



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

\*\*\*\*\*

Settore Urbanistica

## RELAZIONE DI MONITORAGGIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

---

*Il bilancio del primo Regolamento Urbanistico*

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
1.1	PREMESSA .....	3
1.2	NUOVO QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	3
1.3	GESTIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO .....	3
1.3.1	<i>STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERTALDO .....</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>ATTI AMMINISTRATIVI CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL R.U. ....</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>APPROVAZIONE PROGETTI UNITARI RELATIVI AD "AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE COMUNE" IN APPLICAZIONE DI QUANTO DETTATO DALL'ARTICOLO 58 DELLA NORMATIVA DEL R.U. ....</i>	<i>4</i>
<b>2</b>	<b>BILANCIO SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2010 – 2015.....</b>	<b>5</b>
2.1	ANALISI DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	5
2.1.1	<i>Analisi delle pratiche edilizie, confronto tra pratiche per nuova edificazione e pratiche per modifiche dell'esistente .....</i>	<i>6</i>
2.1.2	<i>Analisi delle destinazioni d'uso in relazione agli interventi di nuova edificazione e alle U.T.O.E.....</i>	<i>7</i>
2.1.3	<i>Analisi delle tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ripartiti per U.T.O.E.....</i>	<i>8</i>
2.1.4	<i>Analisi del cambio di destinazione d'uso in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....</i>	<i>10</i>
2.1.5	<i>Analisi delle pratiche edilizie attinenti fusioni e frazionamenti in relazione alle destinazioni d'uso .....</i>	<i>11</i>
2.1.6	<i>Analisi delle pratiche edilizie attinenti gli interventi con gli ampliamenti .....</i>	<i>12</i>
2.2	ANALISI DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO RURALE	14
2.2.1	<i>Analisi delle pratiche edilizie, confronto tra pratiche per nuova edificazione e pratiche per modifiche dell'esistente .....</i>	<i>14</i>
2.2.2	<i>Analisi del cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale.....</i>	<i>15</i>
2.3	ANALISI DELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	17
2.3.1	<i>Stato di attuazione delle previsioni non disciplinate dalle schede progetto del R.U. ....</i>	<i>17</i>
2.3.2	<i>Stato di attuazione delle previsioni delle schede progetto del R.U. ....</i>	<i>20</i>
2.4	ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE .....	28
2.5	ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	30
2.6	BILANCIO DEGLI INTERVENTI ATTUATI DEL R.U. E INDIVIDUAZIONE DEL RESIDUO DI P.S....	31
2.7	MONITORAGGIO SULLO STATO DEGLI STANDARD.....	48



## 1 PREMESSA

### 1.1 PREMESSA

Il Comune di Certaldo è dotato del Piano Strutturale (in seguito P.S.) approvato con D.C.C. n. 57 del 29/06/2005 cui ha fatto seguito il Regolamento urbanistico (in seguito R.U.) approvato con due distinti atti deliberativi ed in particolare: con D.C.C. n. 66 del 29/07/2010 per la quasi totalità delle previsioni attinenti all'intero territorio comunale, e con D.C.C. n. 105 del 20/12/2010 per una serie di previsioni che vennero riadottate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Le previsioni del R.U. sono divenute esecutive a seguito dell'avvenuta pubblicazione delle due delibere consiliari sopra richiamate sul B.U.R.T. n°37 del 15/09/2010 e sul B.U.R.T. n°5 del 02/02/2011.

Ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" (oggi articolo 95 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65), le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione "sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi".

Pertanto, in considerazione della avvenuta scadenza, delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico, risulta necessario programmare l'attività di revisione dello stesso, al fine di procedere in tempo utile al suo aggiornamento.

A tale fine l'Amministrazione comunale in carica, ha siglato con il Dipartimento di Architettura – DIDA – dell'Università degli Studi di Firenze un accordo di collaborazione, nella forma della Convenzione di Ricerca, avente ad oggetto "Dal Regional Design alla pianificazione operativa: metodi, tecniche e modalità conoscitive a supporto della pianificazione urbanistica nel passaggio tra la fase strutturale e quella operativa" sottoscrivendo apposita convenzione in data 28/01/2016, rep. n. 497; successivamente con determinazione n. 286 del 17/06/2016 si è provveduto, sulla base degli indirizzi forniti dalla Giunta, a costituire l'Ufficio di Piano Comunale.

Al fine di avviare le elaborazioni del nuovo Piano Operativo Comunale, si rende necessario pertanto procedere ad una puntuale ricognizione delle azioni generate dal vigente atto di governo del territorio, a tale scopo il presente documento costituisce atto di monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico che verrà allegato all'atto di *Avvio del procedimento* per la redazione del nuovo strumento della pianificazione urbanistica del Comune di Certaldo, documento nel quale si potrà rinvenire:

- un puntuale censimento delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche attuate nel periodo di validità del R.U., sia esse soggette ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, Progetto urbanistico convenzionato o titolo abilitativo diretto;
- una verifica degli standard urbanistici che caratterizzano le diverse U.T.O.E. del territorio comunale;
- un'analisi dello stato di attuazione del R.U. al fine di poter

orientare le scelte progettuali del prossimo strumento comunale, in conformità ai nuovi dettami normativi regionali in materia di governo del territorio;

- l'individuazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni

Condotta questa prima analisi di monitoraggio, la definizione del un nuovo Piano Operativo a sostituzione del Regolamento Urbanistico si inserirà in un quadro programmatico predefinito, costituito in primis dal documento di pianificazione territoriale sovraordinato al PO, ovvero il Piano Strutturale vigente, inoltre, occorrerà inserirsi in un quadro di coerenza con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale a valenza paesaggistica approvato nel luglio 2014, ponendosi in continuità con le scelte pregresse dell'Amministrazione, per assumere le caratteristiche di un processo collettivo di proiezione al futuro, connotato dall'innovazione e dalla sperimentazione.

### 1.2 NUOVO QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Dall'approvazione del REGOLAMENTO URBANISTICO (2010- 2015) ad oggi lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale comunale è sostanzialmente mutato, il quadro legislativo di riferimento presenta numerose innovazioni:

- con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 la Regione ha approvato il P.I.T. (Piano di indirizzo territoriale) avente valore di Piano Paesaggistico in attuazione al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- con Delibera del Consiglio Provinciale n°1 del 10/01/2013 è stata approvata la Variante di adeguamento del P.T.C.P. della Provincia di Firenze, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05;
- la Regione Toscana ha emanato le nuove "Norme per il governo del territorio" con l'approvazione della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- in data 15/05/2014 sono divenute esecutive le disposizioni del Regolamento Regionale 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;
- con delibera del Comitato Istituzionale n°235, del 3 marzo 2016, è stato approvato Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia.

### 1.3 GESTIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

Di seguito è riportata una elencazione degli atti amministrativi che sono stati approvati per dare piena attuazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico, spesso derivanti da dispositivi che richiedevano nelle fasi attuative una puntuale declinazione regolamentare, come appunto nel caso di specie relativo alla realizzazione delle Residenze con finalità sociali (alloggi ERS), o alla codifica degli elaborati costituenti i Progetti unitari convenzionati.

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato interessato dall'approvazione di 3 distinte varianti, le prime due relative a puntuali previsioni



urbanistiche, mentre la terza variante ha comportato una revisione dell'apparato normativo e la correzione di alcuni errori materiali

### 1.3.1 STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERTALDO

#### PIANO STRUTTURALE - legge regionale 5/1995

ADOZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n° 3 del 16/02/2004 –pubblicato sul B.U.R.T. n°14 del 07/04/2004

APPROVAZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°57 del 29/06/2005 –pubblicato sul B.U.R.T. n°32 del 10/08/2005

#### REGOLAMENTO URBANISTICO - legge regionale 1/2005

ADOZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n° 49 del 22/04/2009 –pubblicato sul B.U.R.T. n°22 del 04/06/2009

APPROVAZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°66 del 29/07/2010 –pubblicato sul B.U.R.T. n°37 del 15/09/2010

ADOZIONE parziale a seguito dell'accoglimento di alcune delle osservazioni pervenute- DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°66 del 29/07/2010 –pubblicato sul B.U.R.T. n°37 del 15/09/2010

APPROVAZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°105 del 20/12/2010 –pubblicato sul B.U.R.T. n°5 del 02/02/2011

#### VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO - legge regionale 1/2005

VARIANTE 1/ANNO 2012 – Variante al Regolamento Urbanistico Comunale relativa all'area <C.Urb> della località podere Fondaccino

ADOZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n° 82 del 27/12/2012 –pubblicato sul B.U.R.T. n°3 del 16/01/2013

APPROVAZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°27 del 29/04/2013 –pubblicato sul B.U.R.T. n°23 del 05/06/2013

VARIANTE 2/ANNO 2013 – Variante al Regolamento Urbanistico Comunale relativa alla modifica della carta geomorfologica dell'ambito prossimo all'edificato della frazione di Marciolla

ADOZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n° 54 del 30/09/2013 –pubblicato sul B.U.R.T. n°45 del 06/11/2013

APPROVAZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°5 del 27/02/2014 –pubblicato sul B.U.R.T. n°17 del 30/04/2014

VARIANTE 3/ANNO 2014 – Variante *manutentiva* al Regolamento Urbanistico Comunale riguardante una revisione ed un aggiornamento sia dell'apparato normativo che cartografico

ADOZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n° 11 del 07/04/2014 –pubblicato sul B.U.R.T. n°18 del 07/05/2014

APPROVAZIONE - DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°79 del 27/11/2014 –pubblicato sul B.U.R.T. n°1 del 08/01/2015

### 1.3.2 ATTI AMMINISTRATIVI CONSEGUENTI

#### ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL RU

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE, n°448/36 del 28/07/2011, Regolamento Urbanistico Comunale – Adattamento dei confini riportati nelle schede progetto – Approvazione dei criteri

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE, n°69 del 29/09/2011, Urbanistica – Regolamento Urbanistico Comunale – Art.5 – Individuazione elaborati costituenti i progetti unitari convenzionati (P.U.C.) - Approvazione schema tipo convenzione per la loro attuazione

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE, n°74 del 28/11/2013, Urbanistica – Edilizia residenziale con finalità sociale – Approvazione regolamento

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE, n°57 del 30/07/2015, Urbanistica – Ricognizione e validazione dell'efficacia dei piani attuativi non ancora attuati

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE, n°87 del 23/12/2015, Urbanistica - monitoraggio dello stato di attuazione delle previsioni alla scadenza del Regolamento urbanistico e individuazione delle previsioni attuabili

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE, n°20 del 11/04/2016, Urbanistica - L.98/2013 – proroga termini di validità nonché termini di inizio e fine lavori nell'ambito di piano attuativi

### 1.3.3 APPROVAZIONE PROGETTI UNITARI RELATIVI AD "AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE COMUNE" IN APPLICAZIONE DI QUANTO DETTATO DALL'ARTICOLO 58 DELLA NORMATIVA DEL R.U.

- **DELIBERA GIUNTA COMUNALE n°117 del 26/06/2013** – Regolamento Urbanistico Comunale – Ambito <AIC.sa> Attrezzature sanitarie e assistenziali esistenti – Approvazione di un Progetto Unitario finalizzato alla realizzazione di strutture accessorie presso il "Centro Egiziano Giglioli"
- **DELIBERA GIUNTA COMUNALE n°98 del 06/05/2014** – Regolamento Urbanistico Comunale – Ambito <AIC.cu> Ambiti, edifici e attrezzature per la cultura – Approvazione di un Progetto Unitario finalizzato al recupero e all'ampliamento del Circolo ricreativo-culturale da frazione di Fiano
- **DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n°21 del 29/04/2015** - Urbanistica – L.R. 29/06/2011 n° 25, art.22

– Del. R.T. n°67/2013 – Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio E.R.P. in aree ad alta criticità abitativa. – Area di proprietà comunale <AIC.PR.po> Viale Matteotti Certaldo – intervento di nuova edificazione per la realizzazione di 8 alloggi ERP – Esercizio dei poteri di deroga al vigente R.U.C. (comma 2 art. 97 – L.R. 10/11/2014, n°65) – e approvazione scheda progetto

- **DELIBERA GIUNTA COMUNALE n°85 del 19/04/2016** – Regolamento Urbanistico Comunale – Ambito <AIC> Attrezzature di interesse comune – Approvazione di un Progetto Unitario finalizzato alla realizzazione di pergolato ombreggiante annessa all'edificio di proprietà dell'amministrazione comunale di piazza Masini



## 2 BILANCIO SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2010 – 2015

### 2.1 ANALISI DELLE PRATICHE EDILIZIE

Ai fini di completare il bilancio sullo stato di attuazione del R.U., non solo da un punto di vista quantitativo, ma anche qualitativo in relazione alla analisi dell'efficacia della struttura e dei contenuti del corpo normativo e delle relative azioni indotte, è stato condotto un lavoro di analisi delle pratiche edilizie presenti negli archivi degli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Certaldo. In particolare sono state analizzate le pratiche relative ai seguenti titoli edilizi:

- Permessi di costruire (di seguito P.C.)
- Segnalazione certificata di inizio attività (di seguito S.C.I.A.)
- Denuncia di inizio attività (di seguito D.I.A.)
- Comunicazione di inizio attività (di seguito C.I.A.)
- Accertamenti di conformità (di seguito A.C.)
- Comunicazioni di cambio di destinazione d'uso senza opere

Il lavoro di analisi è stato condotto sul quinquennio di vigenza dell'atto di governo del territorio redatto ai sensi della L.R. 1/2005 e pertanto dalla data di adozione del R.U. e non ha preso in considerazione gli interventi edilizi scaturenti dalla pianificazione attuativa a qualsiasi titolo in quanto trattata a parte nel precedente paragrafo.

L'analisi delle pratiche edilizie si è avvalsa dei software open G.I.S. al fine di costruire un sistema informativo geografico anche per la localizzazione degli interventi in cartografia, ad ogni pratica esaminata è stato attribuito un identificativo nel database in relazione al numero di protocollo della pratica, completato dai dati attinenti il tipo di intervento (Nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Ristrutturazione Urbanistica e Demolizione e Ricostruzione con o senza cambio di destinazione, deruralizzazione), tipologia della destinazione d'uso, la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) esistente e/o di progetto e le relative volumetrie.

La metodologia di analisi fondata sull'analisi cartografica in parallelo alla rendicontazione di destinazioni, quantitativi, tipi di pratiche, ha permesso di comprendere le dinamiche edilizie anche in relazione alla localizzazione in riferimento alle 29 U.T.O.E. e nei tre sistemi territoriali identificati dal P.S..

A seguire si riporta il risultato di tale analisi ripartito principalmente tra nuova edificazione e trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente attraverso considerazioni di ordine generale e quando possibile in relazione a specifici temi interessanti ai fini delle considerazioni sulle dinamiche edilizie intervenute in un quinquennio complesso anche in relazione alle dinamiche economiche in corso.

### 2.1.1 Analisi delle pratiche edilizie, confronto tra pratiche per nuova edificazione e pratiche per modifiche dell'esistente

Nel quinquennio indagato, le pratiche edilizie attinenti, per contenuti, il bilancio del Regolamento Urbanistico sono state 227 con una netta prevalenza per quelle relative al patrimonio edilizio esistente (n. 217).

La localizzazione delle pratiche mostra una concentrazione degli interventi a Certaldo con particolare riguardo nelle U.T.O.E. 10, 11 e 12 e in maniera minore nelle frazioni di Fiano (U.T.O.E. 27) e di Le case di Sciano (U.T.O.E. 18), anche in rapporto alla dimensione delle medesime.

Per quanto concerne le pratiche edilizie per nuova edificazione si può notare come queste si concentrino principalmente nelle UTOE in ambito urbano soprattutto nei margini del tessuto consolidato (U.T.O.E. 12-13-14) e solo marginalmente nel territorio aperto sempre in zone di pregio paesaggistico (U.T.O.E. 5 e U.T.O.E. 26)

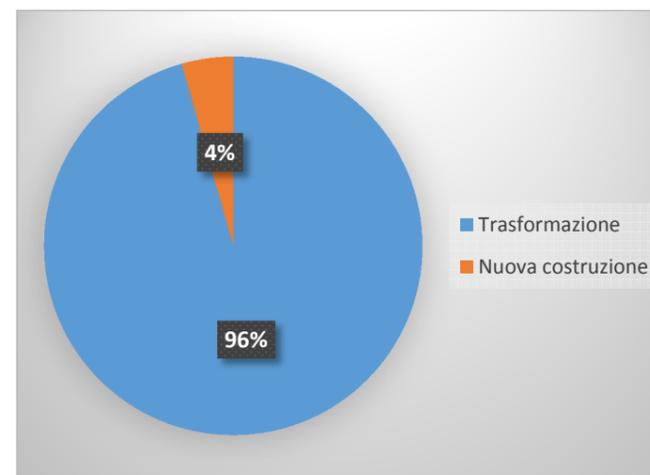


Grafico 1- Diagramma a torta di confronto tra le pratiche edilizie per nuova edificazione e quelle relative alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente



Figura 1 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie in relazione alle U.T.O.E.

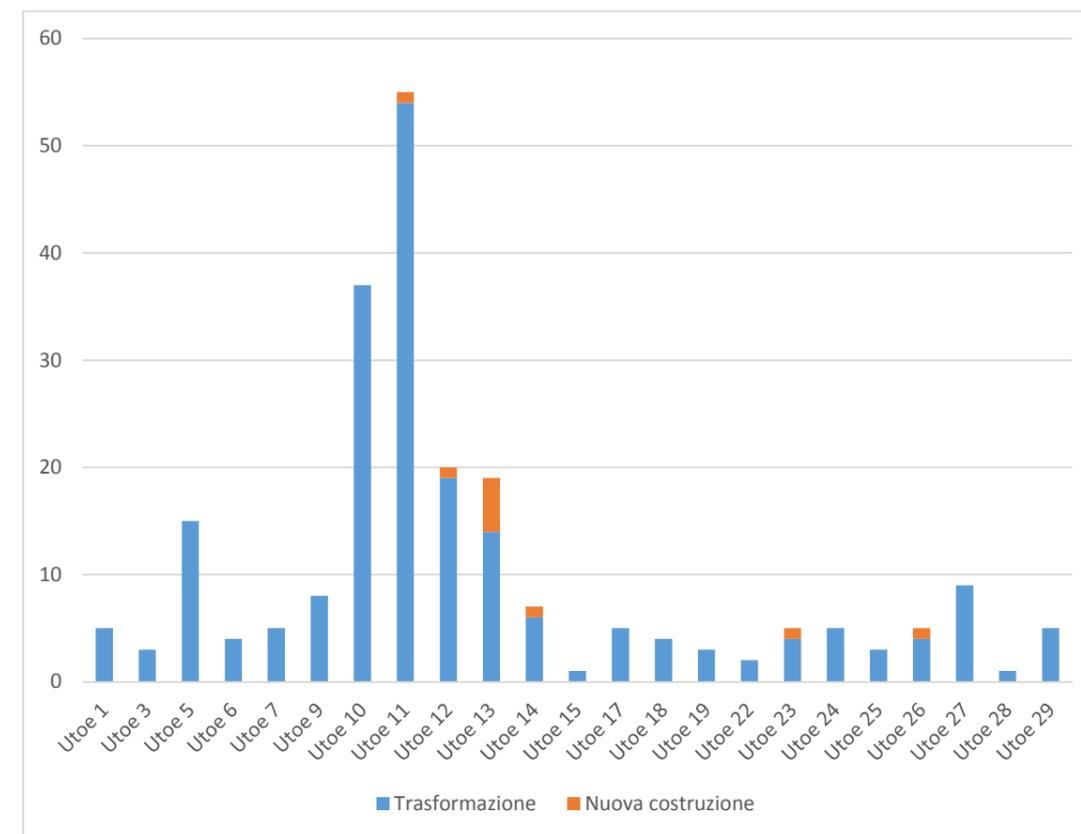


Grafico 2- Istogramma di confronto tra le pratiche edilizie per nuova edificazione e quelle relative alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente suddiviso per U.T.O.E.

### 2.1.2 Analisi delle destinazioni d'uso in relazione agli interventi di nuova edificazione e alle U.T.O.E.

Pur nell'esiguità del numero di pratiche per nuova edificazione si denota una prevalenza degli interventi verso la destinazione d'uso residenziale (grafico 3), anche se di fatto, in termini di superfici utili lorde è evidente uno spostamento della ripartizione (grafico 4) verso la destinazione d'uso commerciale con 5.000 mq circa di s.u.l. contro quella residenziale con 500 mq circa di s.u.l. La concentrazione degli interventi si ha nelle U.T.O.E. 13 e 14 e rispettivamente nelle aree produttivo artigianali in loc. Fraille e in loc. Montebello.

