



COMUNE DI VAIANO

PROVINCIA DI PRATO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

=====

SEDUTA PUBBLICA DEL 04.04.2019 - CONVOCATA ALLE ORE 19.00

SESSIONE ORDINARIA - SEDUTA PUBBLICA

ALL'ADOZIONE DEL PRESENTE ATTO SONO PRESENTI N. 10 CONSIGLIERI:

NOME E COGNOME	PRESENTI	ASSENTI
Primo Bosi (Sindaco)	X	
Giulio Bellini	X	
Beatrice Boni	X	
Daniele Calamai	X	
Roberta Roberti	X	
Silvia Senesi	X	
Leonardo Tacconi	X	
Alberto Vaiani		X (giustificatao)
Stefano Vaiani		X (giustificatao)
Matteo Grazzini	X	
Gualberto Seri		X (giustificatao)
Gaia Vaccai	X	
Samuele Zoppi	X	

PARTECIPANO ALLA SEDUTA, SENZA DIRITTO DI VOTO, ANCHE GLI ASSESSORI ESTERNI: Davide Puccianti, Fabiana Fioravanti, Marco Marchi.

ASSUME LA PRESIDENZA: il Sindaco, dott. Primo Bosi

PARTECIPA ALLA SEDUTA: il dott. Marco Fattorini, Segretario Comunale pro-tempore, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

SCRUTATORI SIGG.RI: Roberta Roberti; Daniele Calamai; Samuele Zoppi.

IL PRESIDENTE pertanto, accertata la regolarità della seduta, propone l'adozione del seguente provvedimento.

DELIBERAZIONE N. 15

OGGETTO: Proroga termini di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.



COMUNE DI VAIANO

PROVINCIA DI PRATO

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione presentata dal Responsabile dell'Area 1, "Pianificazione e Gestione del Territorio", Arch. Daniele Crescioli, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale e corredata dal parere favorevole in linea tecnica, espresso dal competente Responsabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che la fattispecie non necessita del parere di regolarità contabile;

FATTE PROPRIE le motivazioni in essa contenute;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali, degli Assessori e del Sindaco, oggetto di registrazione audio e successiva trascrizione;

PRESO ATTO che nella seduta dei 03/04/2019 la competente Commissione Consiliare n. 2 ha espresso parere favorevole all'unanimità dei presenti;

ACCERTATA la propria competenza ad assumere il presente atto ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 (T.U. degli Enti Locali);

VISTO il D.Lgs 267/2000;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

VISTO il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;

ESPERITA la votazione in forma palese ed accertatone il seguente risultato con l'assistenza dei nominati scrutatori:

Presenti: n. 10
Votanti: n. 10
Favorevoli: n. 10
Contrari: nessuno
Astenuiti: nessuno



COMUNE DI VAIANO

PROVINCIA DI PRATO

DELIBERA

1. DI APPROVARE la proposta di deliberazione presentata dal Responsabile dell'Area 1, "Pianificazione e Gestione del territorio", Arch. Daniele Crescioli, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale e corredata dal parere favorevole in linea tecnica, espresso dal competente Responsabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Inoltre, il Consiglio Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con ulteriore votazione in forma palese, con voti

Presenti: n. 10
Votanti: n. 10
Favorevoli: n. 10
Contrari: nessuno
Astenuti: nessuno

espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

-----ooo000ooo-----

A.L.



COMUNE DI VAIANO

(Provincia di Prato)

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Oggetto: proroga termini di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Vaiano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 15 aprile 2004 n. 17, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 24 del 16 giugno 2004 - parte quarta, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 3/08/2007, successivamente entrambi modificati dalla "Variante di revisione quinquennale del RU e contestuale variante parziale al Piano Strutturale", approvati con DCC n. 15 del 9 aprile 2014, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014;
- il Consiglio Regione Toscana ha approvato la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" di abrogazione della previgente legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, dove all'art. 95 specifica che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico è dimensionata sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione;
- ai sensi dell'art. 95 LR 65/2014 il prossimo 9 aprile scade la fattibilità degli interventi che il Regolamento Urbanistico in vigore assoggetta a piano attuativo, progetti unitari convenzionati, interventi di rigenerazione urbana, sia di iniziativa pubblica che privata, non approvati i primi o non convenzionati i secondi, oltre che perdere di efficacia gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per i quali entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;
- la LR 65/2014 ha introdotto al Titolo IX una serie di disposizioni transitorie al fine di graduare l'inserimento dei contenuti delle nuove previsioni normative negli strumenti di pianificazione degli enti locali che, nello specifico del Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano impongono, a fare data dal 27 novembre 2019, il divieto di esecuzione di alcune trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale, ammettendo la fattibilità degli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui sopra;

PRESO ATTO che con deliberazione della Giunta Unione dei Comuni della Val di Bisenzio n. 65 del 11/09/2018 è stato approvato il documento di avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Vaiano, Vernio e Cantagallo e che quindi le norme di salvaguardia di cui al Titolo IX della LR 65/2014 in materia di trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire nel territorio del Comune di Vaiano entreranno in vigore alla data del 11 marzo 2022 (Art. 95 c. 2ter LR 65/14), qualora entro tale termine non si sia provveduto all'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale;



COMUNE DI VAIANO

(Provincia di Prato)

VISTA la "Relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico" redatta dall'ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, dalla quale si ritiene di procedere, nell'interesse pubblico prevalente, ad una proroga del Regolamento Urbanistico contenuta nel limite massimo di tre anni, unicamente per gli interventi previsti dal RU vigente di cui ai commi 9 e 11 dell'art. 95 della LR 65/2014 che non risultino in contrasto con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato e con quanto previsto dal PAI e dal PGRA di cui alle recenti deliberazioni dell'Autorità di Bacino;

VISTA la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, Norme per il Governo del Territorio che disciplina il procedimento di adozione della variante in oggetto;

VISTO il D.lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTO lo Statuto comunale;

S I P R O P O N E

1. Di **prorogare** i termini di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Regolamento Urbanistico vigente, come meglio identificati nella "Relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico" redatta dall'ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, nel limite massimo di tre anni decorrenti dalla data del 9 aprile 2019;
2. Di **disporre** che la presente deliberazione dovrà essere trasmessa alla Regione Toscana ed alla Provincia di Prato;
3. Di **dichiarare** il provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267 del 18/08/2000;

Si esprime altresì parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/00, dando atto che per la presente proposta non ricorrono i presupposti per l'espressione del parere di regolarità contabile.

Il Responsabile Area 1
Arch. Daniele Crescioli





COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

**Relazione sull'effettiva
attuazione delle previsioni
contenute nel Regolamento Urbanistico
2013/2018**

(Art. 95 comma 14 Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65)

Gruppo di lavoro:

Arch. Daniele Crescioli

Geom. Carmela Di Vito

Geom. Andrea Fattori

Geom. Giacomo Mazzanti

Istr. Amm. Antonella Magnolfi



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

1. Premessa
 - 1.1. Storia urbanistica recente
 - 1.2. Il dimensionamento del Piano Strutturale Vigente
2. Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico
 - 2.1 Gli ambiti soggetti a trasformazione e ad edificazione di completamento
 - 2.2 Gli ambiti soggetti a trasformazione e ad edificazione di completamento con destinazione non residenziale
 - 2.3 Stato di attuazione degli standard
3. Considerazioni sullo stato di attuazione



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

1. Premessa

Il Comune di Vaiano è dotato di strumentazione urbanistica sviluppatasi contestualmente al passaggio dalla L.R. 5/95 alla L.R. 1/05 e, in conformità a quest'ultima, il Regolamento urbanistico ha articolato nel dettaglio i contenuti di cui all'art. 55, disciplinando nello specifico la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

L'art. 95 comma 14 della L.R. 65/2014, legge regionale che ha abrogato la LR 1/2005, prevede che i comuni devono redigere, alla scadenza di ogni quinquennio del Piano Operativo (ex Regolamento Urbanistico), una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale. La obbligatorietà della predisposizione di una relazione sull'attuazione dello strumento urbanistico comunale era disciplinata dall'articolo 55 comma 7 della previgente LR 1/2005 che, in combinato disposto con l'articolo 13, disponevano il monitoraggio degli effetti degli strumenti urbanistici a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e della salute umana.

Con la presente relazione si ha l'intenzione di analizzare lo stato di attuazione delle previsioni del RU per individuare e analizzare le criticità emerse nella fase di attuazione, al fine di proporre eventuali nuove strategie per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo del Comune di Vaiano.

Il quadro conoscitivo di riferimento è dunque quello del Piano Strutturale con i relativi approfondimenti di scala derivanti dalla più recente elaborazione del Regolamento Urbanistico.

Il Comune di Vaiano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 15 aprile 2004 n. 17, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 24 del 16 giugno 2004 - parte quarta, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 3/08/2007, successivamente entrambi modificati dalla "Variante di revisione quinquennale del RU e contestuale variante parziale al Piano Strutturale", approvati con DCC n. 15 del 9 aprile 2014, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014.

Il quadro normativo di riferimento in materia di pianificazione comunale ha subito un notevole mutamento nel corso degli anni, conseguente all'approvazione da parte della Regione Toscana del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, in data 27/03/2015 ed alla entrata in vigore della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

1.1. Storia urbanistica recente

Per comprendere la storia delle trasformazioni urbanistiche avvenute nel territorio vaianese a seguito dell'approvazione della variante quinquennale del Regolamento Urbanistico, è necessario proporre un breve excursus dei piani che hanno contribuito a disciplinare le trasformazioni del contesto di riferimento.

L'adozione del Piano Strutturale nel marzo del 2002 ha portato con sé una profonda innovazione nella strumentazione urbanistica comunale, costituita precedentemente dal PRG approvato nel 1995 (variante generale al primo PRG del 1978) e caratterizzato da situazioni di inadeguatezza a livello di scelte e di strumentazioni attuative, rispetto a una realtà territoriale in veloce evoluzione. I mutamenti importanti registrati negli oltre dieci anni trascorsi dalla redazione della variante generale al PRG riguardano una specificità di punti che possono riassumersi nella progressiva accentuazione della situazione di relativa marginalità dell'area produttiva Val Bisentina, nella crescente insofferenza della popolazione per le situazioni di promiscuità tra residenza e attività produttive ed, infine, il manifestarsi di una crescente pressione residenziale proveniente anche dai



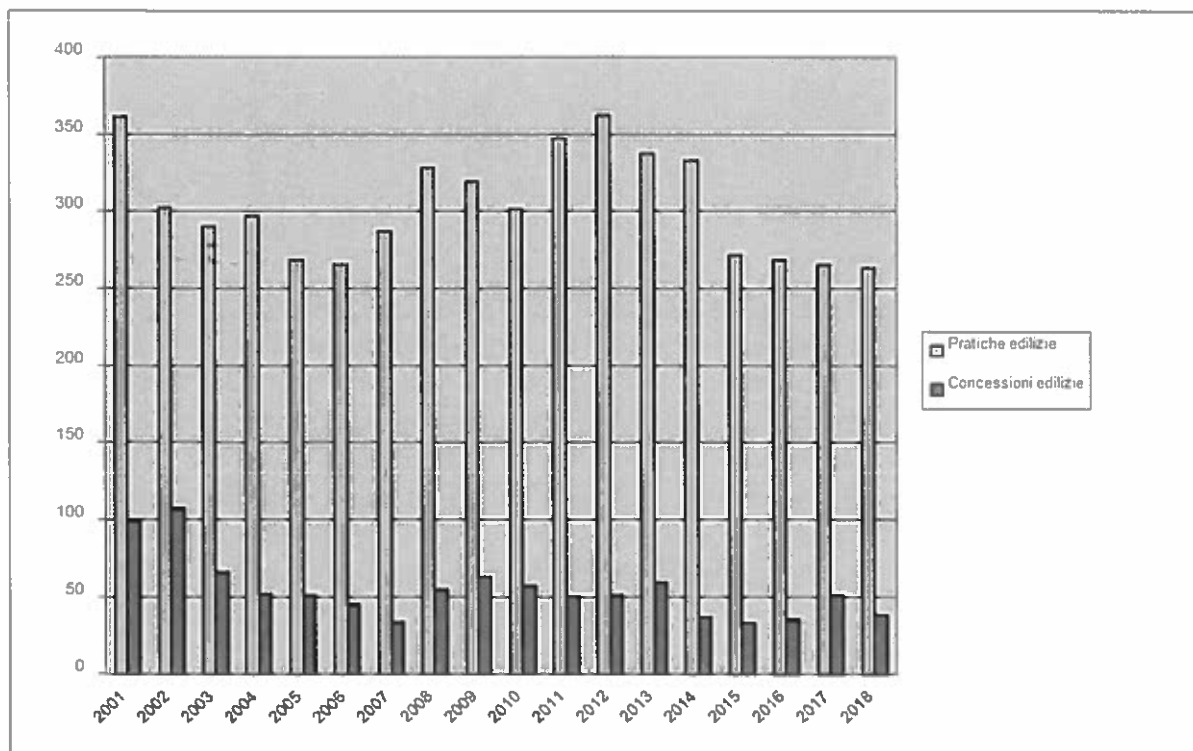
COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Comuni limitrofi. In definitiva questi sono i temi che hanno contribuito a costituire le linee guida per la formazione del Piano Strutturale.

