



COMUNE DI PISTOIA

**SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROGETTAZIONE URBANA**

Area di trasformazione AT2/"RU4 - Area ex filiale Fiat in Via Ciampi"

Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico

RELAZIONE TECNICA

Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. n.65/2014



1. PREMESSA.....	3
2. PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE N.65/2014.....	5
3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA.....	6
4. PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI (AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETT. A L.R. 65/14).....	12
4.1 PIT.....	12
4.2 PTCP.....	13
4.3 Il piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA).....	14
5. PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI (AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 2, LETT.B, DELLA L.R. 65/14).....	15
5.1 Il Piano Strutturale.....	15
5.2 Piano di Classificazione Comunale Acustica (PCCA).....	16
5.3 Piano urbano della mobilità.....	16
6. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO I, CAPO I, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE (ART. 18 COMMA 2 LETT. C, DELLA L.R. N.65/2014).....	17
6.1 La struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici.....	17
6.2 La struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora.....	18
6.3 La struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici.	19
6.4 La struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.....	20
7. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO V DEL RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DI CUI ALL'ART. 130 DELLA L.R.65/2014.....	21

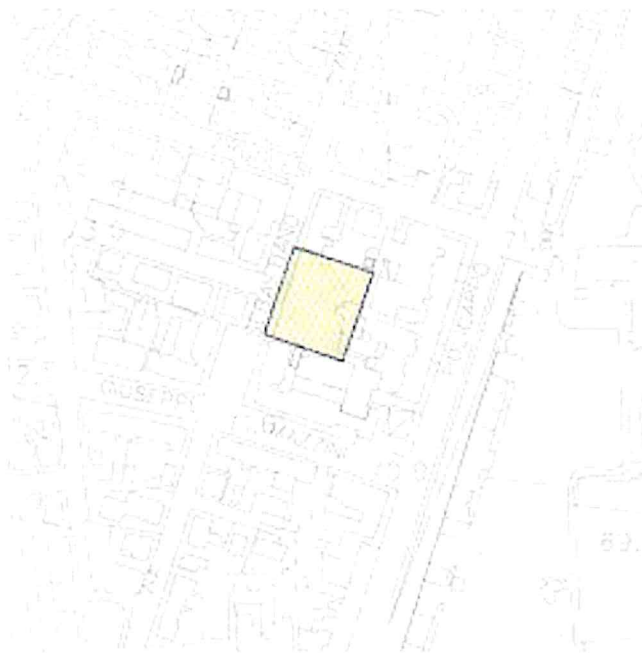
1. PREMESSA

In data 06.10.2016 (p.e. n. 2/PA/2016 prot. n. 977389) è stata presentata presso questo servizio da parte del Sig. Giacomini Nicola, legale rappresentante della società "Florenz Casa s.r.l." e della società "Immobiliare il Poggio di Giacomini Nicola & C. s.a.s.", specifica richiesta di piano attuativo con contestuale variante urbanistica.

Tale proposta riguarda due aree, la prima collocata ad ovest della città lungo la Via S. Ciampi, corrispondente ad un lotto edificato, ex concessionaria di auto, e l'altra posta in via dei Gonfiantini in prossimità dell'area residenziale nota come "Bosco in città" e costituita da un lotto di terreno libero.

L'attuale pianificazione urbanistica prevede per il lotto posto in via Ciampi **un'area di trasformazione denominata AT 2 - RU 4**, per la quale è stata confermata la previsione del Piano Regolatore Generale previgente ai sensi dell'art. 112 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Si riportano di seguito le previsioni previste dalle norme tecniche di attuazione della scheda in cui sono indicati gli obiettivi, le destinazioni d'uso ammissibili e i parametri tecnici da rispettare.



RU4 - Area ex filiale Fiat in via Ciampi (Tav. P.42)

Obiettivi

- riduzione dell'edificato esistente e variazione di destinazione del complesso così da costituire un centro di servizi per una zona fittamente costruita e priva di attrezzature.

Destinazione

- residenza
- artigianato di servizio e/o attività commerciale al minuto (superficie di vendita < 400 mq)

Descrizione dell'intervento

- demolizione dell'esistente, in tutto o in parte con possibilità di parziale ricostruzione
- localizzazione di residenze e attività di servizio della residenza
- realizzazione di parcheggi, corrispondenti alle dotazioni obbligate, almeno per il 50% in interrato

Dimensionamento

- indice di utilizzazione fondiaria Uf 1 mq/mq.
- H max H 3 piani
- superficie utile max per destinazioni non residenziali il 50% della SU totale

Modalità di intervento

- Area da assoggettare a Piano urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di recupero).

Per il lotto in Via dei Gonfiantini il Regolamento Urbanistico prevede una classificazione a **Verde privato** (art. 104 NTA) ed in piccola parte **Tessuto di impianto storico** (art. 33 NTA).

La trasformazione prevista in via Ciampi risulta di difficile attuazione, in quanto la norma prevede di realizzare standard pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile, non previsti nella scheda originaria del PRG; tale obbligo risulta inattuabile data la ristrettezza del lotto.

Pertanto è necessaria una modifica alla scheda AT2-RU4 per attuare uno degli obiettivi pubblici prioritari, cioè quello relativo alla riqualificazione di un ambito urbano fortemente degradato dalla presenza di un edificio (ex concessionaria auto) che versa in pessime condizioni sia igienico-sanitarie che estetiche.

La proposta presentata ha previsto di estendere l'area di intervento non solo su Via Ciampi ma anche in altra proprietà del richiedente (via dei Gonfiantini) tale da consentire la realizzazione degli standard pubblici necessari all'intero quartiere.

Si riportano di seguito le viste aree delle due aree oggetto di variante urbanistica.



1. Vista area ex-concessionaria Via S. Ciampi



2. Vista area libera Via Gonfiantini/Via Nazario Sauro

La proposta, presentata nell'ottobre del 2016, non ha ancora avuto esito e pertanto si mantiene un'area di forte degrado, interessata a suo tempo anche da un'ordinanza di rimozione di pannelli in cemento-amianto, all'interno della zona residenziale di "Pistoia nuova" individuata anche nelle tavole del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Il procedimento del piano attuativo con contestuale variante si era fermato ad una conferenza dei servizi preliminare convocata con nota prot. n.14623 del 09/02/2017 nella quale si acquisivano i pareri degli Enti e degli uffici coinvolti nel procedimento le cui risultanze sono riportate nel Verbale e nei pareri ad esso allegati.

Il proponente, in seguito all'intervenuto cambio dell'Amministrazione comunale, nel giugno 2017 e al successivo cambio di dirigenza del nuovo Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio, ha chiesto di riavviare l'iter di esame della proposta.