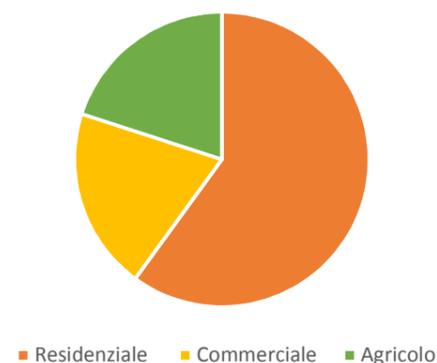


Grafico 3- Diagramma a torta della ripartizione del numero di pratiche edilizie per nuova edificazione nelle destinazioni d'uso

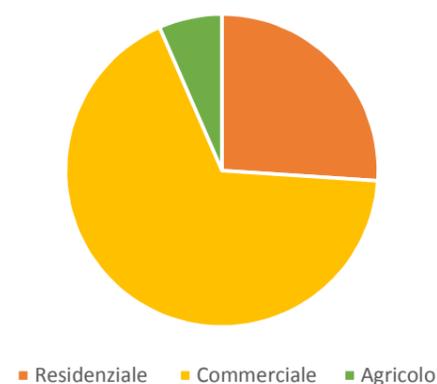


Grafico 4- Diagramma a torta della ripartizione delle superfici utili lorde nelle pratiche edilizie per nuova edificazione in riferimento alle destinazioni d'uso

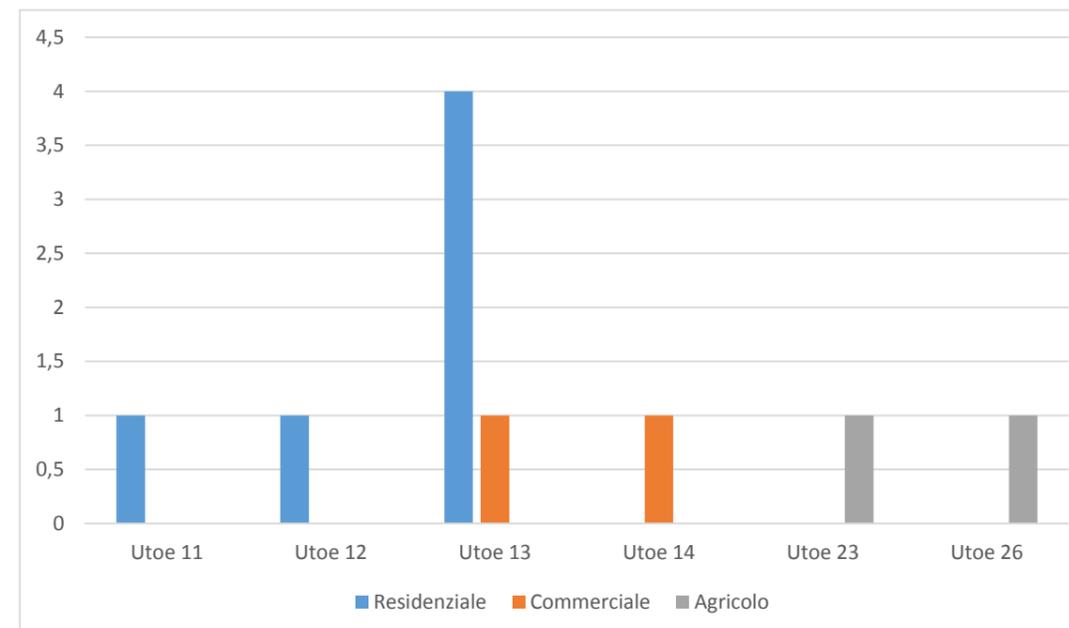


Grafico 5- Istogramma della ripartizione del numero di pratiche edilizie per destinazioni d'uso e per U.T.O.E.

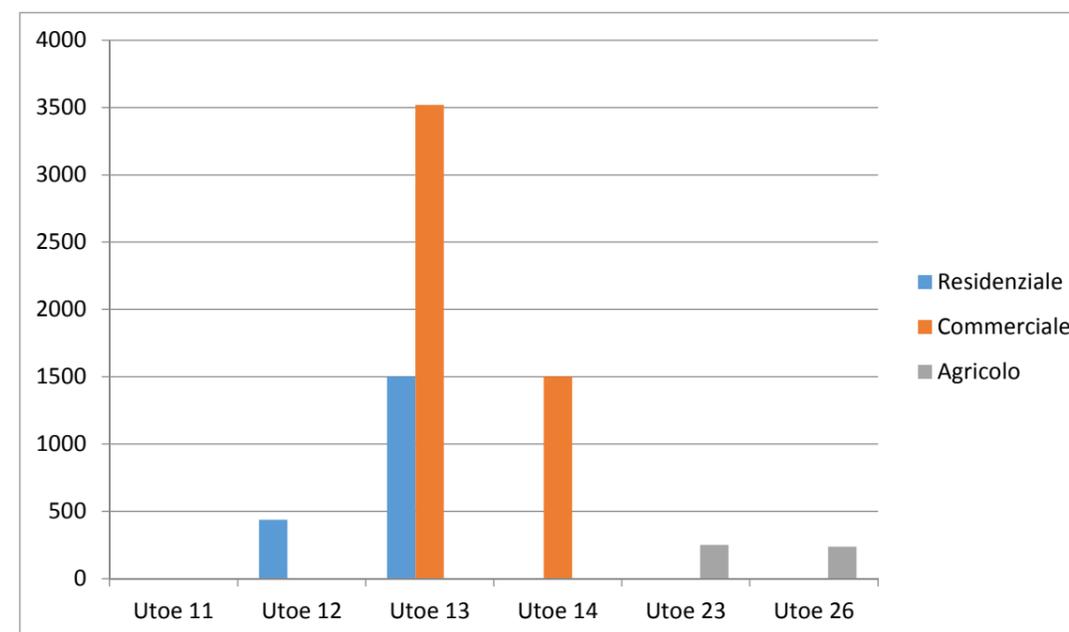


Grafico 6- Istogramma della ripartizione delle superfici utili lorde nelle pratiche edilizie per destinazioni d'uso e per U.T.O.E.

### 2.1.3 Analisi delle tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ripartiti per U.T.O.E.

Le pratiche edilizie analizzate mostrano una prevalenza di interventi legati alle D.I.A./S.C.I.A. e una particolare incidenza sia nelle U.T.O.E. 10, 11 e 12 relative a Certaldo basso sia nella U.T.O.E. 5 relativa a Certaldo alto, a cui seguono gli accertamenti di conformità in maniera proporzionale.

Le destinazioni d'uso originarie coinvolte dagli interventi attengono in misura maggioritaria il comparto residenziale (n. 108 pratiche) a cui segue l'artigianale (n. 38 pratiche) ed il commerciale (n. 29 pratiche) in coerenza con le specificità delle singole U.T.O.E., come meglio evidenziato nelle cartografie a seguire.

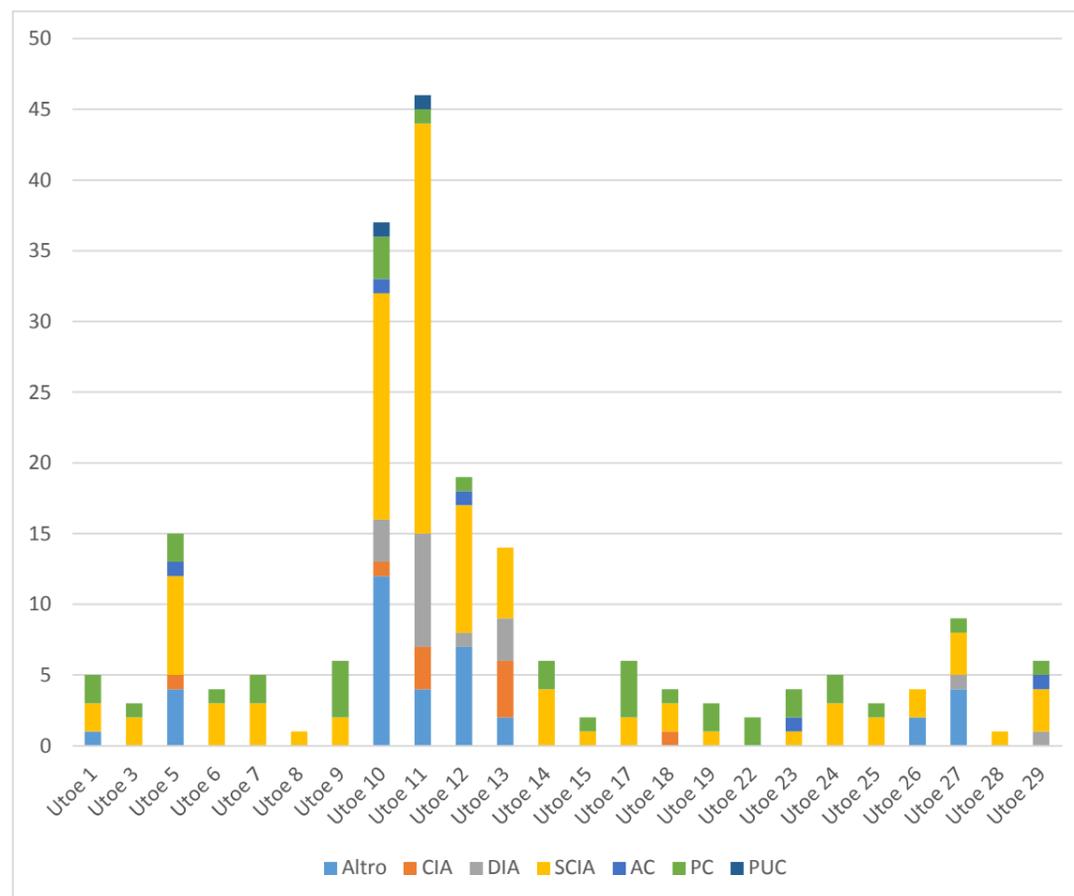


Grafico 7- Istogramma di analisi delle tipologie di intervento suddivise per U.T.O.E.

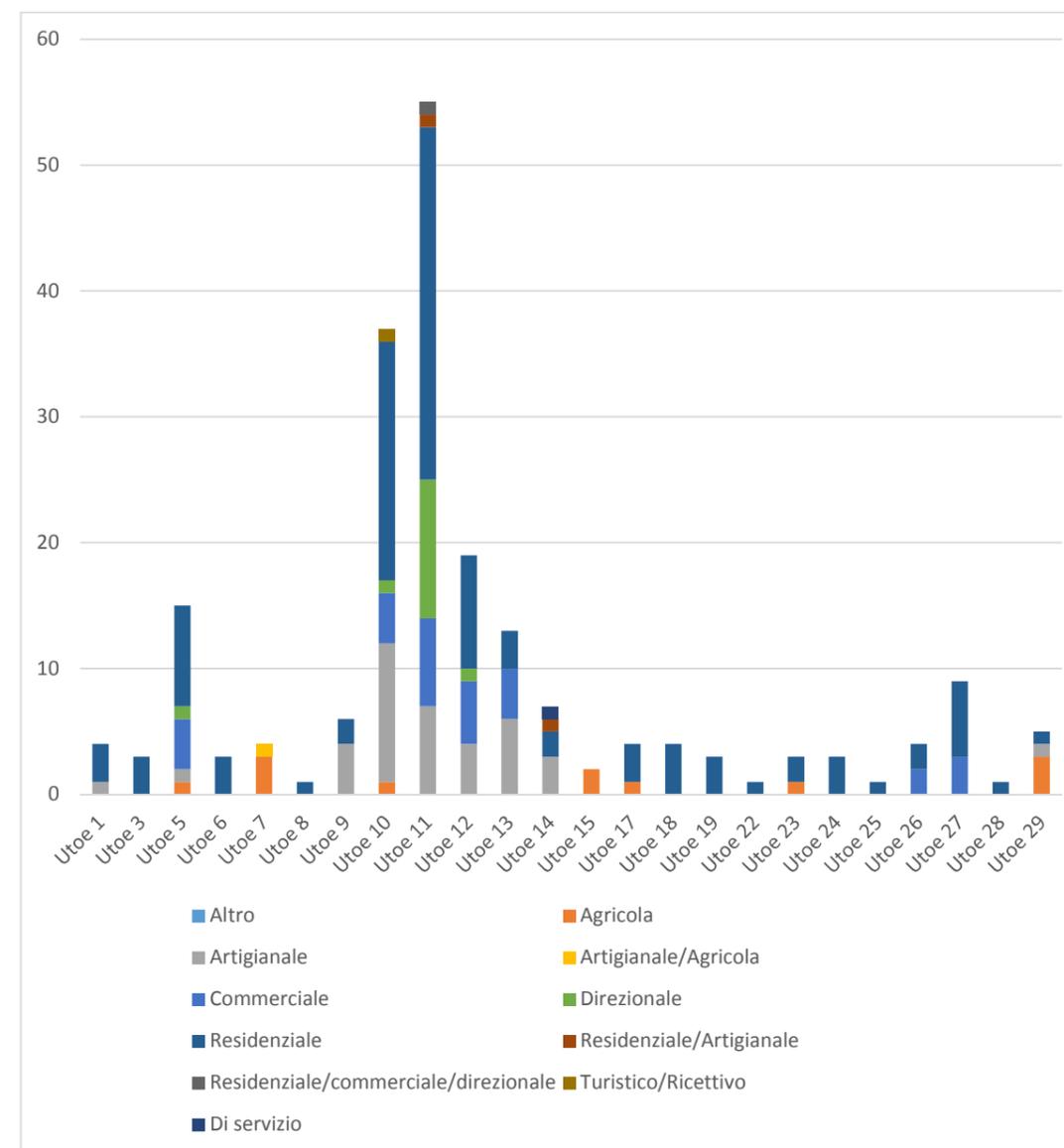


Grafico 8- Istogramma di analisi delle destinazioni d'uso coinvolte negli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente suddivise U.T.O.E.

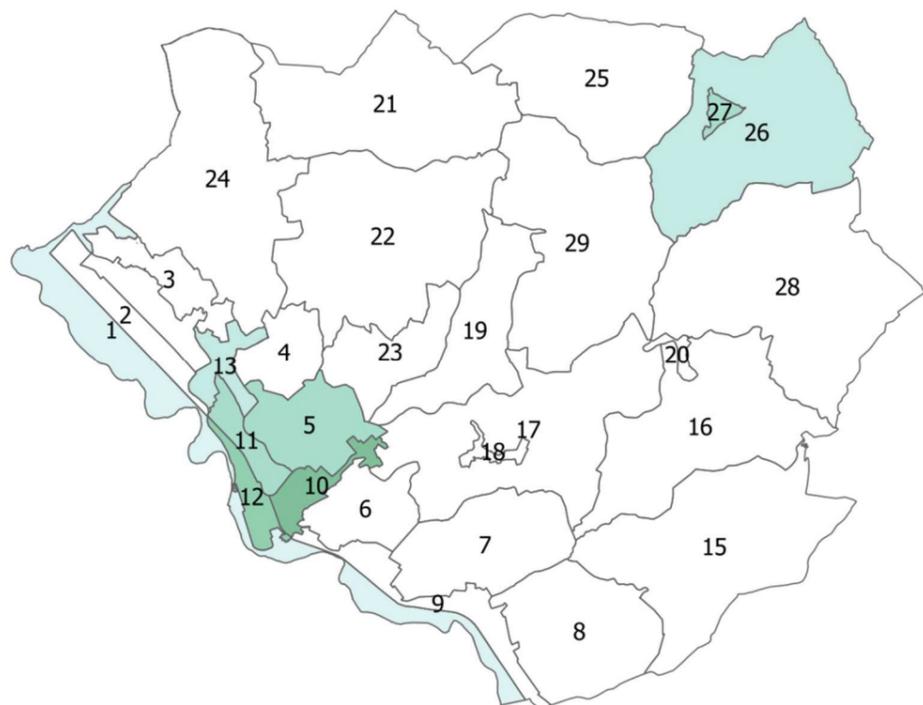


Figura 2 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per “altro” in relazione alle U.T.O.E.

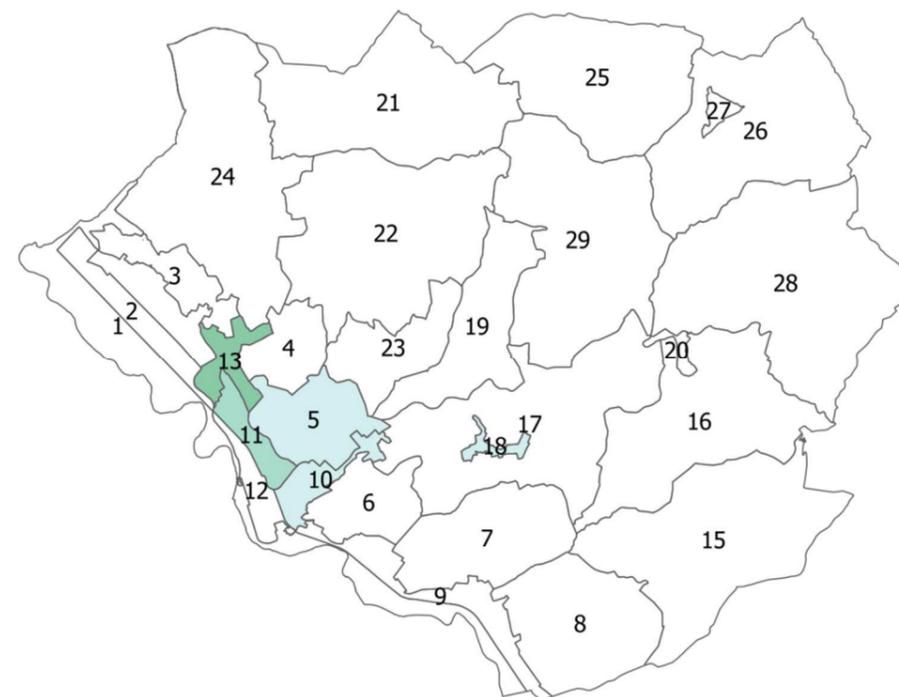


Figura 4 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per C.I.A. in relazione alle U.T.O.E.

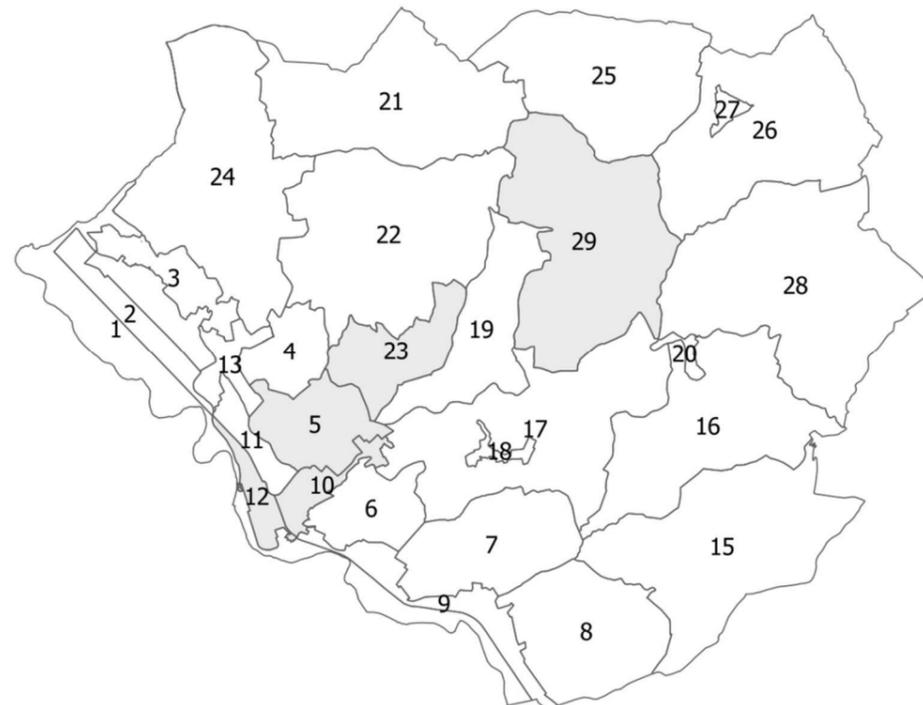


Figura 3 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per A.C. in relazione alle U.T.O.E.

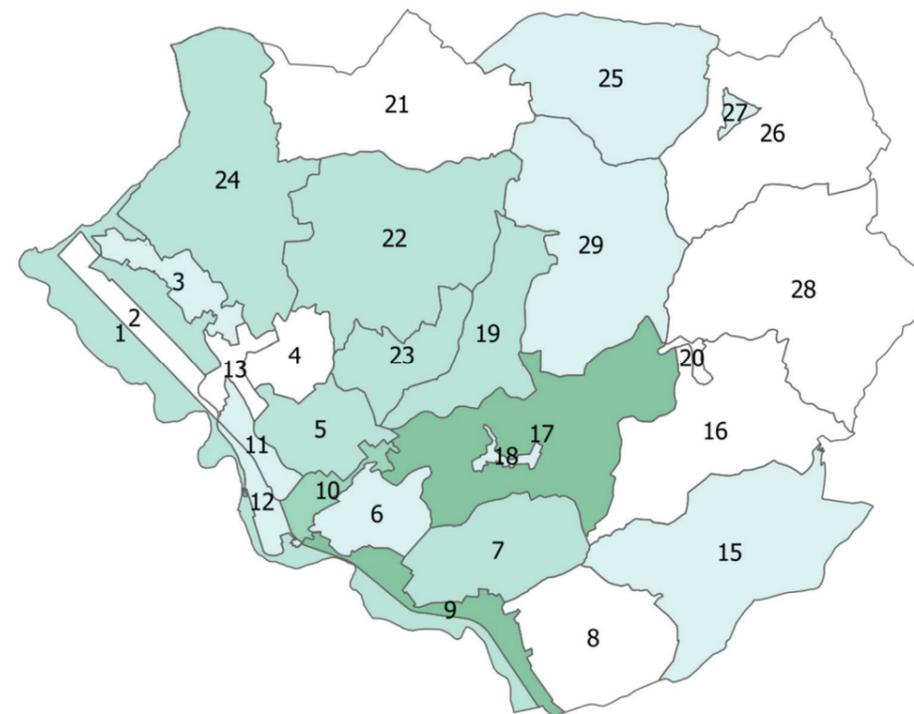


Figura 5 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per p.c. in relazione alle U.T.O.E.