In relazione all'importanza strategica di indirizzo che il nuovo strumento della pianificazione territoriale ha per definizione di legge nei riguardi del Regolamento Urbanistico e vista la profonda innovazione della pianificazione urbanistica comunale, per il periodo di salvaguardia previsto a partire dalla data di adozione del P.S. sono state definite norme transitorie orientate ad una pesante limitazione dell'attività edilizia su tutto il territorio, sia per interventi diretti non concessionati che per interventi soggetti a piano attuativo. Per il patrimonio edilizio esistente infatti su ampia parte del territorio comunale le norme di salvaguardia consentivano, sino all'approvazione del R.U. e comunque per non oltre tre anni dall'approvazione del P.S., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari.



L'entrata in vigore delle norme transitorie, nei primi mesi del 2002, ha influito pesantemente sulla trasformazione degli assetti territoriali e sugli interventi inerenti il patrimonio edilizio esistenti o in corso di realizzazione nel primo decennio del XXI secolo, come si può chiaramente riscontrare anche dal numero di pratiche edilizie presentate all'ufficio tecnico del Comune di Vaiano. Nel 2001 si è assistito a un puntuale incremento dell'attività edilizia, che intendeva anticipare l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del Piano Strutturale; poi il trend positivo delle pratiche depositate in Amministrazione ha subito una diminuzione nel periodo 2002-2006 per aumentare dal 2007, anno di adozione del Regolamento Urbanistico, e stabilizzarsi poi fino al 2012 con un numero di pratiche/anno intorno alle 350 e 50 permessi di costruire/anno rilasciati. La crisi economica che attanaglia il settore edilizio nel Comune di Vaiano si è iniziata a registrare a fare data dal 2013, con una media delle pratiche edilizie che si è assestata negli ultimi anni a 260 e 35 permessi di costruire/anno rilasciati.

Il grafico sopra riportato riferisce sul numero delle pratiche edilizie depositate e dei permessi di costruire rilasciati annualmente dall'ufficio tecnico di Vaiano per il periodo temporale che va dal 1



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

gennaio 2001 al 31 dicembre 2018, con la specifica che il quadriennio 2011-2014 comprende anche le pratiche di attività edilizia libera di cui all'art. 6 comma 2 del DPR 380/01 e art. 80 comma 2 della L.R. 1/05, quantificabili rispettivamente in 98, 142, 148 e 152 pratiche per gli anni considerati.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione urbanistica più consistenti è utile sottolineare che l'Amministrazione Comunale, durante il periodo 2001-2007, oltre che dalla complessa fase di progettazione della strumentazione urbanistica attuale, è stata interessata dall'approvazione di proposte di manutenzione e di conformazione della strumentazione previgente, per specifici interventi pubblici o di interesse pubblico (ampliamento della SS 325, realizzazione della pista ciclopedonale e del bacino antincendio), nonché dall'individuazione e approvazione di specifici ambiti da assoggettare a piano di recupero (Popigliano e San Leonardo).

Negli anni successivi, ovvero nella fase gestionale del Regolamento Urbanistico, sono stati approvati otto piani attuativi (PdR loc. Pratallame, PdR La Briglia, PdR loc. Savignano, PdR Poggio Migliorati, PdR loc. Bosco alla Valle, PdR Belvedere, PdR loc. Popigliano, PdZ Neruda) e quattro varianti agli strumenti urbanistici (variante parziale P.S./R.U. "scuole", variante parziale R.U. "Faltugnano", variante parziale piano particolareggiato "Ex Stev", variante parziale R.U. "Cina", variante parziale R.U. "edifici di interesse storico").

A fare data dal 1 gennaio 2013, inizio del periodo non preso in considerazione dal precedente monitoraggio degli strumenti urbanistici, sono stati approvati tre piani attuativi (PdR Il Poggiale D.C.C. 23/2013, PdL Isola D.C.C. 6/2014, PdR San Leonardo in Collina D.C.C. 14/2014) e cinque varianti agli strumenti urbanistici (modifiche all'area di via Fattori a La Briglia D.C.C. 7/2014, variante di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico D.C.C. 15/2014, adeguamento alla conferenza paritetica interistituzionale D.C.C. 19/2015, modifiche all'area RU7 La Briglia e PU1 via Nuti D.C.C. 20/2016, modifica area R3b.1 in via Nuti e Va.4 in loc. Schignano D.C.C. 13/2018).

Nonostante la grande quantità di aree di trasformazione puntualmente individuate dal primo Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, la maggiore parte degli interventi di trasformazione realizzati nel primo decennio del XXI secolo e ancora oggi in alcuni casi non ultimati sono esito della programmazione urbanistica degli anni '90 (riconversione delle aree industriali dismesse denominate Silvaianese ed ex STEV, situate entrambe in viale Fratelli Rosselli nel capoluogo, piano di lottizzazione La Cartaia a Gamberame e intervento diretto in via Fonda in località Schignano), come meglio evidenziato nel capitolo a seguire.

Come precedentemente ricordato nel periodo 2013/2018, gli strumenti urbanistici comunali sono stati oggetto di alcune varianti, per la maggior parte riguardanti singoli contesti e prevalentemente corrispondenti a modeste modifiche. La variante più importante è quella collegata alla revisione quinquennale dello strumento urbanistico che ha riguardato anche il Piano Strutturale, dove con l'analisi dello stato di attuazione del progetto si è svolto uno studio sulle prospettive di realizzazione delle previsioni restituite dal monitoraggio, comportando anche la riconsiderazione di alcuni aspetti del contesto territoriale che sono cambiati, soprattutto se confrontati con lo scenario inizialmente descritto dal Piano Strutturale.

Le varianti relative all'area di via Nuti a Vaiano e Piazza della Chiesa a La Briglia sintetizzano i temi che costituiscono uno dei nuclei centrali della politica urbanistica di Vaiano, cioè quelli delle aree produttive dismesse o da dismettere nel fondovalle.

Variante parziale al R.U. per modifiche all'area di via Fattori a La Briglia

Adozione D.C.C. n. 50 del 30/11/2011

Approvazione D.C.C. n. 7 del 21/03/2014



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

In ordine ad una operazione molto importante che l'Amministrazione intende attivare e che consiste nella realizzazione di un nuovo complesso scolastico nell'Area Unitaria di riconversione dell'insediamento produttivo a nord, operazione legata alla rifunzionalizzazione dell'attuale area scolastica con destinazione residenziale mista, sul fronte di via Fattori, è maturata la necessità di progettare la variante di cui in oggetto.

Nel caso dell'area produttiva di via Fattori, attualmente una parte delle fabbriche sono ancora in funzione ma le problematiche di accessibilità viabilistica e le interferenze con le attività urbane, sia residenziali che commerciali e di servizio, molte delle quali concentrate proprio lungo questo asse, confermano la necessità di riconversione. Gli interventi contribuiranno innanzitutto ad eliminare il traffico pesante, restituendo a via Fattori il suo ruolo centrale e di collegamento locale tra il centro più antico ed il nucleo storico attorno alla ex Fabbrica Forti con le altre attrezzature che formano il centro civico e poi con le zone sportive ed il parco fluviale sulle due sponde del Bisenzio.

Il riassetto del comparto RP6, molto importante per l'intero abitato del La Briglia, ha lo scopo di rafforzare il ruolo di via Fattori come luogo centrale, invece che di semplice viabilità principale, da realizzarsi soprattutto attraverso il disegno degli spazi aperti, oltre che per le nuove destinazioni.

Per quanto riguarda l'area denominata RU7, adiacente al comparto di via Fattori, si prevede una differente configurazione dell'area di parcheggio a nord, comprendendo nell'intervento anche la strada esistente che verrà prolungata per ricollegarsi poi a via Fattori, in modo tale da rendere l'impianto più funzionale al nuovo assetto complessivamente ridefinito.

La variante si completa poi con l'eliminazione di un'area di nuova edificazione residenziale economica e popolare e la ripermimetrazione marginale di una resede residenziale nel tessuto ormai consolidato.

Variante di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico e contestuale variante parziale al Piano Strutturale

Adozione D.C.C. n. 24 del 30/07/2013

Approvazione D.C.C. n. 15 del 09/04/2014

La procedura di variante si è configurata innanzitutto come passaggio "obbligato" di revisione quinquennale delle previsioni di trasformazione di carattere operativo inserite nel piano urbanistico generale e delle previsioni relative alle dotazioni di standard urbanistici, anche in riferimento ai vincoli preordinati all'esproprio, in conseguenza dei disposti dell'art. 55 della L.R. 1/2005.

La revisione della strumentazione urbanistica fonda le proprie basi sull'analisi dello stato di attuazione del progetto e sulle prospettive di realizzazione delle previsioni, restituite più in dettaglio nella parte dedicata al monitoraggio, ma comporta anche la riconsiderazione di alcuni aspetti del contesto territoriale che sono cambiati, soprattutto se confrontati con lo scenario inizialmente descritto dal Piano Strutturale.

L'Amministrazione comunale con la variante quinquennale si è imposta di perseguire i seguenti obiettivi:

- analizzare e riconsiderare gli interventi di trasformazione non attuati, individuando quelli da reiterare, anche con modifiche, ed eventuali nuove aree di progetto, procedendo a variare contestualmente il Piano Strutturale, per quanto non coerente, fermo restando comunque il dimensionamento complessivo;
- riconsiderare le previsioni implicanti vincoli ai fini espropriativi non attuate che perdono efficacia alla decorrenza dei cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico, individuando quelle da reiterare, anche con modifiche, in particolare verificando la possibilità di comprendere la realizzazione di tali opere all'interno di altri interventi di iniziativa privata;



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

- valorizzare il patrimonio industriale con iniziative di riqualificazione, promozione di attività turistiche dedicate al tema dell'archeologia e del patrimonio industriale e affrontare il tema del riutilizzo delle ex aree industriali dismesse che non sono state oggetto di interventi di trasformazione nel periodo di validità della disciplina di cui all'art. 55 comma l lettera b) della L.R. 1/05, non solo e non tanto come sostituzione dei volumi a scopo residenziale, ma da riqualificare con destinazioni d'uso consone al mutato assetto produttivo della filiera vaianese;
- valorizzare l'assetto urbano dato dagli strumenti urbanistici dando risposta ad una esigenza di socialità perduta, mediante l'individuazione di un'area di espansione residenziale da destinare ad un progetto di comunità di cohousing per famiglie e single, dove le persone vivono in una comunità di vicinato e coesistono spazi privati (la propria abitazione) e spazi comuni (i servizi condivisi);
- individuare un'area da destinare a parco avventura con percorsi aerei di vario grado di difficoltà ed aree attrezzate destinate ad accogliere attrezzature e infrastrutture di interesse turistico e favorire lo sviluppo di circuiti turistici e per il tempo libero, disposte secondo vari percorsi tematici.

Con deliberazione di GR. n. 560 del 7/08/2014, pubblicata sul BURT n. 29 del 23/07/2014, la Regione Toscana rileva profili di contrasto della variante alla strumentazione urbanistica approvata dal Comune di Vaiano rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale e per tale motivo invita l'amministrazione comunale a valutare l'opportunità di rivedere le previsioni delle aree ER1 "L'Apparita", ER2 il "Galletto" e ER5 "Area Residenziale Moschignano", sia per quanto riguarda il dimensionamento che per la localizzazione, chiedendo l'intervento della Conferenza paritetica interistituzionale. La Provincia di Prato con deliberazione di G.P. n. 166 del 8/07/2014 chiede alla Conferenza Paritetica Interistituzionale di esprimersi in merito a possibili profili di incompatibilità o contrasto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, relativamente alla previsione della lottizzazione ER5 "Area residenziale di Moschignano", per come disciplinata dalla variante di revisione quinquennale approvata dal Comune di Vaiano.

In data 19/09/2014 presso i locali della Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Toscana, si è svolto un primo incontro della Conferenza paritetica interistituzionale, durante il quale sono stati risolti i profili di contrasto sollevati in riferimento alla previsione ER1 "L'Apparita" ed ER2 il "Galletto" per i quali, nel primo caso viene chiesto al Comune di inserire nel Piano Attuativo la necessità di contenere le previsioni edificatorie il più possibile in aderenza alle aree urbanizzate già esistenti e per il Galletto viene chiesto di verificare il dimensionamento in relazione all'effettivo programma di edilizia residenziale pubblica, garantendo un intervento di qualità che tenga conto del particolare contesto sotto il profilo paesaggistico e morfologico.

