitti o seconde case.

Con la previsione di ~~80.650~~ 70.900 mc del Regolamento Urbanistico n.2, corrispondente al ~~63%~~ 55% della previsione dei 128.700 mc del primo RU, abbiamo un totale realizzato rispetto al PS di:

102.993 mc
~~80.650 mc~~
70.900 mc
~~183.643 mc~~
 173.893 mc

corrispondenti al ~~84,9%~~ 80,5% dell'intera previsione del PS.

Ciò comporta un numero di alloggi pari a ~~183.643/320 mc = 574~~ $173.893/320 mc = 543$ che sommati ai 3.651 esistenti al 2004 danno un totale al 2019 di ~~4.225~~ 4.194 alloggi.

Se consideriamo una riserva del 6/7% (alloggi sfitti o seconde case) restano ~~3.950~~ 3.921 alloggi, capaci di soddisfare: ~~3.950 x 2,49 = 9.836~~ $3.921 x 2,49 = 9.763$ abitanti (con una previsione al 2019 di ritornare molto vicino alla punta massima di abitanti del 2008 (9.815 abitanti), sempre inferiore ai 10.500 previsti dal PS).

PS Quantità previste	RU/1 Quantità realizzate o convenzionate	RU/1 Quantità previste da piani attuativi approvati	RU/1 Totale attuato	PS Residuo	RU/2 Nuove previsioni	PS Totale previsto	PS Stato di attuazione
mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	%
216.000	62.593	40.400	102.993	113.007	80.650 70.900	183.643 173.890	84,9% 80,5%

Tabella 19 – Previsioni PS 2006, quantità realizzate/approvate nel RU/1, previsioni RU/2

Ovviamente il RU/2 privilegia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per cui abbiamo: 34.500 mc/ ~~80.650~~ 70.900 mc = ~~42,77%~~ 48,72% spettante al recupero.

Gli interventi previsti sono i seguenti:

Sistema Insediativo	Interventi residenziali	VOL mc	RU 2 Recupero SUL mq	RU 2 Nuove SUL mq	RU 2 Totale 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		
	RB/4 via Fucini				
Tot S.I. 2		21.400 22.150	1.500	5.630 5.880	7.130 7.380
3	PA/4 via Cantarelle	10.500		3.500	
	PA/5 via Tevere	12.750		4.250	
Tot S.I. 3		23.250 10.500	--	7.750 3.500	7.750 3.500
UTOE I		79.900 67.900	11.500	15.130 11.130	26.630 22.630
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		750 3.000		250 1.000	250 1.000
UTOE II		750 3.000		250 1.000	250 1.000

TOTALE		80.650 70.900	11.500	15.380 12.130	26.880 23.630

Tabella 20 – Settore residenziale: previsioni del RU/2 tra interventi di recupero e nuove trasformazioni nel RU/2 in termini di SUL distinti per UTOE e Sistemi Insediativi.

	Disponibilità RU/2 su 216.000 mc del PS		RU/2 totale		RU/2 nuovo		RU/2 totale	
	VOL	SUL	VOL	SUL	SUL		SUL	
UTOE I	84.007	27.990	79.900 67.900	11.500	15.130 11.130	26.630 22.630		
UTOE II	29.000	9.660	750 3.000	--	250 1.000	250 1.000		
TOTALE	113.007	37.650	80.650 70.900	11.500	15.380 12.130	26.880 23.630		

Tabella 21 – Settore residenziale: previsioni del RU/2 tra interventi di recupero e nuove trasformazioni in termini di SUL distinti per UTOE confrontate con le previsioni del PS

3 - Previsioni nel settore secondario e terziario

Sistema Insediativo	Interventi D/1-2-3-4	RU1 In itinere SUL mq	RU 2 Recupero SUL mq	RU 2 Nuovo SUL mq	RU 2 Totale SUL mq
UTOE I					
1	PA/1 Area Minnetti		2.600		
	D4/1 Villa Resort			250	
	D4/2 Hotel Le Sorgenti			500	
2	PA3 area Conbipel			< 4.800 tot	
	D3/1 Balducci		Vedi NTA	Vedi NTA	
	D3/2 Pace		Vedi NTA	Vedi NTA	
3	IUC/3 Via Calamandrei		Vedi NTA	Vedi NTA	
	PA7 via Arno	26.000			
	PA8 via Ponte di Mons.	10.710			
UTOE II					
4	D1/1 area via del Terzo		Vedi NTA		