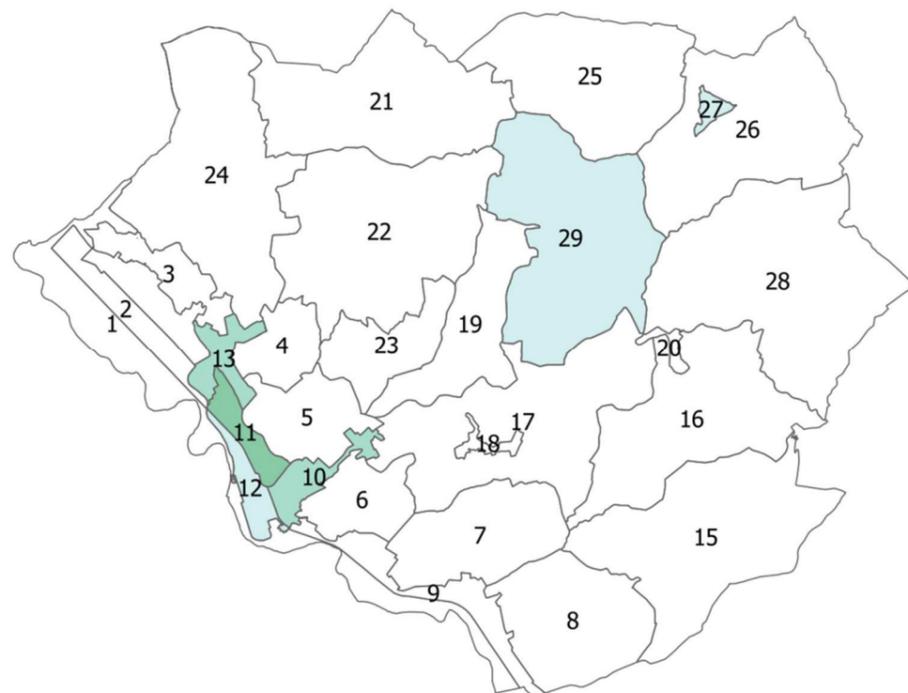


Figura 6 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per D.I.A. in relazione alle U.T.O.E.

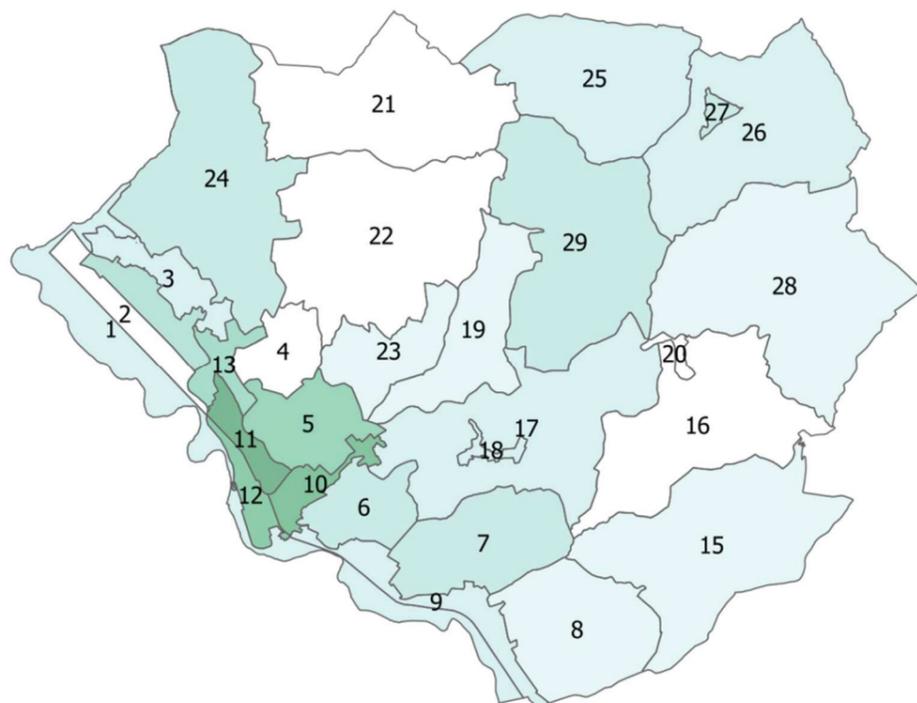


Figura 7 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per S.C.I.A. in relazione alle U.T.O.E.

#### 2.1.4 Analisi del cambio di destinazione d'uso in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

L'analisi condotta sulle pratiche concernenti il cambio di destinazione d'uso mette in evidenza una dinamica di trasformazione prevalente da artigianale e commerciale verso la residenza in maniera rilevante e secondariamente verso il direzionale. Molto probabilmente le dinamiche economiche in atto hanno portato alla chiusura di alcune attività commerciali/produktive che hanno trovato una ricollocazione economica degli spazi attraverso la conversione verso altre destinazioni d'uso più appetibili, forse anche per una resa di posizione nel territorio comunale ed in particolare a Certaldo (grafico 2, U.T.O.E. 10, 11, 12 e 13).

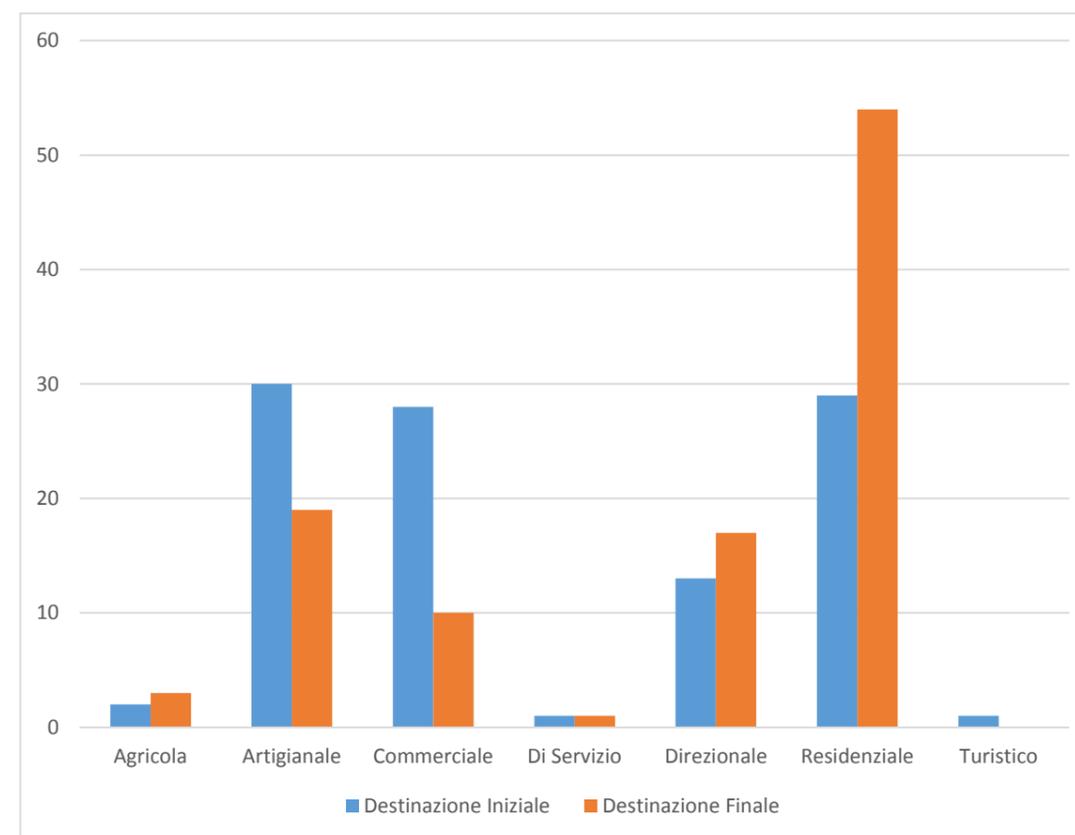


Grafico 9- Istogramma di analisi della variazione dei cambi di destinazione d'uso

### 2.1.5 Analisi delle pratiche edilizie attinenti fusioni e frazionamenti in relazione alle destinazioni d'uso

Dall'analisi sin qui condotta appare evidente l'incidenza di pratiche edilizie utili prevalentemente alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. Dato che il fenomeno riguardava prevalentemente il passaggio da artigianale e commerciale e quindi da manufatti con caratteristiche tipologiche, forse coerenti ad ospitare tali funzioni, con la presente analisi si è inteso indagare se di fatto le forse cospicue dimensioni legate a tali destinazioni dessero luogo ad una molteplicità di alloggi. Il grafico 10 rende evidente tale dinamica (n. 97 alloggi esistenti, n. 138 alloggi di progetto) soprattutto localizzata in Certaldo basso nelle U.T.O.E. 10 e 11. La presente dinamica necessiterà di una riflessione in fase di progettazione del P.O. in relazione non soltanto alla verifica di tali esiti, anche da un punto di vista qualitativo, ed in coerenza con le norme del R.U. previgente, ma anche funzione della capacità di carico sulle dotazioni urbanistiche al fine di non inficiare la qualità dello spazio pubblico esistente.

Appare diversa la dinamica relativa a Certaldo alto in cui si constata un incremento delle pratiche afferenti alle fusioni, forse motivata da una progressiva e crescente necessità di migliorare la qualità di vita delle strutture esistenti tipologicamente appartenenti, in prevalenza a tipologie di origine medievale che nel tempo sono state via via interessate dalle trasformazioni anche dettate dalle variazioni delle funzioni ospitate.

Irrelevante appare il dato delle fusioni e dei frazionamenti afferenti alle altre destinazioni d'uso sin qui indagate.

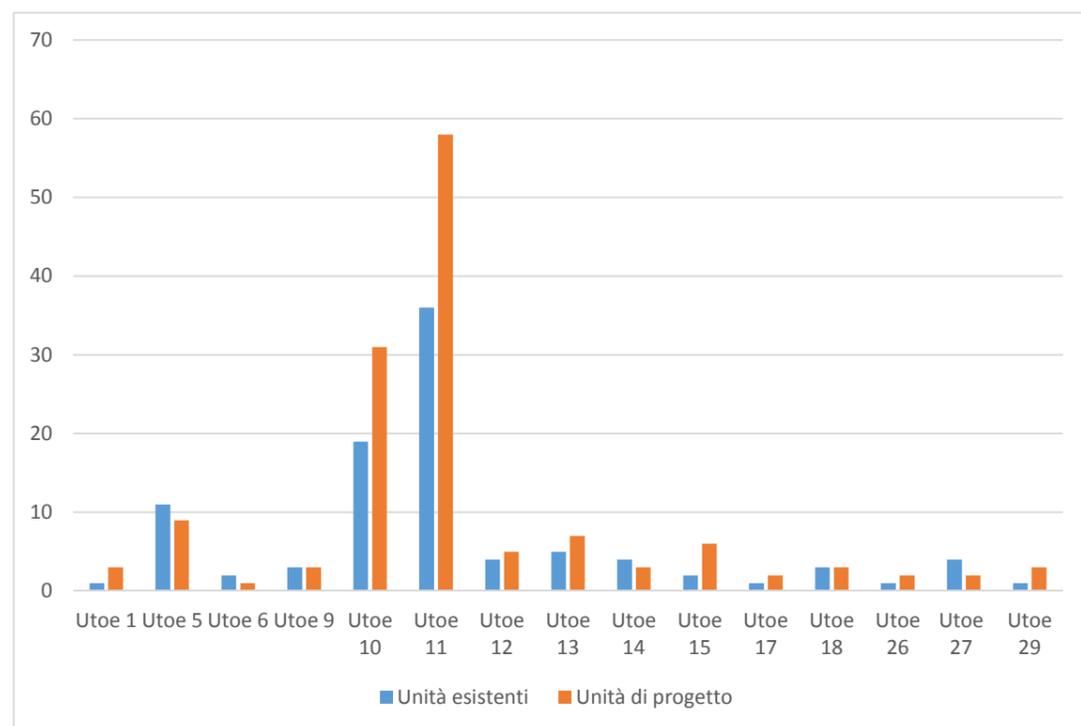


Grafico 10- Istogramma della ripartizione del numero di alloggi per cambio di destinazione suddivisi tra U.T.O.E.

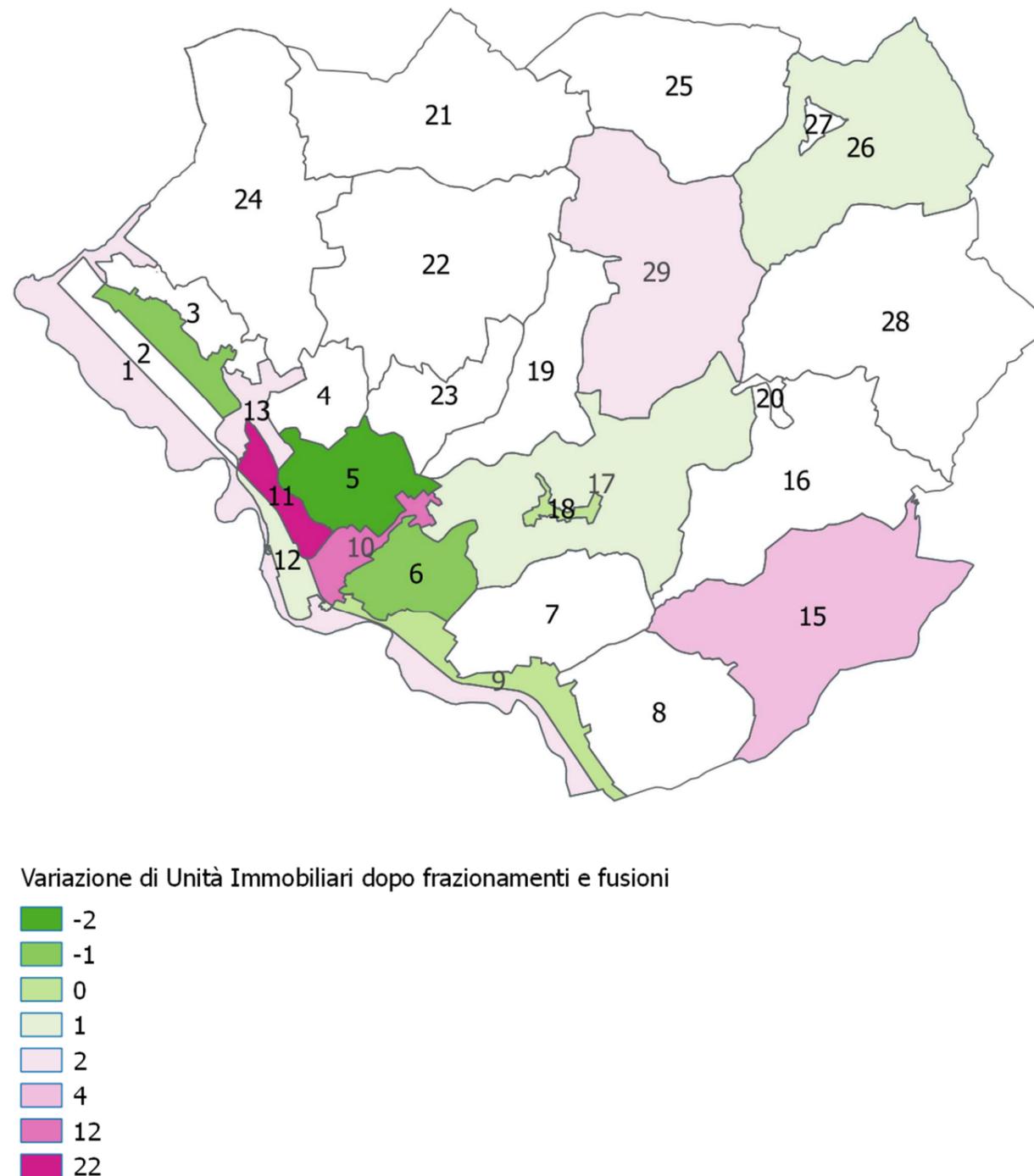


Figura 8 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie per fusioni e frazionamenti e in relazione alle U.T.O.E.

### 2.1.6 Analisi delle pratiche edilizie attinenti gli interventi con gli ampliamenti

Gli interventi di ampliamento hanno riguardato prevalentemente quelli coerenti all'art. 19 delle N.T.A. del R.U. (n. 39 pratiche) in cui in caso di ristrutturazione e sostituzione edilizia si poteva operare secondo i seguenti disposti:

a) interventi di ristrutturazione edilizia con aumento pari al 20% della superficie utile lorda esistente dell'edificio, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda.

In ogni caso, l'intervento di ampliamento deve essere contenuto in modo che la Sul totale dell'edificio non superi un Indice di Utilizzazione fondiaria di 0,8 mq/mq riferito al lotto di pertinenza al momento dell'adozione del RU;

b) la sostituzione edilizia con ampliamento fino al massimo del 35% della Sul esistente, anche associata a cambio di destinazione d'uso con frazionamento e aumento delle unità immobiliari. [...]

Il numero di alloggi e la destinazione d'uso risultanti dal permesso di costruire dell'intervento di ampliamento non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori.

In misura minore ed equivalente appare l'incidenza degli ampliamenti derivati dall'applicazione del Piano casa e dall'una tantum con un numero di pratiche inferiore a 20. Il riscontro degli effetti quali-quantitativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessiterà di una riflessione nel progetto del P.O. in relazione all'incidenza sui tessuti edilizi intercettati, e/o sulle varie morfotipologie urbane e rurali investite. La redazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente prevista dalla L.R. 65/2014 sarà sicuramente utile alla definizione della gestione delle trasformazioni sul territorio urbano e rurale.

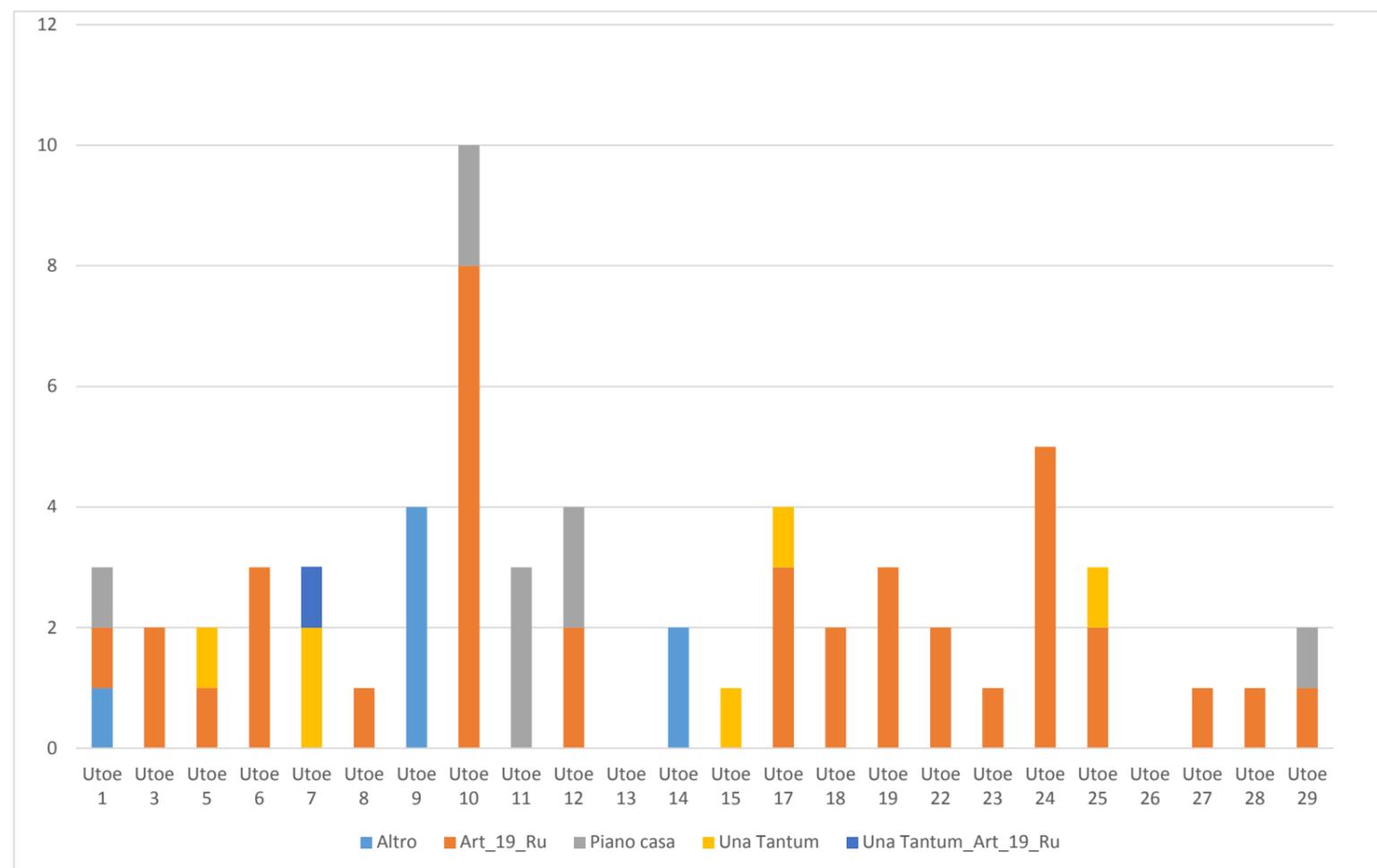


Grafico 11- Istogramma della ripartizione degli interventi in relazione alle tipologie di ampliamento per U.T.O.E.