L'Amministrazione Comunale, esaminata la documentazione allegata, ha valutato di rilevante interesse pubblico sia la riqualificazione dell'area di degrado su cui insiste la ex concessionaria di auto in via Ciampi, sia l'aumento della dotazione di parcheggi pubblici nella zona di Via Nazario Sauro e Via Gonfiantini.

Per tale motivo con Delibera di Giunta Comunale n.59 del 14 marzo 2018 *"ATTO DI INDIRIZZO E INCARICO PER LA REDAZIONE DI VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO"* è stato affidato l'incarico al Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio di redigere una variante al Regolamento Urbanistico per la modifica dell'area di trasformazione AT2 "Via Ciampi" con contestuale approvazione di Piano Attuativo.

Successivamente il Servizio Urbanistica si è attivato al fine di procedere alla predisposizione della variante urbanistica, ma sono emerse alcune questioni tecniche che occorre risolvere prima dell'adozione, che il Comune ha puntualmente comunicato alla proprietà con nota prot. n.93759 del 14/08/2018.

In data 24/10/2018, al prot. 118724, e successivamente in data 27/11/2018, prot. 130058, il signor Giacconi Nicola ha re-inoltrato gli elaborati della proposta di Piano integrando e sostituendo per intero i precedenti elaborati.

2. PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE N.65/2014

Il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la legge regionale sulle nuove norme per il Governo del Territorio che ha modificato sia gli aspetti sostanziali, relativi in particolar modo sia all'effettiva riduzione di nuovi impegni di suolo non edificato sia agli aspetti procedurali.

Per quanto concerne gli aspetti procedurali la nuova legge regionale consente di applicare la procedura semplificata, ai sensi dell'art. 30, alle sole varianti al Regolamento Urbanistico che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportano variante al Piano Strutturale, come in questo caso.

Il perimetro del territorio urbanizzato è così definito in via transitoria dall'art. 224 della stessa legge: *"...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."*.

L'area interessata dalla presente variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto il Piano Strutturale non classifica detta area a prevalente funzione agricola; pertanto il procedimento da seguire è disciplinato dall'art. 30 della L.R. 65/14, il quale disciplina le varianti semplificate al Piano Strutturale, le varianti semplificate al Piano Operativo e i relativi termini di efficacia.

L'art. 30 consente una procedura semplificata alle seguenti varianti: *"2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo (Regolamento Urbanistico) le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'art.4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale"*.

Il procedimento seguirà inoltre la disciplina dell'art. 107 della L.R. 65/2014 per il quale è consentito, in un unico procedimento, adottare e approvare il Piano Attuativo contestualmente alla adozione e approvazione della variante Urbanistica.

3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante al Regolamento Urbanistico vuole conseguire i seguenti obiettivi:

- l'eliminazione del degrado dell'area posta in via Ciampi, mediante la demolizione e ricostruzione dell'ex concessionaria dismessa con riqualificazione del tessuto insediativo;
- nuova dotazione di parcheggi pubblici in Via dei Gonfiantini a servizio del quartiere e della UTOE n. 6;

La variante prevede quindi l'eliminazione della scheda AT2 – RU4 via Ciampi e la redazione di una nuova **scheda norma ACT15** che comprende due aree di trasformazione, una posta in via Ciampi e l'altra in via dei Gonfiantini appartenenti alla stessa proprietà.

La nuova scheda prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **per l'area di Via Ciampi:** Aree per edilizia residenziale privata (AER) art. 53 NTA e Parcheggi Pubblici (Pp) art. 100 nta; sull'area sarà consentito di realizzare una quantità massima di SUL da destinare a residenza pari a 1335 mq (14 alloggi) e spazi pubblici (parcheggio extra standard) nella misura di 234 mq;
- **per l'area di Via dei Gonfiantini:** Aree per edilizia residenziale privata (AER) art. 53 NTA e Parcheggi Pubblici (Pp) art. 100 nta; sull'area sarà consentito di realizzare una quantità massima di SUL da destinare a residenza pari a 265 mq (2 alloggi) e spazi pubblici (parcheggio di standard) nella misura di 1572 mq.

La scheda norma ACT15 si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa privata.

Il progetto di trasformazione si attiene alle indicazioni riportate negli elaborati della scheda norma allegata alla presente variante in cui sono indicati gli obiettivi, le modalità di attuazione ed i parametri tecnici di riferimento.

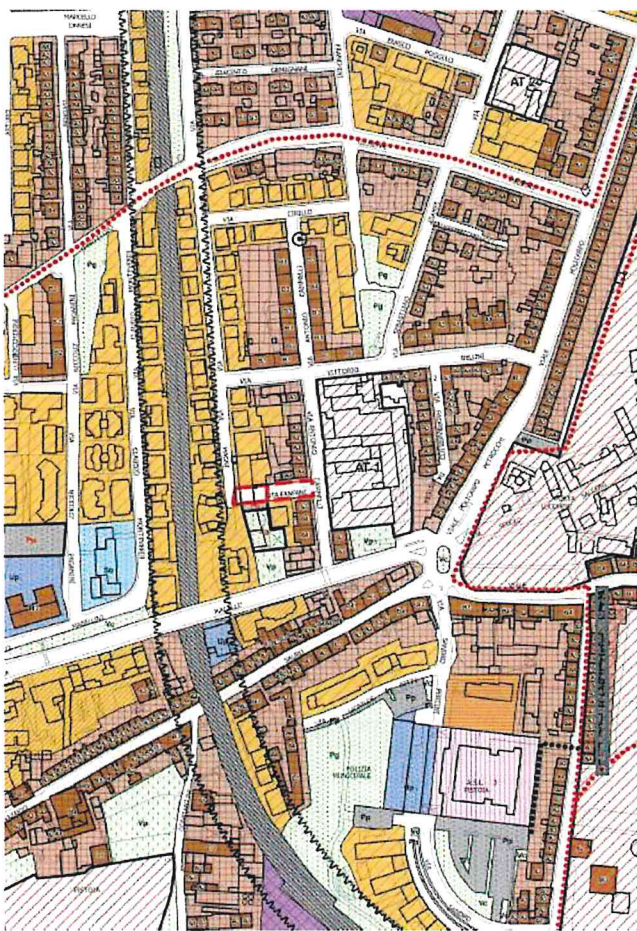
La nuova scheda di variante prevede la demolizione del vecchio edificio della concessionaria auto pari a **mq 2.190 di Sul**, e la costruzione di nuove superfici pari a complessivi **1.600 mq di Sul** con una differenza fra le superfici in demolizione e quelle di nuova costruzione **pari a 590 mq di Sul**.

Rispetto alla precedente previsione della scheda RU 4 - AT 2, che consentiva una quantità massima di Superficie Utile Lorda di **mq 2141** (Uf 1 mq/mq), la nuova scheda norma ACT 15 ne prevede **1600 mq** con una differenza pari a **mq 541**.

