



# COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi  
Arch. Emanuela Vigneri  
Dott.ssa Maria Grazia Basile

### Progettazione Urbanistica della variante

Ing. Donato Rossi  
DO'RO - Gestione Progetti

### Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc  
Dott. Geol. Roberto Cerri

Collaboratori

Dott. Geol. Luca Caselli  
Dott. Alessandro Bartolomei  
Collaborazione allestimento cartografico da banca dati  
Dott. Laila Giannetti

### Indagini geologiche ed idrauliche della variante

Studio Georicerche Snc  
Dott. Geol. Luca Caselli

Sindaco:

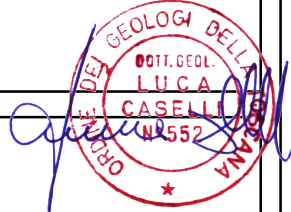
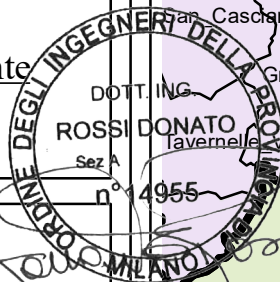
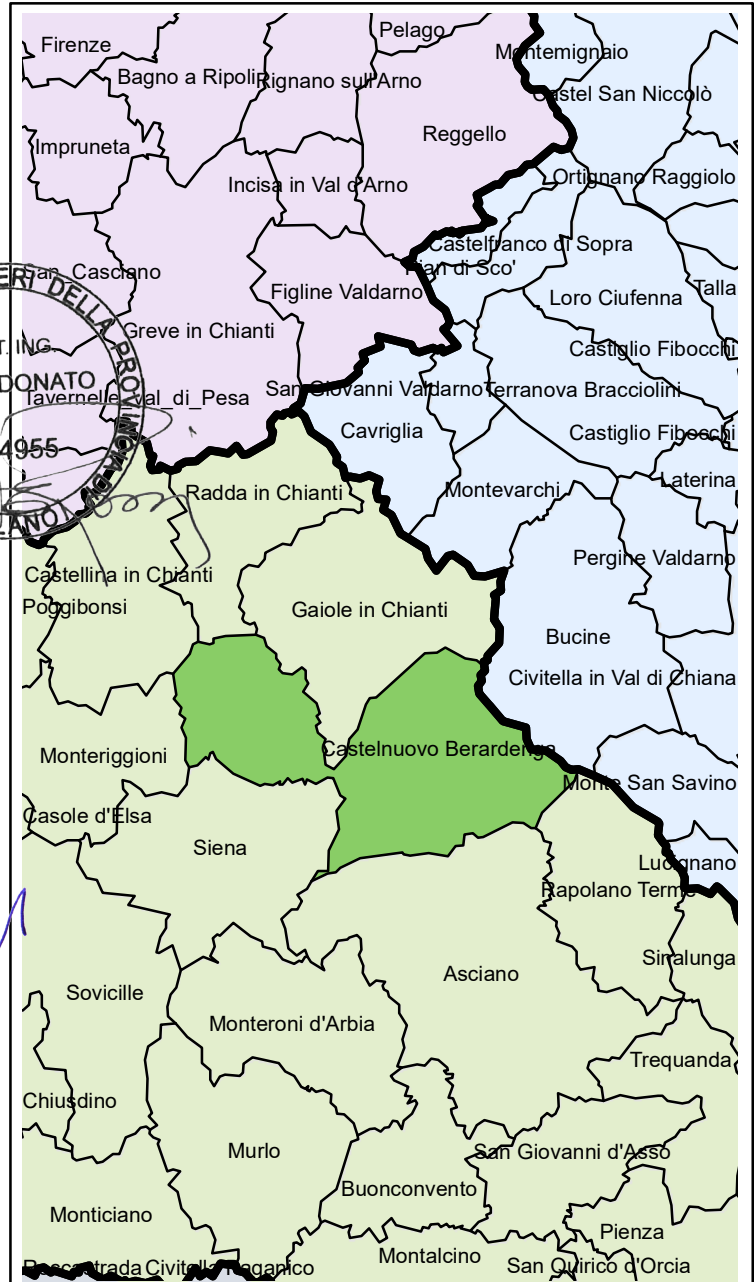
Fabrizio Nepi

*Responsabile del Procedimento:*

Arch. Paola Dainelli

*Garante della Comunicazione:*

Dott. Roberto Gamberucci



Adozione:

D.C.C. n.100 del 21/10/2016

Data: Gennaio 2017

Approvazione:

Documento

# 14

## Relazione Illustrativa

Modificate a seguito della variante Et15 Complesso Immobiliare Monastero d'Ombrone



**COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA**

**Provincia di Siena**

**Regolamento Urbanistico**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Gennaio 2017**



## INDICE

1 – Premessa metodologica. ....	5
1.a – Il processo di formazione del R.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga .....	5
1.b – Introduzione normativa .....	7
1.c – La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) .....	8
2 – Elaborati del Regolamento Urbanistico. ....	12
3 – La schedatura del patrimonio edilizio esistente.....	15
4 – Obiettivi del R.U. ....	17
4.a – Obiettivi di carattere generale.....	17
4.b – Obiettivi di carattere specifico .....	20
5 – Dimensionamento del R.U. ....	31
5.a – Tabella riepilogativa del dimensionamento del R.U. per abitanti e posti letto.....	33
5.b – Tabelle riepilogative del dimensionamento del R.U. per funzioni.....	34
5.c – Tabella riepilogativa degli standards pubblici.....	36



## **1 – Premessa metodologica.**

### ***1.a – Il processo di formazione del R.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga***

Il Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Berardenga è stato approvato il 16 aprile 2009 con Del. C.C. n. 58.

Nel mese di dicembre 2009 la stessa Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio Arch. Paola Dainelli ha pubblicato l'avviso per l'affidamento dell'incarico per la redazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelnuovo Berardenga ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.

Successivamente alla aggiudicazione della gara e all'affidamento dell'incarico formalizzato tramite una convenzione di incarico stipulata tra l'Ente Appaltante ed il professionista aggiudicatario, sono stati nominati come Responsabile del procedimento l'Arch. Paola Dainelli e come Garante della comunicazione il dott. Giacomo Demurtas.

In seguito a ciò l'incarico per la formazione del Regolamento urbanistico si è svolto secondo il seguente iter:

1) Aprile - Maggio 2010:

Preparazione da parte del professionista incaricato del Documento preliminare di Valutazione Integrata Iniziale e di Valutazione Ambientale Strategica come fase di avvio per la formazione del nuovo R.U.

2) Giugno 2010 – Dicembre 2010:

Incontri con cittadini, operatori, organi istituzionali, Commissione consiliare assetto del territorio e gruppi consiliari per l'acquisizione di suggerimenti e proposte utili per la formazione del R.U..

3) Ottobre 2010 – Marzo 2011:

Redazione della bozza non definitiva del R.U. con schedatura del patrimonio edilizio esistente, carte di progetto, NTA, Relazioni e Valutazioni ambientali intermedie.

4) Aprile 2011:

Consegna della bozza non definitiva del R.U. alla A.C., contenente tutto quanto elaborato nelle fasi precedenti.

5) Maggio 2011 – Ottobre 2011:

Confronto con i cittadini nelle frazioni e nel Capoluogo, con gli operatori, professionisti, con organi istituzionali con la Regione, Provincia e Comuni vicini (Asciano) per l'esame delle problematiche di carattere sovra comunale.

6) Ottobre 2011 – Dicembre 2011:

Stesura definitiva di R.U. con tutti gli elaborati necessari.

- 7) Gennaio 2012: Prima consegna di R.U. comprensiva di tutti gli elaborati, per un esame da parte della Amministrazione Comunale prima della Adozione.
- 8) Giugno 2012: Seconda consegna di R.U. comprensiva di tutti gli elaborati, modificati in seguito alle valutazioni della Amministrazione Comunale, le Commissioni, la Provincia per la coerenza con il nuovo PTC, i Comuni vicini per problematiche di copianificazione, in particolare il Comune di Asciano.

Tutto il lavoro si è avvalso del continuo e permanente confronto con gli uffici tecnici del Comune ed in particolare con il Responsabile del Procedimento Arch. Paola Dainelli e con il Garante della Comunicazione, per la visione ed esame dei contributi pervenuti (circa 132), con l'A.C. in particolare con il Sindaco e Assessore all'Urbanistica e con la commissione consiliare assetto del territorio.

Il tema della partecipazione è stato caratterizzato da due aspetti fondamentali: la "partecipazione" con enti e soggetti istituzionali e la "partecipazione" con i cittadini e le parti sociali

Per il primo aspetto al momento dell'avvio di attivazione del R.U. sono stati individuati i soggetti istituzionali ed i soggetti competenti alla pianificazione e gestione del territorio e alla gestione dello strumento urbanistico, nonché le componenti sociali, culturali e ambientaliste, ai quali sono stati inviati i documenti preliminari di Valutazione Integrata e di VAS, con l'individuazione degli obiettivi del R.U. e la richiesta di contributi.