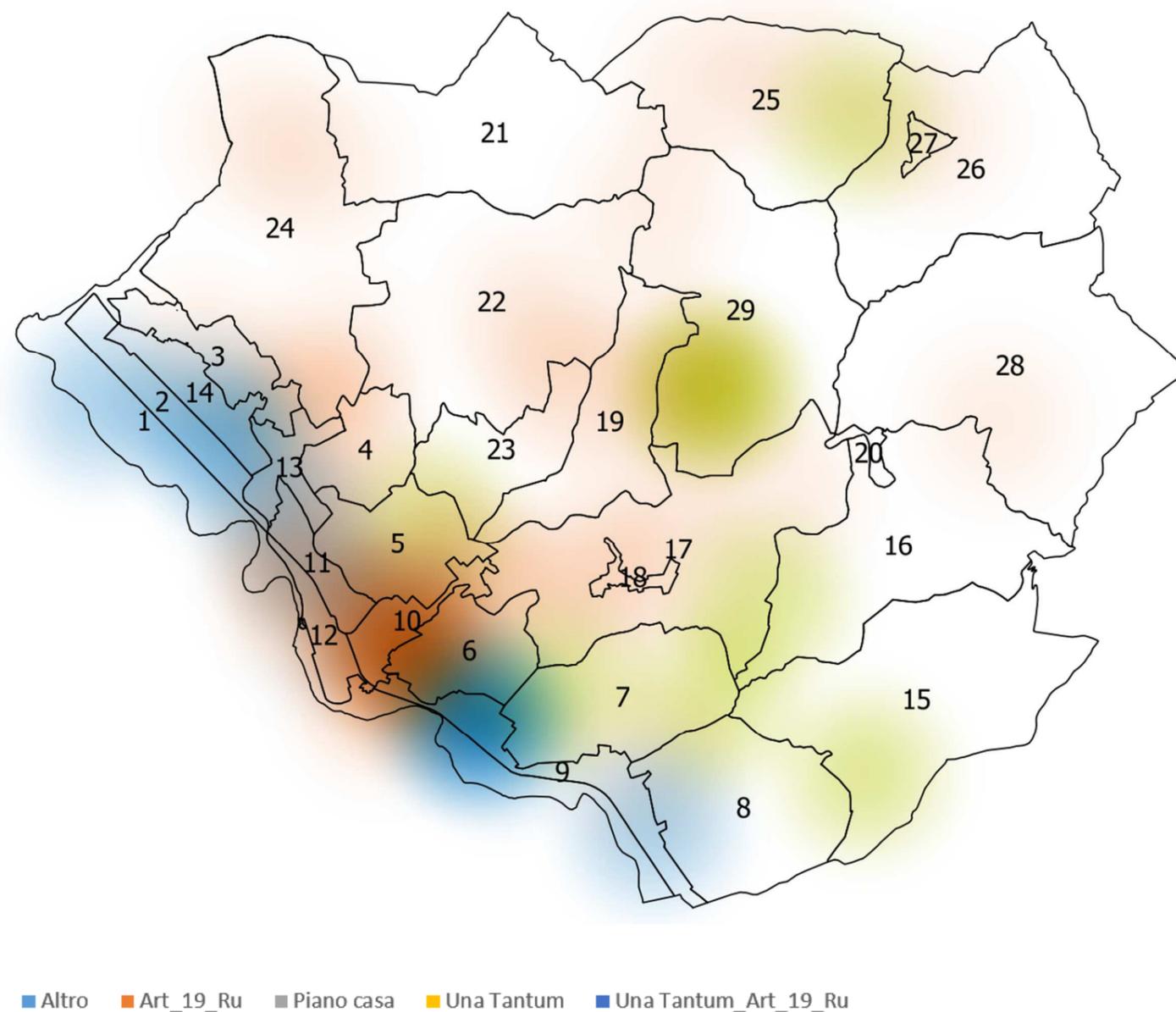


Figura 9 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie in relazione agli ampliamenti e alle U.T.O.E.

## 2.2 ANALISI DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO RURALE

### 2.2.1 Analisi delle pratiche edilizie, confronto tra pratiche per nuova edificazione e pratiche per modifiche dell'esistente

Nel quinquennio indagato, le pratiche edilizie attinenti gli interventi sugli edifici a destinazione d'uso rurale sono state 44 con una netta prevalenza per quelle relative al patrimonio edilizio esistente (n. 36) su circa 5.000 mq di s.u.l., contro i circa 1.000 mq di s.u.l. di nuova edificazione.

La localizzazione delle pratiche mostra una concentrazione degli interventi nei Sistemi territoriali della Collina intermedia (U.T.O.E. da 15 a 24) e della Collina Superiore (U.T.O.E. da 25 a 29) con particolare concentrazione nelle U.T.O.E. 18 e 17, immediatamente a ridosso di Certaldo, rispettivamente nella frazione Le case di Sciano ed al suo intorno territoriale di Poggio ai Grilli.

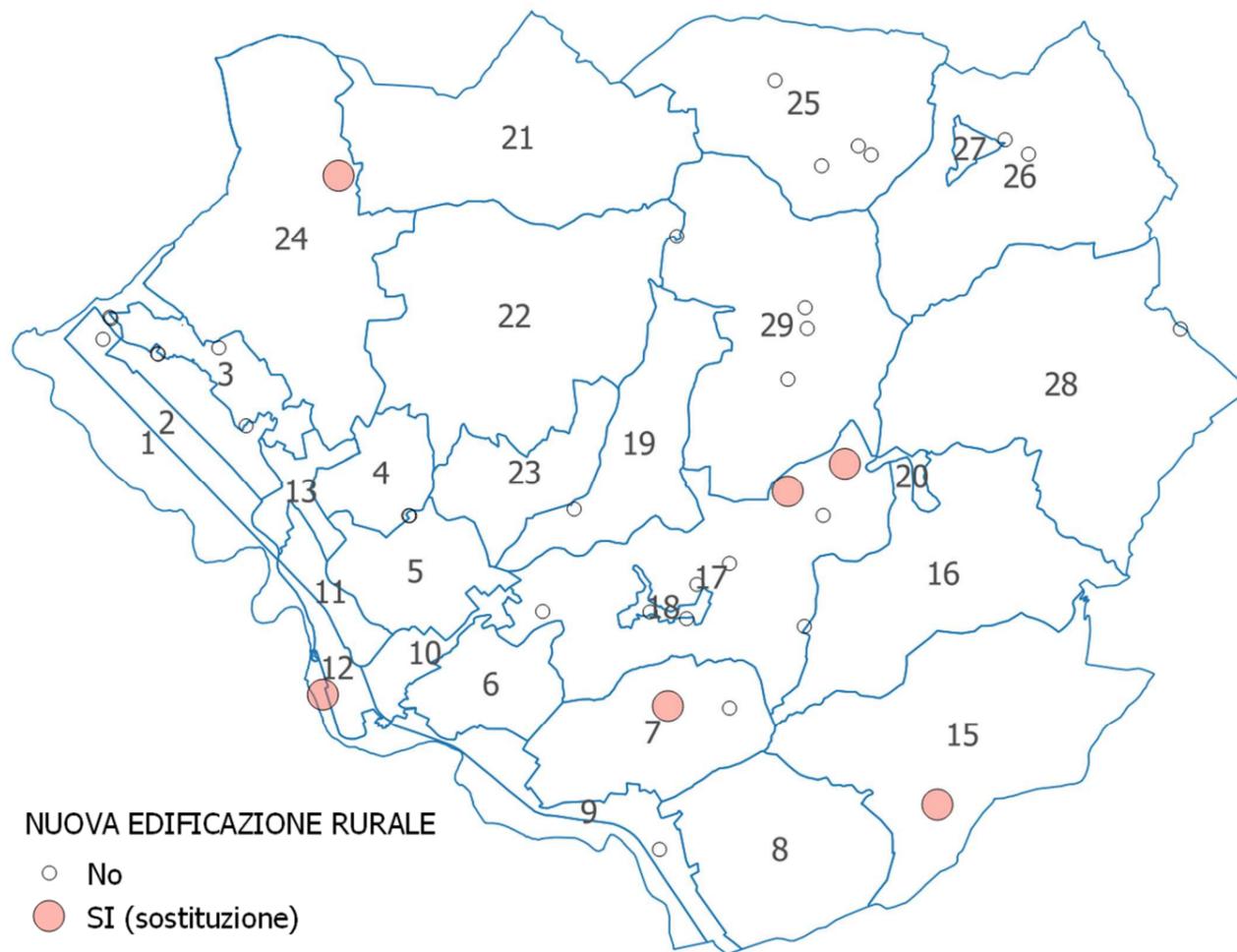


Figura 10 – Inquadramento cartografico delle pratiche edilizie degli edifici a destinazione d'uso rurale in relazione alle U.T.O.E.

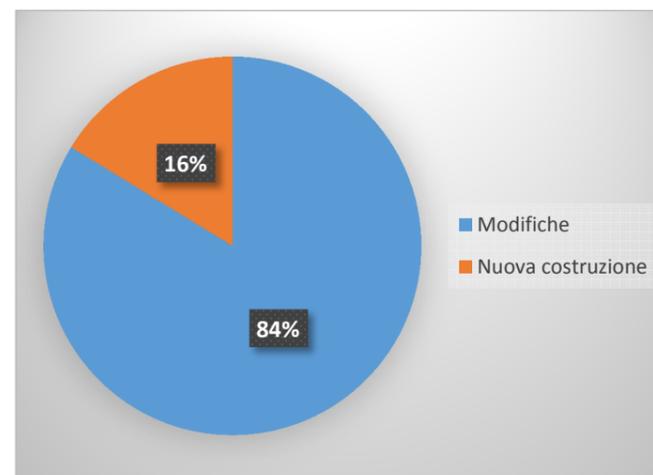


Grafico 12- Diagramma a torta della ripartizione del numero di pratiche edilizie per nuova edificazione ed altro in riferimento alla destinazione d'uso rurale

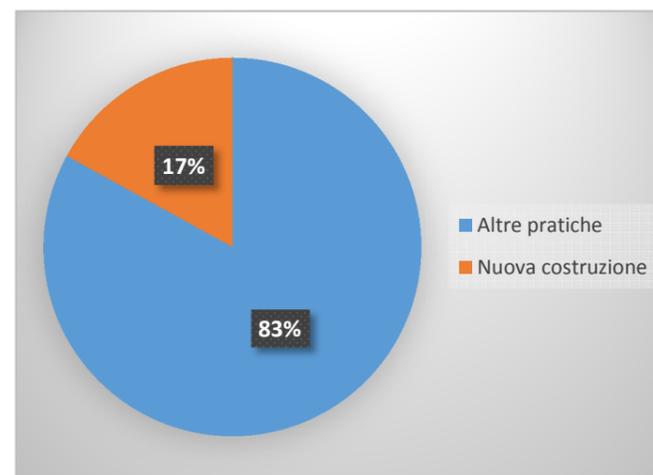


Grafico 13- Diagramma a torta della ripartizione delle superfici utili lorde nelle pratiche edilizie per nuova edificazione ed altro in riferimento alla destinazione d'uso rurale

### 2.2.2 Analisi del cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale

Ai fini dell'analisi delle trasformazioni intervenute sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, ed in relazione al carico urbanistico potenzialmente indotto, sono state contabilizzate le sole pratiche che prevedevano il passaggio da funzioni non residenziali a residenziali. In tal senso la deruralizzazione da residenziale rurale a residenziale urbano non incidendo di fatto sul carico urbanistico che rimane invariato, non è stato contabilizzato.

Dalle pratiche analizzate si deduce che 4.500 mq di s.u.l. hanno interessato la formazione di 60 alloggi. In particolare si evidenzia una coerenza nell'U.T.O.E. 17 per quanto riguarda il rapporto tra superfici introdotte e numero di alloggi, mentre si assiste ad un tendenziale incremento di unità abitative inversamente proporzionale all'incremento delle superfici da cambio d'uso nel Sistema Territoriale della Collina Superiore (U.T.O.E. da 25 a 29)

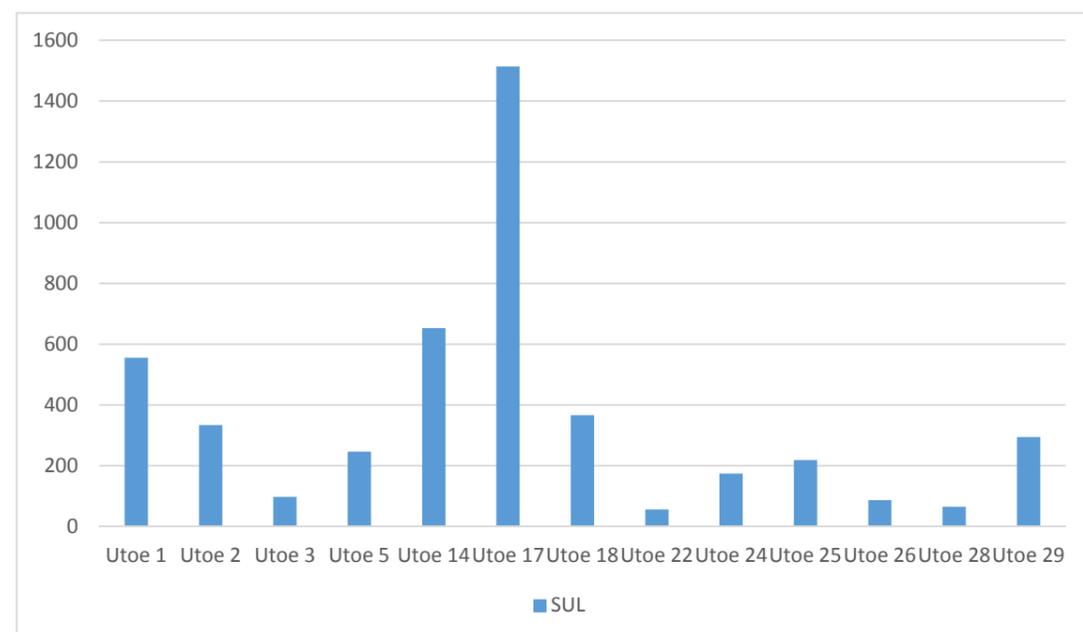


Grafico 14- Istogramma delle superfici utili lorde degli interventi di cambio di destinazione d'uso da rurale non residenziale a residenziale urbano distinte per U.T.O.E.

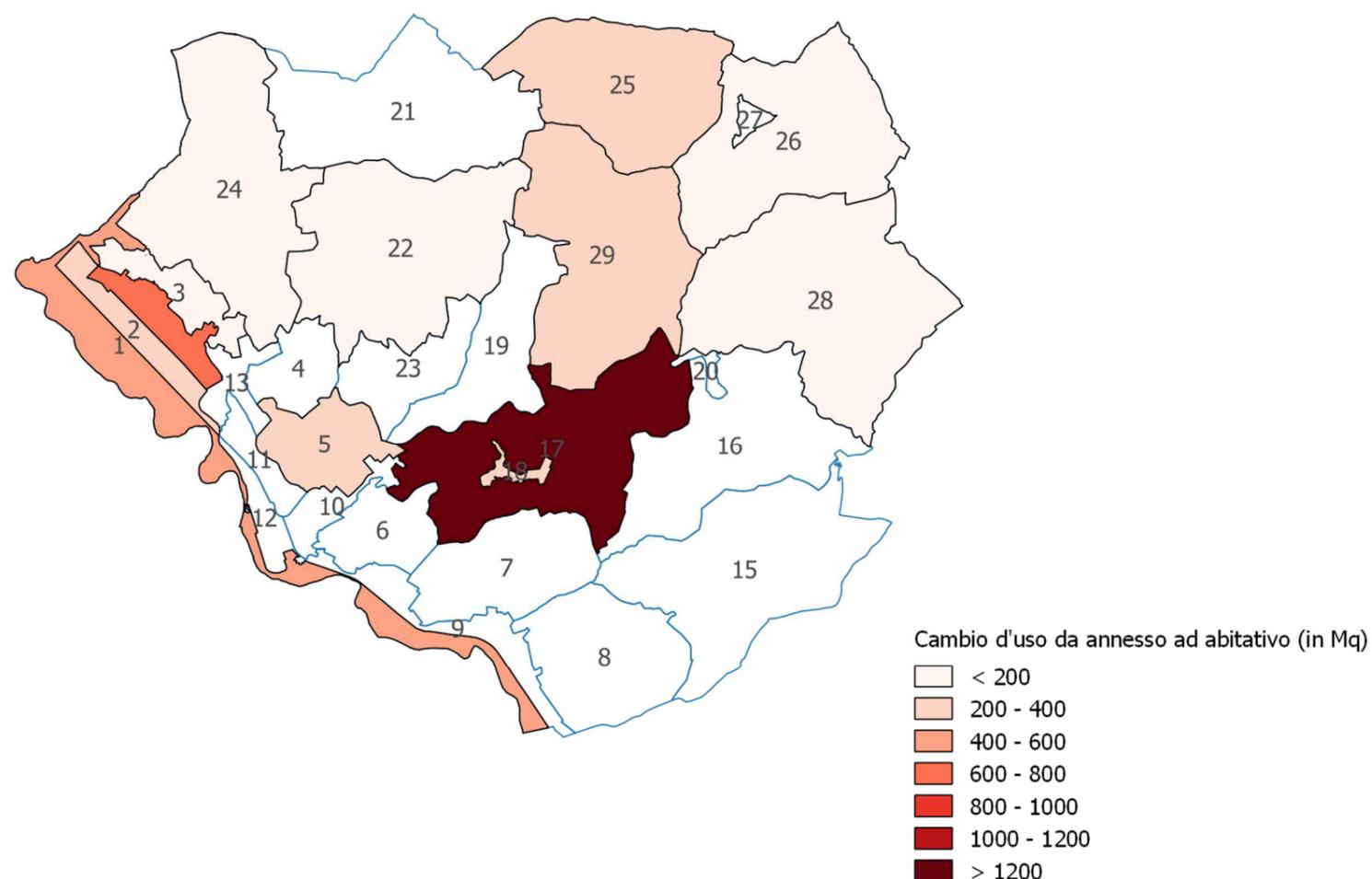


Figura 11 – Inquadramento cartografico delle superfici utili lorde degli interventi di cambio di destinazione d'uso da rurale non residenziale a residenziale urbano distinte per U.T.O.E.

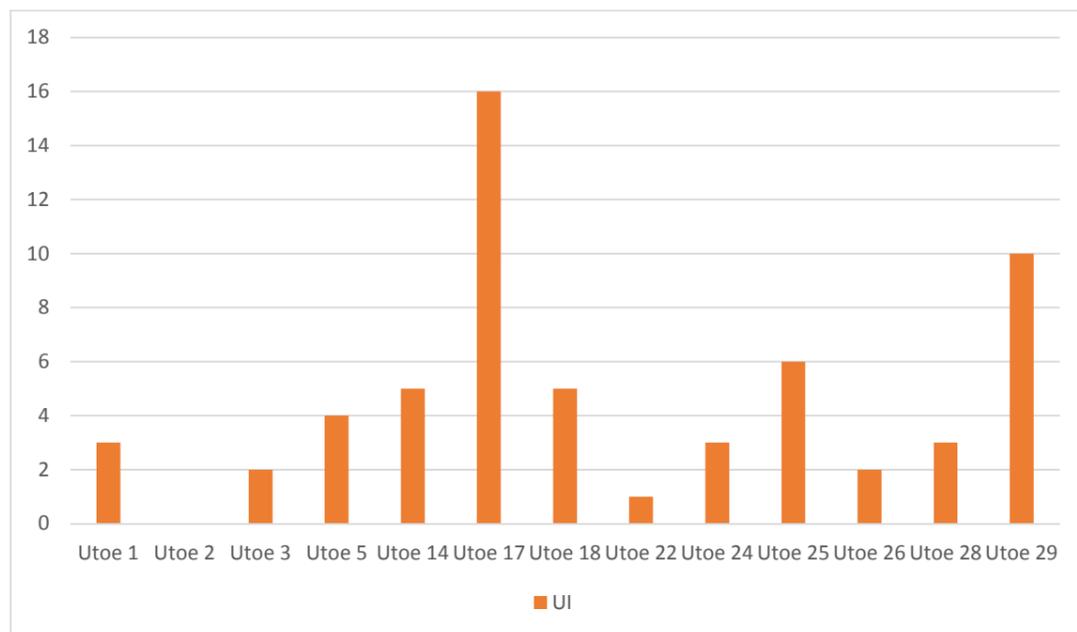


Grafico 15- Istogramma del numero di alloggi degli interventi di cambio di destinazione d'uso da rurale non residenziale a residenziale urbano distinte per U.T.O.E.

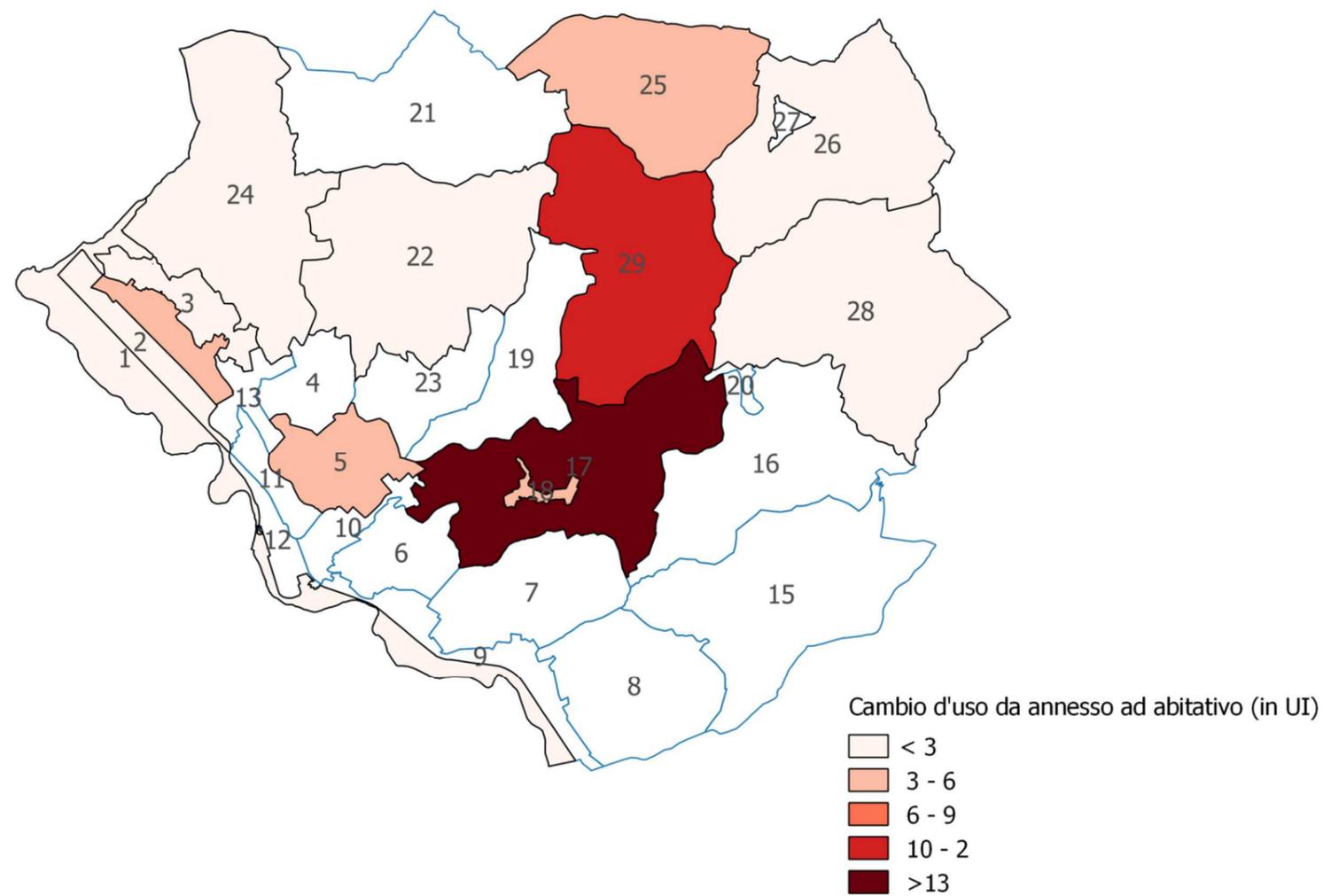


Figura 12 – Inquadramento cartografico del numero di alloggi degli interventi di cambio di destinazione d'uso da rurale non residenziale a residenziale urbano distinte per U.T.O.E.