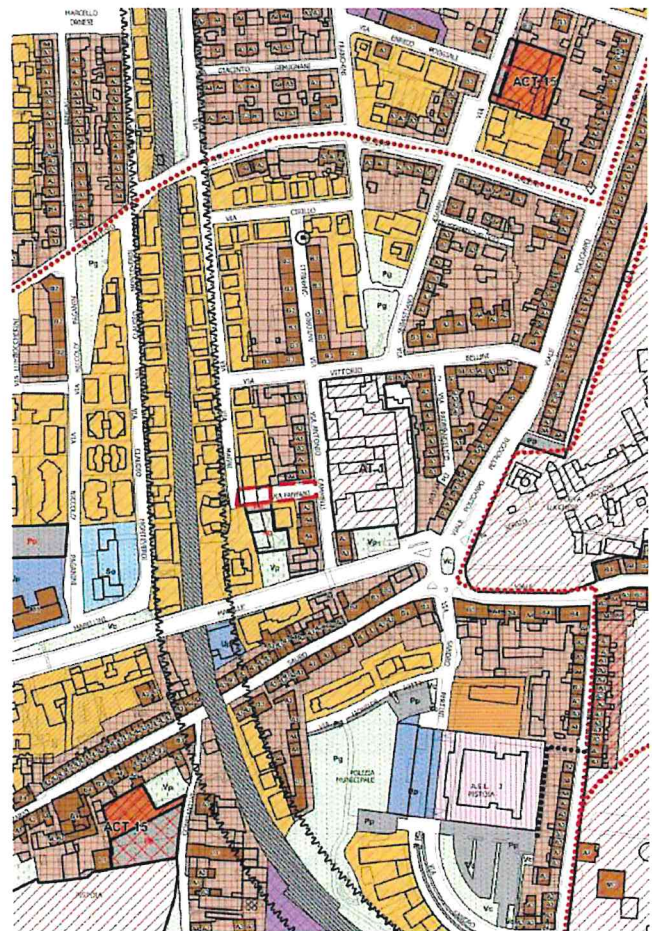
L'altezza massima è stata incrementata di un livello rispetto ai tre piani previsti dalla scheda RU 4 - AT 2 previgente al fine di ridurre la superficie coperta dell'area di via Ciampi, attualmente satura di edificato, e consentire l'inserimento delle dotazioni di verde privato e di parcheggi pertinenziali ed extra standard; tale incremento in altezza (comunque inferiore a diversi edifici contermini) risulta mitigato dall'arretramento del nuovo fabbricato rispetto al limite stradale di via Ciampi di 15,70 mt e dall'interposizione, tra la strada e l'edificio, di un'area a verde privato con siepi ed alberature.

Per quanto riguarda il rispetto della distanza dai fabbricati contermini la proposta progettuale rispetta la distanza minima di 10 mt prevista dalle leggi vigenti.

La variante è graficamente riconoscibile dal confronto fra la tavola del Regolamento Urbanistico vigente e quella di progetto, sotto riportate.



Estratto Tav. RU vigente



Estratto Tav. RU modificato

Per quanto riguarda il dimensionamento, la quota a destinazione residenziale dell' UTOE 6 è di n.22 alloggi e la presente variante ne preleva n.2, per mq. 265 di Sul, pertanto il residuo complessivo nella UTOE 6 è di n.20 alloggi, il tutto come meglio evidenziato dalle tabelle di seguito riportate.

UTOE 6	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza (N° alloggi)	da P.S. (alloggi)*10%
da RU nuovi interventi	ACT 4 - Via Berni ex VV.FF.	1447	14	-
	ACT 6 - Fornace di Vicofaro **	0	0	-
	ACT 9 - Ex Manneri V. Bertoneri V. Monti ***	2100	21	-
	ACT 11 - Via Andreini	1044	10	-
	ACT15 Via Ciampi/Via Gonfiantini	1690	16	-
	ATP 5 - Ex scuole elementari boario	1068	11	-
	ATP 14 - Molina di Gora	2090	21	-
	ATP 16 - Capostada	914	9	-
	ATP 25 - area Ex Pallavicini 1 (AG)	0	0	-
da trascinalento PRG	RU 10 Distillerie Bangi - AT 16	6327	53	-
	RU 11 Uisse Venturi - AT 17	780	8	-
	FEEP Belvedere	1500	15	-
	FEEP Candeglia Sud	6090	61	-
	FdL Tesi - Capostada	1500	15	-
	FdL ex Ereda Est - AT27	16120	161	-
	RU 3 Via Cammelli - AT 1	6800	68	-
	RU 4 Via Ciampi - AT 2	4490	44	-
	RU 6,2 Ricciarelli-Cerri - AT 14	1680	17	-
	RU 7 - Area Vergine - Miserio - AT 4	5200	52	-
	RU 12 Area Bardelli - AT 6	1440	14	-
	FEEP Via Sestini - AT 25	8948	89	-
Regio. zone B 2004-2006	-	1000	10	-
Mutam. Dest. Zona E 2004-2006	-	0	0	-
Dotazione tot.	-	66648 66448	665 663	685
Residuo PS	-			10 12
Ulteriori alloggi previsti da RU		Residenza(mq Su)	Residenza (N° alloggi)	
Alloggi di riserva	-	2500	25	
alloggi recupero edilizia rurale	-	7500	75	
totale	-	10000	100	
Complessivo UTOE	-	129664 129464	1295 1293	

Tabella dimensionamento residenziale per UTOE

Descrizione	Alloggi
a. Dimensionamento complessivo Piano Strutturale	1510
b. Incremento del 5% sul dimensionamento complessivo - Art. 109 NTA PS*	76
c. Totale (a+b)	1586
d. Interventi derivanti da trascinalento di PRG (tabella 1 - dimensionamento)	753 767
e. Realizzazioni in zone B 2004-2006	61
f. Mutamenti destinazioni in zone E	153
g. Totale (d+e+f)	967 981
h. Residuo Piano Strutturale per 1° e 2° Regolamento Urbanistico (c-g)	619 605
Interventi previsti dal primo regolamento urbanistico	
i. Interventi nelle schede norma ACT/ATP **	228 212
l. Alloggi di riserva	25
m. Recupero di edilizia rurale	75
n. Totale (i+l+m)	328 312
o. Prelievo complessivo dal PS per 1° RU (g+n)	1295 1293
p. Residuo Piano strutturale per 2° Regolamento Urbanistico (c-o)	291 293

Tabella dimensionamento residenziale complessivo

La variante pertanto modifica i seguenti elaborati:

1. Modifica dell'elaborato P.g - Norme Tecniche di Attuazione nelle seguenti parti:

a) eliminazione del riferimento alla scheda AT 2- RU 4 Via Ciampi, dall'art. 112 comma 2 delle NTA del RU, così come di seguito:

“ I piani attuativi sia di previsione, sia approvati e convenzionati, ancorché non completamente realizzati, di cui si conferma la validità, sono i seguenti:

- AT1 RU3 via Cammelli
- AT2 RU4 via Ciampi *eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. del*
- AT3 RU5 Lipidoil
- AT4 RU7 Misericordia
- AT5 RU12 Area Bardelli
- AT6 RU17 Villa Paradiso
- AT7 RU19 Cartiera di Piteccio
- AT8 TUR1 Parcheggi scambiatori per il solo comparto TU1A
- AT9 TUR3 Area sud-est
- AT10 Campeggio di Gugliano
- AT11 PEEP Campiglio
- AT12 PDR ASL 3 in località Villone Puccini
- AT13 PDR Villa di Montebuono
- AT14 RU6 area Ricciarelli Cerri
- AT15 RU9 Molino Bini
- AT16 RU10 Via Erbosa
- AT17 RU11 Ulisse Venturi
- AT18 Piano di Lottizzazione Industriale di Sant'Agostino
- AT19 TUR 9 Bosco in città
- AT20 Lottizzazione Residenziale al Bottegone
- AT21 Lottizzazione Residenziale a Torbecchia
- AT22 Piano di Lottizzazione Industriale-Bottegone
- AT23 PIP Via Erbosa
- AT24 PEEP Masiano
- AT25 Area EX Pallavicini *eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n.70 del 11/06/2018*

b) modifica della tabella riassuntiva del dimensionamento di cui all' art. 121 delle NTA.

Il dimensionamento, di cui all'art.121 delle Norme Tecniche di Attuazione “*Prelievo dal dimensionamento del Piano Strutturale per il primo Regolamento Urbanistico*”, viene così modificato a seguito delle variazioni sopra illustrate.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del prelievo dal dimensionamento relativo a tutte le UTOE, rappresentata in forma sovrapposta e con indicati in rosso i dati variati.

UTOE	DESTINAZIONI														
	RESIDENZA (alloggi)			PRODUTTIVO (Sup.Terr. mq)			TURISTICO-RICET. (posti letto)			COMMERCIALE (Su mq)			DIREZIONALE (Su mq)		
	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS
N° 1 L'area della montagna	35	51	16	2729	32300	29571	5	0	0	0	0	0	0	0	0
N° 2 Arco colline pistoiesi	52	204	152	0	16000	16000	85	0	0	0	0	0	0	0	0
N° 3 L'area collinare ovest	54	55	1	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
N° 4 L'area collinare est	12	12	0	0	5000	5000	5	0	0	0	0	0	0	0	0
N°5 La pianura produttiva	377	566	189	248360	346000	99640	5	0	0	1350	0	0	5269	0	0
N°6 La città capoluogo	663	665	22	15192	17820	2628	621	0	0	16210	0	0	13504	0	0
alloggi di riserva	25	0	-25												
rec.edil.rurale	75	0	-75	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0
posti letto esist.							661								
Residuo incr. 5%		13	13		19255	19255									
TOTALE	1293	1586	293	266281	438375	172094	1367	1575	188	17560	0	0	16773	0	0

2. Modifica dell'elaborato P.e. 02 "Schede Norma ACT e ATP" del Regolamento Urbanistico al quale si aggiunge una nuova scheda norma ACT 15 Area Via Ciampi – Via Gonfiantini;

3. Modifica dell'elaborato grafico "Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento".

Per quanto riguarda la fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica, si rimanda alla relazione geologica di fattibilità, redatta ai sensi del DPGR n.53 del 25/10/ 2011, ed allegata al presente Piano Attuativo con contestuale variante, che ne rispetta le prescrizioni.

In definitiva la trasformazione proposta contribuirà all'aumento di standard pubblici nella misura **di 1.806 mq di parcheggi pubblici**, così come evidenziato nella tabella riepilogativa degli standard di seguito allegata alla presente relazione.

UTOE	suc-ambito	denominazione	verde		Veduta pubblica		scuole		Scuola obbligo, infanzia, nido		Parcheggi		A.C.		accident	Incremento	accidenti	standard complessivo per sub-ambito superficie (mq)	standard complessivo per UTOE superficie (mq)		
			es	prog	es	prog	es	prog	es	prog	es	prog	es	prog							
1 montagna	1a	viale del Rio	44.929	4.717	49.606	2.457	2.932	5.395	18.144	4.290	4.702	13.620	6.630	4.702	1.657			66.411	149.748		
	1b	viale dell'Orlogia	12.558	22.855	35.408	0	0	0	0	1.037	2.741	3.778	6.910	865	418	20			46.955	59.49	
	1c	viale della Limentra	9.518	3.405	12.927	0	0	0	0	434	1.671	2.105	1.400	0	1.400	53			16.472	261.46	
2 collina centrale	2a	Tonneschia - Avigliano	1.700	2.144	3.844	2.431	0	2.431	0	2.108	947	3.055	2.754	0	2.754	16			12.124	7.31	
	2b	Campiglio-Piazza-Sampoi-Sello	37.426	9.559	46.984	2.294	0	2.294	0	6.825	5.437	12.266	1.669	472	2.426				63.912	2.426	
	2c	Le Grazie-San Felice	8.418	3.442	11.861	2.815	0	2.815	0	1.648	7.022	8.671	10.644	0	10.644	16			25.22	34.111	
	2d	Valle dell'Oronore	12.242	14.675	26.917	751	0	751	0	1.294	3.392	4.686	13.075	2.161	15.236	116			47.584	30.84	
	2e	Valle della Brava	35.159	22.923	58.082	2.548	0	2.548	0	3.201	3.201	3.201	36.319	2.155	38.474	2.024			102.365	102.365	
	2f	Sigornone-Corazzi	6.376	0	6.376	0	0	0	0	10.566	266	10.834	765	0	765	417			17.965	17.965	
	2g	Valle della Riva e Baggio	13.242	346	13.628	1.257	0	1.257	0	3.323	3.456	6.779	8.168	1.298	9.466	1.335			27.726	43.06	
	2h	Valle della Riva di Santomoro	25.866	1.042	26.908	574	0	574	0	534	3.927	4.461	9.866	0	9.866	1.996			41.933	20.78	
	3	cammino collinare ovest	27.054	20.534	47.588	34.954	0	34.954	0	4.541	9.375	13.916	22.549	1.933	24.383	3.979	415			120.511	190.511
	4	cammino collinare est	26.200	22.195	50.395	11.079	0	11.079	0	6.031	5.443	11.574	14.420	0	14.420	2.304	117			97.344	87.344
5 pianura produttiva	5a	via Bonella e via Montebello	73.159	50.933	124.092	8.501	6.630	16.531	8.410	30.444	26.554	24.269	2.459	26.687	4.976	454			192.914	192.914	
	5b	via Fiorentina	61.820	64.684	126.504	26.294	2.549	27.842	3.683	16.433	19.116	17.767	4.812	22.589	6.632	439			196.331	196.331	
	5c	via Firenze	106.604	57.673	164.277	6.655	2.636	9.291	30.310	27.976	57.895	46.370	7.612	53.982	5.996	147			294.341	27.77	
	5d	area 04-est	65.774	46.974	112.748	24.637	5.665	30.629	21.322	37.665	46.885	46.119	26.569	0	26.569	10.134	113			211.270	211.270
6 città	6a	area 04-est	166.434	21.551	177.985	30.490	601	33.091	31.703	10.877	42.630	30.268	0	30.268	8.648	304			283.354	35.53	
	6b	area 04-est	99.022	63.861	162.883	31.517	11.437	42.864	19.633	15.695	36.332	30.407	0	30.407	9.458	283			312.72	312.72	
	6c	area 04-est	75.205	39.645	114.850	0	0	0	0	21.761	30.424	42.165	13.417	0	13.417	1.561			27.986	37.92	
	6d	area 04-est	36.553	96.461	133.014	12.654	1.790	14.344	15.130	20.189	36.319	10.721	2.527	13.248	7.102	504			197.995	170.462	
	6e	area 04-est	53.338	4.591	57.929	14.073	36.509	50.925	10.084	36.974	46.925	7.451	30.135	37.665	4.606	1.286			194.724	193.152	
	6f	area 04-est	94.295	0	94.295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			89.84	89.84	
	6g	area 04-est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			161.365	161.365	
	6h	area 04-est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			18.056	18.056	
totale comunale			1.667.462	17.4	3.222.567	4.8	3.222.567	4.8	493.106	493.106	497.900	50.006	5.167	95.475				2.900.467	307.272		
standard richiesto			1.288.913	13,5	2.881.913	4,5	2.881.913	4,5	324.451	324.451	238.569	2,5	2,5	2,5				2.881.400	24,00		