Per l'area ER5 "Area residenziale di Moschignano" durante l'incontro del 19 settembre, viene concordato di valutare la possibilità di effettuare una rimarginatura delle aree urbane esistenti e, per addivenire a una soluzione condivisa per superare le criticità rilevate nell'area interessata, gli intervenuti aggiornano la Conferenza alla successiva seduta;

nella seduta del 26/09/2014 la Conferenza paritetica interistituzionale concorda sulla soluzione che prevede una nuova collocazione dell'edificato nell'area ER5 "Area residenziale di Moschignano", da disporsi il più possibile in aderenza e parallelamente alla strada esistente, anche allontanatosi verso monte, destinando all'uso pubblico lo stradello interpodereale esistente e riducendo il perimetro del comparto per destinare ad uso agricolo e ad oliveto la rimanente porzione dell'area sulla quale insiste la previsione del regolamento urbanistico.

Le nuove previsioni vengono approvate con deliberazione C.C. n. 19 del 19/05/2015.

Variante parziale al R.U. per modifiche all'area RU7 a La Briqlia e PU1 in via Nuti



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Adozione D.C.C. n. 3 del 29/02/2016

Approvazione D.C.C. n. 20 del 29/04/2016

L'Amministrazione Comunale, nell'ottica di riqualificare l'organizzazione e la funzione dei tessuti insediativi, promuove un'apposita variante allo strumento urbanistico vigente, dettando le linee programmatiche con deliberazione Giunta Comunale n. 167 del 31/12/2015, con la quale si mette in evidenza l'insostenibilità della situazione urbana che vede coesistere in un ambito limitato del sistema insediativo edifici produttivi oramai dimessi da anni, ridotti in pessime condizioni conservative, tali da mettere a repentaglio la salvaguardia del patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale, pregiato esempio di archeologia industriale, sia il quieto vivere della popolazione ivi residente.

Per evitare questa serie di problematiche l'amministrazione si è prefissa l'obiettivo di dotare il Centro Storico de La Briglia dei primari servizi di urbanizzazione, integrati a quelli di aggregazione sociale tramite la riorganizzazione dell'Area di Riqualificazione Urbana "RU7" e favorire, nel Capoluogo di Vaiano, il recupero dell'antica "fabbrica del Canovai", sottraendola dall'Area di Polarità Urbana "PU1", per consentire interventi diretti di recupero dell'antico manufatto.

A la Briglia, per consentire l'esecuzione di alcuni interventi urgenti, in particolare la costruzione di una piazza con parcheggio pubblico nell'area frontistante la Chiesa di San Miniato, peraltro già prevista nel piano triennale delle opere pubbliche approvato dal Comune di Vaiano, e di un locale per servizi di interesse pubblico quale centro di aggregazione, si propone di ridurre il perimetro dell'area soggetta a piano di recupero, escludendo dalle norme dello strumento attuativo la sopra descritta piazza, una porzione del fabbricato ex Forti, non individuata quale edificio di interesse storico-architettonico-documentale e la chiesa, in quanto edificio esistente soggetto esclusivamente ad interventi di manutenzione e di recupero.

Per ovviare a problemi di sicurezza, in accordo con i proprietari dell'immobile denominato "Macchinone" e individuato tra gli edifici di interesse storico, architettonico e documentale al n. 72, l'Amministrazione ha deciso di consentire il recupero dell'antico immobile con funzioni compatibili, contrastando il progredire del degrado in un contesto così centrale e significativo per l'identità locale, assoggettando a piano attuativo i soli edifici privi di interesse storico, architettonico e documentale e limitando gli interventi sull'edificio alla ristrutturazione edilizia leggera (classe c, di cui al comma 6 dell'Art. 5.1 delle presenti NTA), con esclusione della possibilità di realizzare nuove aperture.

Variante semplificata al R.U. per modifiche all'area R3b.1 in via Nuti e all'area Va.4 a Schignano

Adozione D.C.C. n. 13 del 14/05/2018

Approvazione D.C.C. n. 25 del 31/07/2018

In attesa di formare il nuovo piano strutturale ed il piano operativo in conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico, il Comune di Vaiano, nell'ottica di riqualificare l'organizzazione e la funzione dei tessuti insediativi, con deliberazione G.C. n. 166 del 07/11/2017, detta le linee programmatiche per apportare variante allo strumento urbanistico vigente.

Nello specifico la variante parziale proposta da questo Ente interessa due specifiche aree del territorio comunale:

- per dare risposta ad un'esigenza di servizi socio sanitari per il cittadino ed al contempo valorizzare l'assetto urbano dato dagli strumenti urbanistici, viene individuata un'area di espansione socio sanitaria e ricreativa, direttamente connessa all'attuale sede dell'Arciconfraternita della Misericordia di Vaiano, stralciando l'area R3b.1 di ampliamento



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

residenziale in via Nuti e consentendo la realizzazione di manufatti a servizio della sede della Misericordia;

- per ampliare l'offerta commerciale e turistico ricettiva nell'area Va.4 di accesso al parco di Monte Cassigoli nell'UTOE 4 in loc. Schignano, si prevede di realizzare un esercizio di somministrazione alimenti e bevande in maniera distinta dalla prevista area attrezzata per campeggio, senza gravare sui parametri urbanistico-edilizi attualmente in vigore.

1.2. Il dimensionamento del Piano Strutturale

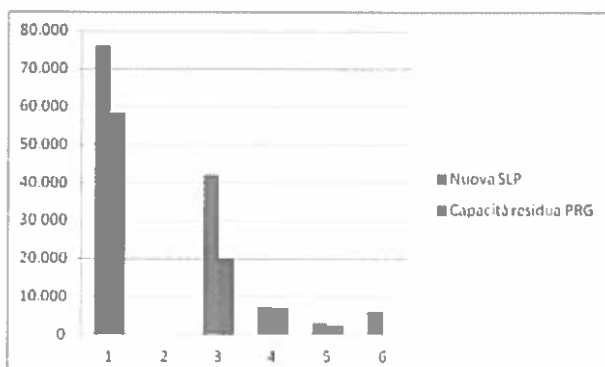
Il Piano Strutturale suddivide il territorio comunale in sei distinte unità territoriali organiche elementari e per ciascuna individua la capacità insediativa massima e seleziona qualitativamente e quantitativamente i servizi urbani minimi, delegando al Regolamento Urbanistico la verifica e localizzazione.

Nel definire le UTOE il P.S. tiene conto di un assetto insediativo che presenta almeno tre diverse situazioni: il continuum urbano del fondovalle dove è concentrata la maggiore quota di popolazione residente e la quasi totalità delle attrezzature e dei servizi (UTOE 1, 2 e 3); l'insediamento a carattere prevalentemente turistico di Schignano (UTOE 4); la corona degli insediamenti puntiformi della Calvana costituita da piccoli borghi di antico impianto (UTOE 5 e 6).

Il Piano Strutturale individua per ciascuna UTOE la capacità insediativa massima attesa a seguito dell'evoluzione demografica e sociale della popolazione, calcolata in primis sulla superficie lorda di pavimento necessaria a coprire il fabbisogno individuato, assegnando un "peso" pari a 33,3 mq di SLP per abitante, unità di misura necessaria per proporzionare ogni intervento sul territorio e bilanciarlo con il fabbisogno degli standard. Questo principale presupposto del Piano Strutturale che peraltro demanda al Regolamento Urbanistico l'individuazione delle porzioni di territorio da sottoporre ad interventi di recupero, ad addizioni funzionali e volumetriche, al fine di completare ed armonizzare la gestione degli insediamenti esistenti. Il Piano Strutturale quindi non considera nel dimensionamento generale gli interventi di recupero afferenti la gestione degli insediamenti esistenti e rientranti nel processo di fisiologico adattamento della città alle mutate esigenze, delegando tale funzione al Regolamento Urbanistico. Unica eccezione in tal senso è la quantificazione delle quantità derivanti dagli interventi di recupero individuati nell'area di Parmigno, che il P.S. elenca tra gli interventi di riconversione funzionale (ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione) e completamento (interventi di nuova edificazione) dell'UTOE 6.

La relazione di piano offre in maniera analitica il procedimento seguito per la determinazione del fabbisogno edilizio del Comune di Vaiano per il periodo preso in esame e le Norme Tecniche di Attuazione ne recepiscono le risultanze. In particolare le NTA fissano il dimensionamento della residenza considerando il **fabbisogno teorico della popolazione prevista**, quantificabile in **n. 13.162 persone**, per circa **133.900 mq di nuova SLP**, nella quale è compresa la capacità residenziale residua del PRG vigente, confermata, pari a mq 87.332 (la SLP è stata computata considerando un'altezza media di piano per gli edifici residenziali di ml 3).

Nuova SLP divisa per UTOE

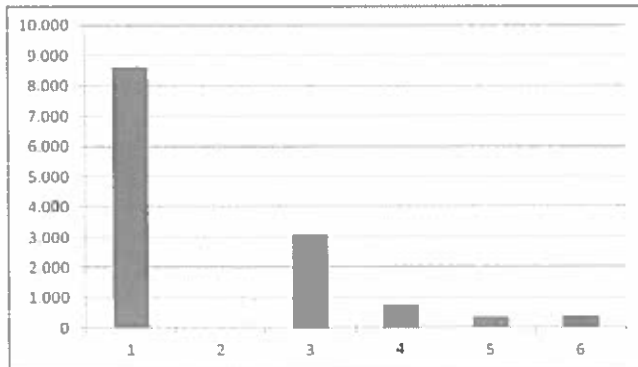




COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio



Popolazione prevista divisa per UTOE

I dati sopra riportati tengono in considerazione quanto modificato con la variante parziale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per consentire la realizzazione degli edifici scolastici, in particolare materna ed elementari, nel Comune di Vaiano.

Con riferimento al D.M. 1444/68 la verifica degli standard è effettuata per l'intero territorio comunale mentre all'interno di ciascuna UTOE la previsione di piano tiene conto della sua specificità, vocazione e ruolo territoriale, nonché della necessità di una equilibrata distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature sul territorio, secondo i seguenti criteri di previsione:

- **istruzione di base:** le strutture scolastiche vengono localizzate nel fondovalle, ad eccezione delle scuole materne in loc. Le Mura (UTOE 5), in relazione alla scarsa popolazione residente nelle UTOE collinari;
- **attrezzature collettive:** alle UTOE collinari è assegnata una quota elevata di attrezzature collettive in relazione alla loro prevalente vocazione turistica e viene esclusa dal computo l'area della discarica in loc. Pozzino in considerazione dell'esaurimento della sua funzione.
- **aree verdi:** sono escluse dal computo le aree dei grandi parchi attrezzati di Schignano che rivestono il ruolo di attrezzature a livello comprensoriale;
- **parcheggi:** come per le attrezzature collettive, in relazione alla loro prevalente vocazione turistica, è assegnata una quota elevata di parcheggi pubblici alle UTOE collinari.

Gli standard di previsione relativi al macrolotto di Gabolana (UTOE 2) non sono computati nella verifica degli standard complessivi del territorio comunale, trattandosi di attrezzature ad esclusivo servizio dell'area industriale che soddisfano le quantità minime previste dal D.M. 1444/68 per le aree produttive.

Per semplificare la lettura del dimensionamento del Piano Strutturale, viene fornito di seguito il quadro generale di cui alla relazione generale e alle norme tecniche di attuazione, diviso per UTOE.