## 2.3 ANALISI DELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### 2.3.1 Stato di attuazione delle previsioni non disciplinate dalle schede progetto del R.U.

STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL R.U. NON DISCIPLINATE DA SCHEDA PROGETTO							
Sottozone di R.U.		Ambito di R.U.		Stato di Attuazione	Decadenza	Riferimento Tavola Grafica	
A	A1		Ambito A1 – Ambito urbano storico a tessuto compatto caratterizzato dal borgo medievale e dalla prima edificazione pedecollinare		Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti comma 2 lettera c) L.R. 01/2005		
	A2		Ambito A2 – Ambito urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione				
	A3 – A3.1		Ambito A3 – Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea caratterizzato da una edificazione storica con tessuti eterogenei ed edifici isolati				
B	B1		Ambito urbano di prima espansione		Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera c) e d) L.R. 01/2005		
	B2		Ambito urbano ad impianto di recente datazione				
	B3		Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria				
	B3.n°		Ambito urbano a progettazione unitaria pubblica e aree P.E.E.P.				
	B3.appr.n°	B3.appr.1	Via del Ponte Vecchio	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 7/CC/29.01.2009	Scadenza 03/03/2019	Tavola 2
		B3.appr.2	Via Pacinotti	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 65/CC/07.07.2005	Scadenza 04/01/2016	Tavola 3
		B3.appr.3	Via Romana	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 97/CC/26.10.2006	Scadenza 12/12/2016	Tavola 3
		B3.appr.4	Viale Matteotti	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 77/CC/28.09.2010	Scadenza 24/11/2020	Tavola 2
		B3.appr.5	Via Lama	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Non approvato	Previsione decaduta il 14/09/2015 Rientra nella disciplina delle trasformazioni - art.55 comma 4 lettera c) L.R. 01/2005	Tavola 2
		B3.appr.6	Viale Matteotti	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 338/26.06.2015	Scadenza 08/07/2025	Tavola 2
		B3.appr.7	Ex cantina Sociale	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 72/CC/30.07.2002	Attuato	Tavola 2
B3.appr.8		Via del Bosco	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 6/CC/22.02.2007	Scadenza 24/04/2017 Rinuncia da parte del richiedente con nota del 16/09/2015 prot. n. 16685	Tavola 2	
B3.appr.9		Via Trieste	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 70/CC/29.09.2011	Scadenza 16/11/2021	Tavola 3	

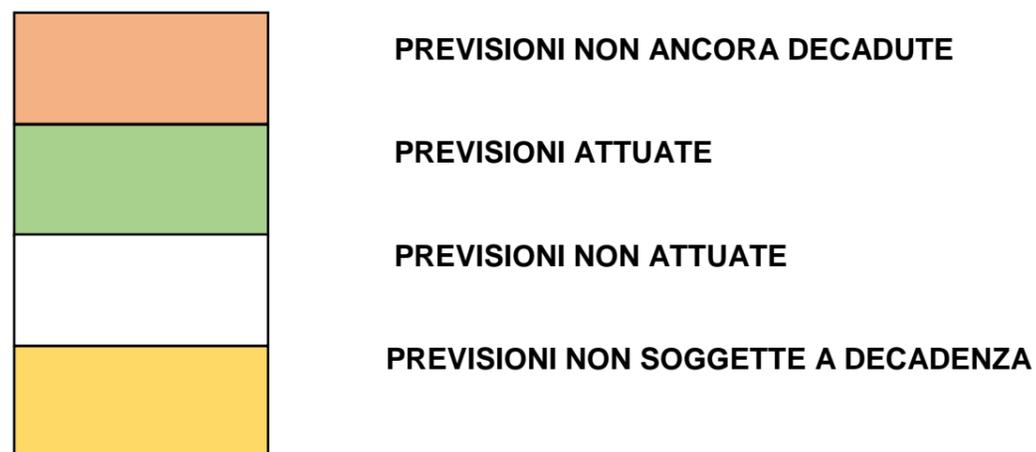


	B3.appr.10	Viale Fabiani	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 22/CC/23.02.2006	Attuato	Tavola 3
	B3.appr.11	Via Fiorentina	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 35/CC/23.03.2006	Scadenza 16/08/2016	Tavola 3
	B3.appr.12	Via delle Regioni	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 9/CC/29.01.2009	Attuato	Tavola 2
	B3.appr.13	Via del Pian di Sotto	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 34/CC/23.03.2006	Scadenza 03/05/2016	Tavola 2
	B3.appr.14	Via del Pian di Sotto	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 5/CC/22.02.2007	Scadenza 24/04/2017	Tavola 2
	B3.appr.15	Via De Amicis	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 87/CC/29.09.2006	Scadenza 15/11/2016	Tavola 2
	B3.appr.16	Via delle Regioni	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 96/CC/30.09.2009	Scadenza 18/11/2019	Tavola 2
	B3.appr.17	Sciano	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato con Del. 4/CC/22.02.2007	Scadenza 21/03/2017	Tavola 3
	B3.appr.18	Sciano	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato Del.110/CC/27.11.2008	Scadenza 27/01/2019	Tavola 3
	B3.appr.19	Fiano	Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione	Approvato Del. 58/CC/27.09.2012	Scadenza 17/10/2022	Tavola 4
<b>D</b>	D0	Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale o e in presenza di attività produttive dismesse			Previsione non soggetta a decadenza.	
	D1	Ambiti produttivi di ristrutturazione e saturazione			Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera d) L.R. 1/2005	
	D2 (da 1 a 7)	Ambiti produttivi di completamento			Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera d) L.R. 01/2005 ad eccezione delle zone per le quali gli interventi sono subordinati alla presentazione di un PUA art. 55 comma 4 lettera c) L.R. 1/2005. Pertanto decade: D2.1 – D2.3 – D2.4 — D2.6. Le previsioni delle sottozone D2.2 e D2.7 restano efficaci. La sottozona D2.5 è oggetto di PUA approvato con Del. 7/C.C./19.02.04, pubblicato sul BURT il 07/04/2004 prorogata per legge al 02/05/2018	Tavola 2
	D4	Aree di pertinenza di attività produttive			Previsione che non decade in quanto interventi connessi e pertinenti di attività esistenti e che non prevedono capacità edificatoria	
	D5 (da 1 a 7)	Attività produttive non agricole in zona E			Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera d) L.R. 01/2005	
	DM	Depositi di materiali e merci			Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art.55 comma 2 lettera c) L.R. 1/2005	



RA	RA.1(esistente)	Ambiti per residenza e artigianato		Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera d) L.R. 01/2005	
IDC		Impianti distribuzione carburanti		Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione e dell'utilizzazione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera c) e d) L.R. 01/2005	
AIC esistente		Attrezzature di interesse comune esistenti		Previsione non soggetta a decadenza. Rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera c) e d) L.R. 01/2005	
F		Attrezzature di interesse generale		Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera c) L.R. 01/2005	
G.0		Campeggio esistente		Previsione non soggetta a decadenza. Rientra nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti - art. 55 comma 2 lettera c) L.R. 01/2005	
Gn.PR	G1.PR - Via delle città, loc. Bassetto	Nuove attività turistico – ricettive	Non attuato	Previsione decaduta il 14/09/2015. Rientra nella disciplina delle trasformazioni - art.55 comma 4 lettera a) L.R. 1/2005	Tavola 2
	G2.PR - La Tabaccaia, via Avanella - Scafati	Nuove attività turistico – ricettive	Non attuato		Tavola 3
	G4.PR - P. dell'Olmo - loc. Fiano	Nuove attività turistico – ricettive	Non attuato		Tavola 4
	G5.PR - S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai	Nuove attività turistico – ricettive	Non attuato		Tavola 4
	G6.PR - Pian grande – loc. Belvedere	Nuove attività turistico – ricettive	Non attuato		Tavola 4
	G7.PR - Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano	Nuove attività turistico – ricettive	Non attuato		Tavola 4
C.at		Ambiti di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)		Previsione decaduta il 14/09/2015. Rientra nella disciplina delle trasformazioni - art.55 comma 4 lettera c) L.R. 1/2005	
AIC.PR.re.2		Attrezzature di interesse comune di progetto		Previsione decaduta il 14/09/2015. Rientra nella disciplina delle trasformazioni - art.55 comma 4 lettera a) L.R. 1/2005	
AIC.sp.1		Attrezzature sportive private di uso pubblico – Santa Cristina		Previsione attuata	

2.3.2 Stato di attuazione delle previsioni delle schede progetto del R.U.



STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLE SCHEDE PROGETTO DEL R.U.										
Sigla RU	Localizzazione	UTOE	Destinazioni ammissibili	Volume	SUL	E.R.S.	Modalità di attuazione prevista	Scadenza	Stato di attuazione	Riferimento tavola grafica
AIC.PR.po	Via della canonica	04	Turistico-ricettive, direzionali, di servizio, attività di ricerca e laboratorio				PUA	<b>07/01/2020 (variante 3)</b> Previsione soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), della L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.1	Via Cavallotti/Via del Poggio	05	Residenziale	7200 mc	2400 mq	225 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.2	Vicolo della Ghiandaia	05	Residenziale	3300 mc	1100 mq	100 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.4.de	Via del Ponte Vecchio	05	Parcheggio pubblico				PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
B.comp.1	Via del Torrione	05	Residenziale	2400 mc	800 mq		PUA	<b>01/02/2016</b>	PUA approvato con Det. 7 del 19.01.2016	Tavola 2
RU.5	Via Romana	09	Residenziale	5460 mc	1820 mq	175 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 3
RU.20	Via Meucci	10	Residenziale	450 mc	150 mq		PUC	<b>06/02/2023</b>	PUC approvato con Det. 25 del 07/02/2013	Tavola 3



RU.21	Via Meucci	10	Residenziale	1800 mc	600 mq		PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 3
B.sat.1	Via Fiorentina	10	Residenziale	1680 mc	480 mq		PUC	<b>Non soggetto a decadenza</b> Art. 55, c. 2, lettera d), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 3
C.1	Via Fiorentina	10	Residenziale	15300 mc	5100 mq	1000 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera a) e c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 3
F.P.R.C	Via Fiorentina	10	Ampliamento cimitero				PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato Presentato PUA in data 28/05/2014 prot. n. 9570 - non definito	Tavola 3
RU.9	Via Rossini	11	Residenziale	1290 mc	430 mq		PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.10	Viale Matteotti/Via Donizetti	11	Residenziale	8400 mc	2800 mq	275 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.11	Via Donizetti	11	Residenziale	1980 mc	660 mq		PUA	Previsione soggetta a decadenza il <b>01/02/2016</b> ai sensi dell'art. 55 c. 4 lettera c), L.R. 1/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.12.de	Via Battisti	11	Commerciale parcheggi	300 mc	100 mq		PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
Ru.13	Via De Amicis	11	Residenziale	2700 mc	900 mq		PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.14	Via Cavour	11	Residenziale	3000 mc	1000 mq	100 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.16	Via Donizetti	11	Residenziale	1980 mc	660 mq		PUA	Previsione soggetta a decadenza il <b>01/02/2016</b> ai sensi dell'art. 55 c. 4 lettera c), L.R. 1/2005	Non attuato	Tavola 2
RU.17	Via Mazzini	11	Residenziale	1170 mc	390 mq		PUC	<b>05/06/2024</b>	PUC approvato con Det. 293 del 06/06/2014	Tavola 3
B.comp.3	Via Vivaldi	11	Residenziale	1650 mc	550 mq		PUC	<b>Non soggetto a decadenza</b> Art. 55, c. 2, lettera d), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2

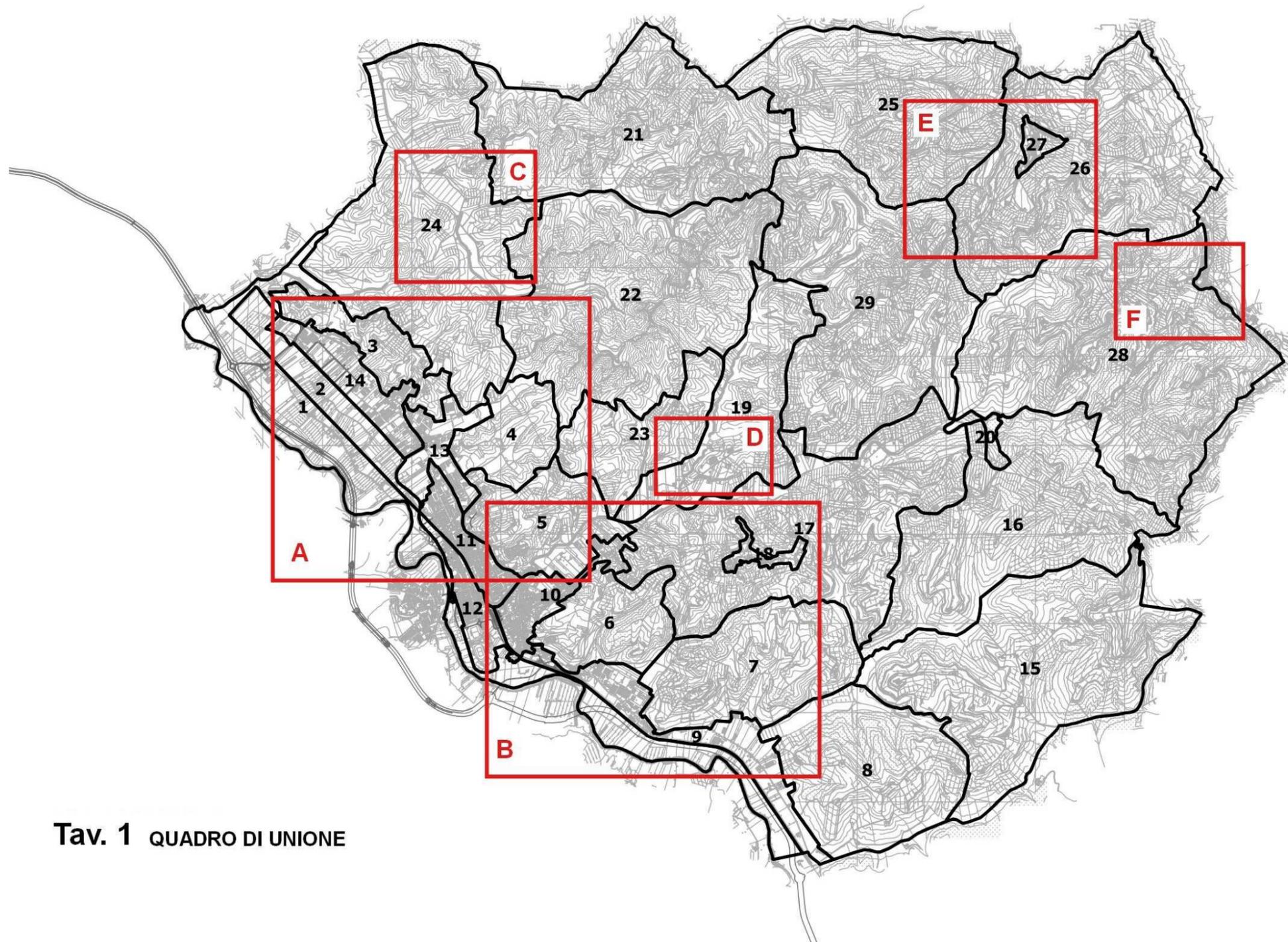


RU.18	Via Falcone e Borsellino	12	Residenziale	10800 mc	3600 mq	350 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
B.comp.2	Via don Minzoni	12	Residenziale	4500 mc	1500 mq	150 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Presentato PUA in data 05.11.2012 prot. n. 21080 – non definito	Tavola 3
B.sat.2	Via Lama	12	Residenziale	1110 mc	370 mq		PUC	<b>06/09/2025</b>	PUC approvato con Det. 439 del 07/09/2015	Tavola 2
B.sat.3	Via L. Da Vinci/Via XXVI Luglio	12	Residenziale	1389 mc	463 mq		PUC	<b>19/10/2021</b>	PUC approvato con Det. 570/51/2011	Tavola 3
PP.PR	Via Barducci	12	Parcheggio				Opera pubblica	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 94 del RU	Non attuato	Tavola 3
C.urb.1.1	Viale Matteotti	13	Attrezzatura (casa del popolo)		1150 mq		PUA	14/09/2015 Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera a) e c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 2
C.urb.1.2 AIC.cu	Viale Matteotti	13	Parcheggio, piazza e percorso pedonale pubblico					<b>04/06/2018 (variante 1)</b> Previsione soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 94 del RU	Non attuato	Tavola 2
C.urb.1.3 AIC.sp	Viale Matteotti	13	Parcheggio, verde e percorso pedonale pubblico					<b>04/06/2018 (variante 1)</b> Previsione soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 94 del RU	Non attuato	Tavola 2
C.urb.1.4 AIC.PR.re.1	Viale Matteotti	13	Attrezzatura (chiesa)		2800 mq		PUA	Previsione soggetta a decadenza il <b>04/06/2018</b> ai sensi dell'art. 55 c. 4 lettera a) e c), L.R. 1/2005	Non attuato (Sottozona oggetto di variante al RU n. 1/2012 pubblicata sul BURT in data 05/06/2013)	Tavola 2
C.urb.1.5	Viale Matteotti	13	Commerciale		7000 mq S.V. 5250 mq		PUA	<b>28/04/2023</b>	PUA approvato con Del. 27/CC/29.04.2013	Tavola 2
C.9	Via Turchini	13	Residenziale	28840 mc trascinamento dal PRG			PUA	<b>13/03/2022</b>	PUA approvato con Delibera n. 14/CC/14.03.2012	Tavola 2
RA.2	Via Agnoletti	13	Artigianale, servizi sportivi, commercio, residenziale	16000 mc per Artigianale, servizi e Commercio 32125 mc per residenza - trascinamento dal PRG				<b>14/09/2015</b> La previsione è decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005, relativamente ai lotti A1, A2, B1 e B2	Non attuato	Tavola 2
								La previsione relativa al lotto C resta valida fino al <b>11/11/2020</b>	Stipulata convenzione il 12/11/2010	
D3.1	Via Toscana	14	Industriale – Artigianale, commerciale, di servizio, direzionale		75294 mq di S.C.		PUA	<b>14/09/2015</b> La previsione è decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera a) e c), L.R. 01/2005, relativamente alle UMI 2, 3 e 4	Non attuato	Tavola 2