Tabella standard complessivi

4. PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI (AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETT. A L.R. 65/14)

4.1 PIT

L'area oggetto di variante non è inserita tra le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ma il nuovo PIT con valore di Piano Paesaggistico, approvato il 20 maggio 2015, rende comunque necessario verificare l'adeguatezza della variante con detto Piano, così come previsto dall'art. 20, comma 4, della sua disciplina che recita: *"le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'art. 21."*

Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare che le varianti agli strumenti della pianificazione, vigenti alla data della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, rispettino le *prescrizioni, le prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.*

La variante in oggetto assicura la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, in quanto le prescrizioni e le prescrizioni d'uso costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'art. 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo attenersi puntualmente ma, come già detto, l'area interessata dalla variante non fa parte dei beni tutelati dal codice e pertanto la variante dovrà assicurare solo la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

L'invariante del PIT relativa alle aree della presente variante è il *"...carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"*.

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal Morfotipo insediativo n. 1 *"Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali"*.

I valori di detto morfotipo, che hanno attinenza con l'intervento in oggetto, sono:

- Il Sistema radio centrico della pianura alluvionale di Pistoia con il suo centro storico e il suo intorno collinare di grande valore paesaggistico e storico-culturale;
- la ferrovia storica transappenninica "Porrettana" e il connesso sistema di stazioni.

Le criticità di questo morfotipo, attinenti all'intervento, sono:

- Saldatura delle espansioni urbane dei principali centri della piana: le grandi espansioni urbane nelle pianure alluvionali, costituite in larga parte da piattaforme produttive e/o da quartieri residenziali periferici, sviluppati lungo le principali direttrici storiche di collegamento e accesso alle città, hanno assunto la forma di conurbazioni di tipo lineare con scarsi livelli di porosità, elevati carichi insediativi e congestione urbana;
- Forte incidenza paesistica e territoriale delle moderne infrastrutture di grande comunicazione, che pur riprendendo antiche direttrici storiche hanno alterato gli equilibri e le relazioni fra strada e territorio e l'articolazione gerarchica dei centri urbani, privilegiando la lunga percorrenza e il collegamento veloce fra centri maggiori;
- Degrado della qualità urbana, dell'edilizia e degli spazi pubblici nelle periferie e nelle aree di margine, e addensamento di funzioni ad alto impatto paesistico, ambientale e sociale.

La variante, che si prefigge di recuperare un'area artigianale/commerciale dismessa in un ambito urbano consolidato e prevalentemente residenziale, non incide su nessuna delle criticità rilevate dal PIT riguardante l'invariante strutturale sopra richiamata; in particolare l'incremento di altezza del fabbricato di via Ciampi, previsto dalla variante in questione, non influenza il morfotipo insediativo urbano entro cui si inserisce.

4.2 PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia è stato approvato con D.C.P. n. 123 del 21.04.2009 e con D.C.P. n. 8 del 23.03.2018 è stata adottata la variante generale, pertanto occorre verificare la sua coerenza con entrambi gli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda il PTCP attualmente in vigore l'area oggetto di variante è inserita nel sottosistema insediativo della pianura (tav. P03).

La disciplina correlata a tale sottosistema è definita dall' articolo 26 "*Sottosistema territoriale del paesaggio urbano*"; Il sottosistema territoriale urbano, diviso in montano, collinare e di pianura, intende salvaguardare i caratteri identitari del paesaggio urbano ed in particolare per la pianura prevede:

- il mantenimento delle visuali di belvedere delle aree di connessione tra la piana ed i primi rilievi;
- il mantenimento di coni visuali che individuano elementi di pregio lungo gli assi infrastrutturali della piana, della ferrovia Firenze-Lucca, dell'autostrada, della viabilità Nuova Pratese.

Inoltre l'area oggetto di variante, in particolare quella di via Ciampi, è disciplinata anche dall'art. 56 "*Gli insediamenti prevalentemente residenziali e misti*" del PTCP; tale Piano fotografa una situazione esistente al momento della sua redazione, assegnando all'area di via Ciampi la destinazione di attrezzature e servizi; l'art. 56, comma 5, indica per dette aree alcuni indirizzi e direttive.

Gli indirizzi che sono stati ottemperati dalla presente variante sono:

" omissis

b) agevolare la riutilizzazione delle aree dismesse da finalizzare alla riqualificazione complessiva degli insediamenti, anche tramite la previsione di spazi e servizi pubblici o di uso pubblico;

omissis

d) incentivare il ricorso agli strumenti urbanistici attuativi per la qualificazione anche architettonica degli insediamenti e riequilibrio fra spazi pubblici e edificati;

omissis"

Le direttive che sono state ottemperate dalla presente variante sono:

"a) riordinare morfologicamente i tessuti destrutturati o degradati;

omissis

g) potenziare i parcheggi pubblici e pertinenziali e realizzare percorsi pedonali e ciclabili."

