



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante al
Regolamento Urbanistico**
per interventi puntuali all'interno del
territorio urbanizzato individuato ai sensi
dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e
contestuale variante al Piano Strutturale

Arch. Gabriele Banchetti

Progettista della variante

Dott. Geol. Simone Raspolini

Indagini geologiche e idrauliche della variante

Fabrizio Nepi

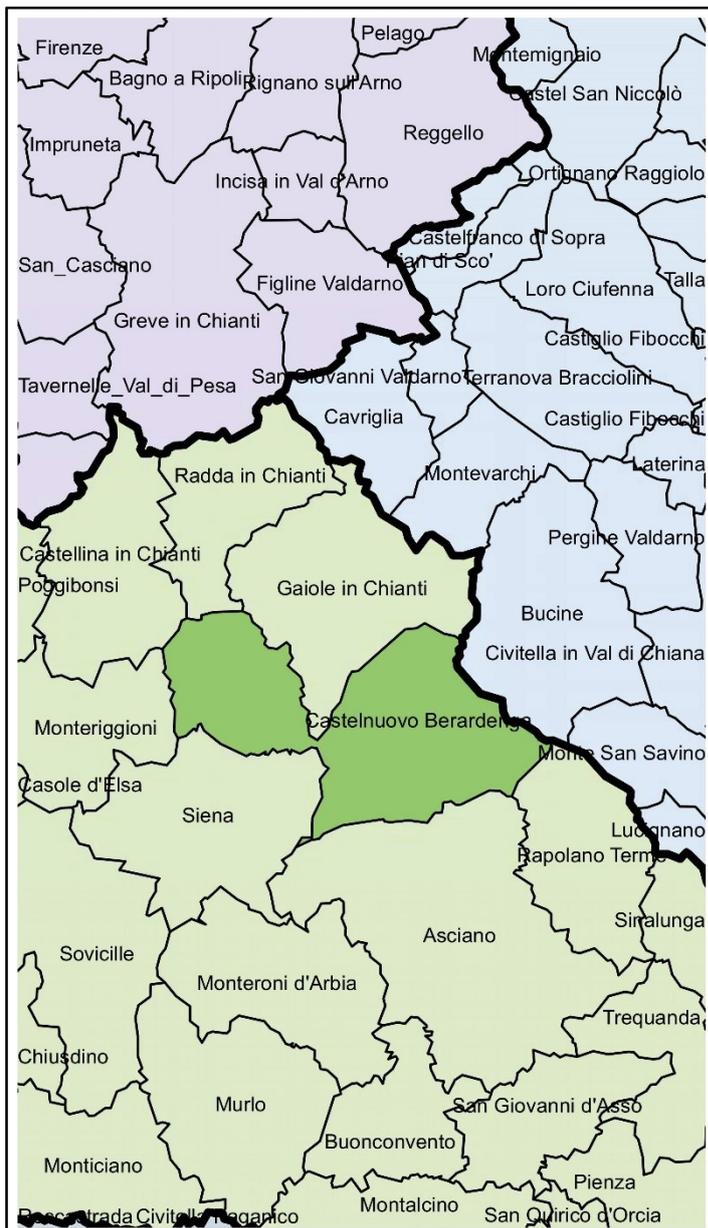
Sindaco

Arch. Paola Dainelli

Responsabile del Procedimento

Dott. Roberto Gamberucci

Garante della Comunicazione



Adozione: Delibera di Consiglio Comunale nr. 54 del 04.07.2019

Data: Novembre 2019

Approvazione:

15

Norme Tecniche di Attuazione

ESTRATTO SOVRAPPOSTO

Modificato a seguito dell'accoglimento del contributo della Regione Toscana

N.T.A.

In rosso le parti aggiunte e in giallo oppure in arancione le parti eliminate (Adozione - Delibera CC nr. 54 del 04.07.2019)

In celeste le parti aggiunte e in verde le parti eliminate (Accoglimento del contributo della Regione Toscana)

[...]