Per il secondo aspetto, invece, il Responsabile del Procedimento ed il Garante della Comunicazione hanno individuato i seguenti strumenti affinché tutti i cittadini potessero prendere conoscenza della formazione del nuovo R.U. e dare il loro contributo:

- \*) Pubblicazioni cartacee;
- \*) Pubblicazione informatiche sul sito web del Comune;
- \*) Conferenze e incontri: Assemblee pubbliche nelle quali è stato illustrato lo stato di avanzamento dei lavori e sono stati richiesti contributi;
- \*) Richiesta di contributi ai fini della formazione del R.U.. L'Amministrazione Comunale ha proposto ai cittadini, associazioni e imprese di presentare eventuali richieste per risolvere problematiche presenti nel territorio. In ogni seduta sono stati incontrati vari interlocutori per un totale di circa 110. Da tali incontri sono scaturite proposte, richieste, suggerimenti, molte delle quali sono state successivamente protocollate presso l'ufficio protocollo dell'Ente. Tali proposte e suggerimenti sono stati tenuti in considerazione dall'incaricato Arch. Graziano Massetani, di concerto con il Sindaco e l'Arch. Paola Dainelli, Responsabile del procedimento e dell'Ufficio Urbanistica del Comune, per la definizione della prima fase del R.U..

Dopo la prima consegna degli elaborati del RU avvenuta nel gennaio 2012, l'Amministrazione in collaborazione con il tecnico incaricato e il suo gruppo di lavoro e con il Responsabile del procedimento ha raccolto ulteriori valutazioni e riflessioni sulle proposte fatte, ha incontrato di nuovo la Commissione Assetto



del Territorio del Comune, i Comuni dell'Area Senese per la presentazione del R.U., ed in particolare il Comune di Asciano per la soluzione di alcune problematiche presenti al confine con questo Comune, a Cassetta e a Castelnuovo Scalo; infine la Provincia di Siena per chiarire le problematiche relative alla Coerenza fra il nuovo R.U. con il nuovo P.T.C. approvato dalla stessa provincia in data 14/12/2011 con D.C.P. 124.

### **1.b - Introduzione normativa**

La nuova disciplina introdotta dalla L.R. del 3 Gennaio 2005 n. 1, volta ad aggiornare la precedente della L.R. del 16 Gennaio 1995 n. 5, ha definito due principali categorie di strumenti di governo del territorio:

\*) Gli Strumenti della Pianificazione territoriale, costituiti da:

§) il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) regionale.

§) il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) provinciale.

§) il Piano Strutturale (P.S.) comunale.

\*) Gli Atti di governo del territorio, costituiti da:

§) il Regolamento Urbanistico (R.U.) comunale.

§) i Piani Complessi d'Intervento.

§) i Piani Attuativi (P.A.).

§) i Piani ed i Programmi di settore.

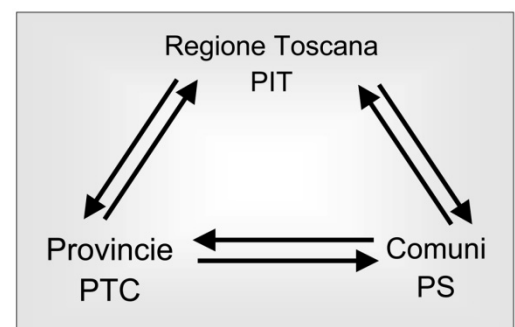
§) gli Accordi di programma e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati qualora incidano sugli assetti degli Strumenti di pianificazione territoriale.

In particolare:

§) Gli Strumenti della pianificazione territoriale sono strumenti di livello strategico e definiscono lo Statuto del Territorio e le Invarianti Strutturali, nonché le strategie di Sviluppo Sostenibile

§) Gli Atti di governo del territorio costituiscono, invece, gli strumenti urbanistici operativi e definiscono gli interventi e la disciplina del territorio per quanto concerne sia i centri abitati che il territorio aperto.

La disciplina regionale stabilisce, quindi, che i tre livelli istituzionali di pianificazione (Regione, Provincia, Comune) si devono integrare reciprocamente in rapporto "circolare" senza più alcun rapporto gerarchico, anche in seguito alle modifiche al Titolo V della Costituzione.



Alla luce di quanto sopra la pianificazione territoriale di livello comunale si attua attraverso il Piano Strutturale ed i successivi Atti di governo del territorio il principale dei quali è il Regolamento Urbanistico. I compiti e le finalità del P.S. e del R.U. possono essere riassunti attraverso il seguente schema:

**Il P.S. definisce a livello di territorio comunale:**

1. All'interno della propria parte Statutaria la struttura identitaria del territorio, le invarianti strutturali, i principi cardine del governo del territorio
2. All'interno della propria parte Strategica gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione, le UTOE, il dimensionamento, i criteri per l'individuazione delle aree degradate e la disciplina della Valutazione Integrata

**Il R.U., alla luce del P.S., deve quindi governare:**

1. La gestione degli insediamenti esistenti, ivi compresi i centri storici ed il Patrimonio Edilizio Esistente,
2. Le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale

### **1.c – La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

La Legge Regionale del 16 gennaio 1995 n. 5 (art. 32) e la Deliberazione della Giunta Regionale del 14 dicembre 1998 n. 1541 avevano introdotto nella pianificazione territoriale toscana la *Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.)*, quale strumento destinato a individuare gli effetti prodotti sull'ambiente dalle previsioni urbanistiche degli strumenti di governo del territorio, ed hanno definito i criteri per una loro corretta analisi e determinazione.

Successivamente la L.R. del 1/2005, al Titolo II, Capo 1, articoli da 11 a 14, ha previsto la sostituzione della suddetta Valutazione degli Effetti Ambientali con la Valutazione Integrata (V.Int.), le cui modalità di realizzazione sono contenute nel Regolamento di attuazione 4/R pubblicato nel BURT n. 2 del 14 febbraio 2007.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 1/2005 sono state introdotte ulteriori modifiche alla normativa nazionale e regionale in materia di valutazione ambientale ed, in particolare, è stata introdotta all'interno della pianificazione regionale, provinciale e comunale la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 4 del 16/01/2008 e del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive comunitarie 2001/42/CE, 85/377/CE e s.m. e i..

La Regione Toscana infatti, al fine di adeguarsi al D.Lgs 152/2006 ha in un primo tempo introdotto norme provvisorie con la Del.G.R. 87 del 9 febbraio 2009 e successivamente ha definito la propria disciplina regionale attraverso la L.R. 10-11/2010 che ha regolamentato il coordinamento tra Valutazione Integrata e VAS., ulteriormente integrata e modificata dalla L.R. 69/2010.

Ai sensi dell'art. 5 della Dir.2001/42/CEE e dell'art 24 della LR 10-11/2010 nell'ambito della VAS deve

essere redatto un “Rapporto Ambientale” che definisca, descriva e valuti gli “effetti significativi” che l’attuazione del R.U. può avere sull’ambiente e che esponga anche le ragionevoli alternative che sono state eventualmente individuate e le motivazioni delle scelte in merito.

In particolare, ai sensi della normativa vigente il Rapporto Ambientale dovrà:

- a) individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi sull’ambiente, sul patrimonio culturale e sulla salute derivanti dall’attuazione del RU;
- b) individuare, descrivere e valutare le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del RU, tenendo conto di quanto emerso dalla consultazione di cui all’articolo 25 della L.R. 10-11/2010;
- c) concorrere alla definizione degli obiettivi e delle strategie del R.U.;
- d) indicare i criteri di compatibilità ambientale, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio del R.U..

Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha avviato il processo di formazione del R.U. in data 27 aprile 2010 con l’incarico all’arch. Arch. Graziano Massetani. L’Arch. Graziano Massetani nella veste di Proponente ha quindi redatto il Documento di Valutazione Integrata Iniziale e il Rapporto preliminare per la VAS. Nei due documenti prodotti sono stati quindi individuati gli obiettivi del R.U., lo stato delle risorse da tenere in considerazione nella costruzione del nuovo atto di governo del territorio e gli indicatori da costruire per il monitoraggio del R.U..

I due documenti in data 6 settembre 2010 sono stati inviati agli Enti preposti a esprimere pareri e contributi, gli stessi sono pervenuti e di questi ne è stato dato conto nel Rapporto Ambientale e nella Valutazione Integrata Finale.

Nel tempo che è intercorso dall’approvazione del P.S. all’avvio del procedimento per la redazione del R.U. sono state introdotte modifiche alla normativa nazionale e regionale in materia di valutazione ambientale.