UTOE 1 - IL CAPOLUOGO

Popolazione residente al 31/12/1998	n	6.328
Popolazione prevista	n	8.610
Dimensionamento P.S. Slp residenziale:		
- nuovo impegno di suolo (interventi di nuova edificazione in espansione)	mq	12.500
- riconversione funzionale (ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione) e completamento (interventi di nuova edificazione)	mq	63.500
Totale	mq	76.000



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Standard urbani	Minimo di legge	Esistenti		Previsione	
	mq./ab	mq./ab	mq.	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,50	4,55	28.800	4,80	41.500
Attrezzature di interesse collettivo	2,00	4,72	29.850	3,90	33.500
Verde	9,00	13,00	82.700	12,20	105.000
Parcheggi	2,50	3,42	21.635	3,90	33.500
Totale	18,00	25,69	162.985	24,80	213.500

UTOE 2 - IL MACROLOTTO DI GABOLANA

Dimensioni al 31/12/1998:

- Superficie fondiaria	mq	275.150
- Superficie coperta	mq	146.500
- Rc medio		53%
- SIp produttiva	mq	148.500
Dimensionamento P.S. SIp produttiva:		
- Superficie fondiaria	mq	275.150
- SIp produttiva (incremento stimato ~ 12%)	mq	166.500

Standard urbani	Minimo di legge	Esistenti		Previsione	
	10% Sf	Sf	mq.	15% Sf	mq.
Attrezzature di interesse collettivo		7%	19.700	8%	22.012
Verde		-	-	3%	8.254
Parcheggi		1,9%	5.310	4%	11.006
Totale	27.515		25.010		41.272

UTOE 3 - LA CITTA' - FABBRICA E LE SUE PROPAGGINI

Popolazione residente al 31/12/1998	n	1.818
Popolazione prevista	n	3.079
Dimensionamento P.S. SIp residenziale:		
- nuovo impegno di suolo (interventi di nuova edificazione in espansione)	mq	12.000
- riconversione funzionale (ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione) e completamento (interventi di nuova edificazione)	mq	<u>30.000</u>
Totale	mq	42.000

Standard urbani	Minimo di legge	Esistenti		Previsione	
	mq./ab	mq./ab	mq.	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,50	5,34	9.715	5,2	16.000
Attrezzature di interesse collettivo	2,00	2,35	4.270	2,5	7.600
Verde	9,00	10,7	19.500	11,8	36.500
Parcheggi	2,50	0,6	1.100	2,5	7.600
Totale	18,00	18,99	34.585	22,0	67.700

UTOE 4 - SCHIGNANO

Popolazione residente al 31/12/1998	n	558
Popolazione prevista	n	765
Dimensionamento P.S. SIp residenziale:		
- nuovo impegno di suolo (interventi di nuova edificazione in espansione)	mq	4.700



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

- riconversione funzionale (ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione) e completamento (interventi di nuova edificazione)	mq	<u>2.200</u>
Totale	mq	6.900

Standard urbani	Minimo di legge	Esistenti		Previsione	
	mq./ab	mq./ab	mq.	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,50	-	-	-	-
Attrezzature di interesse collettivo	2,00	8,37	4.670	8,5	6.500
Verde	9,00	24,00	13.420	17,6	14.450
Parcheggi	2,50	12,90	7.200	13,0	9.950
Totale	18,00	45,27	25.290	39,1	29.900

UTOE 5 - SOFIGNANO - FORNACI - SAVIGNANO

Popolazione residente al 31/12/1998 n 248

Popolazione prevista n 338

Dimensionamento P.S. Slp residenziale:

- nuovo impegno di suolo (interventi di nuova edificazione in espansione)	mq	2.400
- riconversione funzionale (ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione) e completamento (interventi di nuova edificazione)	mq	<u>600</u>
Totale	mq	3.000

Standard urbani	Minimo di legge	Esistenti		Previsione	
	mq./ab	mq./ab	mq.	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,50	5,24	1.300	4,7	1.600
Attrezzature di interesse collettivo	2,00	23,00	5.700	20,0	6.750
Verde	9,00	-	-	9,0	3.050
Parcheggi	2,50	4,78	1.185	5,0	1.680
Totale	18,00	33,02	8.185	38,7	13.080

UTOE 6 - FABIO - FALTUGNANO

Popolazione residente al 31/12/1998 n 190

Popolazione prevista n 370

Dimensionamento P.S. Slp residenziale:

- nuovo impegno di suolo (interventi di nuova edificazione in espansione)	mq	-
- riconversione funzionale (ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione) e completamento (interventi di nuova edificazione)	mq	<u>6.000</u>
Totale	mq	6.000

Standard urbani	Minimo di legge	Esistenti		Previsione	
	mq./ab	mq./ab	mq.	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,50	-	-	-	-
Attrezzature di interesse collettivo	2,00	10,66	2.025	15,4	5.700
Verde	9,00	-	-	15,4	5.700
Parcheggi	2,50	-	-	15,4	5.700
Totale	18,00	10,66	2.025	46,2	17.100



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

2. Lo stato di attuazione del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico del Comune di Vaiano si è formato assumendo come riferimento i capisaldi del Piano Strutturale ed impostando l'impianto normativo in **Sistemi Territoriali** con la loro articolazione interna, **Sistemi Funzionali** (quali strumenti privilegiati per la individuazione delle grandi aree di trasformazione e la definizione del loro ruolo strategico e/o prioritario), **Statuto dei Luoghi** per la modulazione degli interventi e **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)** quale riferimento di base della disciplina attuativa.

Nell'ambito dei **Sistemi Ambientali** il R.U. suddivide il territorio aperto in "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" la quale *disciplina degli interventi* integra e puntualizza gli interventi ammessi dal P.S. sul patrimonio edilizio esistente e sulle "Aree Attrezzate" (AT) per le quali la prescrizione di piani attuativi o interventi diretti convenzionati traduce in termini di modalità di attuazione lo "Statuto Speciale" attribuito dal P.S. a questi ambiti destinati alla concentrazione di attrezzature di supporto al turismo.

Nell'ambito dei **Sistemi Insediativi** il R.U. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, individuando singole aree di trasformazione, classificate in:

PU - Aree interessate da interventi di formazione e/o rafforzamento di polarità urbane;

RU - Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana;

PT - Aree interessate da formazione di poli turistico-ricettivi; poli sportivi e per il tempo libero;

RP - Aree interessate da interventi di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione di insediamenti produttivi;

ER - Aree interessate da espansioni residenziali.

Nell'ambito di ciascun **Sistema Funzionale**, inteso come insieme di aree destinate alla concentrazione di una prevalenza di funzioni finalizzate all'attuazione di specifici obiettivi, il R.U. definisce le *destinazioni d'uso*, privilegiando l'introduzione di attività coerenti con l'obiettivo specifico del Sistema, lo *strumento e modalità di attuazione*, nelle aree indicate dal P.S. a "Statuto di Trasformazione" o a "Statuto Speciale" la realizzazione degli interventi viene subordinata a Piani Attuativi nell'ottica dell'organicità degli interventi stessi e del controllo pubblico degli esiti, le *normative e prescrizioni specifiche*, dove l'insieme delle regole per la realizzazione degli interventi tiene conto degli indirizzi del P.S. per ciascun ambito dei singoli Sistemi Funzionali.

Il Regolamento Urbanistico traduce in disposizioni operative le indicazioni fornite dal Piano Strutturale sullo **Statuto dei Luoghi**, individuando la disciplina attuativa dei tipi di intervento previsti dal P.S., applicata in maniera specifica per ogni sistema.

Con il monitoraggio effettuato alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico si è cercato di conoscere sia i meccanismi che i presupposti fondamentali sui quali si fonda il dimensionamento del Piano Strutturale, al fine di comprenderne i contenuti per compararli con le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato il territorio di Vaiano negli ultimi quindici anni e misurare la persistenza dell'efficacia degli obiettivi che il piano si era posto al momento della sua formazione originaria.

Il Regolamento Urbanistico conferma la perimetrazione delle **UTOE** indicata dal Piano Strutturale, con lievi differenze imputabili alla scala di maggiore dettaglio che permette l'adeguamento dei perimetri a segni territoriali certi o ad approfondimenti conoscitivi.

Il dimensionamento degli interventi previsti dal R.U. rispetta sostanzialmente le indicazioni quantitative indicate dal P.S. e, nei successivi paragrafi, viene fornito il quadro generale del nuovo impegno di suolo, della riconversione funzionale e del completamento previsto dal Regolamento Urbanistico per quanto attiene alla funzione residenziale.



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

La ricognizione effettuata per ogni UTOE fornisce i dati riferiti alle dimensioni del PS e del RU, vengono anche elencati gli interventi realizzati e quelli non scaduti. Le tabelle forniscono il quadro completo delle previsioni che interessano l'intero territorio ed affrontano primariamente i dati relativi alla residenza, sulla quale si fonda il dimensionamento del piano. Successivamente viene fornito il quadro riepilogativo sulle funzioni non appartenenti alla categoria funzionale della residenza.

Al termine delle schede riferite alla capacità edificatoria residua residenziale del piano viene fornito il resoconto contenente il bilancio totale delle UTOE nelle quali è stato speso il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale.

2.1 Gli ambiti soggetti a trasformazione e ad edificazione di completamento

Le tabelle che seguono riassumono gli interventi residenziali di nuovo impegno di suolo, riconversione funzionale e completamento, distinti per UTOE, con indicata la destinazione d'uso, la modalità di attuazione (piano attuativo o intervento diretto), lo stato di attuazione e la superficie lorda di pavimento edificata. Nel conteggio vengono evidenziati, oltre che gli interventi in corso di realizzazione per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire e le aree parzialmente eseguite, anche gli interventi in corso di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico e per i quali alla data del 31 dicembre 2018 non è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio (individuati in tabella con l'asterisco), al fine di disporre del quadro più completo possibile sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico. Le aree di trasformazione elencate nella tabella sono colorate in maniera diversa dai lotti di completamento e riconversione, per consentirne una immediata individuazione.

In calce ad ogni tabella viene proposto il quadro riassuntivo che quantifica gli interventi attuati, la percentuale sul totale previsto, gli interventi in corso di istruttoria e la loro percentuale, comprensiva della somma riferita agli interventi attuati, la quantità di interventi di trasformazione attuati e la percentuale sul totale previsto.

Considerato che le norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico consentono di utilizzare la capacità attribuita ai singoli interventi di completamento per l'ampliamento di edifici esistenti confinanti, nel caso in cui l'assetto proprietario od altre condizioni lo consentano, le quantità di SLP residenziale conteggiate dal monitoraggio sono calcolate per intero, tralasciando gli eventuali scarti che si rilevano nei titoli abilitativi edilizi tra la superficie concessionata e la capacità attribuita all'intervento di completamento.

UTOE 1 - IL CAPOLUOGO

NOME_AREA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE (mq)	DESTINAZIONE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ATTUATI 2013-2018
1_R3b.1_via_Nuti	250	Abrogato con deliberazione C.C. n.25/18		NO
1_R3b.2_via_De_Gasperi	250	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.3_vicolo_del_Salice	400	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.4_via_Buonarroti	180	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.5_via_Borgonuovo	400	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.6_via_Bronia_a	250	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.6_via_Bronia_b	250	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.7_via_di_Sofignano	300	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.8_via_Boccheraccio	350	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.9_via_Bronia	250	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b.9_via_De_Gasperi	250	residenza	intervento diretto	NO



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

1_R3b_9_via_dell'Apparita	250	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_10_via_Francolini	180	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_11_via_Flli_Cervi	250	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_12_via_Mazzuoli	100	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_13_via_dell'Apparita	90	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_14_via_Nuova_di_Schignano	150	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_14_via_della_Quercia	750	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_14_via_della_Villa	150	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_14_via_di_Sofignano	150	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_15_via_della_Quercia	750	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_16_via_Nuova_per_Schignano	120	residenza	intervento diretto	120
1_R3b_16_via_Nuova_per_Schignano	120	residenza	intervento diretto	120
1_R3b_17_via_Nuova_per_Schignano	75	residenza	intervento diretto	NO
1_R3b_19_via_di_Ricavo	350	residenza	intervento diretto	NO
1_R4.1_via_Rosselli	1.680	residenza	intervento diretto	NO
1_R4.3_via_dell'Orto	1.200	residenza	intervento diretto	NO
1_R4.3_via_Arte_della_Lana	1.200	residenza	intervento diretto	NO
1_ER1_l'Apparita ¹	2.900	residenza	piano di lottizzazione	NO
1_ER2_Il_Galletto	4.550	residenza	piano di lottizzazione	NO
1_ER5_Moschignano	1.000	residenza	piano di lottizzazione	NO
1_PU1_Canovai	7.200	residenza	Piano di recupero	NO
1_PU2_Nuova_Centralità_Vaiano	6.000	residenza	piano attuativo	NO
1_PU5_AU1_Nuova_Centralità_Pozzino	750	residenza	intervento diretto	NO
1_PU5_AU2_Nuova_Centralità_Pozzino	860	residenza	Piano di recupero	NO
1_RU1_Nuova_residenza_lungo_Bisenzio ²	9.350	residenza	piano di recupero	1.570
1_RU2_la_Cina	2.000	residenza	intervento diretto	NO
1_RU4_AU2_la_Cementizia	600	residenza	piano di recupero	NO
	previsti 50.745		attuati 1.810	

ATTUATI (2013-2018)	1.810
ATTUATI % SUL TOTALE PREVISTO	4%
IN CORSO	4.957
ATTUATI E IN CORSO	6.767
ATTUATI E IN CORSO % SUL TOTALE	13%
COMPLETAMENTO ATTUATI (2013-2018)	240
COMPLETAMENTO ATTUATI % SUL TOTALE	1%
TRASFORMAZIONE ATTUATE	1.570
TRASFORMAZIONI ATTUATE % SUL TOTALE	4%

Come evidenziato nell'UTOE 1 insistono trenta aree R3b disponibili ad interventi di completamento, integrazione e/o densificazione del tessuto edilizio, tre classi R4, occupate da manufatti produttivi in parte dimessi o impropriamente ubicati per i quali il Piano prevede una destinazione residenziale, commerciale o ad uffici, tre aree interessate da espansione residenziale (ER), quattro aree interessate da interventi di formazione e/o rafforzamento di polarità urbane (PU), tre aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (RU).