Art. 9 - 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. 13.5i Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – San Gusmè, 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

Tav.15d – Prescrizioni paesaggistiche del PIT/PPR per gli impianti di cui all'art. 24.12

Tav.15e – Prescrizioni Paesaggistiche e Ambientali in ambito urbano – UTOE 1 Castelnuovo B. – zona C2 – Comparto 1

Tav.15f – Prescrizioni Paesaggistiche e Ambientali in ambito urbano – UTOE 3 Casetta – zona C2 – Comparto 1

Tav.15g – Prescrizioni Paesaggistiche e Ambientali per gli interventi puntuali

Valutazioni:

Tav. 16 - Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale

Allegato A – Relazione della Valutazione di Incidenza

Allegato B – Verifica di coerenza R.U./P.T.C.P. 2010

Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014:

Tav. 17 - ~~Individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, degli ambiti urbani degli interventi puntuali della variante~~ Elaborato eliminato

Tav. 18 - Interventi puntuali della variante al Regolamento Urbanistico

Art. 10 - Modalità di attuazione del R.U.

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dal R.U. si attuano con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Interventi diretti convenzionati, Interventi diretti, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Al di fuori delle aree ove è prescritto dal R.U. il Piano Attuativo, e per i comparti subordinati a questo strumento, dopo la sua approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, ed in particolare dal Tit. VI della L.R.1/2005 e s.m.e.i.:
 - A) Permesso di Costruire
 - B) SCIA
 - C) Attività edilizia libera
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
 - a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150).
 - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167).
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi – PIP (art. 27 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865).
 - d) Piani Particolareggiati di iniziativa privata convenzionati (art. 28 L. 1150 /1942).
 - e) Piani di Recupero P.d.R. (art. 28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457).
 - f) Programmi Complessi di riqualificazione Insediativa di cui agli artt. 74 e 74 bis della L.R.1/2005.
4. Il Regolamento Urbanistico si attua anche attraverso Programmi Aziendali Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla L.R. 1/2005 ed al Regolamento Regionale 7/R del 9 febbraio 2010, e s.m.i., secondo le procedure di cui al successivo art. 24.1, che hanno valore di Piano Attuativo nel caso in cui prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali con SUL superiore a 500 mq.
5. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art. 82.10 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone omogenee C2 per lotti con S.U.L. consentita uguale o maggiore a ~~500~~ 1.200 mq si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al ~~20~~ 5% da destinare alla cessione convenzionata. Soluzioni diverse da tale ipotesi, quali la locazione convenzionata, l'edilizia sovvenzionata, la cessione di aree per edilizia pubblica, potranno essere definite con appositi provvedimenti amministrativi da assumere nel corso della gestione del R.U. prendendo come base di riferimento la Cessione Convenzionata. Tale criterio sarà applicato anche nelle zone R a destinazione residenziale, soggette a Piani di Recupero, con gli stessi criteri di cui sopra.

[...]

[...]

31.5 - Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati.

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B1) e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiariae e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 20 e prescritto dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2.. Rappresentano assieme alle zone B2 le aree di sviluppo urbano del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.
3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita fino a 500 mq di S.U.L., pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private.
4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 05-11 a cui corrispondono nelle tabelle parametriche di cui all'art.32 i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiariae, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. La superficie minima di un lotto per le nuove costruzioni non può essere inferiore a mq. 500. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L.. Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.U.L. a condizione che tale quota venga considerata come S.U.L. media e comunque non inferiore a mq.60 di S.U.L.
6. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art.21.
7. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10 % della S.U.L. consentita , così come previsto all'art.21.
8. Le Zone C2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.
9. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art. 82.10 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone C2 per lotti con S.U.L. consentita uguale o maggiore a **500** **1.200** mq si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al **20** **5**% da destinare alla cessione convenzionata. Soluzioni diverse da tale ipotesi, quali la locazione convenzionata, l'edilizia sovvenzionata, la cessione di aree per edilizia pubblica, dovranno essere definite da un apposito regolamento comunale prendendo come base di riferimento la cessione convenzionata.

[...]

[...]

31.20 - Zone R: Aree e/o immobili soggette a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani.