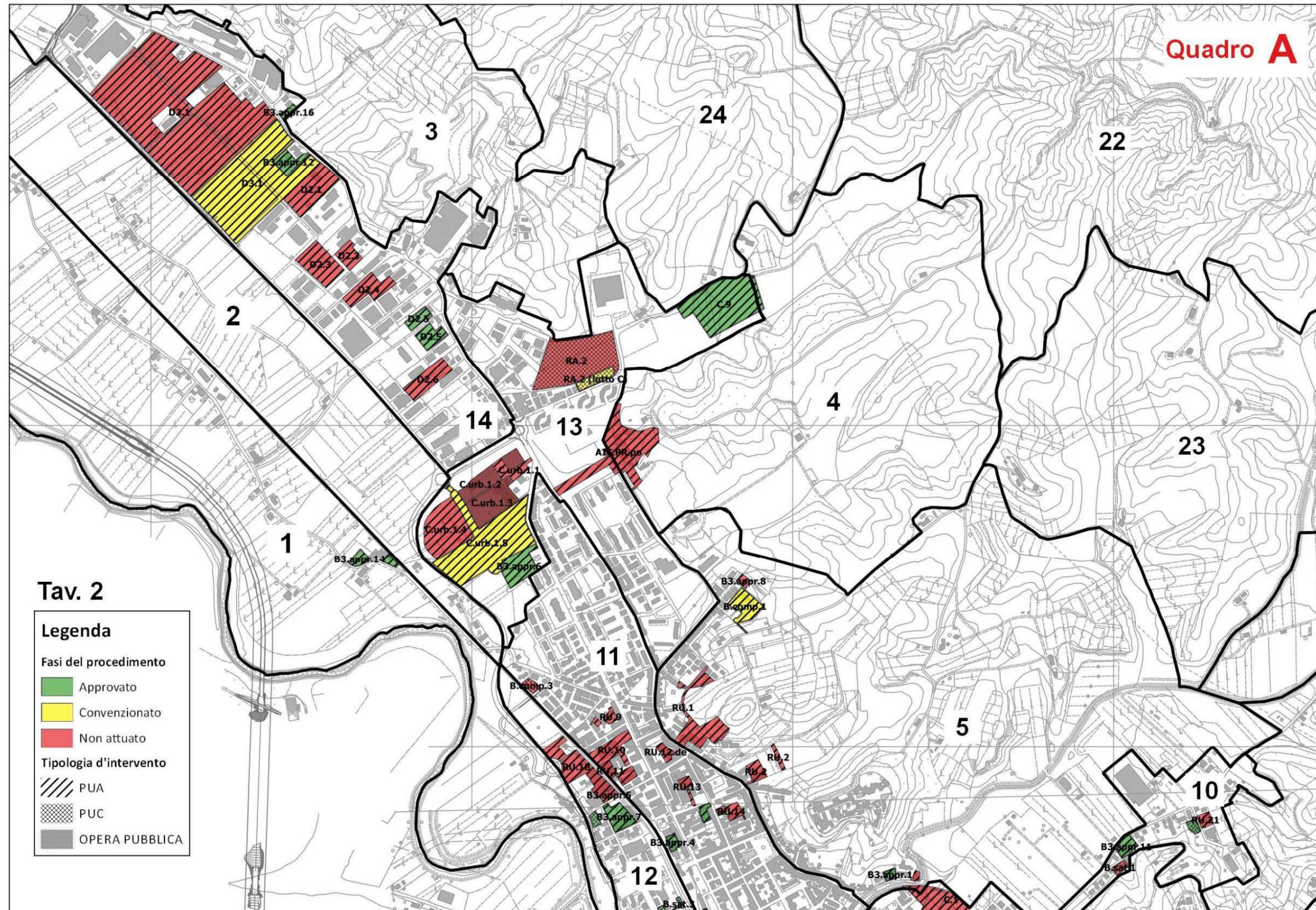


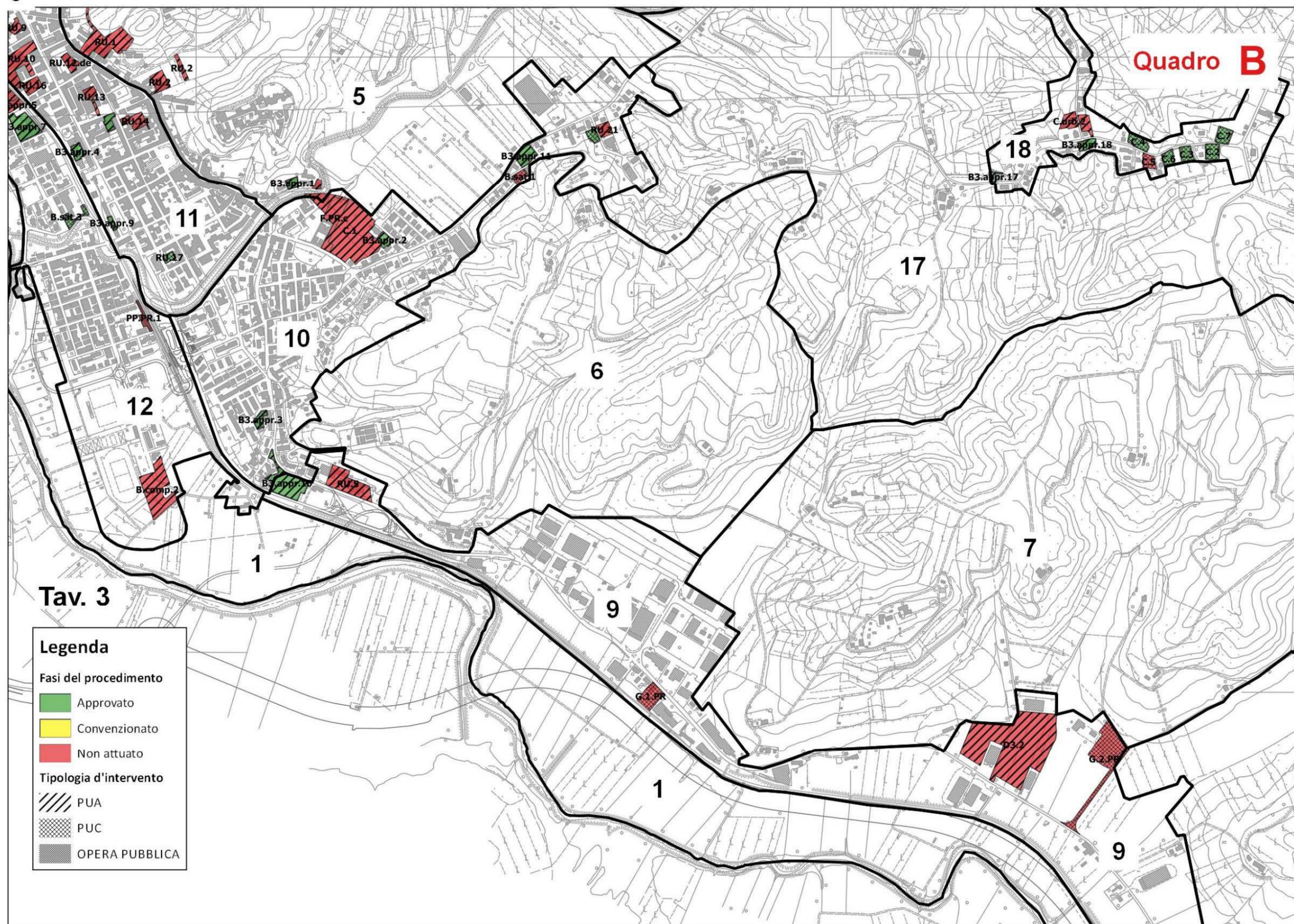
							PUA	La previsione relativa alla UMI 1 resta valida fino al <b>27/02/2021</b>	Approvato con Del. 8/CC/28.02.2011	
C.urb.2	Sciano	18	Residenziale	3600 mc	1200 mq	100 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera a) e c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 3
C.2	Sciano	18	Residenziale	1200 mc	400 mq		PUC	<b>09/09/2025</b>	PUC approvato con Det n. 450 del 10/09/2015	Tavola 3
C.3	Sciano	18	Residenziale	1200 mc	400 mq		PUC	<b>09/09/2025</b>	PUC approvato con Det n. 451 del 10/09/2015	Tavola 3
C.4	Sciano	18	Residenziale	1800 mc	600 mq		PUC	<b>10/09/2025</b>	PUC approvato con Det n. 453 del 11/09/2015	Tavola 3
C.5	Sciano	18	Residenziale	600 mc	200 mq		PUC	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera a), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 3
C.6	Sciano	18	Residenziale	600 mc	200 mq		PUC	<b>06/09/2025</b>	PUC approvato con Det n. 449 del 07/09/2015	Tavola 3
C.7	Sciano	18	Residenziale	1200 mc	400 mq		PUC	<b>05/06/2024</b>	PUC approvato con Det n. 292 del 06/06/2014	Tavola 3
Ru.19.de	Via Fiorentina	19	Residenziale	6000 mc	2000 mq		PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 4
C.8	Fiano	27	Residenziale	6300 mc	2100 mq	250 mq	PUA	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 55, c. 4, lettera a) e c), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 4
PP.PR	Fiano	27	Parcheggio				Opera pubblica	<b>14/09/2015</b> Previsione decaduta ai sensi dell'art. 94 del RU	Non attuato	Tavola 4
G3.PR	Marcialla	28	Turistico-ricettiva	10500 mc	3000 mq			Previsione soggetta a decadenza il <b>01/02/2016</b> ai sensi dell'art. 55, c. 4 lettera a), L.R. 01/2005	Non attuato	Tavola 4

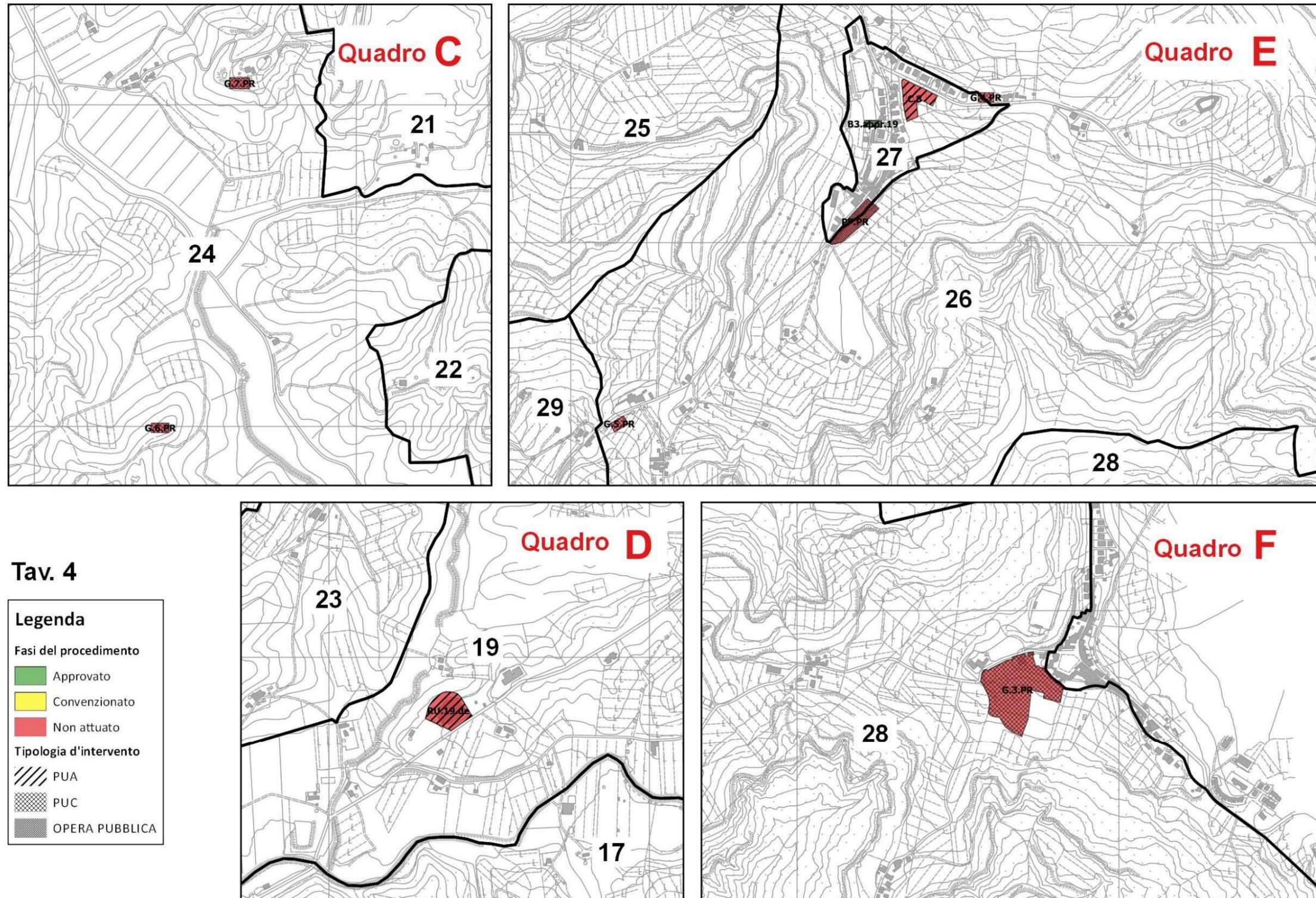
**STATO DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL R.U.  
FASI DEL PROCEDIMENTO**



**Tav. 1** QUADRO DI UNIONE









**2.4 ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE**

UTOE Sistema di Valle	RESIDENZIALE (1) (mc)			INDUSTRIALE (2) (mq)			RICETTIVO (3) (mc)			ATTREZZATURE (4) e SPAZI PUBBLICI (mq)			PARCHEGGI (5) (mq)		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.391,42	-	21.391,342	-	-	-
5	-	3.200	3.200	-	-	-	-	-	-	13.834	496	14.330	5.368,60	80	5.448,60
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.688	-	27.688	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	9.895,50	-	9.895,50	28.241	5.000	33.241	5.400 mc	-	5.400 mc	24.726,91	310	25.036,91	7.241,27	50	7.291,27
10	2.864	19.000	21.864	-	-	-	-	-	-	4.050,74	2.945	6.995,74	8.289	475	8.764
11	10.412	*	10.412	-	-	-	-	-	-	7.194	-	7.194	387	-	387
12	-	7.000	7.000	-	-	-	-	-	-	80.363,63	310	80.673,63	13.124,59	50	13.174,59
13	63.965	-	63.965	2.285	-	2.285	-	-	-	23.561,45	-	23.561,45	7.568	-	7.568
14	-	-	-	109.414	25.000	134.414	-	-	-	76.177	-	76.177	25.609	2.500	28.109



UTOE Sistema della collina intermedia	RESIDENZIALE (1) (mc)			INDUSTRIALE (2) (mq)			RICETTIVO (3) (mc o posti letto)			ATTREZZATURE (4) e SPAZI PUBBLICI (mq)			PARCHEGGI (5) (mq)		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	12.000	12.000	-	-	-	-	-	-	18.780,68	1860	20.640,68	-	300	300
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.120	-	2.120	600	-	600
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	100 p. letto	-	-	-	-	-	1.250	1.250
UTOE Sistema della collina superiore	RESIDENZIALE (1) (mc)			INDUSTRIALE (2) (mq)			RICETTIVO (3) (mc o posti letto)			ATTREZZATURE (4) e SPAZI PUBBLICI (mq)			PARCHEGGI (5) (mq)		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-	-	-	-	-	-	-	40 p. letto	-	quantità volumetrica come da Art. 35 del PRG vigente	-	quantità volumetrica come da Art. 35 del PRG vigente	-	500	-
27	-	16.000	16.000	-	-	-	-	-	-	18.242,82	1.240	19.482,82	1.136,68	200	1.336,68
28	-	-	-	-	-	-	10.500 mc	-	10.500 mc	-	-	-	-	-	-
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Grandi comparti di ristrutturazione urbanistica da quantificare in sede di regolamento urbanistico.

TOTALI	RESIDENZIALE (1) (mc)			INDUSTRIALE (2) (mq)			RICETTIVO (3) (mc o posti letto)			ATTREZZATURE (4) e SPAZI PUBBLICI (mq)			PARCHEGGI (5) (mq)		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	Totale	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE
DATI	87.106	57.200	144.306	139.940	30.000	169.940	15.900 mc	140 p.l.	15.900 mc +140 pl	318.129 + quantità volumetrica come da Art. 35 del PRG vigente	7.161	325.290	69.324.14 + quantità volumetrica come da Art. 35 del PRG vigente	5.405	74.729.14
ABITANTI	871	572	1.443												

NOTE

- (1) Comprende le zone A, B, C, BE, CF, CD del vigente PRG
- (2) Comprende le zone D0, D1, D2, D3, D4, D5 del vigente PRG
- (3) Comprende le zone G1, G2, G3, OG4 del vigente PRG
- (4) Comprende le zone F1, F2.1/4, F3, F4, F5, F6, M1.1/6, M2, M3.1/11, SV del vigente PRG
- (5) Comprende le zone L1, L2 del vigente PRG

## 2.5 ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

SINTESI E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL R.U., contenuta nella "relazione di sintesi e rapporto ambientale del R.U. approvato"

Tabella 3 - Sintesi e verifica del dimensionamento del RU (Residenziale, Artigianale e Turistico Ricettivo)

Numero di scheda e Utoe	A Saturazioni e Completamenti* (mq sul)	B Incidenza Dimensionamento PS	C Azioni di Trasformazione (mq sul)	D Incidenza Dimensionamento PS**	E Dimensionamento PS in mq (V3) non attuato PRG	F Dimensionamento PS in mq (V3) nuova previsione	G Totale Dimens. RU* A+C (mq sul)	H Dimensionamento Residuo PS (E+F) - G** (mq sul)	ERS da RU (mq sul)	Nuovi Abitanti insediabili (sul/25 = n.)
5 Certaldo	• 800 R	SI	• 3.500 R	• NO		• 1.066 R	• 4.300 R	• 266 R	325	172
9 Bassetto			• 1.820 R • 21.549 A • Recupero + 1.800 TR	• NO • SI • SI (solo nuova sul)	• 3.298 R • 28.241 A • 1.800 TR	• -- • 5.000 A • recuperi**	• 1.820 R • 21.549 A • 1.800 TR	• 1.478 R • 11.692 A • -- TR	175	72
10 Oltregliena	• 480 R	• SI	• 5.850 R	• 5.100 SI 773 NO	• 954 R	• 6.353 R	• 6.353 R	• 1.704 R	1.000	254
11 Centro	• 550 R	• SI	• 6.850 R	• NO	• 3.470 R	• recuperi**	• 7.400 R	• 2.910 R	375	296
12 Molino	• 2.333 R	• SI	• 3.600 R	• NO		• 2.333 R	• 5.933 R		500	237
13 Fralle			• 21.321 R • 4.571 A	• SI • SI	• 21.321 R • 4.571 A		• 21.321 R • 4.571 A	• -- R • -- A		852
14 Montebello	• 38.496 A	• SI	• 76.522 A	• SI	• 109.414 A	• 25.000 A	• 115.018 A	• 19.396 A		
18 Le Case di Sciano			• 3.400 R	• SI		• 4.000 R	• 3.400 R	• 600 R	100	136
19 Montaccio			• 2.000 R	• NO			• 2.000 R			80
24 Piangrande			• 28 pl TR	• SI		• 100 pl TR	• 28 pl TR	• 72 pl TR		
26 Lula			• 30 pl TR	• SI		• 40 pl TR	• 30 pl TR	• 10 pl TR		
27 Fiano			• 2.100 R	• SI		• 5.333 R	• 2.100 R	• 3.233 R	250	84
28 Marcialla			• Recupero + 3.000 TR	• SI (solo nuova sul)	• 3.000 TR		• 3.000 TR	• -- TR		
<b>TOTALE</b>	• 4.163 R • 38.496 A • -- TR		• 50.088 R • 102.995 A • 4.800 TR + 58 pl TR				• 54.251 R • 141.491 A • 4.800 TR + 58 pl TR	• 7.311 R • 30.735 A • 82 pl TR	2.725	2.183

**Destinazioni d'uso**

**R Residenziale**  
**A Artigianale**  
**TR Turistico e Ricettivo**

**Sigle**

PS Piano Strutturale  
PRG Piano Regolatore Generale  
RU Regolamento Urbanistico  
UTOE Unità Territoriali Organiche Elementari  
ERS Edilizia Residenziale Sociale  
SUL Superficie Utile Lorda  
pl posti letto

**Nota Bene**

La verifica del dimensionamento del RU (mq di SUL) rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale (mc) è stata fatta adottando un indice di riduzione di 3 da volume a superficie.

Le colonne con il dimensionamento del PS in mq sopra riportate per quanto riguarda le superfici residenziali e turistico ricettive servono solo a facilitare la verifica di coerenza.

In rosso sono segnalate le correzioni effettuate in accoglimento delle osservazioni (sia dietro segnalazione di errori materiali di trascrizione che per azioni effettivamente modificate nelle schede progetto).

**Note**

\* Non sono considerati, anche se ammessi da PS e RU, gli ampliamenti di SUL delle strutture esistenti.

\*\* Non incidono nel dimensionamento del PS (dato che erano previsti ma non dimensionati):

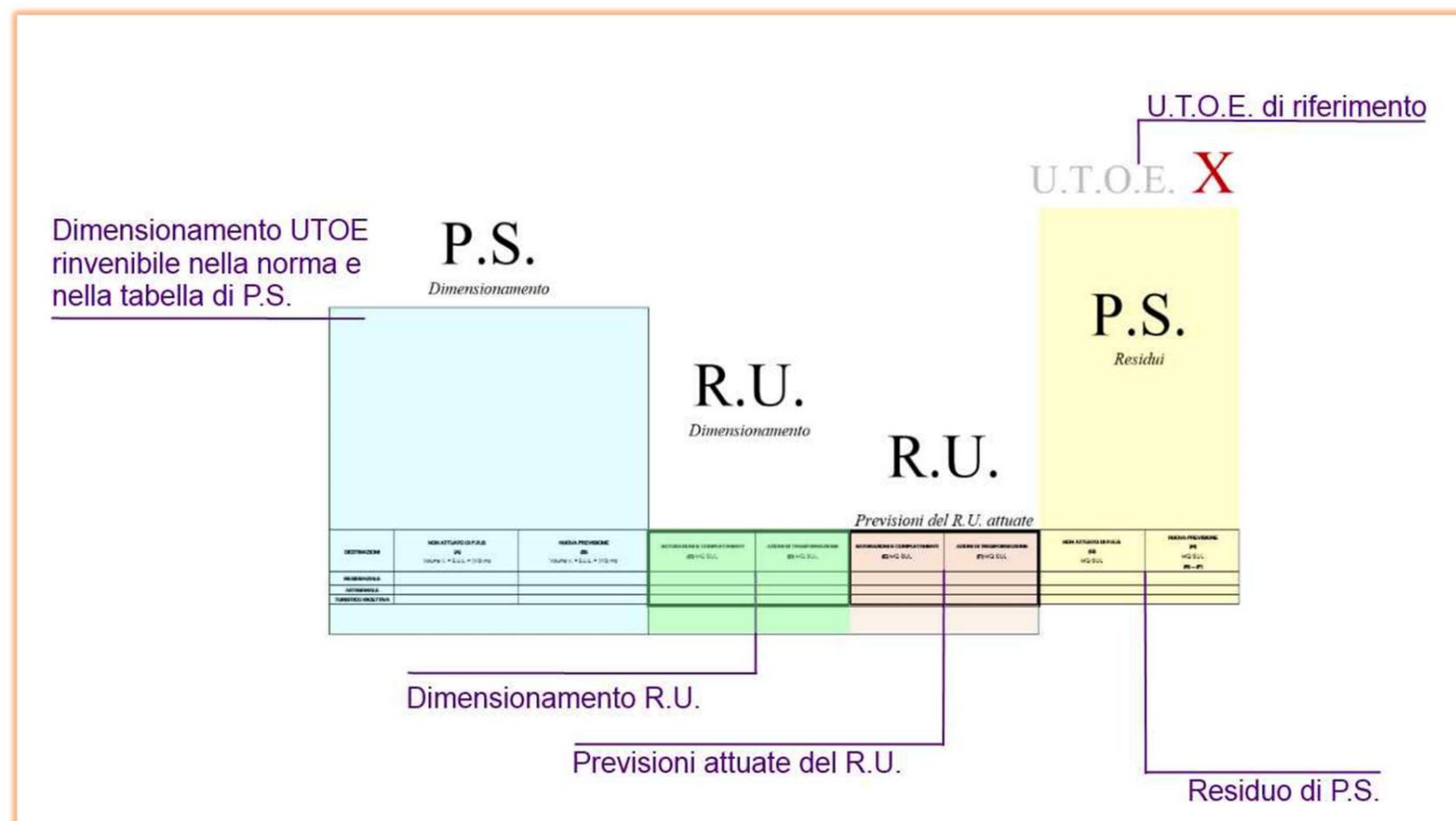
- ✓ i grandi recuperi dei complessi esistenti e degradati presenti nell'ambito urbano (ristrutturazione urbanistica con rinnovo strutturale e funzionale) esplicitati e fortemente auspicati, per ciascuna delle utoe interessate, dalle norme di Piano Strutturale
- ✓ le nuove strutture turistico ricettive che derivano da recuperi di complessi edilizi esistenti e che sono individuate, per ciascuna delle utoe interessate, nelle NTA del PS.