Nel periodo 2013-2018 è stata data attuazione a due aree di completamento rispetto alle trenta complessive previste dal Regolamento urbanistico ed in entrambi i casi la domanda di permesso di costruire è pervenuta all'Ente entro il quinquennio 2007-2012, prima vigenza del RU.

Solamente una delle due zone di rifunionalizzazione, l'area R4.1, è stata oggetto nel 2009 di richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione dell'ex edificio industriale con cambio d'uso e frazionamento in n. 16 unità abitative, alla quale non è stata data attuazione, per il disinteresse mostrato dalla proprietà nel portare a definizione la procedura amministrativa.



COMUNE DI VAIANO

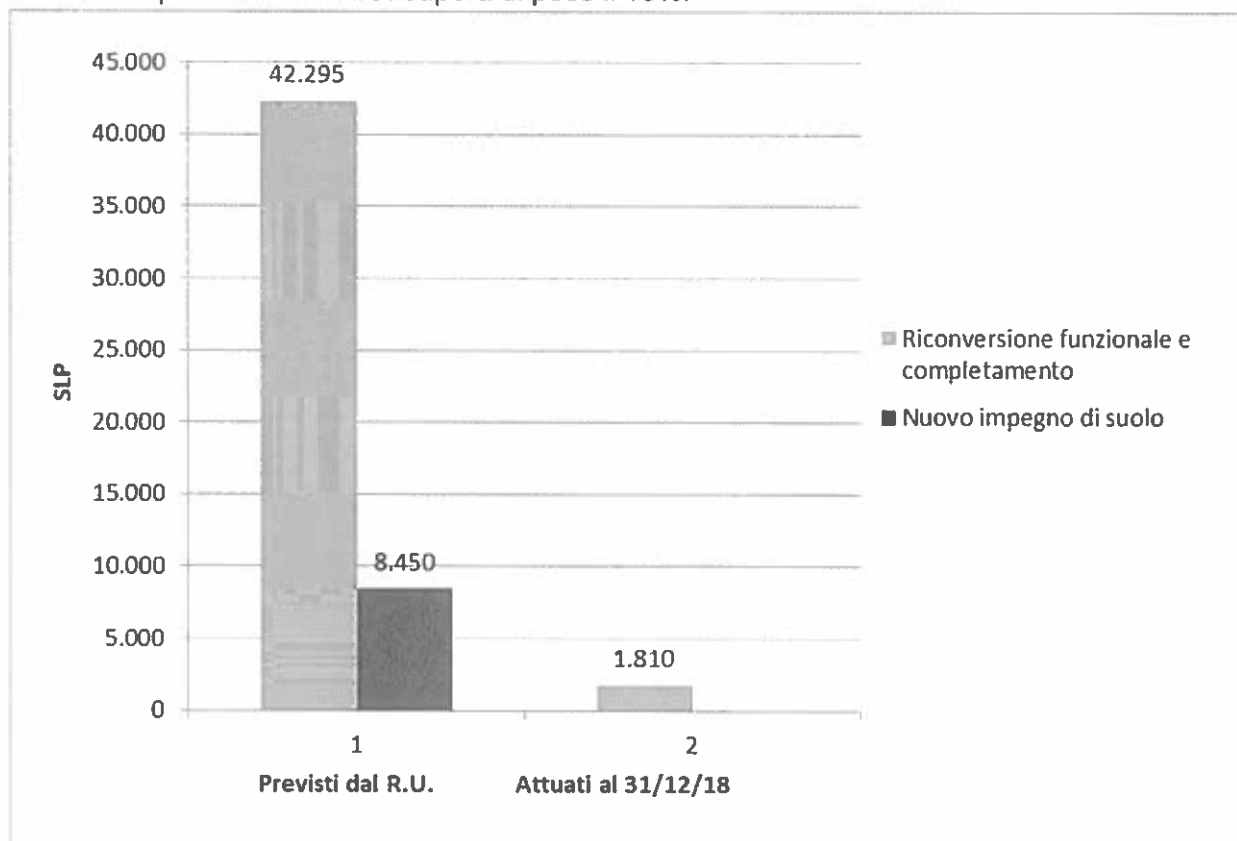
Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

La maggiore parte delle aree di trasformazione non hanno dato seguito alle previsioni impresse dallo strumento urbanistico e i tre interventi, RU1, RU2 e RU3 sono, nel primo caso (area Silvaianese), in corso di esecuzione (derivanti da previsioni urbanistiche mutate dal precedente PRG), nel secondo e terzo caso, non attuate per mancanza di interesse.

Durante i cinque anni decorrenti dalla data di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico nell'UTOE 1 non sono stati rilasciati titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi previsti nelle tre aree interessate da espansione residenziale e nemmeno firmate le relative convenzioni. A febbraio del corrente anno il Consiglio Comunale ha adottato il progetto urbanistico inerente l'area ER1 che si prevede possa avere seguito nel corso del prossimo anno.

La percentuale di attuazione degli interventi nell'UTOE 1 non è elevata, attestandosi al 4% rispetto al dimensionamento residenziale previsto dal RU, con una incidenza pari al 4% per quanto riguarda gli interventi di trasformazione/rifunzionalizzazione e del 1% per gli interventi di completamento. Anche quantificando tra gli interventi attuati le pratiche edilizie in corso di istruttoria e per le quali non è stato rilasciato il permesso di costruire entro il 31 dicembre 2018, o interventi edilizi che non sono ancora stati completati, la percentuale degli interventi attuati sul totale delle previsioni del R.U. supera di poco il 13%.



In definitiva quindi nell'UTOE 1 non sono stati ancora attuati mq 48.935 di SLP residenziale rispetto a mq 50.745 previsti dal R.U. e, contando che prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati realizzati mq 4.922 di SLP, nei primi 5 anni dall'approvazione del R.U. sono stati realizzati mq 8.094 di SLP, residuano mq 14.049 rispetto al dimensionamento del piano strutturale (pari a mq 76.000). Con le modifiche apportate al dimensionamento dell'UTOE 1 dalle deliberazioni C.C. n. 19/2015 e n. 25/2018 la SLP residenziale prevista dall'R.U. ammonta a mq 47.635 e residuano mq 15.349 di SLP.



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

UTOE 3 - LA CITTA' - FABBRICA E LE SUE PROPAGGINI

NOME_AREA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE (mq)	DESTINAZIONE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ATTUATI 2013-2018
3_R3b.1_SR325	350	residenza	intervento diretto	350
3_R3b.2_Popigliano_via_Cialdini	609	residenza	intervento diretto	NO
3_R3b.3_Popigliano_SR325	180	residenza	intervento diretto	NO
3_R3b.4_via_di_Popigliano	180	residenza	intervento diretto	NO
3_R3b.6_via_Neruda	1.100	residenza	intervento diretto	NO
3_R3b.7	700	residenza	intervento diretto	NO
3_ER3_Neruda	900	residenza	piano di zona	NO
3_ER4_L'Isola	5.500	residenza	piano di lottizzazione	NO
3_PT3_AU2_La_Cartaia	800	residenza	intervento diretto	NO
3_RP6_AU1_via_Fattori	4.200	residenza	piano di recupero	NO
3_RP6_AU2_via_Fattori	1.550	residenza	piano di recupero	NO
3_RP6_AU3_via_Fattori	1.500	residenza	piano di recupero	NO
3_RU7_AU1_La_Briglia	9.400	residenza	piano di recupero	NO
3_RU8_AU1_via_Malaparte	440	residenza	piano di recupero	NO
3_RU8_AU2_via_Malaparte	360	residenza	intervento diretto	NO
	previsti 27.769		attuati	350

ATTUATI (2013-2018)	350
ATTUATI % SUL TOTALE PREVISTO	1%
IN CORSO	0
ATTUATI E IN CORSO	350
ATTUATI E IN CORSO % SUL TOTALE	1%
COMPLETAMENTO ATTUATI (2013-2018)	350
COMPLETAMENTO ATTUATI % SUL TOTALE	1%
TRASFORMAZIONE ATTUATE	0
TRASFORMAZIONI ATTUATE % SUL TOTALE	0%

L'Unità Territoriale Organica Elementare comprende sei aree R3b disponibili ad interventi di completamento, integrazione e/o densificazione del tessuto edilizio, due aree interessate da espansione residenziale (ER), un'area interessata da formazione di poli turistico-ricettivi, sportivi e per il tempo libero (PT), tre aree interessate da interventi di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione di insediamenti produttivi (RP), tre aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (RU).

Nel periodo preso in esame è stata data attuazione a un solo intervento di completamento e non si prevede che i rimanenti lotti vengano attuati a breve termine, per il disinteresse mostrato dalle proprietà nel richiedere a questo Ente il necessario titolo abilitativo edilizio.

Come osservato nell'UTOE 1, anche in questa unità territoriale le aree di trasformazione non hanno dato seguito alle previsioni impresse dallo strumento urbanistico, ad eccezione delle aree ER3 ed ER4 per le quali è stato approvato il piano attuativo e firmata la relativa convenzione, alla quale attualmente non è stato dato seguito.

La percentuale di attuazione degli interventi nell'UTOE 3 è ancora inferiore rispetto al basso valore già rilevato nell'UTOE 1, attestandosi all'1% rispetto al dimensionamento residenziale previsto dal RU, riferito all'unico intervento di completamento R3b.1 che ha avuto compimento. Considerato che non vi sono pratiche edilizie in corso di istruttoria al 31 dicembre 2018, la percentuale degli interventi attuati sul totale delle previsioni del R.U. non varia, come si ritiene che non varierà nel

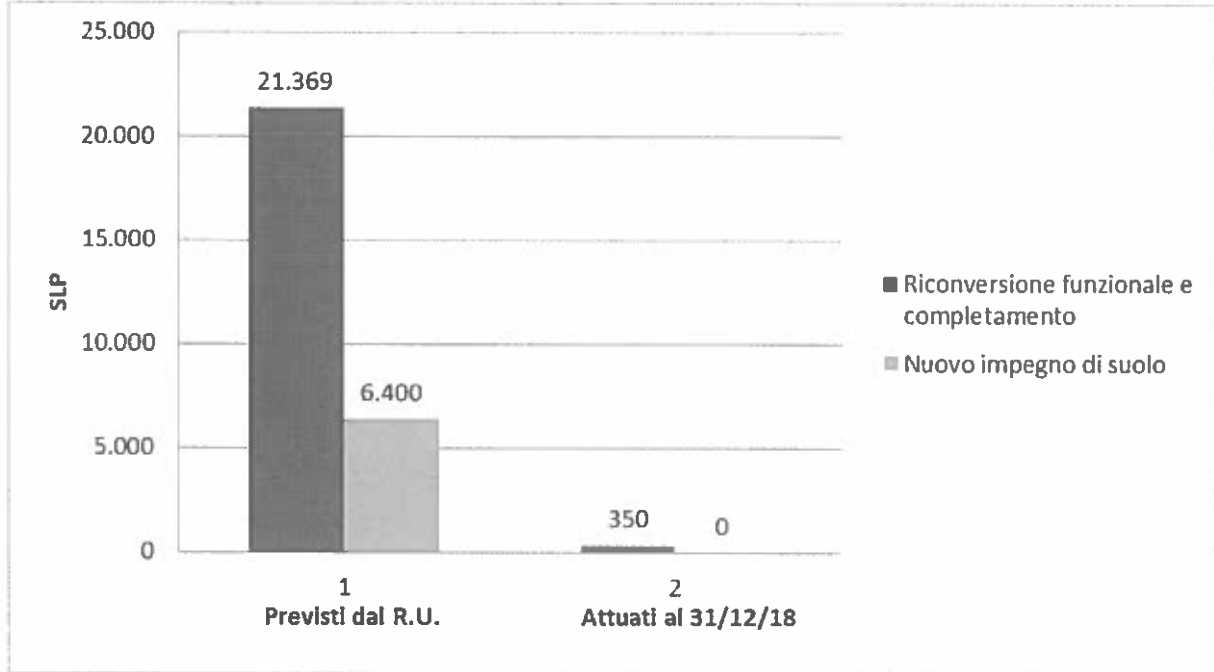


COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

breve periodo, per il disinteresse mostrato dai proprietari dei lotti di completamento e delle aree di trasformazione.



Nell'UTOE 3 non sono stati quindi attuati mq 27.419 di SLP residenziale rispetto a mq 27.769 previsti dal Regolamento Urbanistico e, contando che prima dell'approvazione del R.U. sono stati realizzati mq 1.178 di SLP, nei primi 5 anni dall'approvazione del R.U. sono stati realizzati mq 3.930 di SLP, residuano mq 9.473 rispetto al dimensionamento del piano strutturale (pari a mq 42.000).