1. Corrispondono a comparti urbani all'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana, caratterizzati da situazioni di degrado urbanistico, nei quali si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 12.3.
2. Il R.U. individua nelle Tavole 05-11 Zone di Recupero (R) per ciascuna delle quali è definita una scheda nell'elaborato 15b allegato alle presenti Norme, nella quale si evidenziano le problematiche urbanistiche ivi presenti, gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e Destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e Indirizzi progettuali. Il Piano di Recupero dovrà essere conforme alla Scheda relativa.
3. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di energia da fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento del 10 % della S.U.L. consentita, così come previsto all'art.21 delle presenti norme.
4. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, presenti nell'ambito delle Zone R devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
5. In assenza di Piano di Recupero sono possibili gli interventi diretti di cui all'art. 18 fino al Restauro e Risanamento Conservativo.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi.

Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9 e 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto ambientale e in modo unitario sul complesso immobiliare;
- per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.

E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.

7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..

8. Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al R.U. comporterà l'individuazione di una apposita scheda da aggiungere all'elaborato 15b contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero. La nuova Scheda andrà ad implementare con numero progressivo l'Allegato 15b alle NTA e dovrà essere redatta in linea di massima come quelle esistenti secondo la seguente articolazione: Descrizione dell'area e/o degli immobili, Obiettivi da perseguire, Funzioni e Destinazioni d'uso, Strumenti attuativi, Parametri urbanistici, Prescrizioni e Indirizzi progettuali. Il criterio base per i parametri di nuova edificabilità nelle Zone di recupero corrisponde al recupero della S.U.L. esistente, eventualmente incrementabile con incentivi di S.U.L. finalizzati al recupero e alla riqualificazione oltre che alla realizzazione di opere di urbanizzazione; sono sempre consentite le pertinenze di cui all'art.15.12, gli incentivi energetici di all'art.21 e le altre prescrizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme.
9. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. secondo quanto previsto al comma 8 dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
10. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art. 82.10 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone R per lotti con S.U.L. consentita uguale o maggiore a **500** **1.200** mq si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al ~~20~~ **5**% da destinare alla cessione convenzionata. Soluzioni diverse da tale ipotesi, quali la locazione convenzionata, l'edilizia sovvenzionata, la cessione di aree per edilizia pubblica, dovranno essere definite da un apposito regolamento comunale prendendo come base di riferimento la cessione convenzionata.
11. La S.U.L. esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 15b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

[...]

[...]

32.1 - UTOE 1 - Castelnuovo Berardenga

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 1 individuati dal Piano Strutturale sono:
 - Castelnuovo Berardenga, capoluogo del Comune, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
 - Guistrigona, aggregato di Villa-Fattoria, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000);
 - S. Piero, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art. L.8, comma 6 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda Castelnuovo Berardenga, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme. In particolare l'intervento previsto nel comparto zona C2 n.1 del Capoluogo, data la particolare vicinanza al centro storico e anche alla villa fattoria di Felsina, dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici del contesto paesaggistico in cui è inserito secondo i criteri individuati all'art.20.5. comma 2.
3. Per quanto riguarda Guistrigona e San Piero, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto all' art. 13.13 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la zona D1m n.1 del Capoluogo, la S.U.L. consentita è quella già prevista dall'ex-PIP anche in deroga ai parametri di cui alla tabella successiva.