## 2.6 BILANCIO DEGLI INTERVENTI ATTUATI DEL R.U. E INDIVIDUAZIONE DEL RESIDUO DI P.S.

Nelle tabelle che seguono è riportato un riscontro, suddiviso per UTOE, della capacità edificatoria riferita agli interventi riportati nella tabella del dimensionamento e nella normativa del Piano Strutturale rapportata agli attingimenti determinati dalle trasformazioni previste dal primo Regolamento Urbanistico.

Nella tabella sono inoltre state riportate le quantità di S.U.L. che sono state utilizzate nel quinquennio di validità del R.U. in modo da individuare la capacità edificatoria residua del P.S..

Inoltre con i testi in corsivo, grassetto e sottolineato sono evidenziate quantità e destinazioni d'uso non riportate in tabella come dato numerico.





## P.S. Dimensionamento

### Art. 59 - utoe 5, Certaldo: centro storico - Poggio Boccaccio

L'unità comprende due poggi di grande rilievo paesaggistico, su uno dei quali sorge l'incomparabile centro storico; di interesse paesaggistico anche la retrostante pianura dell'Agliena, dominata dalle vedute del centro storico. Coincide in parte con un'area di protezione paesaggistica, individuata dal P.T.C.P. (art. 12).

2. Si prescrivono azioni di protezione assoluta estese a tutto l'ambito dell'utoe, fatti salvi gli interventi di cui ai seguenti alinea:

- sono ammesse azioni di trasformazione d'uso a fini residenziali di complessi esistenti e non utilizzati;
- sono ammessi interventi di saturazione dei lotti interclusi con tipologia a villino nella zona di via del Bosco, entro la soglia dimensionale per la nuova edilizia residenziale di mc. 3.200;
- si prescrivono azioni di riqualificazione dei prospetti tergalì degli edifici lungo via Roma, piazza Boccaccio, borgo Garibaldi e via Cavallotti.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

10. Utoe 4, Canonica; Utoe 5, Certaldo-centro storico-Poggio Boccaccio: delle utoe del sub-sistema delle pendici collinari, di cui all'art. 32, si considerano unitariamente, ai fini degli indirizzi gestionali, le due che sovrastano il settore centrale della struttura urbana lineare, costituenti l'ambito di grande valore identitario, storico e paesaggistico del territorio certaldese; sono ammesse le azioni di protezione e valorizzazione indicate negli articoli 58 e 59, lo sviluppo del parco della Canonica, l'utilizzo ricettivo-turistico del complesso della Canonica, con intervento di restauro, la tutela e la promozione culturale del centro storico e delle aree libere adiacenti; nel tratto finale di via del Bosco, in posizione defilata rispetto all'ambito, è ammessa una piccola saturazione insediativa residenziale, della dimensione di mc. 3.200, da realizzarsi con tipologia e morfologia compatibili con il contesto su limitata porzione di suolo urbanizzato.

## R.U. Dimensionamento

## R.U. Previsioni del R.U. attuate

## P.S. Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL (G) = A	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (H) = B - E
RESIDENZIALE	-----	3.200 / 3 = <b>1.066 mq</b>	<b>800</b> (B.comp.1)	<b>3.500</b> (RU.20 + RU.21)	<b>800</b> (B.comp.1)	-----	-----	(1.066 - 800) = <b>266 mq</b>
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(\*) in celeste - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU



# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 64 - utoe 9, di Bassetto

1.L'ambito dell'utoe, occupato da numerosi complessi edilizi artigianali e industriali che si attestano sulla SRT 429, di Val d'Elsa, si estende dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele; risulta stretta tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari.

2.Sono ammesse azioni di trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi esistenti, completamenti in terreni urbanizzati e incrementi volumetrici, assicurando la più intensa utilizzazione del suolo. Gli interventi dovranno assicurare adeguate aree di parcheggio e di manovra dei mezzi, migliorando l'immissione del traffico sulla statale, eventualmente con la formazione di strade di servizio parallele alla strada stessa. Per i complessi della Tabaccaia e delle Stallacce si definiscono interventi di recupero con destinazione d'uso turistico - ricettiva e di commercializzazione dei prodotti tipici, da collegarsi alle funzioni del sub - sistema delle pendici collinari.

3.Fatti salvi gli incrementi ai fabbricati industriali e artigianali esistenti per miglioramenti funzionali e tecnologici, precisati dal regolamento urbanistico, si prescrive la soglia dimensionale di **mq. 5.000 di SUL**, confermato quanto normato dalla vigente strumentazione urbanistica per le **aree D5** e il piano di recupero **4D1.14**.

4.In tale utoe è confermata la previsione del vigente PRG relativamente alla sottozona **"3C18"**.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

11. Utoe 9, di Bassetto: si ritiene opportuno un piano di riassetto dell'ambito dell'utoe, completo del bilancio ambientale locale di cui all'art. 25, finalizzato a realizzare gli obiettivi indicati nell'art. 64, avente per oggetto il posizionamento puntuale sui fabbricati esistenti degli interventi di riqualificazione, comportanti incrementi volumetrici ove necessari al miglioramento funzionale e tecnologico delle attività produttive, la saturazione nella misura di mq. 5.000 di SUL, la formazione di una viabilità di servizio, la conservazione delle aree libere ancora presenti, in rapporto alle sovrastanti pendici collinari.; nel tratto meridionale dell'utoe, per i complessi della Tabaccaia e delle Stallacce sono ammessi interventi di restauro con destinazione d'uso turistico-ricettivo alle condizioni di cui all'art. 24 comportanti formazione di urbanizzazione connessa a quella esistente nell'utoe; sono confermati la disciplina per le aree D5 del P.R.G. vigente e il piano di recupero 4D1. 14.

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	9895.50/3 = 3298 <sup>(1)</sup>			3298 <B3.appr.10> 1.820 <RU.5>	-----	3298 <B3.appr.10>	(A) - (F) (3298 - 3298) = 0,00	-----
ARTIGIANALE	(25.341 + 2.900) = 28.241 <sup>(2)</sup>	5.000 mq	-----	21.549 Sottozona <D3.2> 2900 <D5.4, D5.5, D5.6, D5.7>	-----	137 Parziale attuazione ambito <D5.7>	(A) - (F) [25.341 + (2.900 - 137)] = 28.104	5.000
TURISTICO RICETTIVA	5.400/3 = 1.800 <sup>(3)</sup>	-----	833 (G1.PR)	1.800 (G2.PR)	-----	-----	(A) - (F) 1.800	-----

<sup>(1)</sup> Residuo proveniente dalla sottozona 3.C18 di PRG (B3.appr.10 di R.U.)

<sup>(2)</sup> Residuo sottozona <4D1.14> sup. 25.341 mq, sommato alle previsioni per le sottozone D5.4, D5.5, D5.6, D5.7 sup 2.900 mq (25.341 + 2.900) = 28.241 mq

<sup>(3)</sup> Residuo relativo alla zona della Tabaccaia località Avanella - Scafati

<sup>(\*) in celeste</sup> - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU

Relativamente agli ambiti a destinazione turistico ricettiva, l'articolo 72 della normativa del RU prevede l'ampliamento di un edificio esistente (già utilizzato come struttura ricettiva con annesso ristorante) di mc 2500/3=833 mq - sottozona <G1.PR> (intervento non attuato)



U.T.O.E. **10**

# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 65 - utoe 10, dell'Oltregliena

1. L'utote è caratterizzata dalla presenza di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale è delimitata dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale si prolunga a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, mentre sull'Agliena si conclude, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli.

2. Questa parte dell'abitato risulta in gran parte saturo; per questo motivo, debbono essere riorganizzate le aree libere esistenti, compresa quella di fronte all'edificio ex macelli, che con i terreni adiacenti può costituire un giardino pubblico lungo l'Agliena, in concomitanza con il recupero dell'ambito. Settori dell'edificato sono di formazione non recente; l'auspicabile ammodernamento funzionale, tecnologico e edilizio può comportare interventi fino alla sostituzione degli edifici, assieme alla quale saranno ammessi incrementi volumetrici, per l'adeguamento degli alloggi agli standard abitativi odierni e per la formazione di servizi alla residenza, tra cui le autorimesse private. Un organico completamento residenziale è da comprendere nella riorganizzazione urbanistica della zona a monte di via Fiorentina, tra gli ex macelli e via Alessandro Volta. Per il miglioramento dell'accesso a Certaldo Alto dell'area a nord del borgo, si dovrà procedere al recupero della viabilità esistente.

3. Sono ammesse azioni di trasformazione d'uso a fini residenziali di complessi artigianali esistenti, e saturazioni di lotti interclusi per la soglia dimensionale complessiva di mc. 19.000, compresa la riorganizzazione del contesto urbano circostante il cimitero, dove quote di nuova edilizia conforme all'esistente si integreranno con spazi pubblici e di uso pubblico, tra cui una piazza - giardino.

4. Il cimitero potrà essere ampliato in ogni momento, come previsto dal successivo art. 98.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

12. Utoe 10, dell'Oltregliena: gli indirizzi di gestione sono da riferirsi prioritariamente agli obiettivi del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, e devono realizzare le azioni di cui all'art. 65, consistenti, per la parte più orientale dell'utote, nella riorganizzazione urbana dell'ambito compreso tra l'area degli ex-macelli e la parte terminale dell'abitato del capoluogo lungo via Fiorentina, mediante il recupero di detta area degli ex macelli, la formazione di aree di verde pubblico lungo l'Agliena e alle spalle di via Fiorentina, il completamento di margine dell'insediamento comportante un incremento residenziale di mc. 19.000; sulla restante utote, di intensa edilizia residenziale consolidata, mediante un programma attuativo si individueranno puntualmente gli interventi di ammodernamento funzionale e tecnologico dei singoli edifici e dell'intero contesto urbano, comprese eventuali opere di sostituzione parziale o totale, e recuperi di aree dismesse; pur essendo l'utote dotata di sufficienti servizi di approvvigionamento idrico, smaltimento scarichi reflui e raccolta R.S.U., si ritiene opportuna la verifica di bilancio ambientale locale definito dall'art. 25 sull'intera utote stessa; deve essere garantita la possibilità di ampliamento del cimitero.

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	2.864/3 = 955 (1)	19.000/3 = 6.333	480 - ambito <B.sat.1>	5.100 ambito <C1> 173 - Ambito <RU.20> 600 - Ambito <RU.21>	-----	----- 173 - Ambito <RU.20> -----	(A) 955	6.333
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
(1) Residuo di P.R.G. - Sottozona <B3.10>			(*) in celeste - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU					



# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 66 - utoe 11, del Centro

1. L'utoc coincide con la porzione centrale dell'abitato: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est. In questa parte centrale del capoluogo, prevalentemente residenziale, sono presenti le principali funzioni terziarie, amministrative, tra cui la sede comunale, commerciali, oltre alle maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico, comprese le scuole elementare e media.

2. Le azioni principali per questa parte dell'abitato consistono nell'ammodernamento della struttura urbana, nella rimozione delle zone di degrado, nel miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, nella formazione di una nuova e riconoscibile immagine urbana, utilizzando e rilegando gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico in un tessuto continuo caratterizzante. Alla progettazione e realizzazione di una rinnovata fisionomia urbana possono contribuire il recupero dei grandi isolati, l'allontanamento del traffico di transito, la formazione di un sistema di aree pedonali costituenti luoghi di aggregazione e relazioni sociali. Gli interventi sull'edilizia esistente, che possono spingersi fino alla sostituzione, e quelli di recupero, comportano un limitato incremento residenziale.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

13. Utoe 11, del Centro; Utoe 12; del Molino; Utoe 13, di Fraille: le 3 utoc 11, 12 e 13 del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, costituiscono la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, nella quale si mischiano rilevanti usi residenziali, commerciali, terziari e pubblici; sull'intero ambito devono farsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro; la creazione di una immagine urbana, anche mediante opere di arredo urbano, aree pedonali, valorizzazione delle aree libere pubbliche e private; la puntuale determinazione delle opere di miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio meno recente; l'uso per aree attrezzate delle zone marginali in abbandono, specialmente nell'utoc 12, dove è ammesso un incremento residenziale di mc. 2.000; il completamento delle previsioni del vigente piano nell'utoc di Fraille; l'intero ambito urbano è dotato di servizi di approvvigionamento idrico, raccolta R.S.U. e smaltimento scarichi reflui compatibili con le opere di saturazione; nell'utoc di Fraille la conferma delle previsioni di zone 5.3CF1 e 5.2CD1 del vigente P.R.G.; il dimensionamento coincide pertanto con l'attuazione delle previsioni di detto piano; devono essere potenziate le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito.

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	10.412/3 = 3.470 <sup>(1)</sup>	-----	550 - ambito <B.comp.3>	6.840 - Ambiti (<RU.9> + <RU.10> + <RU.11> + <RU.13> + <RU.14> + <RU.16> + <RU.17>)	-----	390 Ambito <RU.17>	(A) - (E) 3.470	-----
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
COMMERCIALE	-----	-----	-----	100 Ambito <RU.12.de>	-----	-----	-----	-----
(1) Residuo di P.R.G. non localizzato			(*) in celeste - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU					



# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 67 - utoe 12, del Molino

1. L'insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa è partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Don Minzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, residenziale ma con qualche 68 presenza di vecchie attività industriali, è lambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione.

In concomitanza con il consolidamento dell'abitato esistente, nelle sue varie tipologie urbane e edilizie, per il quale si definiscono azioni di miglioramento funzionale e tecnologico, si stabiliscono inoltre limitati completamenti di frangia, il recupero dell'edilizia in degrado, la saturazione dei lotti interclusi.

2. I completamenti di frangia comportano la soglia dimensionale di mc. 2.000, la saturazione dei lotti interclusi comporta la soglia dimensionale di mc. 5000.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

13. Utoe 11, del Centro; Utoe 12; del Molino; Utoe 13, di Fraille: le 3 utoe 11, 12 e 13 del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, costituiscono la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, nella quale si mischiano rilevanti usi residenziali, commerciali, terziari e pubblici; sull'intero ambito devono farsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro; la creazione di una immagine urbana, anche mediante opere di arredo urbano, aree pedonali, valorizzazione delle aree libere pubbliche e private; la puntuale determinazione delle opere di miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio meno recente; l'uso per aree attrezzate delle zone marginali in abbandono, specialmente nell'utoe 12, dove è ammesso un incremento residenziale di mc. 2.000; il completamento delle previsioni del vigente piano nell'utoe di Fraille; l'intero ambito urbano è dotato di servizi di approvvigionamento idrico, raccolta R.S.U. e smaltimento scarichi reflui compatibili con le opere di saturazione; nell'utoe di Fraille la conferma delle previsioni di zone 5.3CF1 e 5.2CD1 del vigente P.R.G.; il dimensionamento coincide pertanto con l'attuazione delle previsioni di detto piano; devono essere potenziate le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito.

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL (A)	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (E)
RESIDENZIALE	-----	7000/3 = 2333	2333 Ambiti <B.comp.2> <B.sat.2> <B.sat.3>	3.600 Ambito <RU.18>	833 <B.sat.2> + <B.sat.3>	-----	-----	1.500
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
			(*) in celeste - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU					



## P.S. *Dimensionamento*

### **Art. 68 - utoe 13, di Fraille**

1. L'utote si estende da via del Bosco, a sud - est, fino a via di Fraille, disponendosi attorno al parco della Canonica, per poi ridiscendere lungo la SRT 429 fino a via Toscana e da qui raggiungendo la traversa interna.

L'ambito è costituito in maggioranza da edilizia residenziale di recente realizzazione; vi sono grossi complessi scolastici e spazi verdi di notevole interesse paesaggistico e ambientale. Una parte insediativa, prevista dal P.R.G. vigente, non completamente realizzata, risale al borro del Vicariato. In posizione centrale rispetto al perimetro dell'utote, tra il centro abitato e l'area artigianale di Montebello, si trova il complesso sportivo con piscina, del quale si prevede un completamento e una riorganizzazione anche a fini ricreativi e sociali.

Le azioni definite dal piano strutturale mirano al completamento degli insediamenti per la residenza e il commercio, che possono comportare una maggiore utilizzazione del suolo mediante limitati interventi di costruzione, e alla tutela degli spazi liberi, particolarmente necessari per dar luogo a canocchiali verdi tra l'abitato e il parco della Canonica.

**2. La soglia dimensionale per questa utote coincide con il residuo delle previsioni del P.R.G. vigente.**

3. Sono confermate le previsioni del vigente P.R.G. relativamente alle aree **5.3CF1 e 5.2CD1. Nel regolamento urbanistico sarà posizionata una media struttura commerciale o grande nel caso di trasferimento e ampliamento di medie strutture di vendita esistenti o attive sul territorio, da collocare nell'area lungo viale Matteotti, destinata dal P.R.G. vigente a mercato.**

### **Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

13. Utoe 11, del Centro; Utoe 12; del Molino; Utoe 13, di Fraille: le 3 utote 11, 12 e 13 del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, costituiscono la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, nella quale si mischiano rilevanti usi residenziali, commerciali, terziari e pubblici; sull'intero ambito devono farsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro; la creazione di una immagine urbana, anche mediante opere di arredo urbano, aree pedonali, valorizzazione delle aree libere pubbliche e private; la puntuale determinazione delle opere di miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio meno recente; l'uso per aree attrezzate delle zone marginali in abbandono, specialmente nell'utote 12, dove è ammesso un incremento residenziale di mc. 2.000; il completamento delle previsioni del vigente piano nell'utote di Fraille; l'intero ambito urbano è dotato di servizi di approvvigionamento idrico, raccolta R.S.U. e smaltimento scarichi reflui compatibili con le opere di saturazione; **nell'utote di Fraille la conferma delle previsioni di zone 5.3CF1 e 5.2CD1 del vigente P.R.G.; il dimensionamento coincide pertanto con l'attuazione delle previsioni di detto piano;** devono essere potenziate le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito.

## R.U. *Dimensionamento*

## R.U. *Previsioni del R.U. attuate*

## P.S. *Residui*



P.S. - Dimensionamento			R.U. - Dimensionamento		R.U. - Previsioni attuate		P.S. - Residui	
DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) S.U.L. = mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) (V/3) = MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	(1) 35.125 / 3 = 11.708			Ambito <RA.2> 35.125 / 3 = 11.708		Ambito <RA.2> lotto C 5.925/3 = 1975	- (A) - (F) 11.708 - 1975 = 9733	
	(2) 28.840 / 3 = 9.613	-----		Ambito <C.9> 28.840 / 3 = 9.613		Ambito <C.9> Come da P.U.A. approvato 15.708/3 = 5236	- (A) - (F) 9.613 - 5236 = 4377	-----
	(3) 8251 / 3 = 2750			Ambito <B3.appr.6> Ex <5.3CF.1> 8251 / 3 = 2750		Ambito <B3.appr.6> Come da P.U.A. approvato 8115 / 3 = 2705	- (A) - (F) 2750 - 2705 = 45	
ARTIGIANALE	(4) 16.000/3 = 5.333	-----	-----	Ambito <RA.2> 16.000/3 = 5.333	-----	-----	- (A) - (F) 5.333	-----
	(5) 2.285			-----		-----	2.285	
COMMERCIALE	(6) 8251/3 = 2.750	(7) Sup. Coperta 6.000 mq Volume 30.000 mq SUL 30.000/3 = 10.000 mq Sup. Vendita max 4000 mq	-----	Ambito <B3.appr.6> Ex <5.3CF.1> 8251 / 3 = 2750  Ambito <CC.PR> Sup. Coperta 5.250 mq SUL 7.000 mq Sup. Vend. max 3000 mq	-----	Ambito <B3.appr.6> Come da P.U.A. approvato 7130 / 3 = 2376  Ambito <CC.PR> Come da P.U.A. approvato Sup. Coperta 5.250 mq SUL 7.000 mq Sup. Vend. max 3000 mq	- (A) - (F) 2750 - 2376 = 374	

- (1) Sottozona <5.2CD.1> di P.R.G. relativamente alle aree a destinazione RESIDENZIALE lotti B1 - B2 - C (come da scheda progetto di P.R.G.);  
(2) Sottozona <6C21> (già <1C21>) di P.R.G. ;  
(3) Sottozona <5.3CF.1> di P.R.G. relativamente alle aree a destinazione RESIDENZIALE ;  
(4) Sottozona <5.2CD.1> di P.R.G. relativamente alle aree a destinazione ARTIGIANALE lotti A1 - A2 (come da scheda progetto di P.R.G.);  
(5) Residuo di P.R.G. non localizzato ;  
(6) Sottozona <5.3CF.1> di P.R.G. relativamente alle aree a destinazione COMMERCIALE;  
(7) MEDIA O GRANDE STRUTTURA DI VENDITA prevista nell'area lungo viale Matteotti, destinata dal P.R.G. a mercato.