Tabella 22 – Settore secondario e terziario: interventi di trasformazione “in itinere” (progetti pubblici approvati) dal RU/1, interventi di recupero e nuove trasformazioni nel RU/2

S.I. UTOE	LOCALITA'	Destinazione d'uso preval	SF	SUL Produtt.	SUL com/dir	SUL servizi	SUL tur/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	commerc/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 PA/7)	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 M. /ex PA/8)	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	
			589.551	176.379	19.810	8.130	4.150

(1) Villa Resort 12 camere

(2) Hotel Le Sorgenti 52 camere

Tabella 23 – Superfici fondiarie e SUL delle zone D presenti sul territorio comunale al 31/12/2014 – Fonte UTC

4 - 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	
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 24 – Territorio rurale: interventi di trasformazione

5 - Previsioni infrastrutturali

Le previsioni delle infrastrutture relative al secondo Regolamento Urbanistico riguardano il completamento di alcune reti stradali ai fini di una migliore qualità del traffico veicolare ma soprattutto per una migliore vivibilità dei residenti ed una migliore accessibilità alle attrezzature commerciali ed artigianali presenti all'interno del territorio edificato.

Restano tuttavia prioritari quegli interventi legati ad una mobilità sovracomunale quali il raddoppio della linea ferroviaria Firenze-Viareggio, la razionalizzazione del nodo relativo al casello autostradale sulla FI-MARE, la realizzazione della strada di scorrimento proveniente da Serravalle fino all'accesso della Autostrada; tali infrastrutture hanno una valenza sovracomunale per il collegamento dell'area vasta ed una valenza regionale per i collegamenti con Firenze ed il mare.

Esiste inoltre la necessità di alcune ristrutturazioni per strade minori all'interno dei tessuti insediativi quali l'ultimazione di via Donatori del Sangue verso il Poggetto, la rotonda davanti l'area Minnetti con il rispettivo collegamento viario con la via Empolese, alcune rotonde nell'edificato di Via Nova.

Sono altresì obiettivi del Regolamento Urbanistico n.2:

- Ampliamento del cimitero comunale - 2° lotto
- Realizzazione del nuovo palazzo comunale
- Sistemazione dell'area ludico sportiva della Palagina
- Ampliamento della Scuola Elementare in via L. da Vinci
- Riqualificazione delle aree a VA nel territorio comunale
- Realizzazione di parcheggi pubblici contestualmente agli interventi di trasformazione delle aree private
- Ristrutturazione della rete acquedottistica e del ciclo integrato delle acque.

6 - Il Regolamento Urbanistico in funzione della variante paesaggistica del PIT

Le ragioni della Variante paesaggistica

A seguito dell'adozione da parte del Consiglio Regionale del piano paesaggistico (PPR) quale integrazione al PIT, vale la pena fare alcune riflessioni.

In conseguenza della Convenzione europea sul paesaggio, il piano paesaggistico rappresenta non tanto la sola tutela concepita come *parere dei funzionari che rappresentano lo stato in merito ai singoli progetti di trasformazione* ma la *presa in conto dei paesaggi che rappresentano i modi di vita delle popolazioni*, e quindi la *codificazione di regole, pubblicamente deliberate e condivise capaci di anticipare e dunque indirizzare la concezione dei singoli progetti per garantire il buon governo del paesaggio e delle sue trasformazioni*.

Il PPR è un piano sovraordinato cui si debbono conformare gli altri strumenti urbanistici a livello regionale e locale; i vincoli esistenti definiti attraverso specifici decreti e leggi esistenti *non sono eliminati, ma contestualizzati e specificati in coerenza con le conoscenze, le interpretazioni e le discipline del PP per l'intero territorio regionale.*

Il PP integra diverse nozioni concorrenti di approccio al paesaggio:

- Estetico percettivo
- Ecologico
- Strutturale

Il primo, secondo le indicazioni della Convenzione europea sul paesaggio, individua il concetto di percezione dal “bellosguardo” delle leggi precedenti alla *percezione degli abitanti dei loro modi di vita.*

Il secondo tratta le *valenze ambientali* del paesaggio e della sua organizzazione ecosistemica.

Il terzo individua *le identità dei luoghi formatesi nel tempo attraverso lo sviluppo delle relazioni tra insediamento umano ed ambiente* nella sua dinamica complessiva.