UTOE 1									
Castelnuovo Berardenga									
Zone B1									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	4.380	-	-	-					
2	812	-	-	-					
3	3.521	-	-	-					
4	1.310	-	-	-					
5	2.944	-	-	-					
6	2.561	-	-	-					
7	520	-	-	-					
8	4.177	-	-	-					
9	2.866	-	-	-					
10	3.821	-	-	-					
11	4.184	-	-	-					
12	1.117	-	-	-					
13	27.583	-	-	-					
14	7.546	-	-	-					
15	3.753	-	-	-					
16	878	-	-	-					
17	945	-	-	-					
18	3.555	-	-	-					
19	2.366	-	-	-					
20	7.594	-	-	-					
21	670	-	-	-					
22	9.525	-	-	-					
23	1.646	-	-	-					
24	2.218	26,0%	30,0%	2					
25	5.955	-	-	-					
26	2.739	-	-	-					
27	4.623	-	-	-					
28	2.910	-	-	-					
29	1.756	-	-	-					
30	2.429	-	-	-					
31	2.155	-	-	-					
32	1.960	-	-	-					
33	4.348	-	-	-					
34	2.781	-	-	-					
35	3.203	26,0%	30,0%	2					
36	3.990	-	-	-					
37	4.691	-	-	-					
38	3.854	-	-	-					
39	12.000	-	-	-					
40	26.028	-	-	-					
41	1.260	26,0%	30,0%	2					
Zone B2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1a	3.685	2.824	170	691	0	0	16,0%	30,0%	3
2	2.402	1.142	0	0	374	886	14,0%	30,0%	3
Zone C1 (Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli dei piani attuativi già approvati)									
N°	S.F.								
1	2.789								
Zone C2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	14.743	5.845	0	745	3.025	5.128	15,0%	30,0%	2
2a	10.482	4.051	541	1.125	1.205	3.560	16,0%	30,0%	2
3	15.535	8.773	3.452	659	2.651	0	18,0%	30,0%	2
4'	10.550	2.644 3.128	132	225	1.890	2.531	16,0%	30,0%	2
Nota (!): Si tratta di un comparto misto contenente sia la funzione residenziale (S.F. 2.644 mq) che quella turistico-ricettiva (S.F. 3.128 mq) La SUL prevista per quanto riguarda la funzione turistico-ricettiva corrisponde a 16 PL oltre ai servizi necessari - Vedi scheda norma T1.									
Zone D1m									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max					
1	3.565	45,0%	35,0%	8,00 ml					
2	21.152	45,0%	35,0%	8,00 ml					
Zone D2m									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max
1b	5.457	3.414	0	0	0	2.043	40,0%	40,0%	4,00 ml
Zone R									
N°	S.T.								
R1	3.245								Vedi scheda norma R1
R2	10.571								Vedi scheda norma R2
R7	1.420 3.594								Vedi scheda norma R7

Guistrigona									
Zone B1									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	4.426	-	-	-					
2	8.156	-	-	-					
Zone C2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	8.212	3.496	0	1.164	1.764	1.788	16,0%	30,0%	2

San Piero									
Zone B1									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	6.646	-	-	-					
2	2.833	-	-	-					
3	5.496	-	-	-					
4	2.185	-	-	-					
5	5.644	-	-	-					
6	3.248	-	-	-					
Zone B2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	1.394	1.232	0	0	162	0	16,0%	30,0%	3
Zone C2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	5.209	3.345	841	1.023	0	0	15,0%	30,0%	2
2	2.310	1.252	595	463	0	0	15,0%	30,0%	2
Zone F2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	1.458	1.458	0	100*	0	0	30,0%	30,0%	**
* parcheggi privati di uso pubblico da realizzare all'interno della zona F2									
** sarà definita in sede di progettazione dell'intervento in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area.									

[...]

[...]

32.4 - UTOE 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 4 individuati dal Piano Strutturale sono:
 - Pianella, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
 - San Giovanni a Cerreto, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000).
 - Ponte a Bozzone, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P..
2. Per quanto riguarda Pianella e Ponte a Bozzone, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda San Giovanni a Cerreto, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto all' art. 13.13 del P.T.C.P. 2010.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la previsione di zona B2 n.1 posta a San Giovanni a Cerreto nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, l'edificazione deve salvaguardare l'area boscata ricompresa nel comparto.
6. Per quanto riguarda la previsione di zona F4 n.2 posta a Ponte a Bozzone, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, la nuova edificazione delle strutture sportive e ricreative deve essere posta nella parte inferiore del comparto più prossima al Circolo ricreativo esistente e alla viabilità pubblica.

UTOE 4**Pianella****Zone B1**

N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	9.572	-	-	-
2	3.834	-	-	-
3	1.984	-	-	-
4	876	-	-	-
5	3.269	-	-	-
6	1.107	-	-	-
7	2.337	-	-	-
8	5.677	-	-	-
9	6.110	-	-	-
10	14.217	-	-	-
11	1.064	-	-	-
12	1.617	-	-	-
13	1.554	-	-	-

Zone C2

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	13.382	5.355	0	1.303	2.295	4.429	14,0%	30,0%	2
2	7.227	3.033	1.691	766	1.737	0	15,0%	30,0%	2
3	6.101	3.111	123	1.338	1.529	0	16,0%	30,0%	2

Zone D1m

N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max
1	21.420	45,0%	45,0%	8,00 ml
2	9.585	45,0%	45,0%	8,00 ml