In particolare è divenuto attuativo il D.Lgs. 152 del 03/04/2006 che, ai sensi e delle Direttive Comunitarie 2001/42/CE e 85/377/CE e s.m. e i., ha introdotto all’interno della pianificazione territoriale la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

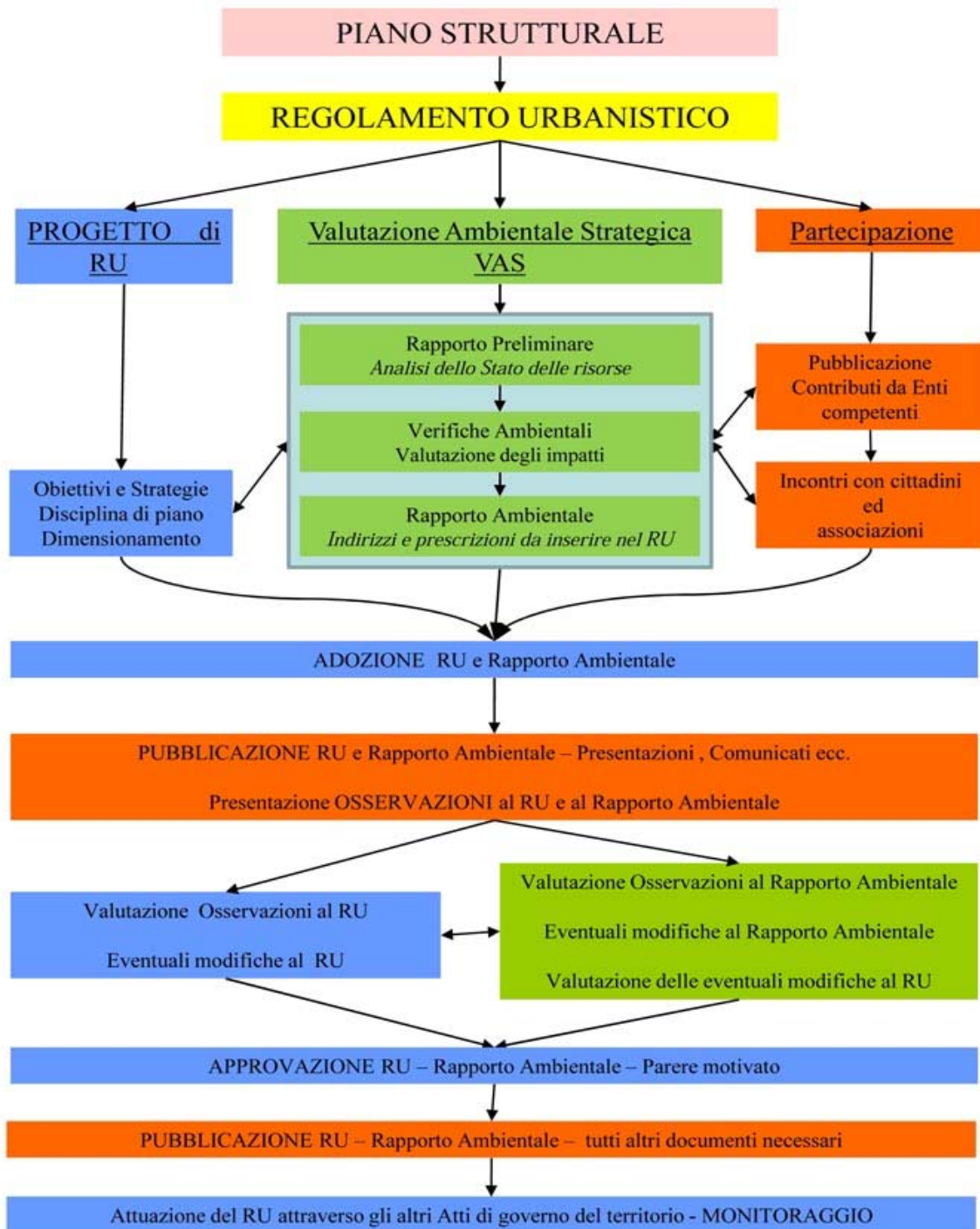
La Regione Toscana aveva già deliberato in merito alla attuazione della Dir. 2001/42/CE attraverso l’introduzione della Valutazione Integrata con la L.R. 1/2005 ed il Reg. 4/R/2007, ai sensi delle quali leggi era stata svolta la valutazione del P.S. vigente (tavole Si08).

Successivamente la Regione Toscana, al fine di adeguarsi al D.Lgs 152/2006, ha in un primo tempo introdotto norme provvisorie (con la Del.G.R. 87 del 9 febbraio 2009) ed in un secondo tempo ha definito un primo coordinamento tra le due valutazioni (attraverso la L.R. 10/2010 e la LR 69/2011).

La Regione Toscana, infine, attraverso la L.R. 6/2012, ha individuando come unico procedimento di

valutazione ambientale la VAS; la LR 6/2012 costituisce però solamente una specifica normativa per cui la legge di riferimento in materia resta la LR 10/2010.

Ai sensi della normativa vigente il processo valutativo nel suo complesso non deve consistere in un documento a se stante da redigere in separata sede rispetto alla definizione del nuovo Regolamento Urbanistico, al contrario, deve costituire un “processo” di analisi e verifica da svolgere parallelamente alla formazione dello strumento urbanistico ed all’interno del percorso di pianificazione il ruolo della VAS può essere schematizzato nel modo riportato nella seguente illustrazione schematica.



## 2 – Elaborati del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01      Inquadramento territoriale: Sistemi e Sub-sistemi territoriali, Scala 1:20.000

Tavv. 02      *Carte dei vincoli sovraordinati*

    Tav. 02a      *Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000*

    Tav. 02b      *Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000*

Tavv. 03      *Carte del territorio: Invarianti strutturali*

    Tav. 03a      *Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000*

    Tav. 03b      *Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000*

Tavv. 04      *Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto*

    Tav. 04a      *Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000*

    Tav. 04b      *Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000*

Tavv. 05      *Carte del territorio: Strategie per gli insediamenti*

    Tav. 05 - U.T.O.E. 1 - Castelnuovo Berardenga - Guistrigona - San Piero, Scala 1:2.000

    Tav. 06 - U.T.O.E. 2 - San Gusmè - Villa a Sesta - San Felice - Bossi, Scala 1:2.000

    Tav. 07 - U.T.O.E. 3 - Casetta - Colonna del Grillo - Stazione, Scala 1:2.000

    Tav.08 - U.T.O.E. 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone, Scala 1:2.000

    Tav. 09 - U.T.O.E. 5 - Quercegrossa - La Ripa - Colombaio, Scala 1:2.000

    Tav. 10 - U.T.O.E. 6 - Vagliagli - Pievasciata - Corsignano - Scopeto, Scala 1:2.000

    Tav. 11 - U.T.O.E. 7 - Monteaperti, Scala 1:2.000

Tav. 12 - Carta dell'accessibilità urbana e limite dei centri abitati, Scala 1:5.000

### Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica

Tavv. 13 – Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica

    Tav. 13.1 Relazione geologico - tecnica

    Tav. 13.2a Carta della pericolosità geologica nord, Scala 10.000

    Tav. 13.2b Carta della pericolosità geologica sud, Scala 10.000

    Tav. 13.3a Carta della pericolosità idraulica nord, Scala 10.000

    Tav. 13.3b Carta della pericolosità idraulica sud, Scala 10.000

    Tav. 13.3c Carta della pericolosità idraulica Ponte a Bozzone, Pianella, Casetta, Scala 1:2.000

- Tav. 13.4a Carta della tutela delle risorse idriche nord, Scala 10.000
- Tav. 13.4b Carta della tutela delle risorse idriche sud , Scala 10.000
- Tav. 13.5a Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Vagliagli, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5b Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Quercegrossa, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5c Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Pianella, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5d Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Monteaperti, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5e Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – San Giovanni a Cerreto, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5f Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Castelnuovo Berardenga, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5f – Allegato - sezioni
- Tav. 13.5g Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Casetta, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5g – Allegato - sezioni
- Tav. 13.5h Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Ponte a Bozzone, Scala 1:2.000
- Tav. 13.6 Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:2.000
- Tav. 13.7a Carta pericolosità sismica, Scala 1:2.000
- Tav. 13.7b Carta pericolosità sismica, Scala 1:2.000
- Tav. 13.8 Carta della fattibilità, Scala 1:2.000
- Tav. 13.9 Fattibilità Schede Norma e zone F4

Tav. 14 - Relazione illustrativa

Disciplina di piano:

Tav. 15 - Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle NTA:

Tav.15a – *Schede norma delle zone Ed*

Tav.15b – *Schede norma delle zone R ed Er*

Tav.15c – *Schede norma delle zone T ed Et*

Valutazioni:

Tav. 16 - Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale

Allegato A – Relazione della Valutazione di Incidenza

Allegato B – Verifica di coerenza RU/PTCP 2010



### **3 – La schedatura del patrimonio edilizio esistente**

Oltre agli elaborati grafici e normativi il Regolamento Urbanistico contiene una dettagliata schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, coerentemente con quanto disposto dalle N.T.A. del Piano Strutturale vigente (art.12 N.T.A. del PS vigente).

Sulla base della schedatura puntuale dell'intero patrimonio edilizio il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo fra quello di valore storico architettonico facente parte dello Statuto del Territorio, al fine di mantenere gli elementi di invarianza e tutelarli nella loro consistenza materiale e nella loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti, da quello di più recente formazione per il quale le NTA potranno anche articolare diversamente gli interventi ammissibili.

In particolare gli articoli 18 e 19 delle NTA del nuovo R.U. contengono tutti i tipi di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

Per quello di valore storico-architettonico le norme sono puntuali e le categorie di intervento vanno dalla Manutenzione ordinaria alla Ristrutturazione edilizia in funzione del valore decrescente degli edifici.

Mentre per gli edifici più recenti posteriori al 1954, per lo più nei centri urbani, la norma consente anche gli interventi di Addizione volumetrica, di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica; anche in questo caso con alcune limitazioni e accorgimenti, al fine di tutelare edifici recenti comunque ben progettati, anche se non di valore architettonico e la contestualizzazione degli interventi nell'ambito urbano in cui si trovano, al fine di non snaturare il contesto in cui gli stessi hanno avuto origine (Piani attuativi pubblici o privati, strumenti urbanistici generali).

La schedatura relativa agli edifici di interesse storico serve per la salvaguardia della loro testimonianza e per le nuove utilizzazioni e funzioni, unica garanzia di tutela e recupero.