Il PPR, come forma di integrazione paesaggistica del PIT, mantiene comunque una propria identità; una nuova articolazione delle invarianti strutturali costituisce elemento chiave di *raccordo tra i contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme.*

Qualità del territorio e qualità del paesaggio sono aspetti strettamente correlati dove il primo rappresenta la dimensione strutturale, il secondo l'aspetto percettivo del territorio.

Le invarianti strutturali rappresentano quindi *l'elemento di raccordo tra dimensione strutturale e percettiva.*

Il paesaggio in Toscana è un bene comune di tutti i suoi abitanti, che incorpora la memoria del lavoro delle generazioni passate e costituisce un patrimonio per le generazioni a venire; tale bene attrae non solo da un punto di vista estetico ma anche come evocazione di una diffusa qualità di vita. I beni patrimoniali del territorio possono, se ripensati e valorizzati, produrre una strategia di uscita dalla crisi proprio sulla messa in valore durevole e sostenibile di questi patrimoni attraverso anche la capacità di superamento della settorialità delle attuali politiche di sviluppo economico a favore di una maggiore contaminazione ed integrazione reciproca fra politiche di sviluppo e politiche per il paesaggio.

Il paesaggio in Toscana ha un *valore aggiunto innegabile che aiuta a vendere le merci prodotte, ad attrarre visitatori qualificati che richiedono un'alta qualità dell'ambiente di vita.*

Tuttavia il paesaggio non deve essere considerato soltanto una rendita ma deve essere oggetto di innovazione della qualità dei prodotti e dei servizi con una strategia di sinergie tra paesaggi ereditati e nuovi investimenti sul territorio.

I tre metaobiettivi

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della Regione Toscana
- Maggiore consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi di governo
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva

I dieci obiettivi strategici

1. *Rappresentare la ricchezza del patrimonio paesaggistico con uno sguardo di lunga durata evitando il rischio di banalizzazioni ed omologazioni della complessità dei paesaggi in pochi stereotipi*
2. *Trattare in modo sinergico integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali*
3. *Perseguire la coerenza tra base geomorfologica e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti*
4. *Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica ed ambientale delle grandi pianure alluvionali e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni*
5. *Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali, ma anche rurali, alla biodiversità e migliore valenza ecosistemica del territorio regionale*
6. *Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promovendo azioni di riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee*
7. *Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività silvo-pastorali che vi insistono*
8. *Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano*
9. *Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili*
10. *Assicurare che le diverse scelte di trasformazione abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.*

Le quattro invarianti strutturali

- *I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici come struttura fisica fondativa dei caratteri identitari in base alla evoluzione storica dei paesaggi della Toscana.*
- *I caratteri ecosistemici del paesaggio come struttura biotica che supporta le componenti vegetali ed animali dei paesaggi toscani*
- *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, come struttura dominante il paesaggio toscano che risulta dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità*
- *I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani con il loro rapporto stretto e coerente tra sistema insediativo e territorio agricolo, con l'alta qualità*

architettonica ed urbanistica dell'architettura rurale, con la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica.

I beni paesaggistici formalmente riconosciuti

Ai sensi del Codice, il PP contiene la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi specifici decreti (art.136 Codice BCP) o di legge (art.142 Codice BCP).

Gli ambiti di paesaggio

Il Codice prevede che il PP riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, ne delimiti i relativi ambiti in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Gli ambiti sono stati individuati attraverso i seguenti elementi:

- 1. I sistemi idro-geomorfologici*
- 2. I caratteri eco-sistemici*
- 3. La struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata*
- 4. I caratteri del territorio rurale*
- 5. I grandi orizzonti percettivi*
- 6. Il senso di appartenenza della società insediata*
- 7. I sistemi socio-economici locali*
- 8. Le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità*

Sono stati individuati così 20 ambiti di paesaggio; per ogni ambito è stata redatta una specifica scheda di ambito che approfondisce le elaborazioni regionali ad una scala di maggior dettaglio, individuando le interrelazioni al fine di *sintetizzare i relativi valori e criticità*, nonché di formulare *specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina*.

La Val di Nievole appartiene *all'ambito n.5 denominato Val di Nievole e Val d'Arno inferiore*.