UTOE 4 – SCHIGNANO

NOME_AREA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE (mq)	DESTINAZIONE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ATTUATI 2013-2018
4_R3b.1_via_Bertini	704	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.2_via_Bertini_1	150	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.2_via_dell'Abete	150	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.2_via_di_Bruceto	150	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.2_via_Casadonica	150	residenza	intervento diretto	150
4_R3b.3_via_Bertini_1	200	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.3_via_Bertini_2	200	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.3_via_delle_Magnolie	200	residenza	intervento diretto	NO
4_R3b.3_via_di_Bruceto	200	residenza	intervento diretto	200
	previsti 2.104		attuati	350

ATTUATI (2013-2018)	350
ATTUATI % SUL TOTALE PREVISTO	17%
IN CORSO	0
ATTUATI E IN CORSO	350



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

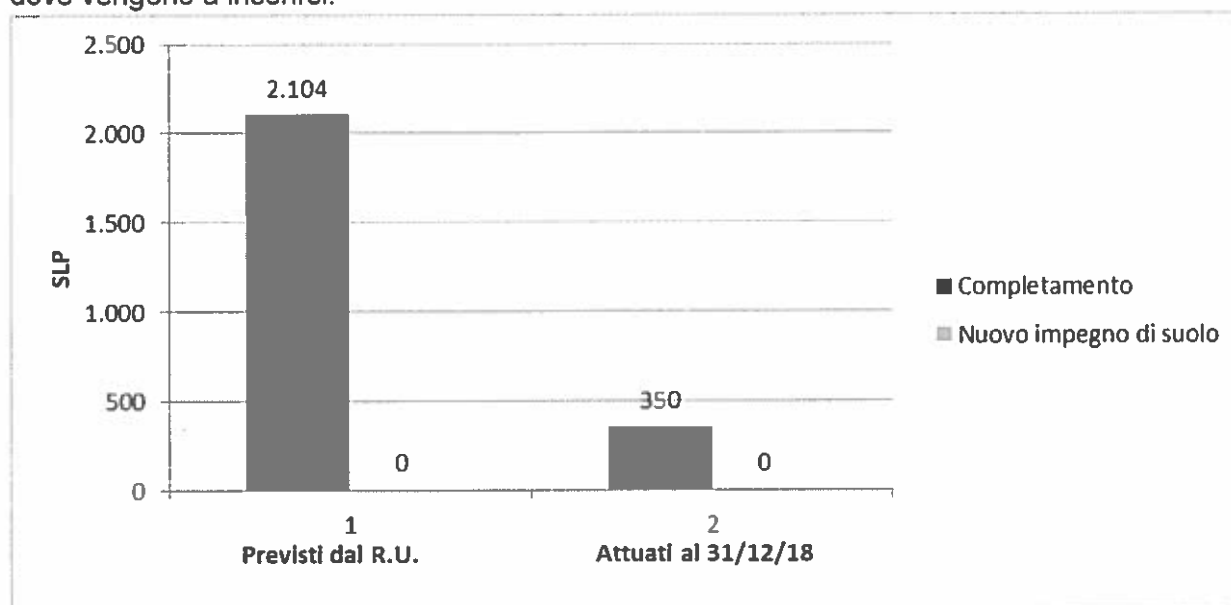
Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

ATTUATI E IN CORSO % SUL TOTALE	17%
COMPLETAMENTO ATTUATI (2013-2018)	350
COMPLETAMENTO ATTUATI % SUL TOTALE	17%
TRASFORMAZIONE ATTUATE	0
TRASFORMAZIONI ATTUATE % SUL TOTALE	0%

Come evidenziato nell'UTOE 4 insistono nove aree R3b disponibili ad interventi di completamento, integrazione e/o densificazione del tessuto edilizio e sono del tutto assenti aree di trasformazione dove sia prevista la destinazione residenziale. La vocazione prevalentemente turistica dell'unità territoriale ha indirizzato ad imprimere un utilizzo ricettivo/commerciale alle diverse aree di trasformazione presenti.

Nel periodo 2013-2018 è stata data attuazione a due aree R3b.n, una situata in via di Bruceto e l'altra in via Casadonica, ed all'attualità non sono state presentate istanze di permesso di costruire da parte dei rimanenti proprietari. Per l'area di via Casadonica è stata data attuazione a una sola porzione della potenzialità residenziale espressa dal piano, parte è in corso di definizione.

Come per le altre due UTOE precedentemente analizzate la percentuale di attuazione degli interventi nell'unità territoriale 4 non è molto elevata, attestandosi al 17% rispetto al dimensionamento residenziale previsto dal RU, quantità riferite in totale agli interventi di completamento. Vista la grave crisi economica che interessa il settore dell'edilizia si ritiene che gli interventi di completamento rimanenti non possano avere una rapida definizione nel breve periodo, pur rimanendo di notevole interesse in relazione alle limitate dimensioni dei lotti rispetto al territorio dove vengono a inserirsi.



In definitiva quindi nell'UTOE 4 non sono stati ancora attuati mq 1.754 di SLP residenziale rispetto a mq 2.104 previsti dal R.U. e, contando che prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati realizzati mq 4.255 di SLP, nei primi 5 anni dall'approvazione del R.U. sono stati realizzati mq 300 di SLP residuano mq 591 rispetto al dimensionamento del piano strutturale (pari a mq 6.900).



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

UTOE 5 - SOFIGNANO - FORNACI - SAVIGNANO

L'intera UTOE 5 disponeva nel primo regolamento urbanistico di due aree di completamento, integrazione e/o densificazione del tessuto edilizio esistente, la R3b.1 in via della Selva e una R3c.1 interessata da intervento diretto autorizzato la cui realizzazione non era ancora ultimata alla data di adozione del R.U. e che non viene tenuta in considerazione dal monitoraggio poiché la potenzialità è quantificata tra la SLP residenziale realizzata prima dell'approvazione del R.U. L'esecuzione degli interventi previsti nell'area R3b.1 è avvenuta antecedentemente al 2012 ed è stata contabilizzata tra la slp residenziale realizzata nei primi cinque anni dall'approvazione del RU.

È l'unica unità territoriale per la quale è stata data attuazione alla totalità degli interventi previsti dal R.U. e, contando che prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati realizzati mq 1.520 di SLP, residuano mq 695 rispetto al dimensionamento del piano strutturale (pari a mq 3.000).

UTOE 6 - FABIO - FALTUGNANO

NOME AREA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE (mq)	DESTINAZIONE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ATTUATI 213-2018
6_R3b.1_via_di_Faltugnano	300	residenza	intervento diretto	NO
6_R3b.2_via_di_Faltugnano	200	residenza	intervento diretto	NO
6_AT9	4.500	residenza (stima per interventi di recupero)	piano di recupero	NO

previsti

5.000

attuati

0

ATTUATI (2013-2018)	0
ATTUATI % SUL TOTALE PREVISTO	0%
IN CORSO	300
ATTUATI E IN CORSO	300
ATTUATI E IN CORSO % SUL TOTALE	6%
COMPLETAMENTO ATTUATI (2013-2018)	0
COMPLETAMENTO ATTUATI % SUL TOTALE	0%
TRASFORMAZIONE ATTUATE	0
TRASFORMAZIONI ATTUATE % SUL TOTALE	0%

La maggiore parte delle quantità destinate a SLP residenziale negli interventi previsti nell'UTOE 6 sono concentrate nell'area attrezzata AT9, destinata alla realizzazione di un centro agri-turistico e al recupero dei nuclei esistenti mediante interventi volti a garantire la conservazione dei caratteri paesistici, morfologici e vegetazionali dell'area.

Nell'UTOE 6 sono presenti due aree di completamento, integrazione e/o densificazione del tessuto edilizio esistente.

La vocazione prevalentemente turistica dell'unità territoriale ha indirizzato ad imprimere un utilizzo ricettivo/commerciale alle diverse aree di trasformazione presenti.



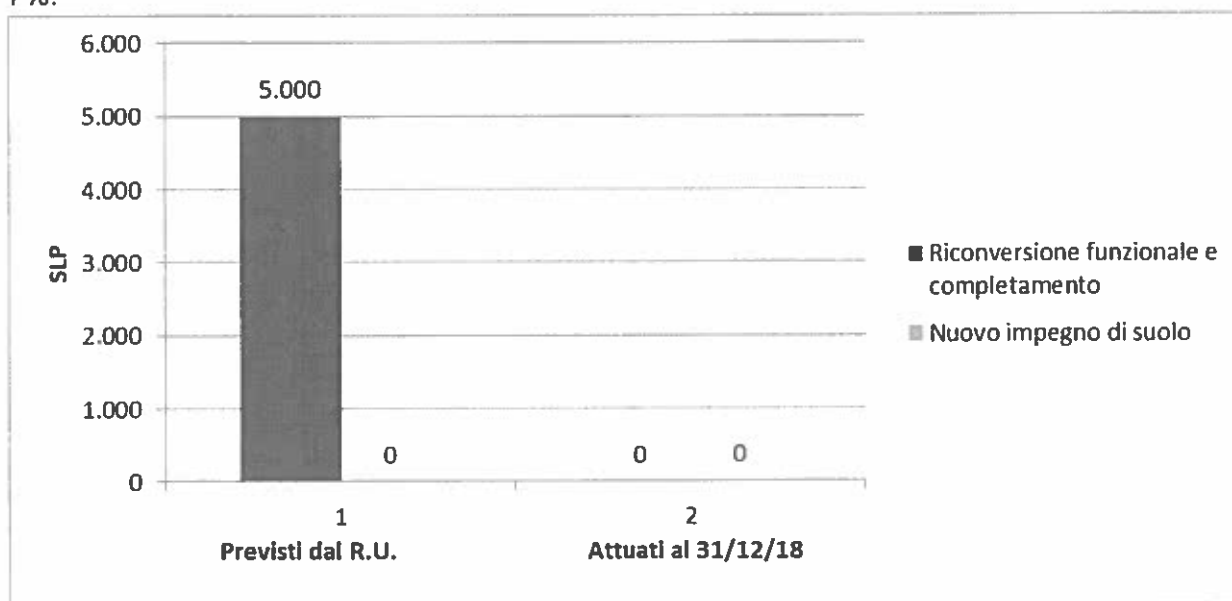
COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Nel periodo 2013-2018 non è stata data attuazione ad alcun intervento ed è in corso d'istruttoria la pratica inerente l'area R3b.1, che si pensa avrà rapida definizione visto l'attuale interessamento da parte dei richiedenti il permesso di costruire.

Con un valore pari allo 0% è l'unità territoriale con la più bassa percentuale di attuazione degli interventi rispetto al dimensionamento residenziale previsto dal RU, quantità riferite totalmente agli interventi di completamento, in ragione della mancata realizzazione degli interventi di riconversione funzionale. Se viene preso in considerazione l'intervento di completamento identificato dall'area R3b.1 per il quale la pratica edilizia è in corso di istruttoria, senza che ne sia stato rilasciato il permesso di costruire entro il 31 dicembre 2018 e che si pensa possano avere una rapida definizione, la percentuale degli interventi attuati sul totale delle previsioni del R.U. arriva quasi al 7%.



In definitiva quindi nell'UTOE 6 non sono stati ancora attuati mq 5.000 di SLP residenziale rispetto a mq 5.000 previsti dal R.U. e, contando che prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico non sono stati consumati metri quadrati di SLP residenziale, residuano mq 900 rispetto al dimensionamento del piano strutturale (pari a mq 6.000).

2.2 Gli ambiti soggetti a trasformazione e ad edificazione di completamento con destinazione non residenziale

Per fornire il quadro completo delle trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici del Comune di Vaiano ed anche se non dimensionate dal P.S., si propone di seguito la quantificazione degli interventi con destinazione d'uso diversa dalla residenza, così come disciplinati dal titolo VI del Regolamento Urbanistico, divisi tra interventi previsti ed attuati alla data del 31 dicembre 2018.