La schedatura degli edifici non storicizzati serve a evidenziare le tipologie e le soluzioni progettuali migliori al fine di salvaguardare nelle trasformazioni i caratteri più interessanti dal punto di vista architettonico e soprattutto urbanistico. Nello specifico la schedatura degli edifici non storicizzati presenti all'interno degli ambiti urbani è stata utile ai fini della individuazione e della perimetrazione delle zone omogenee. La schedatura del patrimonio edilizio esistente è stata effettuata utilizzando la banca dati disponibile all'interno del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Castelnuovo Berardenga e le classi di valore di ciascun edificio sono visibili anche nelle Tavv. 04-11 di R.U.. All'interno del SIT comunale e nelle Tavv. 03-11 del R.U. sono censiti anche gli edifici minori ai quali non viene però attribuita la classe di valore.

Ciascun edificio è stato analizzato tramite l'associazione di differenti unità volumetriche e descritto nelle sue componenti di carattere storico e tipologico, individuandone anche la derivazione catastale, la periodizzazione, il sistema degli accessi, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, le caratteristiche

architettoniche e strutturali e gli elementi architettonici decorativi.

Per ciascun edificio è stata svolta un'attenta ricognizione fotografica, anch'essa contenuta nel sistema informativo e ad ogni edificio è stata attribuita una classe di valore secondo la seguente successione:

#### **Patrimonio edilizio presente al 1954**

Classe **1** – Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico;

Classe **2** – Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico;

Classe **3** – Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico;

Classe **4** – Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale;

Classe **5** – Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano;

Classe **6** – Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale;

#### **Patrimonio edilizio posteriore al 1954**

Classe **7** – Edifici non aggregati di interesse architettonico o morfologico;

Classe **8** – Edifici non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;

Classe **9** – Edifici aggregati di interesse architettonico o morfologico;

Classe **10** – Edifici aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;

Classe **11** – Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento;

Classe **VS** – Volumi secondari;

Classe **TL** – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata;

Classe **IP** – Edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine.

L'analisi effettuata su ciascun edificio e su ciascun edificio minore ha generato una serie di schede sul patrimonio urbano, produttivo e rurale. Le stesse, oltre a contenere tutte le informazioni sugli edifici, ne identificano anche la localizzazione, l'accessibilità e l'organizzazione delle aree di pertinenza. Gli edifici di cui alle classi di valore da 1 a 6, precedenti al 1954, costituiscono Invariante strutturale e sono riportati nelle Tavv. 03 del R.U., mentre le singole schede sono consultabili nel SIT comunale.

## 4 – Obiettivi del R.U.

### 4.a – Obiettivi di carattere generale

L'attuazione del RU attraverso la propria articolazione normativa e cartografica persegue obiettivi di carattere generale e obiettivi specifici per i singoli ambiti d'intervento attraverso i quali è organizzato il territorio comunale nel RU.

Le carte di R.U. relative agli insediamenti urbani, essendo redatte ad una scala di dettaglio (1:2.000), hanno consentito di apportare aggiustamenti delle perimetrazioni delle "aree urbane e/o di influenza urbana", delle "aree integrative degli insediamenti", delle "aree di tutela degli insediamenti", previste dal Piano Strutturale, tenendo di conto dello stato dei luoghi e delle esigenze di tipo progettuale e urbanistico; tali ripermetrazioni non hanno sostanzialmente modificato lo spirito contenuto nelle NTA di P.S., in quanto le stesse norme all'art.9 prevedono tali correzioni.

Gli obiettivi di carattere generale individuati dal presente RU sono i seguenti:

- \* ) Valorizzazione del policentrismo insediativo già presente nel Comune di Castelnuovo Berardenga evitando la costituzione di nuovi centri urbani, indirizzo peraltro già contenuto nello Statuto e nelle Strategie del Piano Strutturale, con il rafforzamento/riqualificazione dei centri urbani esistenti, ricchi di storia e di valori testimoniali oltreché di funzioni urbane consolidate, nell'ottica di limitare il nuovo consumo di suolo e di valorizzazione della Città policentrica toscana e del Sistema urbano provinciale, temi questi affermati sia dal PIT regionale che dal PTC provinciale.
- \* ) Perseguimento della sostenibilità dello sviluppo nelle trasformazioni urbane sia dal punto di vista dell'uso/rigenerazione delle risorse che di ottimizzazione delle funzioni urbane attraverso l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica e degli interventi convenzionati. Utilizzo della perequazione urbanistica, non solo per ragioni di "perequazione" fra cittadini/proprietari di immobili, ma soprattutto come strumento per la dotazione dei centri urbani di aree per servizi e per edilizia sociale, evitando costose procedure espropriative, e come possibilità di garantire la sostenibilità delle trasformazioni previste nel RU.
- \* ) Utilizzo del dimensionamento previsto dal RU, sulla base dei contributi scaturiti durante il processo di partecipazione avviato dalla Amministrazione Comunale prima della formazione del RU, privilegiando una ricomposizione unitaria degli insediamenti fra centri storici e ambiti periferici; a tal fine si è cercato di individuare un limite certo fra ambiti urbani degli insediamenti consolidati e campagna circostante con lo scopo di ricompattare i centri, prevedendo nuove centralità al fine di rafforzare l'identità anche fisica degli stessi al fine di favorirne quella sociale e culturale.
- \* ) Previsione di una quota di edilizia sociale destinata alla locazione convenzionata negli interventi più importanti di trasformazione urbana.

- \*) Recupero del patrimonio edilizio storicizzato presente nei centri storici e nel territorio aperto, secondo quanto già previsto dallo Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente, anche attraverso la rifunzionalizzazione dello stesso compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici in esso contenuti.
- \*) Recupero del patrimonio edilizio non di pregio storico architettonico anche attraverso interventi di rinnovamento urbanistico e architettonico all'interno dei nuclei urbani, in particolare nelle parti di minore qualità occupate da manufatti con funzioni improprie e contestualizzazione dell'architettura nella struttura urbana.
- \*) Aumento degli spazi di verde urbano inteso in parte come elemento di arredo e in parte come verde attrezzato, verde sportivo e parchi da mettere in connessione con il territorio aperto circostante al fine di favorire il mantenimento e la ricostituzione di corridoi ecologici.
- \*) Adeguamento delle infrastrutture per la mobilità, attraverso una razionalizzazione/gerarchizzazione dei sistemi della mobilità; miglioramento dei tracciati tramite la rettifica di alcuni tratti degli stessi, miglioramento degli snodi e delle intersezioni stradali, diffusione di parcheggi pubblici e spazi pedonali.
- \*) Previsione di adeguamento delle reti tecnologiche dei centri urbani: rete acquedottistica, fognaria e della depurazione, rete per la distribuzione dell'energia, illuminazione pubblica, rete telefonica.
- \*) Previsione di nuovi servizi sociali, scolastici e sportivi sia come nuove strutture ovvero come ampliamento di quelle esistenti, in accordo con i Comuni vicini che già compartecipano in maniera solidale alla dotazione dei servizi secondari per tutta la popolazione.
- \*) Consolidamento e razionalizzazione del sistema produttivo esistente attraverso la previsione di un unico polo produttivo in prossimità di infrastrutture di livello regionale favorendo altresì la dismissione di manufatti impropri dai centri urbani con il trasferimento delle relative attività produttive verso il nuovo polo produttivo di Colonna del Grillo.
- \*) Sviluppo equilibrato delle funzioni commerciali, con una limitazione delle attività medie in alcuni centri più importanti (Capoluogo, Casetta, Pianella, Colonna del Grillo) e mantenimento/sviluppo di negozi di vicinato nei centri urbani.
- \*) Salvaguardia del territorio agricolo per lo sviluppo delle attività agricole specializzate nelle produzioni tipiche, anche al fine di incoraggiare non solo la produzione di prodotti ma anche il consumo locale nell'ottica della "filiera corta" del consumo dei prodotti agricoli, comprese le strutture necessarie per tali attività.
- \*) Superamento dei tradizionali Parametri Urbanistici tendenti a controllare solo la quantità delle trasformazioni verso parametri e criteri tendenti a premiare la qualità progettuale degli interventi: uso della Superficie Utile Lorda come parametro dell'edificabilità, altezza dei nuovi fabbricati a numero di piani con minimi e massimi delle altezze dei singoli piani in base alle funzioni, esclusione dal conteggio parametrico dei solai e delle murature perimetrali al fine di consentire maggiore isolamento termico e acustico, minori rapporti di copertura al fine di garantire maggiore spazio a terra e la

permeabilità dei suoli; introduzione di incentivi premiali di SUL all'autosufficienza energetica degli edifici, sia residenziali che produttivi, attraverso l'uso di tecniche costruttive che, pur nel rispetto dei caratteri della tradizione locale, consentano un forte risparmio energetico, compreso l'obbligo nelle operazioni di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, di recupero delle acque meteoriche per usi non potabili.