Per quanto riguarda il PTCP adottato, occorre verificare la coerenza ai sensi dell'art. 31, comma 3, della Disciplina di Piano con il relativo sistema territoriale così come rappresentato nella tav. 14 degli elaborati di Piano; la variante ricade nel "*sistema territoriale urbano*" (art. 32 della disciplina di piano) i cui indirizzi sono:

- a) preservare le visuali e le viste panoramiche da e verso i centri e i nuclei storici, e gli edifici di rilevante valore storico - architettonico, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 13, 14.
- b) mantenere il reticolo insediativo sparso, con specifiche considerazioni alla alta vallata della Lima, alla val di Forfora, alla vallata dell'Orsigna del Reno e delle Limentre;
- c) mantenere gli elementi di naturalità e di belvedere lungo i percorsi principali;
- d) mantenere le visuali di belvedere e delle aree di connessione tra la piana e i primi rilievi;
- e) mantenere i coni visuali che individuano elementi di pregio lungo gli assi infrastrutturali della piana, della ferrovia Firenze - Lucca, dell'autostrada A11, della viabilità Nuova Pratese;

f) mantenere le relazioni esistenti tra la struttura insediativa dei nuclei storici e dei borghi di antica costruzione ed il paesaggio collinare.

Inoltre si evidenzia che eventuali nuove espansioni edilizie devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato.

Per quanto riguarda le invarianti strutturali di cui al titolo 2.2 della disciplina di Piano, l' invariante del PTCP relativa alle aree in questione è l' invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio.

Gli indirizzi e direttive previsti nella Disciplina di Piano per la III Invariante sono stati rispettati.

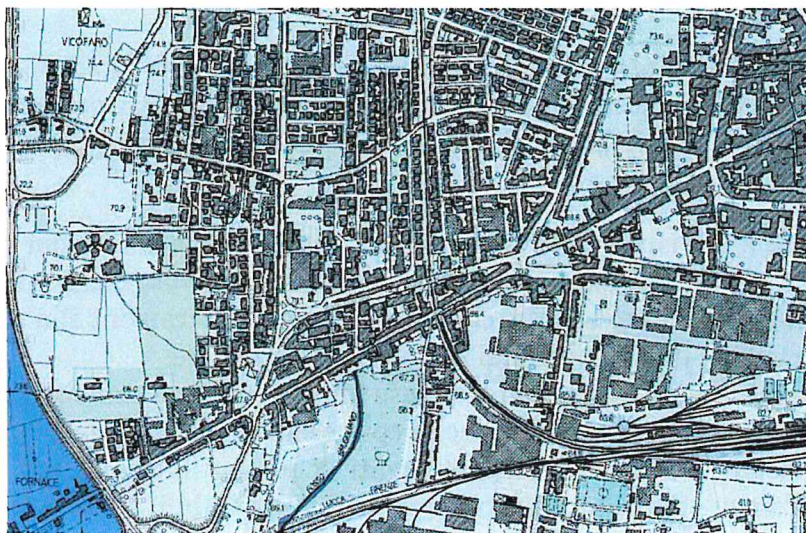
La variante pertanto non riscontra profili di incompatibilità , contrasto e incoerenza con il PTCP della Provincia di Pistoia.

4.3 Il piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA)

Con il PGRA si supera il precedente PAI, sia dal punto di vista cartografico che da quello della disciplina della pericolosità da alluvioni; la nuova normativa, che è operativa da gennaio 2016, è fortemente orientata alla gestione del rischio alluvione; il PGRA agisce direttamente sulla pericolosità e rischio di alluvioni, rimane invece pienamente operativa la disciplina del PAI relativamente alla pericolosità da frana.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno è basato su uno studio idraulico di maggior dettaglio rispetto a quello approvato nel R.U.; tale studio dell'Autorità di Bacino implementa il quadro conoscitivo ed inficia i risultati del precedente studio a livello di area vasta.

La pericolosità da alluvione all'interno delle aree oggetto di variante risulta la P1 "Aree a pericolosità da alluvione bassa" (corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale), come di seguito illustrato dall'estratto cartografico.

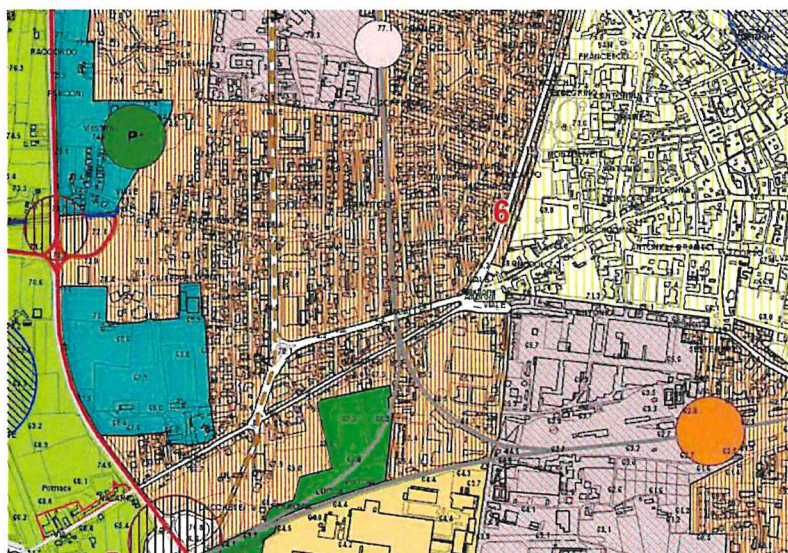


5. PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI (AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 2, LETT.B, DELLA L.R. 65/14)