Zone R

N°	S.T.	
R5	2.850	Vedi scheda norma R5

San Giovanni a Cerreto**Zone B1**

N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	13.078	-	-	-
2	18.597	-	-	-
3	1.738	-	-	-
4	2.623	-	-	-
5	930	-	-	-
6	5.367	-	-	-
7	2.741	-	-	-
8	1.650	-	-	-
9	3.428	-	-	-
10	2.083	-	-	-
11	3.985	-	-	-

Zone B2

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	4.744	1.750	4.203	851	454	655	259	213	428	32	0	16,0%	30,0%	2
2	1.375	1.113	0	0	262	0	16,0%	30,0%	2					

Zone C2

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1a	4.582	2.170	1.057	1.070	285	0	18,0%	30,0%	2

Ponte a Bozzone**Zone B1**

N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	2.072	-	-	-
2	3.248	-	-	-
3	4.875	-	-	-
4	2.595	-	-	-
5	1.095	-	-	-
6	2.302	-	-	-
7	8.173	-	-	-
8	9.577	-	-	-
9	3.709	-	-	-
10	2.251	-	-	-
11	2.507	-	-	-
12	895	-	-	-
13	565	-	-	-
14	1.068	-	-	-
15	1.707	-	-	-
16	5.731	-	-	-
17	1.955	-	-	-
18	5.376	-	-	-
19	2.347	-	-	-
20	11.714	-	-	-
21	1.150	-	-	-
22	1.741	-	-	-
23	11.408	-	-	-

Zone B2

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1a	11.335	3.070	4.658	640	93	2.874	20,0%	40,0%	3
<u>2</u>	<u>2.410</u>	<u>1.696</u>	<u>0</u>	<u>291</u>	<u>255</u>	<u>0</u>	<u>20,0%</u>	<u>30,0%</u>	<u>2</u>

Zone C2

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1a	7.293	1.960	64	393	268	4.608	12,0%	30,0%	3
2	44.404	3.554	4.141	807	4.353	4.246	42,0%	30,0%	2

Zone D1m

N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max
1	1.779	45,0%	45,0%	8,00 ml

Zone D2m

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max
1'	9.724	3.882 3.085	1.219	1.018	520	0	16,0%	30,0%	8,00 ml 2 piani

Nota ('): Si tratta di un comparto misto contenente sia la funzione produttiva (S.F. 3.882 mq) che quella residenziale (S.F. 3.085 mq).

La SUL massima per la funzione residenziale non potrà superare il 40% della SUL massima.

Zone F4

N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	1.037	40,0%	30,0%	2
2	41.330	0,7%	30,0%	2

32.5 - UTOE 5 - Quercegrossa - La Ripa

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 5 individuati dal Piano Strutturale sono:
 - Quercegrossa, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
 - La Ripa, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000).
 - Colombaio, piccolo nucleo urbano sorto intorno ad un Bene Storico-Architettonico di cui all'art.11.3 (art. ex L.9 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda Quercegrossa, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda La Ripa e Colombaio non sono previsti interventi di trasformazione sostanziale, ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, pertanto per essi sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.

UTOE 5										
Quercegrossa										
Zone B1										
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani						
1	3.359	-	-	-						
2	4.630	-	-	-						
3	1.839	-	-	-						
4	5.320	-	-	-						
5	6.023	-	-	-						
6	12.485	-	-	-						
7	3.538	-	-	-						
8	956	-	-	-						
9	1.027	-	-	-						
10	10.808	-	-	-						
11	4.629	-	-	-						
12	4.795	-	-	-						
13	4.557	-	-	-						
14	3.269	-	-	-						
15	2.203	-	-	-						
16	8.086	-	-	-						
17	1.839	-	-	-						
18	1.751	-	-	-						
19	3.252	-	-	-						
20	6.513	-	-	-						
21	3.700	-	-	-						
22	800	-	-	-						
23	2.055	-	-	-						
Zone B2										
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1a	2.796	1.834	57	905	0	0	17,0%	30,0%	2	
2	1.544	1.348 1.544	0	0	0	496 Q	16,0%	30,0%	2	
Zone C2										
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	3.893	1.795	430	0	0	1.668	16,0%	30,0%	2	
Zone D1c										
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max						
1	1.269	50,0%	45,0%	8,00 ml						