- \* ) In merito al risparmio energetico il nuovo R.U. indirizza affinché le nuove tecniche di produzione energetica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, pannelli solari ecc.) non siano aggiuntivi rispetto ai caratteri architettonici tradizionali, ma costituiscano essi stessi uno stimolo per i progettisti a rinnovare la qualità progettuale dei fabbricati e dei tessuti urbani in genere, visto che la sostenibilità riguarda anche impianti ed infrastrutture urbane (illuminazione, verde urbano, percorsi pedonali e ciclabili protetti con forti elementi di connessione urbana e a basso impatto acustico ed ambientale, utilizzo di barriere acustiche naturali per quanto possibile);
- \* ) Al fine di pianificare in maniera corretta e completa le reti stradali ed infrastrutturali secondo quanto espresso ai punti precedenti, il RU viene costruito cartograficamente in scala idonea 1:2000 per i centri urbani contenente esattamente il disegno urbano prefigurato oltre a schede grafiche, indirizzi e prescrizioni.
- \* ) In merito alla tutela paesaggistica, al di là degli aspetti formali di adeguamento al nuovo Piano Paesistico e alle linee del Piano Strutturale, il RU persegue la tutela del paesaggio inteso come paesaggio agrario e come paesaggio degli insediamenti urbani storicizzati e non, fornendo risposte di tutela attive che non configgano con il reale svolgimento della vita dei cittadini ma che ne governino e individuino i comportamenti nell'ottica della Convenzione Europea del Paesaggio. Il paesaggio esistente è frutto di trasformazioni consapevoli e sostenibili da parte dell'uomo; è necessario che si continui a concepire il paesaggio come Invariante Strutturale da tutelare ma anche dove necessario, da trasformare in maniera consapevole e sostenibile.
- \* ) Tutela e sviluppo delle attività turistiche, in considerazione del fatto che il turismo costituisce per Castelnuovo Berardenga una delle attività economiche prevalenti sia come agriturismo che come turismo rurale, culturale e ambientale. Il nuovo dimensionamento turistico è stato limitato al 20% secondo quanto previsto dal P.S., tuttavia lo stesso strumento di pianificazione consente il recupero e in questa direzione si è orientato il nuovo R.U. al fine di rispondere alle richieste di sviluppo turistico, soprattutto nel territorio aperto, come si evince dalle tabelle successive.

#### **4.b – Obiettivi di carattere specifico**

Il procedimento partecipativo instaurato da parte della Amministrazione Comunale in seguito all'avvio del procedimento di formazione del R.U. sia in forma associata che individuale ha prodotto innumerevoli contributi e proposte che sono stati tenuti in considerazione nella stesura del R.U..

Pertanto le proposte sono state vagliate e selezionate in funzione della qualità urbanistica in esse contenute. Esse sono state prese come suggerimenti e stimoli e recuperate nell'ambito di un disegno complessivo dell'assetto urbano di ogni centro, apportando integrazioni e modifiche anche sostanziali dovute ad esigenze urbanistiche complessive, tuttavia nell'ottica degli obiettivi delineati al punto 4.a.

In taluni casi le richieste non sono state prese in considerazione non tanto perché non legittime, ma in quanto non attuabili in questa fase o in questo R.U. per ragioni urbanistiche complessive o per un eccesso di dimensionamento. Le stesse potranno essere valutate e prese in considerazione in una fase successiva e con una organicità maggiore.

#### ***Gli Ambiti urbani***

##### ***UTOE 1 – Castelnuovo Berardenga***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

###### *Castenuovo Berardenga:*

- a) Completamento/riqualificazione di Via Porcellotti con alcuni interventi di ampliamento e riqualificazione urbana con recupero di immobili oggi destinati ad attività produttive da trasferire nella zona produttiva di Colonna del Grillo.
- b) Completamento riqualificazione dell'area posta al di sotto della piazza/parco adiacente la Villa Chigi Saracini, con la previsione di un prolungamento di Via Porcellotti con ritorno, un parcheggio pubblico da collegare pedonalmente con la piazza soprastante attraverso l'attuale rampa, un parco pubblico continuo (con aree in cessione alla A.C.) a ridosso del centro storico, e un nuovo insediamento residenziale a bassa densità nella parte più bassa attualmente libera.
- c) Sistemazione delle nuove cantine della Fattoria di Felsina in adiacenza alla piccola zona artigianale esistente e con accesso da Via Porcellotti.
- d) Completamento dell'insediamento a nord della S.P. 62 in località San Bernardino recuperando anche previsioni del precedente P.R.G. poste in salvaguardia.
- e) Sistemazione con rotatoria della intersezione viaria posta all'ingresso di Villa Chigi fra Via delle Crete, Via della Ragnaia e Via Roma con nuovo accesso al cimitero attraverso l'area ad est della struttura ricettiva; l'ampliamento di quest'ultima consente anche di facilitare l'ampliamento del parcheggio del cimitero e della attuale strada di accesso, che comunque dovrà mantenersi a senso

unico anche per permettere una più agevole accessibilità pedonale dal centro storico.

- f) Recupero del comparto storicizzato de La Vigna, attraverso una modifica al Piano di Recupero già approvato, al fine di adeguare il Piano a nuove destinazioni d'uso e alla conseguente dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico a servizio anche del centro storico, nonché per acquisire, attraverso il P.d.R., parte dell'area destinata a verde pubblico posta oltre la strada antistante la nuova R.S.A., al fine di riorganizzare l'innesto sulla nuova rotatoria di previsione davanti a Villa Chigi e per la creazione di nuovi parcheggi pubblici in fregio al comparto scheda R2-La vigna, oltre che di più spazi a verde pubblico attrezzato.
- g) Ampliamento della cantina ad ovest del centro storico attraverso il trasferimento di parte della SUL di recupero dei manufatti da demolire presso Podere Carnano e Podere Santa Cecilia con contestuale acquisizione al demanio pubblico della residua area a verde pubblico antistante la nuova RSA oltre la strada, al fine di completare l'operazione di cui al punto precedente.
- h) Completamento dell'insediamento ad est di Via del Chianti in prossimità dell'inizio di Via Porcellotti con la previsione Carabinieri di una nuova rotatoria che consenta di rallentare il traffico e sistemare l'accesso alle varie funzioni ivi presenti L'iniziale previsione della caserma dei Carabinieri posta all'inizio del nuovo insediamento è stata trasferita in prossimità della nuova scuola: l'acquisizione dell'area necessaria rimane comunque collegata per equativamente al nuovo comparto antistante Via Porcellotti.
- i) La previsione di cui sopra ed un ampliamento dell'area sportiva potrà consentire di riqualificare l'area sportiva attraverso un progetto di dettaglio che allontani il campo sportivo dalle abitazioni verso l'area del Pratone recuperando l'attuale impianto sportivo per spazi ricreativi più piccoli, verde pubblico e parcheggi.
- j) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.
- k) E' stata redatta una scheda norma per il recupero dell'immobile ex-bocciodromo posto in Piazza della Cisterna: con questa operazione viene riqualificata anche la parte del centro storico del Capoluogo adiacente ad esso.  
Complessivamente il Capoluogo migliora nei suoi tre punti di accessibilità delle principali strade di accesso con interventi di completamento e riqualificazione.

### *Guistrigona*

- a) E' previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzato a sostituire un grande annesso agricolo posto al centro del borgo e a recuperare parte della SUL per nuove abitazioni: l'intervento consente non solo di creare nuovi alloggi ma anche di dotare il piccolo nucleo di Guistrigona di un centro di paese con parcheggi pubblici, nuova viabilità dotata dei servizi necessari

ed una piazza affacciata verso sud; tale operazione di riqualificazione urbana consente anche di migliorare l'aspetto paesaggistico dalla Siena-Bettolle dalla quale è ben visibile il piccolo nucleo di Guistrigona e l'attuale capannone agricolo, oltre a migliorare la qualità urbana nel piccolo borgo.

#### *San Piero*

- a) E' prevista la creazione di uno spazio pubblico da destinare ad edificio di culto, al centro del piccolo borgo dove già è stato realizzato un parcheggio.
- b) Si prevede la conclusione dell'insediamento a sud con la creazione di una piccola zona di espansione con parcheggi pubblici e spazi per la manovra.
- c) Si prevede a nord dell'abitato una zona di espansione residenziale dotata di parcheggi pubblici lungo strada a servizio del borgo, nonché uno spazio a verde pubblico posto al centro della nuova espansione, aperto verso la vallata al fine di salvaguardare e recuperare un importante punto di visibilità panoramica.
- d) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.
- e) Viene previsto ad est dell'abitato un piccolo completamento residenziale soggetto a intervento diretto convenzionato che consente l'ampliamento della strada pubblica esistente.

### ***UTOE 2 - San Gusmè - Villa a Sesta***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

#### *San Gusmè*

- a) Il completamento dell'insediamento a nord con la previsione di nuova viabilità a servizio dei nuovi alloggi e del borgo, nuovi parcheggi pubblici a servizio anche del parco pubblico già previsto.
- b) Un piccolo completamento in Via Brogi con previsione di nuovi parcheggi pubblici e spazi di manovra e ritorno.
- c) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.
- d) Nella prospettiva della dismissione prossima della scuola di San Gusmè per ragioni di razionalizzazione del servizio, viene redatta una scheda norma di recupero finalizzata alla eventuale valorizzazione dell'area e dell'edificio per funzioni residenziali con conseguenti interventi di



riorganizzazione degli spazi pubblici della zona adiacente.

#### *San Felice*

- a) La previsione di un intervento diretto convenzionato finalizzato al completamento di un piccolo insediamento recente e alla realizzazione contestuale di un parcheggio pubblico per gli impianti sportivi esistenti.