Gli obiettivi di qualità dell'ambito n.5 riguardano quindi la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale. Gli obiettivi di ambito sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti tra le quattro invarianti in linea con la definizione del patrimonio territoriale e quindi come relazione tra il sistema insediativo storico, il supporto idro-geo-morfologico, quello ecologico e quello agro-forestale. Tali obiettivi sono:

Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Valdinievole, riquilificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo;

Per le direttive correlate vedi la scheda dell'ambito 5

Obiettivo 2

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idro-geo-morfologici e paesaggistico del Bacino dell'Arno, del fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"

Per le direttive correlate vedi la scheda dell'ambito 5

Obiettivo 3

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Per le direttive correlate vedi la scheda dell'ambito 5.

Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali

La variante n.1 al PS ed il conseguente Regolamento Urbanistico n.2 del Comune di Pieve a Nievole rispondono perfettamente ai disposti del PPR adottato dalla Regione, in prima istanza in quanto il PS originario è impostato con chiara evidenza nel rispetto degli obiettivi e delle direttive previste dal PP ed il conseguente piano operativo non può che attenersi a tali indicazioni, ed inoltre poiché la Variante n.1 al PS non modifica assolutamente i principi del PS originario in materia di tutela ambientale e paesaggistica.

L'ambito di riferimento della Valdinievole era, prima della Variante regionale, il n.15; ad oggi diviene il n.5 assieme al territorio del Valdarno inferiore che si aggiunge al primo per tutte le motivazioni espresse nell'analisi del PPR ed esposte in questa relazione (*I sistemi idro-geomorfologici, I caratteri eco-sistemici, La struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, I caratteri del territorio rurale, ecc.*)

Ovviamente la predisposizione del PPR reintroduce con forza il concetto di "area vasta" (spesso corrispondente all'ambito paesaggistico individuato); è inconcepibile ad oggi, dopo trenta anni (LR 74/84) di tentativi non riusciti per un efficace coordinamento sovracomunale, continuare a "spezzare il territorio" per meri confini amministrativi. Probabilmente né la LR 5/95 e la LR 1/05 sono riusciti a raggiungere questo obiettivo e forse nemmeno la nuova legge regionale, salvo buoni intendimenti ed auspici sull'accorpamento dei comuni minori espressi con premialità di carattere economico, potrà incidere profondamente sulla gestione del territorio.

Ma allora cosa manca per il raggiungimento di tali obiettivi? Probabilmente è una questione di cultura generale della popolazione ancor oggi troppo vincolata a ragioni individualistiche, spesso campanilistiche, che non riescono a fare sistema ed al conseguente atteggiamento della politica che non ha abbastanza coraggio per incidere su riforme istituzionali di sistema; una cosa è certa che se il territorio non fa massa critica, se cioè il territorio non acquisisce una forza di sistema omogeneo e compatto, non possono sussistere quei presupposti di collegamento a modelli di sviluppo economico moderni ed in chiave con la "globalizzazione".

In questo senso anche il PPR regionale potrebbe trovare un concreto riferimento in piani strategici di “area vasta” che, coniugando istanze territoriali con quelle paesaggistiche ad oggi evidenti, dovrà divenire il modello di riferimento essenziale della pianificazione strategica territoriale.

In questa ottica il Regolamento Urbanistico n.2 di Pieve a Nievole, confermando a pieno titolo le previsioni/prescrizioni del PS vigente ed in corso di Variante non sostanziale sotto il profilo paesaggistico e territoriale, si pone come strumento operativo di una comunità di circa 9/10.000 abitanti, in attesa di soluzioni strategiche sovracomunali che interessano tutto l’ambito di riferimento e non solo il proprio territorio comunale.

GLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO N.2

Gli elaborati del secondo RU sono i seguenti:

QUADRO CONOSCITIVO

- A) – Studio idrologico e idraulico (RU/1)
- B) – Censimento del P.E.E. di valore architettonico, storico, ambientale (RU/1)
 - 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 (RU/1)
 - Relazione generale
 - TAVOLA 1.1 - 1/5000 (centro-nord)
 - TAVOLA 1.2 - 1/5000 (centro-sud)

PROGETTO

- ~~A) - Relazione Generale~~
- A) - Relazione Generale
- ~~B) - Relazione geologica di fattibilità~~
- 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~~
- 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 (RU/1)
- Allegato 4: Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano (RU/1)
- 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 1.1 - 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 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~~
 - 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

IL PROGETTISTA