

SOMMARIO

<u>1 - Previsione standard urbanistici</u>	2
attrezzature scolastiche (4,5 MQ/AB.)	2
verde pubblico attrezzato (12 mq/ab.).....	3
attrezzature d'interesse collettivo (3,5 mq/ab.).....	4
parcheggi pubblici (4 mq/ab.).....	5
<u>2 – Nuove previsioni</u>	7
2.1 - Previsioni nel settore residenziale.....	7
2.2 - Previsioni nel settore secondario e terziario.....	9
2.3 - Previsioni nel territorio extraurbano.....	11
<u>3 – Volumetrie in itinere</u>	12

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 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 1 - 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 2 – 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		
	13	Area scolastica			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
TOT UTOE II			16.090	3.000	870	19.960
TOTALE			78.610	10.270	31.200 22.970	120.080 111.850

Tabella 3 – 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 4 – 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 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 – 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 6 – 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 7 – 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 – Nuove previsioni

2.1 - 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).

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

UTOE	AI 2004	AI 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 8 – Previsione alloggi del PS vigente

UTOE	Previsione PS al 2025	RU/1 Attuazioni	RU/1 In itinere	Residuo PS al 2025 Volume	Residuo PS al 2025 SUL
	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 9 – Previsione in termini di volume e di superficie utile lorda del PS vigente

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+80.65 = 183.643 mc~~ $102.993+70.900 = 173.893$ 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).

Il RU/2 privilegia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per cui abbiamo: $34.500 mc / 80.650 = 42,77\%$ spettante al recupero.

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
mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
216.000	62.593	40.400	102.993	113.007	80.650 70.900	183.643 173.893

Tabella 10 – Previsioni PS 2006, quantità realizzate/approvate nel RU/1, previsioni RU/2

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 Porrioncino	750		250	
	B/6 via Porrioncino	750		250	
	B/7 via Porrioncino	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 11 – 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 recupero	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 12 – 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

2.2 - 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		2.600
	D4/1 Villa Resort			250	250
	D4/2 Hotel Le Sorgenti			500	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	
	Ex PA7 via Arno	26.000			26.000
	Ex PA8 via P.di Mons.	10.710			10.710

UTOE II					
4	D1/1 area via del Terzo		Vedi NTA		

Tabella 13 – 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 14 – Superfici fondiarie e SUL delle zone D presenti sul territorio comunale al 31/12/2014 –
Fonte UTC

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	
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 14 – Territorio rurale: interventi di trasformazione

3 – Volumetrie in itinere

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

Tabella 15 – Quadro previsionale del RU/1 con le trasformazioni fino ad oggi convenzionate e progetti pubblici approvati nel settore residenziale – fonte UTC