### ***UTOE 3 - Casetta - Stazione - Colonna del Grillo***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

#### *Casetta*

- a) E' previsto un nuovo importante insediamento in località Monteforelli. Tale insediamento costituisce un forte incremento abitativo in tale UTOE, consentito dal P.S., tuttavia da attuare attraverso stralci funzionali. Tale intervento consente di realizzare le opere di urbanizzazione previste anche di carattere generale, quali l'acquisizione delle aree per far realizzare nuove attrezzature pubbliche di tipo scolastico. L'intervento prevede nuove viabilità, parcheggi pubblici e ampi spazi pubblici a verde al contorno e aree per servizi collocati in modo da riconnettere il nuovo insediamento con quelli esistenti a Casetta. Si ipotizza anche una connessione pedonale con il quartiere esistente adiacente al nuovo insediamento e una nuova fermata della futura linea metropolitana di superficie (S.M.a.S.). I due accessi a tale insediamento sono stati concordati con il Comune di Asciano, che autonomamente farà previsioni di riassetto sulla parte insediativa collocata lungo la strada diretta a Taverne d'Arbia.
- b) Nella parte bassa all'ingresso di Casetta è previsto il riordino dello svincolo con rotatoria per razionalizzare il traffico proveniente dalla piccola zona artigianale presente nella parte sud dell'insediamento di Casetta nel Comune di Asciano.
- c) Si confermano le previsioni sportivo-ricreative ad est della zona produttiva, dove è presente anche un centro di quartiere associativo. La struttura sportivo-ricreativa privata esistente potrà migliorare le proprie prestazioni anche con una nuova offerta di servizi commerciali. Oltre tale struttura viene previsto il completamento dell'area destinata a funzioni direzionali e commerciali.
- d) Il complesso ambientale dell'area termale di Acqua Borra è assunto come parte del più generale contesto territoriale del parco fluviale dell'Arbia e, al tempo stesso, come complesso di spazi aperti di interesse pubblico da connettere all'abitato di Casetta al fine di mitigare l'effetto separazione della doppia infrastruttura ferrovia e SGC.
- e) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico e di

ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.

- f) Tutti gli interventi sono finalizzati a far assumere a questo borgo di recente formazione una connotazione di tipo urbano da porre in sinergia con gli altri centri costituenti la struttura urbana policentrica di Castelnuovo.
- g) L'attuale fascia posta a sud della viabilità principale viene individuata come zona di completamento soggetta a intervento diretto convenzionato finalizzato al completamento delle opere di urbanizzazione (parcheggio) lungo strada in continuità con quelli esistenti.

### *Castelnuovo Scalo-Stazione*

- a) Tale nucleo è diviso fra i Comuni di Castelnuovo Berardenga e Asciano. La maggior parte dell'abitato insiste nel Comune di Asciano, con il quale sono stati presi accordi per una copianificazione di questo borgo, assai importante per la presenza di una piccola stazione ferroviaria Arezzo-Siena, e per la presenza di una fornace impattante soprattutto per i problemi di viabilità che attraversa il centro abitato; con il Comune di Asciano è stata ipotizzata una soluzione insediativa coordinata in prossimità degli impianti sportivi ad ovest di Stazione.
- b) Per quanto riguarda l'eliminazione del traffico pesante da e verso la Fornace che attraversa il borgo di Stazione, è stata ipotizzata una viabilità a nord della fornace, individuata come corridoio infrastrutturale, che parte dalla strada già diretta alla cava Castelnuovo-Arbia, corre sul lungo valle del torrente Marinello e si collega con lo svincolo della S.S. Siena-Bettolle per Castelnuovo Berardenga; tale arteria dovrà essere comunque verificata dal punto di vista economico con il Comune di Asciano.
- c) Per quanto riguarda la parte ricadente nel Comune di Castelnuovo, a nord-ovest del borgo in prossimità della strada di accesso, si prevede un piccolo ampliamento/completamento dell'insediamento esistente dotandolo dei necessari servizi di viabilità, parcheggi e verde pubblico e coordinato con il Comune di Asciano.

### *Colonna del Grillo*

- a) Tale zona si conferma come il polo produttivo più importante del Comune di Castelnuovo Berardenga. Oltre agli insediamenti esistenti e a quelli previsti dal Piano attuativo in corso di presentazione e approvazione secondo le previsioni del vigente P.R.G., si prevede anche l'ampliamento della zona produttiva secondo i dimensionamenti e le previsioni del P.S., dando priorità ai trasferimenti da zone urbane quali quella del capoluogo già menzionata ubicata su Via del Chianti/Via Porcellotti. L'obiettivo è quello di candidare tale polo posto in prossimità della Siena-

Bettolle come una vetrina produttivo-commerciale anche dei prodotti locali: la presenza delle infrastrutture viarie può facilitare tale operazione di marketing produttivo. Il R.U. pone prescrizioni anche di qualità architettonica per i manufatti edilizi industriali. L'area produttiva di Colonna del Grillo potrà costituire, tramite accordi di pianificazione con i Comuni del S.M.A.S., la Provincia di Siena e la Regione Toscana, un polo produttivo di livello sovracomunale.

- b) La previsione del campo da Golf già contenuta nel P.R.G., nel P.S. e nel R.U. adottato viene eliminata per rinuncia dei soggetti operatori, riportando a destinazione agricola l'area destinata a impianti sportivi con forte riduzione del consumo di suolo.

#### ***UTOE 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

##### *Pianella*

- a) E' previsto un ampliamento/completamento dell'insediamento ad ovest del centro scolastico con proseguimento della viabilità da Via Kennedy/Via della Pace e collegamento con la S.P n. 9, nuovi parcheggi pubblici e ampliamento delle aree destinate alle strutture scolastiche.
- b) Sono previsti completamenti/ampliamenti fra il torrente Arbia e la Via delle Fonti che attraversa Pianella, a sud degli impianti sportivi, con l'obiettivo di ampliare da sud la viabilità di accesso a questa parte dotandola di nuovi parcheggi pubblici anche a servizio degli impianti sportivi.
- c) E' previsto il completamento dell'area a carattere produttivo e commerciale in riva sinistra del fiume Arbia, la riqualificazione della zona produttiva anche con destinazioni di tipo commerciale che possano consentire nuovi parcheggi e possibilità di manovra e ritorno verso la viabilità principale.
- d) Si prevede il miglioramento/ampliamento del parco dell'Arbia con ampliamento delle previsioni di servizi per lo sport e il tempo libero in riva destra del fiume.
- e) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.
- f) L'immobile posto in prossimità dell'area scolastica già destinato ad attività ricreative e culturali viene parzialmente rifunzionalizzato al piano terra rimanendo inalterata la funzione di carattere pubblico del piano terreno che già dispone di un auditorium.

*San Giovanni a Cerreto*

- a) Nell'insediamento di Via del Bosco è previsto un modesto completamento residenziale con realizzazione di parcheggi pubblici, oggi carenti, e possibilità di manovra e ritorno dalla viabilità attuale a fondo chiuso.
- b) Si prevede un collegamento pedonale fra questo insediamento e la parte storica del borgo attraverso l'utilizzo di una viabilità di campagna esistente verso il cimitero.
- c) Sono previsti piccoli ampliamenti/completamenti in prossimità della Chiesa anche al fine di realizzare nuovi parcheggi pubblici e spazi a verde pubblico.
- d) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.

*Ponte a Bozzone*

- a) Si prevede un ampliamento/completamento residenziale verso l'impianto sportivo con nuovi parcheggi e verde pubblico in ampliamento dell'impianto sportivo e nuova viabilità di collegamento con Via Mari e la S.S. 408.
- b) E' previsto un completamento dell'insediamento verso il torrente Scheggiola con ampliamento delle aree per la costituzione di un parco fluviale lungo il corso d'acqua, da far divenire un elemento di centralità urbana anziché di divisione in due dell'abitato di Ponte a Bozzone.
- c) E' previsto il completamento dell'insediamento in riva destra del Fosso Scheggiola, con accesso da Via della Scheggiola, anche in questo caso con l'obiettivo di ampliare le infrastrutture pubbliche e gli spazi da destinare a parco fluviale del Fosso Scheggiola come elemento centrale del paese.
- d) Lungo la strada comunale di Scopeto, in adiacenza al paese, è prevista un'area da destinare a cantina sociale e relativi servizi e spazi abitativi.
- e) Sono previsti Interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.

***UTOE 5 - Quercegrossa - La Ripa***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

*Quercegrossa*

- a) Si prevede un completamento delle aree vicino al nucleo storico, a ridosso della Via del Chianti Classico, Via Chiantigiana e vicolo del Pozzo finalizzato in particolare a dotare questa parte di parcheggi pubblici, oggi carenti.
- b) Si prevede di utilizzare un'area in via G. di Vittorio, poco distante dalla nuova chiesa e dalla scuola, per creare una piazza con parcheggi interrati.
- c) Si prevede un completamento convenzionato oltre gli impianti sportivi anche al fine di realizzare spazi a parcheggio pubblico.
- f) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.

***UTOE 6 - Pievasciata - Vagliagli***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

*Pievasciata*

- a) Accogliendo l'osservazione degli Uffici provinciali, viene eliminata la previsione del completamento residenziale e spazi pubblici.
- b) E' previsto un piccolo completamento all'inizio del paese con nuovi parcheggi lungo strada.
- c) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.
- d) In considerazione della recente dismissione della scuola di Pievasciata viene redatta una scheda norma per il recupero dell'area e dell'immobile per funzioni residenziali.

*Vagliagli*

- a) Accogliendo l'osservazione degli uffici provinciali viene eliminata la previsione del completamento residenziale e spazi pubblici da attuarsi con piano attuativo che nel R.U. adottato era stato previsto all'inizio del paese provenendo da sud.
- b) E' previsto un collegamento pedonale fra il nucleo principale del paese completato come da punto a) e l'altro nucleo a sud di Vagliagli per ricostituire una connessione alternativa alla strada provinciale.
- c) In questo secondo ambito si prevedono piccoli ampliamenti/completamenti dell'insediamento con nuovi parcheggi pubblici e verde.