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

NOME_AREA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE (mq)	DESTINAZIONE PREVALENTE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ATTUAZIONE
1 PU1 AU2 Canovai via Nuti	3.700	artigianato, commercio, direzionale pubblico o di interesse pubblico	AU	NO
1 PU2 Nuova centralità	6.000	commercio, direzionale, servizi di uso pubblico	int. diretto	NO
1 PU3 Le Piazze		commercio, direzionale, servizi di uso pubblico	int. diretto	NO
1 PU4 Sangiorgese		servizi per l'istruzione di base, attività culturali, commercio, direzionale	int. diretto	NO
1 PU5 AU1 Nuova Centralità	250	commercio, direzionale	AU	NO
1 PU6 Centro civico Galletto	500	servizi di uso pubblico	int. diretto	NO
1 RU1 Sangiorgese	450	commercio, direzionale pubblico o di interesse pubblico	AU	NO
1 RU2 La Cina	2.000	commercio, direzionale pubblico o di interesse pubblico	AU - int. Diretto	NO
1 Sch.2	300	opere parrocchiali	int. diretto	NO
1 Sh.1	2.400	attrezzature socio-sanitarie	int. diretto	2.000
1 Ss 2	900	foresteria	int. diretto	NO
1 Ta 1 loc Castagneta	300	terziario	int. diretto	NO
1 Ta 2 via di Sofignano	150	terziario	int. diretto	NO
1 Tb 2 via Rosselli	300	terziario	int. diretto	NO
1 Tb 3 Le Casacce	100	terziario	int. diretto	NO
1 Tb 6 piazza I Maggio	1.000	terziario	int. diretto	NO
1 Tc.2 via Braga	50	commercio, direzionale	int. diretto	NO
UTOE 1	18.400			2000
2 P1c.1	1.200	commercio, direzionale, industria, artigianato	int. diretto	NO
2 RP1 Area via Mazzini	15.900	commercio, direzionale, artigianato, attività di servizio	int. diretto	3.000
2 RP4 Area via di Vittorio	7.000	impianti sportivi coperti e servizi connessi	int. diretto	NO
2 Tc.3	1000	commercio	int. diretto	NO
2 Tc.5	350	commercio, direzionale	int. diretto	NO
UTOE 2	25.450			3000
3 PT1 Lanificio Ciabatti		commercio, attività di servizio	int. diretto	NO
3 PT3 La Cartaja		commercio, direzionale, artigianato, attività di servizio	int. diretto	NO
3 RP6 AU1 via Fattori	800	commercio, direzionale, attività di servizio, artigianato	AU	NO
3 RP6 AU2 via Fattori	1.800	commercio, direzionale, attività di servizio, artigianato	AU	NO
3 RU7 La Briglia	2.850	commercio, direzionale, attività pubbliche o di interesse pubblico	AU	NO
3 Sr 2 Tignamica	150	servizi ricreativi	int. diretto	NO
3 Sr.3 Gamberame	250	servizi ricreativi	int. diretto	NO
3 Ss Isola	200	impianti sportivi coperti e servizi connessi	int. diretto	NO
3 RTa 1 La Foresta	120	attrezzature ricettive	int. diretto	NO
3 Ta.1 Tignamica	250	commercio, direzionale	int. diretto	NO
3 Tb.1 Tignamica	450	commercio, direzionale	int. diretto	NO
UTOE 3	6.870			0
4 AT1 Parco di Baccella	250	attrezzature di supporto al parco	AU	NO
4 PT4 Via Bertini	290	attrezzature ricettive, attività ricreative	AU	NO
4 Sr.1	60	servizi ricreativi	int. diretto	NO
4 Tc 2 via Bertini	200	commercio, attrezzature ricettive	int. diretto	NO
UTOE 4	800			0



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

5 AT7 Parco Fornaci	1600	impianti sportive servizi connessi	int. diretto	NO
5 AT8 Il Frantorio	200	rafforzamento frantoio consortile per attività di servizio	int. diretto	NO
5 PU7 Centro Civico Fornaci	150	servizi ricreativi	int. diretto	NO
UTOE 5	1.950			0
6 AT10 La Piantaglione	500	attrezzature ricettive	int. diretto	NO
6 AT11 Parco di Meretto	600	attrezzature ricettive, attrezzature di supporto	AU - int. Diretto	NO
6 AT9 Parco Parmigno	600	centro agriturismo	AU	NO
6 PU8 Centro civico Faltugn.	150	opere parrocchiali	int. diretto	NO
UTOE 6	1.850			0
previsti 55.320		attuati 5.000		

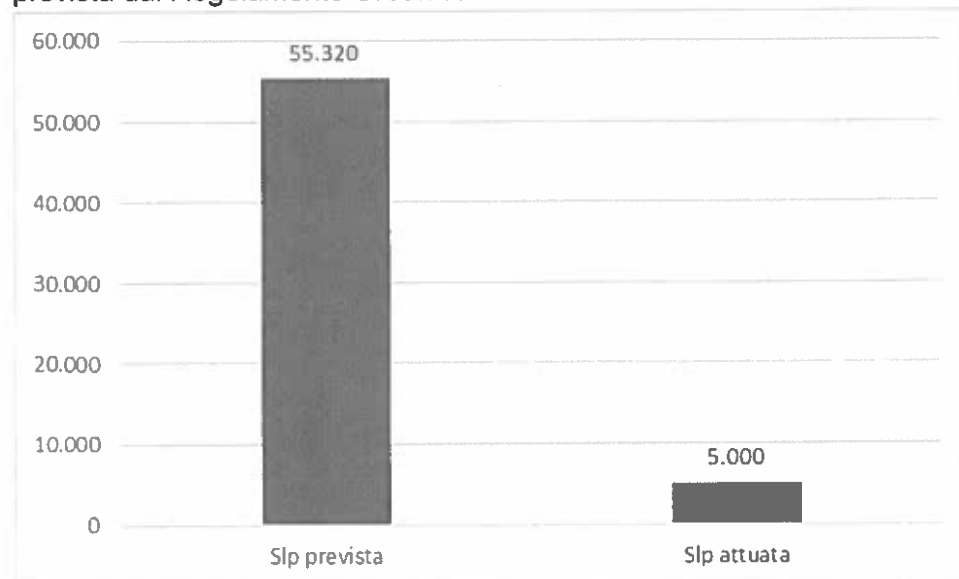
ATTUATI (2013-2018)	5.000
ATTUATI % SUL TOTALE PREVISTO	9%
IN CORSO	0
TRASFORMAZIONE ATTUATE	3.000
TRASFORMAZIONI ATTUATE % SUL TOTALE	7%

Le quantità espresse nella precedente tabella non sono esaustive delle potenzialità espresse dal Regolamento urbanistico, in considerazione del fatto che per alcune aree dei Servizi di uso pubblico (S) non è quantificata la SLP ma le nuove costruzioni sono dimensionate tenendo conto dell'effettiva necessità e funzionalità nel rispetto dei valori ambientali e del contesto urbanistico.

In via generale la maggiore quantità di SLP non residenziale è situata nelle UTOE 1, 2 e 3 ed è concentrata prevalentemente nelle aree di trasformazione, residuando in quota minimale per gli interventi diretti nelle aree del Terziario e dei Servizi di uso pubblico.

In totale è stata data attuazione a due interventi, entrambi situati nell'UTOE 1 (RU1_AU3-Piano Unitario di Massima "Silvaianese", eseguito solo in parte ed area Sh.1, anche questa eseguita solo in parte).

In nessuna delle altre unità territoriali è stata utilizzata la SLP con destinazione non residenziale prevista dal Regolamento Urbanistico.



In definitiva quindi nel Comune di Vaiano non sono stati ancora attuati mq 50.320 di SLP non residenziale rispetto a mq 55.320 previsti dal R.U., per una incidenza percentuale pari al 9% sul totale, tenuto conto che non vi sono all'attualità interventi in corso di definizione.



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

2.3 Stato di attuazione degli standard

Come definiti dal DM 1444/68 e meglio descritti all'art. 12 delle NTA del Regolamento Urbanistico costituiscono standard urbanistico la dotazione di aree destinate a parcheggio, a verde e spazi pavimentati e ad attrezzature collettive con le seguenti specifiche:

- per le Aree della Produzione, ad esclusione dell'UTOE 2, le quantità vengono indicate nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;
- le dotazioni di aree a standard richieste per i piani attuativi sono indicate nella specifica disciplina di riferimento di ogni intervento previsto.

Nel Regolamento Urbanistico contribuiscono al soddisfacimento degli standard le aree aperte di uso pubblico (Vpz, Vc, Vp, Va, Vs, Vg, Vf), le aree dei servizi di uso pubblico (SI, Sch, Sr, Sh, Si, Ss, Sa, Sp, St, Sc) e i parcheggi pubblici o d'uso pubblico (P) richiesti per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o comunque nel caso di cambiamento di destinazione d'uso nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico relativamente alla dotazione di servizi pubblici. Per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari del territorio comunale il Piano Strutturale indica le quantità minime di standards che devono essere garantite in sede di R.U. Il Regolamento Urbanistico ha dato conto di una previsione di aree verdi, aree scolastiche, aree per servizi di interesse collettivo e parcheggi superiori a quanto indicato dal P.S., con le seguenti specifiche:

- le aree del fondovalle, dove sono localizzate le aree della residenza e della produzione, il regolamento urbanistico prevede di potenziare gli edifici scolastici, i servizi urbani di interesse generale e le attrezzature tecnologiche mentre nelle aree più prettamente turistiche la dotazione di scuole è inferiore e sono invece sovradimensionati rispetto alla popolazione residente le dotazioni di parcheggi e di servizi di accoglienza;
- per quanto riguarda l'istruzione di base la quantità di aree destinate a tale funzione è stata prevista, per ragioni di organizzazione logistica e di costi di gestione, in modo da verificare lo standard a livello di intero territorio comunale, piuttosto che di singola UTOE (le UTOE 4 e 6, a prevalente vocazione turistica e in relazione alla scarsa densità demografica, non hanno alcuna area scolastica);
- gran parte delle aree destinate all'uso pubblico sono già nella disponibilità dell'A.C. o realizzate e gestite da altri Enti o privati convenzionati.

Di seguito viene proposto il riepilogo degli standard previsti dal P.S. e dal Regolamento Urbanistico, prima diviso per UTOE e poi riferito all'intero territorio comunale.

I dati demografici relativi al 31 dicembre 2018 mettono in evidenza una minima diminuzione del numero di residenti nell'UTOE 1 rispetto allo stesso dato riferito al 1998 e, parallelamente, nello stesso periodo si nota una certa vivacità demografica nelle UTOE 3, 4, 5 e 6. Come facilmente deducibile dalle tabelle riassuntive di seguito riportate, gli standard urbani attuali sono verificati rispetto alla popolazione residente. Considerato che nel quinquennio 2013/2018 non sono intervenute modifiche al dimensionamento degli standard esistenti e previsti rispetto a quanto elaborato nella relazione di monitoraggio del primo quinquennio, si rimanda ai grafici ad essa allegati per determinare la consistenza degli standard urbani.



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

UTOE 1 - IL CAPOLUOGO

abitanti al 31/12/1998 6.328

Standard urbani esistenti	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,6	28.800
Attrezzature di interesse collettivo	4,7	29.850
Verde	13,1	82.700
Parcheggi	3,4	21.635
Totale	25,8	162.985

totale abitanti previsti P.S. 8.610

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,8	41.500
Attrezzature di interesse collettivo	3,9	33.500
Verde	12,2	105.000
Parcheggi	3,9	33.500
Totale	24,8	213.500

abitanti al 31/12/2018 5.872

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base	5,3	31.180
Attrezzature di interesse collettivo	12,2	71.669
Verde	14,2	82.700
Parcheggi	4,7	27.456
Totale	36,2	213.005

UTOE 2 - IL MACROLOTTO DI GABOLANA

	mq./ab	mq.
Istruzione di base		-
Attrezzature di interesse collettivo		19.700
Verde		-
Parcheggi		5.310
Totale		25.010

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base		-
Attrezzature di interesse collettivo		22.012
Verde		8.254
Parcheggi		11.006
Totale		41.272

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base		-
Attrezzature di interesse collettivo		9.080
Verde		4.316
Parcheggi		8.742
Totale		22.138

UTOE 3 - LA CITTA' - FABBRICA E LE SUE PROPAGGINI

abitanti al 31/12/1998 1.818

Standard urbani esistenti	mq./ab	mq.
Istruzione di base	5,3	9.715
Attrezzature di interesse collettivo	2,3	4.270
Verde	10,7	19.500
Parcheggi	0,6	1.100
Totale	19,0	34.585

totale abitanti previsti P.S. 3.079

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base	5,2	16.000
Attrezzature di interesse collettivo	2,5	7.600
Verde	11,8	36.500
Parcheggi	2,5	7.600
Totale	22,0	67.700

abitanti al 31/12/2018 2.372

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base	2,4	5.731
Attrezzature di interesse collettivo	6,9	16.347
Verde	34,2	80.998
Parcheggi	1,8	4.293
Totale	45,3	107.369

UTOE 4 - SCHIGNANO

abitanti al 31/12/1998 558

Standard urbani esistenti	mq./ab	mq.
Istruzione di base	0,0	0
Attrezzature di interesse collettivo	8,4	4.670
Verde	24,1	13.420
Parcheggi	12,9	7.200
Totale	45,3	25.290

totale abitanti previsti P.S. 765

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base	0,0	0
Attrezzature di interesse collettivo	8,5	6.500
Verde	17,6	13.450
Parcheggi	13,0	9.950
Totale	39,1	29.900

abitanti al 31/12/2018 1.004

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base	0,0	0
Attrezzature di interesse collettivo	10,2	8.254
Verde	30,5	24.748
Parcheggi	8,9	7.200
Totale	49,5	40.202

UTOE 5 - SOFIGNANO - FORNACI - SAVIGNANO

abitanti al 31/12/1998 248

Standard urbani esistenti	mq./ab	mq.
Istruzione di base	5,2	1.300
Attrezzature di interesse collettivo	23,0	5.700
Verde	0,0	0
Parcheggi	4,8	1.185
Totale	33,0	8.185

totale abitanti previsti P.S. 338

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,7	1.600
Attrezzature di interesse collettivo	20,0	6.750
Verde	9,0	3.050
Parcheggi	5,0	1.680
Totale	38,7	13.080

abitanti al 31/12/2018 574

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base	20,6	11.834
Attrezzature di interesse collettivo	16,3	9.357
Verde	9,2	3.104
Parcheggi	8,7	4.990
Totale	51,0	29.285



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

UTOE 6 - FABIO - FALTUGNANO

abitanti al 31/12/1998 190

Standard urbani esistenti	mq./ab	mq.
Istruzione di base	0,0	0
Attrezzature di interesse collettivo	10,7	2.025
Verde	0,0	0
Parcheggi	0,0	0
Totale	10,7	2.025

totale abitanti previsti P.S.