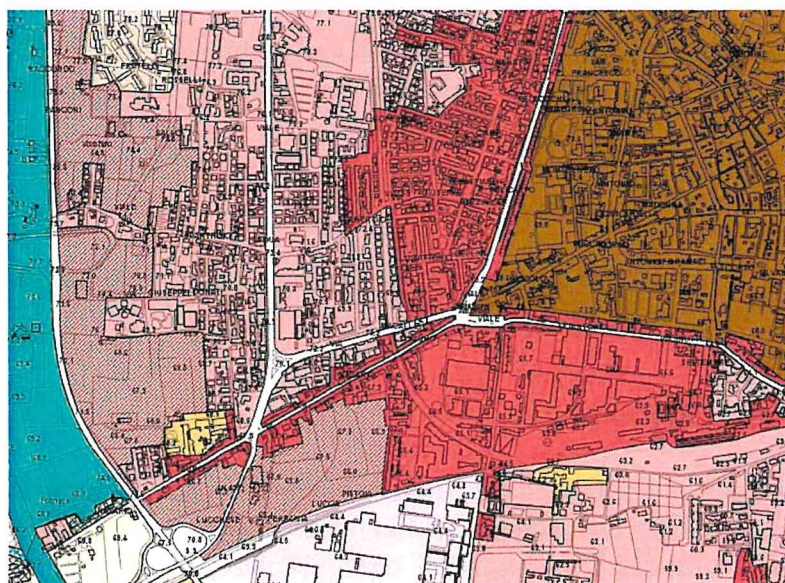
5.1 Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 68 del 19.04.2004, inserisce l'intero comparto in due sistemi: Funzionale e Territoriale, così declinati:

- Sistema Funzionale: Sistema della città capoluogo (Sub-sistema della città a prevalente funzione residenziale (art. 45 nta), di cui all'estratto cartografico di seguito allegato;



- Sistema Territoriale: Sub- Sistema territoriale a prevalente funzione insediativa (Sub-sistema della città storicizzata (art. 74 nta), di cui all'estratto cartografico di seguito allegato;



Il Piano Strutturale con la disciplina riferita al **Sistema Funzionale** intende perseguire organicamente i seguenti indirizzi progettuali di seguito elencati e selezionati in riferimento al tipologia della variante in oggetto:

- Il restauro, consolidamento, ristrutturazione e rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature;
- La ricucitura ed il completamento dei tessuti attraverso la progettazione degli spazi aperti, e l'inserimento di nuove quote di edificato all'interno dei perimetri urbani;
- La riqualificazione degli standard abitativi nel rispetto delle strutture morfologiche e tipologiche dei tessuti urbani.

Il **Sistema Territoriale** comprende quegli insediamenti prevalentemente residenziali che hanno costituito la prima crescita della città di Pistoia fuori il perimetro delle mura urbane; è costituito da un tessuto edilizio, con tipologie edilizie in linea ed a villino, in parte modificato ed in alcuni casi profondamente alterato.

Gli obiettivi previsti sono:

- Rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature;
- per le parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con il sub-sistema si potrà intervenire, attraverso processi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato.
- Percorsi pedonali e ciclabili di relazione fra varie parti della città, sia con il centro storico che con le espansioni recenti, attraverso il recupero qualitativo degli spazi aperti e della viabilità, la formazione di corridoi verdi integrati al sistema dei parchi e giardini.

La variante pertanto non contrasta con gli obiettivi previsti dal Piano Strutturale, anzi opera secondo gli indirizzi del piano medesimo.

5.2 Piano di Classificazione Comunale Acustica (PCCA)

Il Piano di classificazione acustica è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 20.06.2016; l'area oggetto di variante è classificata dal PCCA approvato con la seguente classificazione acustica:

- Classe IV aree di intensa attività umana.

Le previsioni di variante non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo del PCCA vigente e pertanto sono compatibili con la classificazione acustica dell'area.

5.3 Piano urbano della mobilità

Il Piano urbano della mobilità, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 10.07.2006, ed il nuovo PUMS in corso di approvazione, rimarranno invariati, le previsioni urbanistiche non prevedono nuova viabilità e modifiche sostanziali a tali piani di settore.

6. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO I, CAPO I, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE (ART. 18 COMMA 2 LETT. C, DELLA L.R. N.65/2014).

Il punto c) dell'art. 18 della L.R. 65/2014 intende verificare il rispetto delle disposizioni, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale in relazione alle sue componenti individuate nell'art. 3 comma 2 della medesima legge regionale e costituita da:

- a) struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

6.1 La struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia inserisce l'area in oggetto nel Sistema Territoriale di Pianura: fascia altimetrica da 0 a 200 m s.l.m. e d è interamente compreso nei limiti del Piano di Bacino dell'Arno il quale comprende tutta la porzione meridionale della Provincia di Pistoia.

Inquadramento regionale

L'area di intervento si colloca nella porzione nord-occidentale della pianura Firenze-Prato-Pistoia, compresa tra i torrenti Stella e Ombrone. Il progetto interessa una zona pianeggiante a circa 41 m s.l.m.

Inquadramento geologico regionale

Il bacino lacustre di Firenze-Prato-Pistoia, di età villafranchiana (circa 1.5 milioni di anni), deriva da una depressione strutturale originatasi a seguito di una fase tettonica distensiva riferibile al Pliocene, successiva alla fase parossistica dell'orogenesi appenninica. Durante l'evoluzione del bacino una serie di faglie, trasversali rispetto al suo asse, ha dislocato la conca fiorentina sollevandola. Nel restante bacino di Prato-Pistoia è continuata invece la sedimentazione lacustre, cui ha fatto seguito una successiva fase alluvionale con lo sviluppo di un reticolo idrografico che, con successivi cicli di erosione e deposizione, ha rimaneggiato l'originaria superficie lacustre depositando una coltre di sedimenti alluvionali. Nell'ultima fase evolutiva si sono formate estese zone palustri (alcune delle quali sono perdurate fino in epoca storica), che hanno conferito al paesaggio l'aspetto attuale.

La composizione litologica della pianura deriva dal meccanismo stesso della sua formazione: sono da prevedersi in prevalenza sedimenti grossolani nei pressi del margine settentrionale e depositi

sempre più fini verso sud quanto più ci si allontana dallo sbocco dei principali immissari del vecchio lago. Anomalie morfologiche locali e variazioni della modalità e intensità degli apporti solidi possono aver creato variazioni morfologiche tali da modificare i processi di sedimentazione sopra esposti. L'analisi delle carte disponibili evidenzia spessori dei sedimenti fluvio lacustri attorno a 150-200 m.

Inquadramento geologico locale

L'area in oggetto è costituita in prevalenza da depositi alluvionali recenti costituiti negli orizzonti più superficiali da limi e argille in parte sabbiose con spessori variabili dai 2 ai 3 metri a cui seguono depositi costituiti da ciottoli e ghiaie immersi in una matrice sabbiosa limosa, con discreto grado di compattazione e/o addensamento, che classifica tali terreni da leggermente a normalmente consolidati.

La genesi ed l'evoluzione del contesto geologico dell'area sono legate a diverse situazioni sedimentologiche, spesso influenzate da particolari condizioni chimico fisiche, che possono dar luogo ad intercalazioni o passaggi laterali (lenti) di sedimenti con litologie differenti e in ragione di ciò può sicuramente verificarsi che un litotipo sia predominante in una vasta area di territorio e in alcune zone di questa stessa area avere la presenza di un litotipo, con caratteristiche granulometriche diverse, al tetto e/o intercalato.