- d) In prossimità del centro in Via della Pergola si prevede un piccolo ampliamento/completamento, anche in questo caso migliorando la dotazione dei parcheggi pubblici.
- e) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.

### ***UTOE 7 - Monteperti***

Gli interventi di trasformazione urbana di maggior rilievo sono:

#### *Monteperti*

- a) E' previsto un completamento urbano a nord di Monteperti con nuova viabilità, parcheggi e verde pubblico.
- b) Si prevede un ampio spazio a verde pubblico attrezzato con nuovi parcheggi in prossimità della Piazza Guido da Siena; da qui un collegamento pedonale con le altre parti del paese ad ovest della Via dei Ghibellini.
- c) Per le parti storicizzate sono previsti recuperi in funzione abitativa e/turistico ricettiva.
- e) Sono previsti interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di carattere storico presente nella zona A e di ristrutturazione/ampliamento su quello più recente presente nelle zone B1, nonché sugli spazi pubblici ivi presenti.

### ***Le aree agricole.***

Per quanto riguarda le aree agricole, il R.U., coerentemente con quanto previsto dal P.S., e nel rispetto delle disposizioni di legge regionali, favorisce tutte quelle azioni tese allo sviluppo dell'agricoltura e alla salvaguardia del territorio rurale anche incentivando tutte quelle risorse connesse all'agricoltura ed al presidio umano in ambito rurale, ivi compreso l'agriturismo, il turismo rurale e le attività produttive di trasformazione di prodotti agricoli.

Il territorio rurale è suddiviso in "Aree ad esclusiva funzione agricola" e in "Aree a prevalente funzione agricola".

\*) Le Aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle dove si riscontra la presenza di miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio, il sistema produttivo agrario e il contesto economico, storico e culturale legato alla tradizione agricola. In tali aree, che evidenziano chiaramente la loro vocazione per la produzione di vini ed altri prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.

\*) Le Aree a prevalente funzione agricola sono le parti di territorio aperto la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata storicamente ed attualmente all'attività

di coltivazione dei suoli ed in cui a tale attività ne sono state affiancate o integrate altre di natura extra agricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa.

Alla articolazione di cui sopra il R.U. ha poi sovrapposto alcune classificazioni connesse alla funzione agricola ed al paesaggio nel modo di seguito definito, in maniera da definire una disciplina di interventi che persegua una sempre maggiore produttività agricola nel rispetto delle emergenze e delle caratterizzazioni paesaggistiche.

Il R.U., quindi, alla luce del P.S. e del P.T.C.P. ha individuato le tipologie di tessitura agraria presenti nel territorio rurale definendo per ciascuna classe indirizzi di intervento:

- Tessitura agraria fitta.
- Tessitura agraria media.
- Tessitura agraria larga.

Il R.U., con alcune differenziazioni connesse alle classificazioni di cui sopra, ammette in ambito agricolo i seguenti interventi: tutte le operazioni previste dalla normativa sovraordinata in materia agricola attraverso i P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale Pluriennale Miglioramento Agricolo Ambientale), l'agricoltura part-time o comunque non legata ad Imprenditori Agricoli Principali, l'artigianato locale, l'allevamento animale, il commercio di prodotti locali, le attività faunistico-venatorie, la coltivazione del bosco, gli interventi di sistemazione ambientale, l'ampliamento funzionale ed il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, alcune attività per il tempo libero, la realizzazione di percorsi ambientali, culturali, storico-artistici, e didattici, gli interventi di messa in sicurezza geologica ed idrogeologica ecc.

Anche per quanto riguarda il territorio aperto il R.U. fa riferimento alla zonizzazione di cui al DM 1444/68 come per l'articolazione degli Ambiti urbani e/o di interesse urbano" di cui al capitolo precedente ".

- Zona E1: Aree agricole extraurbane: ricomprendono pressoché tutto il territorio aperto;
- Zona E2: Aree agricole di tutela degli insediamenti urbani: costituiscono le parti del territorio aperto poste in prossimità degli insediamenti a tutela degli stessi.
- Zona E3: Aree agricole integrative degli insediamenti: ricomprendono tutte quelle aree agricole di minore entità poste all'interno degli "ambiti urbani o di interesse urbano" prevalentemente inedificati, ma che possono ospitare attività di tipo urbano senza edificazione, spazi pubblici, parcheggi, strade, verde pubblico, orti urbani, giardini privati, etc.
- Zona E4: Aree agricole periurbane: ricomprendono tutte quelle aree poste all'interno degli "ambiti urbani o di interesse urbano" non interessati nel presente R.U. da interventi di trasformazione.

All'interno del territorio aperto inoltre sono individuati interventi puntuali di tipo produttivo, turistico-ricettivo e di recupero residenziale. Per questi tipi di intervento sono state redatte Schede Norma Ed, Et, Er, secondo il seguente significato:

- Zona Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto: rappresentano piccole parti di territorio destinate transitoriamente a cave di prestito o dove sono presenti attività produttive,

compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione.

- Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto: corrispondono agli immobili dove sono previsti interventi di incremento di attività legate al turismo rurale diverse dall'agriturismo.
- Zone Er: Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale: corrispondono ad aree od immobili soggetti a recupero ambientale in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività.



## 5 - Dimensionamento del R.U.

Le seguenti tabelle sintetizzano il dimensionamento per le funzioni residenziale, industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva e direzionale secondo il criterio individuato nel Regolamento di attuazione 3/R della L.R. 1/2005.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico rispetta quanto previsto nel Piano Strutturale, utilizzando quote diversificate del dimensionamento complessivo del P.S. in relazione alle funzioni.

Le tabelle successive confermano tale assunto.

Il dimensionamento per la funzione residenziale è stato previsto dal P.S. in mq. di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) e in alloggi, attribuendo una SUL minima di mq 80 in ambito urbano e di mq 90 nel territorio aperto relativamente al recupero, mentre per la verifica degli abitanti insediabili si è attribuita una SUL di mq 40 per Ab, ricomprendendo all'interno anche funzioni quali negozi di vicinato e artigianato di servizio.

Per la funzione turistico-ricettiva si è utilizzato il parametro dei posti letto attribuendo una quota di mq. 40 di S.U.L. a Posto Letto compreso i servizi, sia per quanto riguarda il nuovo che il recupero. Si precisa che il calcolo del dimensionamento relativamente al recupero per fini residenziali è stato effettuato in numero di alloggi e non di SUL, in quanto l'indicazione della SUL riportata nelle schede norma può essere suscettibile di variazione in sede redazione del piano di recupero o del progetto definitivo in base a rilievi approfonditi e alle modalità di calcolo, per cui la S.U.L. suddetta può subire variazioni per le ragioni di cui sopra, a condizione che non si modifichi il numero degli alloggi riportato nelle tabelle successive.

Rispetto al R.U. adottato vi sono delle leggere variazioni dovute all'accoglimento delle osservazioni di cittadini ed enti.

Per quanto concerne la funzione turistico-ricettiva vi è una riduzione di posti letto di nuova istituzione pari a 114 PL, inferiore a quanto consentito dal P.S. per il primo R.U. (20% di 749 Posti Letto), ed è dovuto al venir meno della previsione del Golf e del Chiantino nell'UTOE 3. Con la variante di cui alla scheda norma Et15 (Complesso alberghiero in località Monastero D'Ombrone) vengono incrementati 154 PL per un totale di 571 PL (154 PL+417 PL).

Per quanto concerne la funzione residenziale si ha un leggero incremento di abitanti e di alloggi di nuova realizzazione pari a 21 abitanti e 11 alloggi, ed un incremento più consistente in ambito di recupero pari a 67 abitanti e 27 alloggi, incremento comunque ricompreso nelle previsioni di P.S. anche considerando il recupero nel dimensionamento di nuova previsione.

Per quanto concerne la funzione industriale, artigianale e direzionale espressa in S.U.L., si ha un incremento della S.U.L. comunque anche in questo caso ricompreso all'interno delle previsioni di P.S..

Per quanto concerne la funzione commerciale (medie strutture di vendita) vi è solo una precisazione sulla destinazione della S.U.L. nelle tre UTOE già previste dal P.S., come richiesto con osservazione degli uffici regionali.

Gli standard di verde pubblico, parcheggi pubblici, ed aree per attrezzature pubbliche sono contenuti in

buona parte all'interno delle zone soggette a perequazione urbanistica, piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati, e verranno attuati contestualmente alle edificazioni private evitando alla pubblica amministrazione gli espropri per pubblica utilità e garantendo la loro effettiva realizzazione attraverso la corresponsabilizzazione dei privati nella loro attuazione. La quantità prevista nelle tavole di R.U. è tale da garantire gli obiettivi di incremento di standard/abitante previsto dal P.S., le tabelle successive testimoniano di tale assunto.

Da un confronto tra le tabelle del R.U. adottato e del R.U. approvato a fronte di un incremento di abitanti complessivi pari a 88, vi è una sostanziale conferma del rapporto Standard/abitanti. La riduzione del rapporto Standard/abitanti nel R.U. approvato (54,68 mq/ab.) rispetto a quello del R.U. adottato (60,62 mq/ab) è infatti compensato da un aggiornamento del quadro conoscitivo sugli standard esistenti: il rapporto registrato al momento della redazione del R.U. (48,34 mq/ab) è in realtà minore (43,07 mq/ab) in quanto nello strumento adottato erano state inserite aree ritenute pubbliche ma in realtà private di uso pubblico e come tali oggi registrate (ad es. nell'UTOE 4), ovvero aree pubbliche considerate attuate ma in realtà previste e non ancora attuate, e le scuole di Pievasciata e di San Gusmè considerate inizialmente standard e oggi in fase di dismissione.