La Ripa										
Zone B1										
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani						
1	9.108	-	-	-						
2	2.471	-	-	-						
3	6.023	-	-	-						
4	7.431	-	-	-						
5	14.296	-	-	-						
6	7.126	-	-	-						
7	2.570	-	-	-						
8	1.935	-	-	-						
9	5.413	-	-	-						
10	1.354	-	-	-						

Colombaio										
Zone B1										
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani						
1	9.844	-	-	-						

32.6 - UTOE 6 - Pievasciata - Vagliagli

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 6 individuati dal Piano Strutturale sono:
 - Vagliagli, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
 - Pievasciata, aggregato/pieve fortificata, inserito nell'elenco 1 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 5 del P.T.C.P. 2000).
 - Corsignano, aggregato lineare lungo strada, inserito nell'elenco 2 del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000).
 - Scopeto, Ambito urbano individuato dal P.S. intorno ad un Bene Storico-Architettonico di cui all'art.11.3 (ex art. L.9 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda Vagliagli, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda Corsignano e Scopeto non sono previsti interventi di trasformazione, ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, pertanto per essi sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme ed in particolare quanto previsto all'art. 19.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la zona B2 n. 2 prevista a Vagliagli è fatto obbligo garantire un percorso di collegamento pedonale con una larghezza minima di 2,00 mt. tra il parcheggio esistente e la piazza del borgo soprastante progettato in modo da renderlo accessibile anche ai soggetti disabili e a condizione che l'accesso al garage seminterrato non riduca il numero di posti auto presenti nel parcheggio pubblico adiacente.

UTOE 6									
Vagliagli									
Zone B1									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	652	-	-	-					
2	1.101	-	-	-					
3	1.126	-	-	-					
4	785	-	-	-					
5	1.132	-	-	-					
6	5.353	26,0%	30,0%	2					
7	704	-	-	-					
8	4.718	26,0%	30,0%	2					
9	3.268	-	-	-					
10	3.550	-	-	-					
11	2.166	-	-	-					
12	2.070	-	-	-					
13	4.521	-	-	-					
14	1.967	-	-	-					
15	527	-	-	-					
16	472	-	-	-					
17	3.223	-	-	-					
18	8.236	-	-	-					
19	1.067	-	-	-					
20	2.855	-	-	-					
21	1.351	-	-	-					
22	2.018	-	-	-					
Zone B2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	4.685 1.784	4.493 1.306	0	108	474 370	0	41,0% 10,4%	30,0%	2
2	397	397	0	0	0	0	26,0%	30,0%	2
3	1.469	1.201	0	268	0	0	12,0%	30,0%	2
Zone C2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	9.595	4.433	3.730	995	437	0	13,0%	30,0%	2

Pievasciata									
Zone B1									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	3.346	-	-	-					
2	1.223	-	-	-					
3	784	-	-	-					
4	1.174	-	-	-					
5	2.712	-	-	-					
6	5.041	-	-	-					
7	2.106	-	-	-					
8	2.957	-	-	-					
9	2.483	-	-	-					
Zone B2									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	2.777	1.963	0	324	490	0	10,0%	30,0%	2
Zone R									
N°	S.T.								
R6	1.100	Vedi scheda norma R6							

Corsignano									
Zone B1									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	3.105	-	-	-					

32.7 - UTOE 7 - Monteperti

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 7 individuati dal Piano Strutturale sono:
 - Monteperti, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
2. Per quanto riguarda Monteperti, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.

UTOE 7										
Monteperti										
Zone B1										
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani						
1	3.032	-	-	-						
2	3.325	-	-	-						
3	3.936	-	-	-						
4	1.911	-	-	-						
5	6.350	-	-	-						
6	2.759	26,0%	30,0%	2						
7	7.275	-	-	-						
8	5.701	-	-	-						
9	6.039	-	-	-						
Zone C1 (Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli dei piani attuativi già approvati)										
N°	S.T.	S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani						
1	5.154	3.482	-	-						
Zone C2										
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	4.926	2.756 3.534	0 208	873	4.279 311	0	15,0%	30,0%	2	
Zone R										
N°	S.T.									
R3	3.707	Vedi scheda norma R3								
Zone T										
N°	S.T.									
T3	22.465	Vedi scheda norma T3								

Art. 33- Dimensionamento del R.U..