370

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base	0,0	0
Attrezzature di interesse collettivo	15,4	5.700
Verde	15,4	5.700
Parcheggi	15,4	5.700
Totale	46,2	17.100

abitanti al 31/12/2018

211

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base	0,0	0
Attrezzature di interesse collettivo	19,9	4.205
Verde	0,0	0
Parcheggi	0,0	0
Totale	19,9	4.205

COMUNE DI VAIANO

abitanti al 31/12/1998 9.142

Standard urbani esistenti	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,4	39.815
Attrezzature di interesse collettivo	5,1	46.515
Verde	12,6	115.620
Parcheggi	3,4	31.120
Totale	21,1	233.070

totale abitanti previsti P.S.

13.162

Standard urbani di previsione	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,5	59.100
Attrezzature di interesse collettivo	4,6	60.050
Verde	12,4	163.700
Parcheggi	4,4	58.430
Totale	21,4	341.280

abitanti al 31/12/2018

10.145

Standard urbani attuali	mq./ab	mq.
Istruzione di base	4,8	48.745
Attrezzature di interesse collettivo	10,8	109.832
Verde	18,9	191.550
Parcheggi	4,3	43.939
Totale	38,8	394.066

3 Considerazioni sullo stato di attuazione

Nel quinquennio 2013/2018, contando tutti gli interventi effettuati a scala comunale, è stata data attuazione al 20% delle potenzialità complessive del Regolamento urbanistico, dove il 5% è rappresentato dagli interventi di completamento e il 15% dalla riconversione funzionale delle aree di trasformazione. Nel periodo preso in esame non è stata data attuazione a nessuna delle quattro aree interessate da espansione residenziale, anche se è attualmente in fase di definizione il piano di lottizzazione dell'area ER4 in loc. Apparita e quindi non si è assistito a nessun nuovo impegno di suolo.

La verifica degli effetti prodotti dalle trasformazioni urbanistico edilizie previste dagli strumenti della pianificazione comunale è stata effettuata analizzando l'iter di approvazione seguito dalle pratiche depositate e che in particolare modo si è esplicitata nella verifica dei contenuti dei pareri espressi dalla commissione edilizia e/o da altri enti interessati all'emissione di nulla osta, questo per rilevare eventuali effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e della salute umana attesi a seguito della realizzazione degli interventi sugli insediamenti urbanistici esistenti e nelle aree di trasformazione degli assetti territoriali.

Per le aree di trasformazione, in particolare, si è proceduto alla comparazione tra le aspettative attese dallo studio di valutazione integrata utilizzato in fase di redazione del Regolamento Urbanistico e il progetto di piano attuativo o il permesso di costruire depositato agli atti dell'ufficio tecnico. Come previsto dalla L.R. 1/05, difatti, tutti gli interventi di trasformazione degli assetti territoriali previsti dal R.U. sono stati oggetto di valutazione integrata degli effetti, effettuata mediante l'adozione di alcuni indicatori di base (accessibilità, dotazione di parcheggi, verde, servizi, presenza di elementi di socialità, qualità urbana, etc), misurati su una scala qualitativa con sei livelli (da assente a buono) e ritenuti in grado di dare conto, singolarmente e nel loro complesso, delle potenzialità migliorative rispetto alla situazione attuale dell'area.

Nelle aree di trasformazione per le quali è stata data attuazione alle previsioni del R.U. non si rilevano discordanze tra gli effetti previsti in sede di valutazione integrata e quanto rilevato in data odierna. Si tratta in genere di ex aree industriali da riqualificare mediante l'eliminazione delle



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

attività produttive impropriamente localizzate e da rifunzionalizzare con destinazioni residenziali, direzionali e commerciali, dove le risorse impegnate non possono altro che beneficiare delle scelte impresse dallo strumento urbanistico. Sia la risorsa acqua che aria beneficiano di un generale miglioramento della situazione pregressa, considerato che i nuovi insediamenti non influiscono sulla qualità delle acque sotterranee poiché compresi all'interno di aree servite dalla rete fognaria e dall'acquedotto, ed un miglioramento generale del quadro delle emissioni nocive in atmosfera dato dalla riconversione d'uso. Per quanto attiene alla risorsa suolo/sottosuolo si assiste a un generale ripristino delle superfici attualmente impermeabili verso superfici permeabili e semipermeabili, mentre le nuove infrastrutture garantiscono una migliore accessibilità sia pedonale che meccanizzata e una migliore distribuzione dell'acqua e della rete degli scarichi che vanno a confluire verso gli impianti di depurazione.

Il contributo apportato dall'ufficio tecnico e dalla Commissione Tecnica Comunale per l'Edilizia e la Trasformazione Urbana è stato fondamentale per indirizzare le scelte progettuali dei privati cittadini verso il rispetto dei caratteri urbanistici, architettonici e paesistici del contesto circostante, ovvero alla qualità architettonica, edilizia, funzionale e tecnologica delle opere, quale accertamento di conformità del progetto alle prestazioni qualitative richieste dalle normative urbanistico-edilizie.

Gli indirizzi forniti dal Comune di Vaiano relativamente agli interventi da attuare sugli insediamenti urbanistici esistenti, che nel loro insieme, data la limitata dimensione, non arrecano significativi effetti a livello economico e sociale, hanno riguardato prevalentemente aspetti connessi alla tipologia edilizia, ed in particolare verso soluzioni volte a garantire la compatibilità con i caratteri paesistici dei luoghi, modificando le proposte che avevano ad oggetto architetture avulse rispetto al contesto in cui vengono ad inserirsi.

Le uniche criticità rilevate dall'ufficio tecnico nella fase gestionale del Regolamento Urbanistico attengono problematiche derivanti dall'attuazione delle previsioni dei precedenti strumenti urbanistici. In via generale si rileva l'inadeguatezza delle reti infrastrutturali fognarie delle frazioni situate in collina e, nel caso di Faltignano, anche l'acquedotto non riesce a sopperire alle richieste degli utenti, specialmente nel periodo estivo. È utile comunque ricordare che le unità territoriali collinari non sono interessate da interventi di trasformazione di una certa consistenza ma sono prevalentemente destinate agli interventi di completamento o di potenziamento dei circuiti turistici e che la frazione Sofignano è stata interessata nel corso del 2018 dall'ampliamento del servizio di adduzione di metano e dell'acquedotto pubblico, ad opera del Servizio Idrico Integrato.

Dai dati sopra riportati si evince che la quasi totalità degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal R.U.C non sono stati realizzati, per tutta una serie di motivazioni, tra le quali la grave crisi economica che interessa il settore edile, che devono essere approfondite in sede di rielaborazione della nuova strumentazione urbanistica, tanto da valutare l'opportunità della riconferma o meno, anche alla luce del nuovo dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.

Nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici del Comune di Vaiano, Piano Strutturale Intercomunale congiuntamente con i vicini Comuni di Vernio e Cantagallo e Piano Operativo, così come disciplinati dalla L.R. 10/11/2014 n. 65 "Norme per il governo del Territorio", occorre pervenire alla redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica programmando il graduale passaggio da una struttura normativa ormai obsoleta al nuovo metodo di pianificazione regionale disciplinato dalla LR 65/2014 e dal PIT con valenza di piano paesaggistico.



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

L'articolo 95 commi 9 e 11 della LR 65/2014 dispone che le previsioni dei piani attuativi, progetti unitari, interventi di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata oppure gli interventi di nuova edificazione perdono la propria efficacia qualora, entro i cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico, non vengano approvati e/o convenzionati i primi oppure non venga rilasciato il relativo titolo edilizio per le nuove edificazioni.

Rispetto a quanto disciplinato dalla previgente legge per il governo del territorio vi è un punto sul quale occorre focalizzare l'attenzione per consentire il graduale passaggio dal Piano Strutturale al Piano Strutturale Intercomunale e dal Regolamento Urbanistico al Piano Operativo del territorio comunale di Vaiano.

L'art. 95 comma 3 lettera d) della LR 65/2014 colloca gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del territorio urbanizzato nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale. In maniera del tutto divergente la LR 1/2005 elencava espressamente l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, art. 55 comma 2 lettera d), valida a tempo indeterminato.

Considerato che la LR 65/2014 all'art. 254 comma 1 lettera a) abroga specificatamente la LR 1/2005 deve intendersi che alla data del 9 aprile prossimo, termine ultimo di validità quinquennale della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi del Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, non saranno più realizzabili le previsioni dei piani attuativi, progetti unitari, interventi di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata, non approvati e/o non convenzionati e gli interventi di nuova edificazione per i quali non è stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Nel corso degli ultimi anni si sono susseguite una serie di modifiche normative regionali e nazionali tese a riattivare il mercato immobiliare, introducendo norme volte ad assicurare maggiore durata agli interventi edilizi in corso di realizzazione (DL 69/2013 convertito in L. 98/2013) o processi di semplificazione, sia in ambito edilizio che urbanistico (L.R. n. 5/2010 "Norme per il recupero dei sottotetti"; Legge 72/2010 che ha modificato il T.U. per l'edilizia; Legge 10/2011 introduzione della S.C.I.A in materia Edilizia; Legge 9/08/2013 n. 98 conversione del D.L. 69/2013, cosiddetto "Decreto del fare"; Legge 11/11/2014 n. 164 conversione del D.L. 133/2014 "Misure Urgenti per l'apertura dei cantieri").

Appare evidente dalla normativa sopracitata come il Legislatore abbia fatto ricorso all'istituto della proroga dei titoli abilitativi edilizi e degli strumenti urbanistici attuativi, con l'intento di concedere ulteriori possibilità alla ripresa dei cantieri.

Il legislatore regionale, seguendo questa tendenza, ha fatto altrettanto disciplinando all'art. 95 comma 12 della LR 65/2014 l'istituto della proroga, per una sola volta, della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, per un periodo massimo di tre anni.

A seguito di quanto sopra esposto e in considerazione anche della particolare situazione economica generale in cui versa il settore dell'edilizia, si ritiene, nell'interesse pubblico prevalente, di procedere ad una proroga della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi del Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, coerentemente con quanto riportato nel comma 12 dell'art. 95 della LR 65/2014, al fine di dare continuità alle previsioni dello strumento della pianificazione urbanistica e consentire all'Ente di predisporre al meglio il nuovo Piano Strutturale Intercomunale (del quale è stato approvato l'atto di avvio del procedimento in data 11/09/2018) e il Piano Operativo, conformi ai contenuti del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Tale proroga consente da una parte di dare continuità, per tre anni, agli



COMUNE DI VAIANO

Provincia di Prato

Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

interventi edilizi di completamento che la LR 1/2005 allocava nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dall'altro di fare collimare le norme di salvaguardia del Piano Strutturale Intercomunale di cui all'art. 94 comma 2ter, secondo il quale "*decorso inutilmente il termine di ... tre anni e sei mesi decorrenti dall'avvio del procedimento ... non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), bbis), f) ed l)*" della LR 65/2014.

In dipendenza delle norme sovraordinate la suddetta proroga opera unicamente per i casi contemplati dalla normativa richiamata, ovvero per gli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico vigente di cui ai commi 9 e 11 dell'art. 95 LR 65/2014 e non agisce per quei piani che risultino in contrasto con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato e con quanto previsto dal P.A.I. e dal P.G.R.A. di cui alle recenti deliberazioni dell'Autorità di Bacino.

Vaiano, li 05/03/2019

Il Responsabile Area 1
Arch. Daniele Crescioli