Il R.U. approvato pertanto opera anche un aggiornamento del quadro conoscitivo che, come conferma quanto già affermato, il rapporto Standard/abitante rimane pressoché inalterato anche a fronte di un incremento degli abitanti previsti da R.U. e comunque superiore alle previsioni di P.S..

Il dimensionamento relativo alla funzione agricola e attività complementari è stato in parte contabilizzato nel dimensionamento della funzione residenziale e di quella turistico-ricettiva con riferimento alle reali esigenze di recupero. Ulteriori prelievi dal dimensionamento del PS saranno possibili, con gli stessi criteri già utilizzati, nel corso della gestione del RU in presenza di manifeste esigenze di recupero con cambi di destinazione.

Come già enunciato fra gli obiettivi di carattere generale, al punto 4.a, il dimensionamento previsto dal R.U. nell'ambito delle previsioni del P.S., deve essere analizzato in maniera organica come sommatoria di interventi edilizi e interventi di riqualificazione urbana: infatti tutti gli interventi di trasformazione urbana sono finalizzati a ricomporre i tessuti urbani e/o a dotare i centri esistenti di quelle infrastrutture, strade, parcheggi, verde pubblico, aree per attrezzature pubbliche, oltre che opere tecnologiche, di cui oggi gli stessi risultano carenti; in tale ottica pertanto il dimensionamento previsto attraverso le prescrizioni condizionanti risulta sostenibile per sé stesso e al tempo stesso contribuisce anche alla sostenibilità complessiva degli insediamenti. Esso va letto perciò non solo in termini quantitativi, visto che contributi e richieste tesi esclusivamente alla espansione, avulsi da una riqualificazione dei centri stessi sia in termini urbanistici che dimensionali, non sono stati presi in considerazione nel processo di partecipazione.

La suddetta considerazione vale per gli insediamenti urbani ed anche per gli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali. Il dimensionamento produttivo, commerciale e direzionale infatti si affianca non solo alle previsioni edilizie ma contestualmente, a carico degli operatori privati, anche alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture al fine di riqualificare tutto il sistema produttivo comunale. In

tale ottica l'area produttiva di Colonna del Grillo assume una funzione centrale a livello comunale e sovracomunale accogliendo anche trasferimenti da aree improprie degli insediamenti esistenti e dal territorio aperto.

Mentre la funzione produttiva manifatturiera è concentrata a Colonna del Grillo e quella produttiva di trasformazione di prodotti agricoli è localizzata a Ponte a Bozzone, presso il capoluogo e nel territorio aperto (cantine), la funzione commerciale di media dimensione è utilizzata come possibile riqualificazione delle aree produttive esistenti (Pianella, capoluogo, Casetta ecc.).

### **5.a – Tabella riepilogativa del dimensionamento del R.U. per abitanti e posti letto.**

UTOE	Dimensionamento Abitanti				Dimensionamento PL			
	abitanti esistenti	abitanti nuovi previsti dal RU	abitanti nuovi da recupero previsti dal RU	totale abitanti	PL esistenti	PL nuovi previsti dal RU	PL di recupero previsti dal RU	totale PL previsti dal RU
<b>1</b>	2.561	395	107	3.063	1.318	16	70	453
<b>2</b>	747	51	68	866		20	0	
<b>3</b>	728	283	0	1.011		0	48	
<b>4</b>	1.838	259	20	2.117		0	0	
<b>5</b>	1.514	34	0	1.548		0	90	
<b>6</b>	1.140	50	34	1.224		0	59	
<b>7</b>	667	18	66	751		0	150	
<b>Totale</b>	<b>9.195</b>	<b>1.090</b>	<b>295</b>	<b>10.580</b>	<b>1.318</b>	<b>36</b>	<b>417</b>	<b>453</b>

**5.b – Tabelle riepilogative del dimensionamento del R.U. per funzioni.**

(A) RESIDENZIALE	PS		RU		PS	RU	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R7 (8 all.) Er1 (7 all.) Er2 (9 all.) Er3 (10 all.) Er4 (8 all.) parte di Et1 (5 all.)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R4 (6 all.) Er5 (10 all.) Er10 (4 all.) Er11 (8 all.)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R5 (9 all.)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R6 (5 all.) parte di Et9 (6 all.) parte di Et10 (5 all.)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Er6 (16 all.) Er7 (13 all.)</div>
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		Recupero		
	SUL	Alloggi	SUL	Alloggi	Alloggi	Alloggi	
UTOE 1	16.000	200	15.799	197	40	47	
UTOE 2	2.400	30	2.042	26	10	28	
UTOE 3	16.000	200	11.338	142	0	0	
UTOE 4	12.000	150	10.362	130	10	9	
UTOE 5	3.200	40	1.345	17	30	0	
UTOE 6	3.150	40	1.990	25	10	16	
UTOE 7	1.125	15	739	9	10	29	
<b>TOTALE</b>	<b>53.875</b>	<b>675</b>	<b>43.615</b>	<b>546</b>	<b>110</b>	<b>129</b>	

(B) INDUSTRIALE ARTIGIANALE	PS	RU	RU	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ed3 (50 mq)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ed5 (300 mq)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ed1 (1.000 mq) Ed2 (700 mq)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ed6 (100 mq)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ed4 (300 mq)</div>
	SUL	SUL nuova realizzazione	SUL nel territorio aperto	
(1) UTOE 1	0	2.183	0	
UTOE 2	0	0	50	
UTOE 3	11.360	10.487	300	
UTOE 4	3.610	925	0	
UTOE 5	0	0	1.700	
UTOE 6	0	0	100	
UTOE 7	500	0	300	
<b>TOTALE</b>	<b>15.470</b>	<b>11.412</b>	<b>2.450</b>	
			<b>13.862</b>	

Nota (1): La SUL prevista dal RU per l'UTOE 1 deriva dal trasferimento di SUL produttiva agricola residua demolita nel Podere Camano (scheda norma Er9) pertanto la stessa non viene contabilizzata nel presente dimensionamento.

(C) COMMERCIALE	PS	RU
	SUL	SUL <sup>(2)</sup>
UTOE 1	800	800
UTOE 2	0	0
UTOE 3	800	800
UTOE 4	800	800
UTOE 5	0	0
UTOE 6	0	0
UTOE 7	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>

Nota (2): Il dimensionamento commerciale è assegnato dal RU alle singole UTOE come previsto dal PS ed è lasciato come potenzialità funzionale attribuita alle Zone D1m e D2m; esso verrà contabilizzato in occasione del suo utilizzo durante la gestione del RU.

(E) TURISTICO RICETTIVA	PS		RU				
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		RECUPERO		
	SUL	Posti Letto	SUL	Posti Letto	SUL	Posti Letto	
UTOE 1	7.400	185	640	16	10.200	224	Et1 (70 PL) Et15 (154 PL)
UTOE 2	2.880	72	800	20	0	0	
(3) UTOE 3	8.600	200	0	0	2.400	48	Et4 (2.800 mq; 70 PL) Et5 (800 mq; 20 PL) Et14 (30 mq solo servizi)
UTOE 4	2.080	52	0	0	0	0	
UTOE 5	1.440	36	0	0	3.630	90	Et6 (1.320 mq; 33 PL) Et8 (240 mq; 6 PL) Et9 (786 mq; 20 PL) Et12 (170 mq solo servizi) Et13 (300 mq solo servizi)
UTOE 6	2.080	52	0	0	2.816	59	
UTOE 7	6.080	152	0	0	6.000	150	
<b>(4) TOTALE</b>	<b>30.560</b>	<b>749</b>	<b>1.440</b>	<b>36</b>	<b>25.046</b>	<b>571</b>	T3 (2.800 mq; 70 PL) Et7 (3.200 mq; 80 PL)

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150)= 8.600 mq; 200 PL.

Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

(F) DIREZIONALE	PS	RU
	SUL	SUL
UTOE 1	1.600	0
UTOE 2	0	0
UTOE 3	1.600	4.016
UTOE 4	1.200	704
UTOE 5	320	0
UTOE 6	0	0
UTOE 7	0	0
<b>(5) TOTALE</b>	<b>4.720</b>	<b>4.720</b>

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private,

**5.c – Tabella riepilogativa degli standards pubblici.**

Tabella riassuntiva Standards pubblici					
Regolamento Urbanistico					
UTOE	Standards esistenti (Mq)	rapporto esistente Standards/abitanti (Mq/Ab)	Standards previsti (Mq)	Standards totali (Mq)	rapporto futuro Standards/abitanti (Mq/Ab)
1	129.981	50,75	31.604	161.585	52,75
2	40.003	53,55	16.989	56.992	65,81
3	23.461	32,23	59.738	83.199	82,29
4	102.778	55,92	52.494	155.272	73,35
5	56.998	37,65	7.395	64.393	41,60
6	20.591	18,06	12.934	33.525	27,39
7	22.216	33,31	1.351	23.567	31,38
<b>Totale</b>	<b>396.028</b>	<b>43,07</b>	<b>182.505</b>	<b>578.533</b>	<b>54,68</b>