Inquadramento geomorfologico

Le aree oggetto di P.A. sono situate nella città di Pistoia a quote che variano dai 74 m s.l.m per l'area di Via Ciampi a quote di circa 64 m per la Via dei Gonfiantini e entrambe sono caratterizzate da una morfologia pianeggiante con leggera pendenza N-S in cui le uniche interruzioni alla continuità della superficie pianeggiate.

L'attuale configurazione dei luoghi, in conseguenza dell'azione antropica, con interventi urbanistici strutturali di pregressa e recente attuazione, risulta marcatamente modificata rispetto agli assetti originari.

Inquadramento idrogeologico

Idrograficamente siamo nel bacino del Torrente Ombrone che costituisce l'elemento fluviale più significativo dell'interno comparto territoriale. La spinta e la densa urbanizzazione fa sì che la rete idrica minore di superficie è quasi del tutto assente salvo rari e modesti fossi o rii, spesso tombati, che svolgono la funzione di dreno e defluimento delle acque di sgrondo delle poche e ridotte aree a verde ancora presenti.

La situazione idrologica è condizionata dalla litologia dei terreni e la falda acquifera risulta collocata nei livelli costituiti da ghiaie e ciottoli e spesso la stessa è in contatto con le acque di subalveo dei fossi e dei rii e pertanto la sua produttività è legata alla frequenza e quantità di precipitazioni stagionali. Nell'aree in questione oggetto di APT le falde acquifere più significative si rilevano a profondità, dell'ordine dei 15÷20 m. da p.c., in corrispondenza dei depositi ghiaiosi della conoide del Torrente Ombrone.

6.2 La struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora

La pianura alluvionale della provincia di Pistoia, pur rappresentando un'area soggetta a maggiore sviluppo urbanistico e infrastrutturale, ospita ancora zone umide e ambienti agricoli di elevato interesse. Molti biotopi palustri sono di origine artificiale legati alla realizzazione di opere finalizzate

alla riduzione del rischio idraulico (casce di espansione e di laminazione); tale condizione ha comunque consentito la presenza di laghetti, stagni, canneti, lembi di boschi planiziali e prati umidi, caratterizzati dalla presenza di tipiche formazioni vegetali igrofile e di numerose specie vegetali e animali di interesse per le future azioni di conservazione. Le dinamiche in atto sono quelle relative all'aumento dei livelli di artificialità con conseguente trasformazione dell'uso del suolo e del paesaggio con elevate e perlopiù negative conseguenze in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici.

L'area di via Ciampi è pienamente inserita nel sistema urbano, mentre l'area di via Gonfiantini è limitrofa ad una importante area a verde, "Bosco in città", con funzione di cassa di laminazione.

6.3 La struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia articola il sistema insediativo, oggetto di variante, come prevalentemente residenziale o misto e indica per le trasformazioni le seguenti direttive:

- incrementare il sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e il sistema del verde;
- promuovere il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana costituito dal verde pubblico interno al sistema insediativo e adottare misure idonee a preservarne il ruolo di spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale;
- completare e riorganizzare la viabilità secondo la seguente gerarchia:
 1. potenziare i parcheggi pubblici e pertinenziali e realizzare percorsi pedonali e ciclabili.

Il PIT con valore di Piano Paesaggistico individua l'area di progetto nel *Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali*. La struttura di questo morfotipo è descritta come un sistema costituito da una grande polarità urbana (città capoluogo, regionale o provinciale) collocata in pianura alluvionale, in posizione perimetrale e pedecollinare, e lambita o attraversata da un elemento idrografico importante che ne ha condizionato l'impianto urbanistico. La città è caratterizzata da un centro storico fortemente riconoscibile (mura, viali, torri, cupole) e percepibile dalla viabilità storica radiale in entrata.

Nell'abaco delle invarianti strutturali del PIT con valore di Piano Paesaggistico, l'area oggetto di variante è inserita nei *"Tessuti Urbani a Prevalente Funzione Residenziale Mista"*.

Le criticità rilevate dal PIT sono tutte riscontrabili nella nostra area di variante e sono:

- *spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate*

- ✓ di frequente sono presenti aree dismesse/o degradate dovute alla presenza e alla dismissione di edifici con funzione specialistiche (edifici produttivi dismessi, ecc.):
 - *spazio pubblico e servizi*
- ✓ Dotazione di spazi pubblici non adeguata, prevalentemente riguardo la qualità, che risulta bassa e con fenomeni di degrado.
- ✓ assenza di un'organica disposizione delle aree pubbliche utilizzabili per le relazioni sociali, e spesso carenza di servizi e attrezzature urbane.
 - *qualità urbana dell'architettura*
- ✓ carenza di morfologie di impianto compiute riconoscibili e identitarie, con prevalenze di lottizzazioni indipendenti e senza formazione di isolati strutturati;
- ✓ Presenza di tipi edilizi a blocchi diversificati e difformi, addirittura contrastanti, collocati senza regola l'uno accanto all'altro;
- ✓ nella maggior parte dei casi architetture di scarsa qualità con impiego di elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di completare un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, attraverso il recupero di un'area fortemente degradata.

- rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
- recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
- ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale) ;

La variante è stata formata tenendo presente sia delle criticità che il PIT evidenzia per questo tipo di tessuto urbano sia degli obiettivi correlati, relativamente alla specifica variazione del Regolamento Urbanistico che si intende adottare. Il vigente Regolamento Urbanistico ha già previsto il recupero dell'area fortemente degradata della ex concessionaria di auto, ma la presente variante intende rendere concretamente attuabile tale previsione coerentemente con gli obiettivi, le direttive e le invariati strutturali che il nuovo PIT con valore di Piano Paesaggistico ha recentemente disciplinato.

6.4 La struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale

Le aree oggetto di variante non sono inserite nel sistema agroforestale, ma nel sistema insediativo della pianura.

In conclusione si da atto della conformità dell'atto all'art.18, comma 2, lettera c), della Legge Regionale n.65/2014.

7. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO V DEL RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DI CUI ALL'ART. 130 DELLA L.R.65/2014.

La variante ha già precedentemente evidenziato le coerenze esterna ed interna delle previsioni dei piani, compresi gli effetti attesi a livello paesaggistico e territoriale.

Il regolamento di cui all'art. 130 della L.R.65/14 non è stato ancora emanato, pertanto si dà conto del rispetto in senso generale del Titolo V della legge regionale.

Il Funzionario
SERVIZIO URBANISTICA
E ASSETTO DEL TERRITORIO

Arch. Eduardo Russo

The image shows a circular official stamp of the Comune di Pistoia, featuring a coat of arms and the text "COMUNE DI PISTOIA". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Russo".