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Per quanto concerne la funzione turistico-ricettiva vi è una riduzione di posti letto di nuova istituzione pari a 64 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 e con l'aumento di nuovi posti letto a S. Piero in Barca a seguito della variante al RU di cui alla scheda norma Et7. Con la variante di cui alla scheda norma Et7 (Complesso immobiliare in località San Piero in Barca) vengono incrementati 50 PL per un totale di 633 PL (50 PL+583 PL).
5. 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.
6. 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..
7. 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.
8. 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..

9. 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.
10. 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.
11. 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.).

33.1 – 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
1	2.561	395	107	3.063	1.318	16	70	453
2	747	51	68	866		20	0	
3	728	283	0	1.011		0	48	
4	1.838	259	20	2.117		0	0	
5	1.514	34	0	1.548		0	90	
6	1.140	50	34	1.224		0	59	
7	667	18	66	751		0	150	
Totale	9.195	1.090	295	10.580	1.318	36	417	453

33.2 – Tabelle riepilogative del dimensionamento del R.U. per funzioni.

(A) RESIDENZIALE	PS		RU		PS		RU	
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		Recupero			
	SUL	Alloggi	SUL	Alloggi	Alloggi	Alloggi		
UTOE 1	16.000	200	15.799	197	40	47	R7 (8 all.) Er1 (7 all.) Er2 (9 all.) Er3 (10 all.) Er4 (8 all.) parte di Et1 (5 all.)	
UTOE 2	2.400	30	2.042	26	10	28	R4 (6 all.) Er5 (10 all.) Er10 (4 all.) Er11 (8 all.)	
UTOE 3	16.000	200	11.338	142	0	0	R5 (9 all.)	
UTOE 4	12.000	150	40.362 9.512	130 119	10	9		
UTOE 5	3.200	40	1.345	17	30	0	R6 (5 all.) parte di Et9 (6 all.) parte di Et10 (5 all.)	
UTOE 6	3.150	40	1.990	25	10	16		
UTOE 7	1.125	15	739	9	10	29	Er6 (16 all.) Er7 (13 all.)	
TOTALE	53.875	675	43.645 42.765	546 535	110	129		

(B) INDUSTRIALE ARTIGIANALE	PS	RU	
	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
TOTALE	15.470	11.412	2.450
			13.862

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

(C) COMMERCIALE	PS	RU
	SUL	SUL ⁽²⁾
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
TOTALE	2.400	2.400

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
UTOE 2	2.880	72	800	20	0	0
⁽³⁾ UTOE 3	8.600	200	0	0	2.400	48
UTOE 4	2.080	52	0	0	0	0
UTOE 5	1.440	36	0	0	3.630	90
UTOE 6	2.080	52	750 ⁽⁵⁾	0	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	3.170	50	6.000	150
⁽⁴⁾ TOTALE	30.560	749	5.360	86	25.046	583

Et1 (70 PL)
Et15 (154 PL)

T2 (500 mq solo servizi)
Et3 (1.500 mq; 38 PL)
Et11 (400 mq; 10 PL)

Et4 (2.800 mq; 70 PL)
Et5 (800 mq; 20 PL)
Et14 (30 mq solo servizi)

Et6 (1.320 mq; 33 PL)
Et8 (720 mq; 18 PL)
Et9 (786 mq; 20 PL)
Et12 (170 mq solo servizi)
Et13 (300 mq solo servizi)

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.

Nota (5): Podere Monteropoli, sono esclusi 700 mq di SUL così come definite dall'art. 10 del DPGR 64/R

(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
⁽⁵⁾ TOTALE	4.720	4.720

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

33.3 – 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	47.049 52.494	149.827 155.272	70,77 73,35
5	56.998	37,65	7.395	64.393	41,60
6	20.591	18,06	12.725	33.316	27,21
7	22.216	33,31	1.559 4.354	23.775 23.567	31,66 31,38
Totale	396.028	43,07	177.059 182.296	573.087 578.324	54,17 54,66

[...]