Relativamente al dimensionamento della capacità edificatoria a destinazione RESIDENZIALE, si puntualizza che questa deriva dalla somma delle quantità riportate nella tabella del dimensionamento (riferita alle previsioni delle sottozone <5CD1> e <6C21>, già <1C21>, per una volumetria complessiva di 35.125+28.840=63.965 mc) sommata alla quantità relativa alla previsione <5.3CF1> (confermata dall'articolo 68 della normativa di P.S., ma non riportata in tabella.)  
Lo stesso dicasi per la capacità edificatoria a destinazione COMMERCIALE relativa alla previsione <5.3CF1> (confermata dall'articolo 68 della normativa di P.S.).  
La previsione della sottozona <5.3CF1> era già in corso di attuazione alla data di approvazione del P.S. avvenuta in data 10/05/2005.



# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 69 - utoe 14, di Montebello

1. E' una utoe di grandi dimensioni che occupa la parte superiore della struttura urbana lineare. L'ambito, prevalentemente industriale-artigianale risale dalle vie Toscana e Fraille, a sud, fino a poco oltre la strada comunale del Pian di Sopra, a nord: a est è delimitato dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata; sul lato orientale raggiunge la SRT 429 di Val d'Elsa. Questo settore urbano presenta ampie zone a destinazione industriale non attuate.

2. L'utoe assume una rilevante funzione strategica dello sviluppo di Certaldo, in quanto, nel caratterizzare gli aspetti industriali di questo comune, mette a disposizione ampie aree per l'espansione delle attività produttive. A questa azione di prosecuzione e conferma delle previsioni di espansione e completamento del P.R.G. vigente e del P.I.P., il piano strutturale prevede un obiettivo di più intensa utilizzazione del suolo, incrementando le densità fondiari vigenti e ricalibrando gli spazi pubblici alle effettive esigenze, anche a fini di perseguire la polifunzionalità dell'ambito in un intreccio di destinazioni d'uso diverse. Per detto motivo l'utoe si estende all'area tra la via del Pian di Sopra e un esistente fabbricato industriale, in modo da poter realizzare una testa funzionale all'utoe, nella quale far confluire la penetrazione all'abitato proveniente dalla nuova SRT 429, con un incremento di circa mq. 25.000 delle esistenti previsioni.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

14. Utoe 14, di Montebello: l'utoe costituisce la parte terminale settentrionale del sub-sistema urbano di cui all'art. 33, in gran parte ineditata, in quanto vi si devono ancora attuare le previsioni di insediamento produttivo, industriale e artigianale, contenute nel P.R.G. vigente; gli indirizzi gestionali coincidono pertanto con dette previsioni, volte a dotare il territorio di un'ampia zona produttiva, essenziale per lo sviluppo del comune; nella realizzazione degli interventi sono ammesse intensificazioni nell'impegno del suolo, anche ai fini di un migliore uso delle urbanizzazioni; è previsto un'espansione della zona industriale nella misura di mq. 25.000: l'urbanizzazione, di cui alle condizioni dell'art. 24, per l'espansione insediativa produttiva sono previste dai relativi vigenti piani attuativi.

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) S.U.L. = mq	NUOVA PREVISIONE (B) S.U.L. = mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL = [(A) - (E+F)]	NUOVA PREVISIONE (H) = (B) MQ SUL
RESIDENZIALE	-----	-----			-----	-----	-----	-----
ARTIGIANALE	(1) <u>109.414</u>	<u>25.000</u>	Ambiti da <D2.1> a <D2.7> 38.496	Ambito <D3.1> 76.522	Ambito <D2.5> 4.432	Ambito <D3.1> 19.002	85.980	25.000
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(1) Il dimensionamento, relativo a quanto non attuato di P.R.G., riportato sia nella tabella che richiamato dall'articolo 69 del P.S., si riferisce prevalentemente alla sottozona <5D3> di Montebello destinata alla realizzazione del P.I.P.



**P.S.**  
*Dimensionamento*

**Art. 74 - utoe 17, Poggio ai Grilli**

1. E' un ampio ambito a monte dell'Agliena, che presenta un uso del suolo prevalentemente viticolo, intervallato da seminativi e piccoli corpi olivati; zone boscate occupano i terreni di forte acclività.

Si rilevano aree di abbandono e rinaturalizzazione; inoltre vi sono vari nuclei e case sparse.

2. Tutela e valorizzazione delle attività agricole.

**Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

16. *Utoe 17, Poggio ai Grilli*: anche per questa utoe, simile alle precedenti per coltivazioni e struttura ambientale e paesaggistica, si confermano gli indirizzi di supporto alle attività agricole anche per la loro funzione di presidio ambientale e paesaggistico, compresa la realizzazione di strutture di servizio e di lavorazione dei prodotti agricoli quando compatibili con i vincoli e limiti d'uso delle invarianti, in attuazione delle azioni di cui all'art.74.

**R.U.**  
*Dimensionamento*

**R.U.**  
*Previsioni del R.U. attuate*

**P.S.**  
*Residui*

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G.	NUOVA PREVISIONE	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G.	NUOVA PREVISIONE
	(A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	(B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq					(G) MQ SUL (A)	(H) MQ SUL (B) - (E)
RESIDENZIALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	mq. 800	-----	-----	-----	-----	-----
			<p><b>(*) in celeste</b> - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU L'articolo 84 della disciplina del R.U., "Attività produttive non agricole in zona E", assegna all'ambito &lt;D5.2&gt; in loc. Sciano la possibilità di realizzare un ampliamento dell'attività esistente fino alla soglia dimensionale di mq. 800 che lo stesso R.u. ha ritenuto non incidere sul dimensionamento di PS</p>					



**P.S.**  
*Dimensionamento*

**R.U.**  
*Dimensionamento*

**R.U.**  
*Previsioni del R.U. attuate*

**P.S.**  
*Residui*

**Art. 75 - utoe 18, Case di Sciano**

1. La frazione consiste in una edilizia a carattere estensivo, di modeste dimensioni, presente lungo la viabilità. Manca di un centro di relazioni.
2. Oltre alla saturazione dei lotti interclusi, si prevedono incrementi insediativi di tipologia conforme all'esistente, in aree di limitato pregio agricolo e la formazione del centro dell'abitato.
3. La soglia dimensionale di nuova edilizia residenziale è indicata in mc. 12.000, con tipologia edilizia a villini isolati e a schiera.

**Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

17. *Utoe 18, Case di Sciano*: gli indirizzi gestionali per questa piccola frazione, consistente in una nebulosa di residenze diffuse, con ampie aree libere intermedie, attestata alla viabilità di crinale, sono conseguenti alle azioni definite nell'art. 75: entro la soglia dimensionale di mc. 12.000, compattamento dell'abitato mediante la saturazione delle aree intermedie, limitate addizioni alla struttura insediativa, formazione di un centro di aggregazione sociale. A garanzia della fattibilità dell'incremento dimensionale della frazione, devono essere prioritariamente soddisfatte le condizioni di intervento di cui all'art. 24 e, se reputato opportuno, verrà verificato il bilancio ambientale locale di cui all'art. 25. Si salvaguarderanno alcune fra le suggestive visuali dalla frazione verso le colline circostanti e verso le formazioni calanchive.

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	-----	12.000/3 = 4.000	-----	Ambiti <C.urb.2> + <C2> + <C3> + <C4> + <C5> + <C6> + <C7>  3.400	-----	Ambiti <C2> + <C3> + <C4> + <C6> + <C7>  2.000	-----	2.000
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
			(*) in celeste - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU					



# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 76 - utoe 19, Montaccio

1. E' un ambito stretto e lungo che dalle propaggini di via Fiorentina del Capoluogo risale fino al lembo superiore del sub - sistema. Dominano i seminativi semplici, con appezzamenti di vigneto e piccoli corpi boscati sparsi. Sono presenti insediamenti artigianali e commerciali lungo la strada provinciale Lucardese, oltre a nuclei e case sparse di origine agricola.
2. Si prescrivono azioni di sviluppo delle attività agricole, di ristrutturazione e ammodernamento degli insediamenti.
3. Il regolamento urbanistico stabilirà interventi di ristrutturazione e modesti incrementi volumetrici, per il miglioramento della dotazione residenziale

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

18. *Utoe 19, Montaccio*: per questa utoe si definiscono, in relazione alle azioni di cui all'art. 76, indirizzi di mantenimento e sviluppo delle attività agricole, compresa la realizzazione di strutture di servizio e di lavorazione dei prodotti agricoli quando compatibili con i vincoli e limiti d'uso delle invariati, conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico e paesaggistico, interventi di miglioramento funzionale e morfologico dell'edilizia produttiva presente lungo la strada provinciale, comprendenti incrementi volumetrici da stabilire puntualmente per ciascuna struttura edilizia; senza che ciò determini aumento di carico urbanistico.

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	-----	-----	-----	2.000 Ambito <RU.19.de>	-----	-----	-----	-----
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
			(*) in celeste - Trasformazioni non incidenti sul dimensionamento del RU Intervento di ristrutturazione urbanistica di un ex complesso produttivo dismesso					



## P.S. Dimensionamento

### Art. 83 - utoe 24, Piangrande

1. L'ambito di valle e le circostanti pendici collinari formano un interessante unità di paesaggio. Vi domina il seminativo semplice, non irriguo. Nell'insediamento sparso si notano fabbricati rurali degradati, ai quali corrispondono aree di abbandono e di rinaturalizzazione.

2. Si perseguono azioni di valorizzazione produttiva e di promozione paesaggistica, oltre che di recupero ambientale e di ricostituzione della maglia insediativa.

3. Alla valorizzazione agricola si affiancano azioni di promozione delle attività integrative, connesse e turistiche, basate sui valori paesaggistici e sul riuso e recupero del patrimonio edilizio; sono previsti interventi insediativi turistico-ricettivi di nuova edificazione, **per un massimo di 100 posti letto.**

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

21. Utoe 24, Piangrande: l'utoe coincide con il sub-sistema del Pian Grande, i cui obiettivi sono definiti nell'art. 41; le azioni di cui all'art. 83 determinano indirizzi di promozione dell'attività agricola, finalizzata anche al presidio ambientale e paesaggistico, compresa la realizzazione di strutture di servizio e di lavorazione dei prodotti agricoli quando compatibili con i vincoli e limiti d'uso delle invariants, e la valorizzazione del sistema insediativo per funzioni integrative e connessi all'agricoltura, comprese quelle residenziali e turistico-ricettive; la trasformazione di destinazioni d'uso di detto sistema deve rispondere alle condizioni di intervento di cui all'art. 24 che possono costituire limiti o inammissibilità alla trasformazione stessa: ai fini della garanzia di autonomia nei servizi dovuti agli interventi, sono prescrivibili dal Comune lo smaltimento degli scarichi reflui mediante fitodepurazione singola per edifici o gruppi di edifici, la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, l'ampliamento e il miglioramento, ove compatibili con l'ambiente e il paesaggio, della viabilità esistente per adeguarla agli incrementi di traffico, il recupero dei percorsi esistenti per mobilità a carattere alternativo a quello automobilistico, il servizio di raccolta R.S.U. a carico dei privati.

## R.U. Dimensionamento

## R.U. Previsioni del R.U. attuate

## P.S. Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) POSTI LETTO	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) -- (F)
RESIDENZIALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	100 posti letto	-----	Ambito <G6.PR> 12 posti letto  Ambito <G7.PR> 16 posti letto	-----	-----	-----	100 posti letto



# P.S.

## Dimensionamento

### Art. 86 - utoe 26, Luia

1. L'utote comprende un crinale a nord - est di Certaldo.

Il territorio è caratterizzato da boschi e oliveti.

Il P.T.C.P. (art. 12) prevede aree di protezione paesaggistica attorno a Fiano e alla frazione di Santa Maria Novella.

2. Si perseguono azioni di tutela paesaggistica e valorizzazione agricola.

3. Nella presente utote si conferma la previsione di attrezzature per il culto indicate nella cartografia del vigente PRG come sottozona "F4". Per tale area si fanno salve le previsioni di cui all'art. 35 del vigente PRG, che potranno essere integrate e riviste nel regolamento urbanistico.

4. Alla valorizzazione agricola si affiancano azioni di promozione delle attività integrative e connesse e di quelle turistiche, basate sui valori paesaggistici e sul recupero e riuso del patrimonio edilizio; sono previsti interventi insediativi turistico - ricettivi di nuova edificazione fino a un massimo di 40 posti letto.

5. Si conferma la previsione di campeggio G2 di cui al P.R.G. vigente.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

22. Utoe 25, Sticciano; Utoe 26, Luia: le due utote, che fanno parte del sub-sistema dei crinali, i cui obiettivi sono definiti nell'art. 46, per continuità territoriale, ambientale, paesaggistica e insediativa sono considerate unitariamente nei riguardi degli indirizzi gestionali relativi alle azioni, che risultano sostanzialmente simili per le due utote, stabilite negli artt. 85 e 86; prevalgono gestioni di valorizzazione e promozione dell'agricoltura anche per le finalità di presidio ambientale e paesaggistico, compresa la realizzazione di strutture di servizio e di lavorazione dei prodotti agricoli quando compatibili con i vincoli e limiti d'uso delle invariati, la tutela del paesaggio, il recupero del patrimonio edilizio per destinazioni d'uso agricole e per quelle conseguenti ad attività connesse e integrative dell'agricoltura, tra cui la residenza e il turismo; la trasformazione di destinazioni d'uso di detto patrimonio deve rispondere alle condizioni di intervento di cui all'art. 24 che possono costituire limiti o inammissibilità alla trasformazione stessa: ai fini della garanzia di autonomia nei servizi dovuti agli interventi, sono prescrivibili dal Comune lo smaltimento degli scarichi reflui mediante fitodepurazione singola per edifici o gruppi di edifici, la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, l'ampliamento e il miglioramento, ove compatibili con l'ambiente e il paesaggio, della viabilità esistente per adeguarla agli incrementi di traffico, il recupero dei percorsi esistenti per mobilità a carattere alternativo a quello automobilistico, il servizio di raccolta R.S.U. a carico dei privati; nell'utote di Luia si confermano le previsioni di zona F4 e G2 del vigente P.R.G..

# R.U.

## Dimensionamento

# R.U.

## Previsioni del R.U. attuate

# P.S.

## Residui

(\*) in celeste

Trasformazioni non incidenti  
sul dimensionamento del R U

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) Volume V. = S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) POSTI LETTO	SATURAZIONI E COMPLEMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLEMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	40 posti letto	Ambito <G0> CAMPEGGIO . SUL Mq 570 attrezzature . 20% delle piazzole esistenti per strutture temporanee	Ambito <G4.PR> 10 posti letto Ambito <G5.PR> 20 posti letto	-----	-----	-----	40 posti letto



U.T.O.E. **27**

**P.S.**  
*Dimensionamento*

**R.U.**  
*Dimensionamento*

**R.U.**  
*Previsioni del R.U. attuate*

**P.S.**  
*Residui*

**Art. 87 - utoe 27, Fiano**

1. L'ambito dell'utoe comprende due settori insediativi distinti: quello storico all'ingresso del paese e quello recente all'inizio collocatosi lungo la strada, poi ampliato alle aree tra l'edificio scolastico e la strada per Marcialla.

2. Si stabiliscono azioni di recupero e valorizzazione del nucleo storico, e si ammette un ulteriore ampliamento della zona residenziale recente, per una soglia dimensionale di mc. 16.000.

**Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

23. *Utoe 27, Fiano*: gli indirizzi gestionali relativi a questa utoe, coincidente con la maggiore frazione del Comune di Certaldo, sono da relazionarsi alle azioni di cui all'art. 66: conservazione e recupero del nucleo storico, consolidamento dell'abitato recente per il quale sono ammesse opere manutentive e di ristrutturazione edilizia, completamento di margine della più recente espansione; entro la soglia dimensionale di mc. 8.000, di tipologia edilizia conforme a quella del contesto e subordinato alla verifica delle condizioni di intervento di cui all'art. 24, dovendosi attuare la prosecuzione nel nuovo insediamento dei servizi dell'adiacente suolo urbanizzato.

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) S.U.L. = (V/3) mq	NUOVA PREVISIONE (B) (V/3) mq = S.U.L.	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) - (F)
RESIDENZIALE	-----	16.000 /3 = 5.333	-----	Ambito <C8> 2.100	-----	-----	-----	5.333
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



## P.S. Dimensionamento

### Art. 88 - utoe 28, Marcialla

1. L'ambito interessa un crinale principale sul quale si innestano crinali minori ai lati dei borri affluenti dell'Agliena.

Vi prevalgono le aree boscate.

Il P.T.C.P. (art. 12) indica aree di protezione paesaggistica per tutto il crinale e attorno ai nuclei di Pogni di Sopra e Pogni di Sotto.

2. Si perseguono azioni di tutela paesaggistica e valorizzazione agricola.

3. Nella presente utoe si conferma la previsione di un'area per attività ricettive indicate nella cartografia del vigente PRG come sottozona "6G3", per tale area si fanno salve le previsioni di cui all'art. 37 del vigente PRG, che potranno essere integrate e riviste nel regolamento urbanistico.

4. Alla valorizzazione agricola si affiancano azioni di promozione delle attività integrative e connesse, basate sui valori paesaggistici e sul recupero e riuso del patrimonio edilizio.

### Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

24. Utoe 28, Marcialla: utoe ricadente nel sub-sistema dei crinali, presenta caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistici e insediativi abbastanza simili a quelle delle utoe di Sticciano e di Luia; si stabiliscono indirizzi gestionali non molto diversi, consistenti nella promozione e valorizzazione delle attività agricole, compresa la realizzazione di strutture di servizio e di lavorazione dei prodotti agricoli quando compatibili con i vincoli e limiti d'uso delle invariati, e nel recupero del patrimonio edilizio a funzioni residenziali e turistico-ricettive, previa verifica delle condizioni di intervento di cui all'art. 24; che possono costituire limiti o inammissibilità alla trasformazione stessa: ai fini della garanzia di autonomia nei servizi dovuti agli interventi, sono prescrivibili dal Comune lo smaltimento degli scarichi reflui mediante fitodepurazione singola per edifici o gruppi di edifici, la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico, l'ampliamento e il miglioramento, ove compatibili con l'ambiente e il paesaggio, della viabilità esistente per adeguarla agli incrementi di traffico, il recupero dei percorsi esistenti per mobilità a carattere alternativo a quello automobilistico, il servizio di raccolta R.S.U. a carico dei privati; è confermata la previsione della zona 6G3 del P. R.G. vigente.

## R.U. Dimensionamento

## R.U. Previsioni del R.U. attuate

## P.S. Residui

DESTINAZIONI	NON ATTUATO DI P.R.G. (A) (V/3) mq =S.U.L.	NUOVA PREVISIONE (B) (V/3) mq = S.U.L.	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (C) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (D) MQ SUL	SATURAZIONI E COMPLETAMENTI (E) MQ SUL	AZIONI DI TRASFORMAZIONE (F) MQ SUL	NON ATTUATO DI P.R.G. (G) MQ SUL	NUOVA PREVISIONE (H) MQ SUL (B) -- (F)
RESIDENZIALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
ARTIGIANALE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TURISTICO RICETTIVA	10.500/3 = 3.500	-----	Ambito <G3.PR> 3.000	-----	-----	-----	3500	-----



## PIANO STRUTTURALE TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO DOPO IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE	RESIDENZIALE S.U.L. = mq			INDUSTRIALE S.U.L. = (mq)			RICETTIVO S.U.L. = (mq) / n° Posti letto (P.L.)			COMMERCIALE S.U.L. = (mq)		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE
1.												
2.												
3.												
4.												
5.		266 mq	<b>266 mq</b>									
6.												
7.												
8.												
9.				28.104 mq	5.000 mq	<b>33.104 mq</b>	1.800 mq		<b>1.800 mq</b>			
10.	955 mq	6.333 mq	<b>7.288 mq</b>									
11.	3.470 mq		<b>3.470 mq</b>									
12.		1.500 mq	<b>1.500 mq</b>									
13.	14.155 mq		<b>14.155 mq</b>	7.618 mq		<b>7.618 mq</b>				374 mq		<b>374 mq</b>
14.				85.980 mq	25.000 mq	<b>110.980 mq</b>						
15.												
16.												
17.												
18.		2.000 mq	<b>2.000 mq</b>									
19.												
20.												
21.												
22.												
23.												
24.								100 P.L.	<b>100 P.L.</b>			
25.												
26.								40 P.L.	<b>40 P.L.</b>			
27.		5.333 mq	<b>5.333 mq</b>									
28.							3.500 mq		<b>3.500 mq</b>			
29.												

Tabella 1 – Resoconto del bilancio totale del R.U.. in relazione alle previsioni del P.S..

## 2.7 MONITORAGGIO SULLO STATO DEGLI STANDARD

In relazione agli standard è stata condotta l'analisi dell'esistente attraverso l'aggiornamento della cartografia ed è stata valutata l'attuazione delle schede di progetto e delle previsioni di realizzazione di progetti pubblici del R.U..

In ordine generale gli standard minimi per decreto risultano soddisfatti con eccezione dell'istruzione dove appare una carenza, forse dovuta e da rendicontare in relazione al territorio in cui si colloca Certaldo ed alla sinergia con i plessi scolastici dei comuni limitrofi. A tal proposito si deve tenere conto della mancanza dell'istruzione secondaria a Certaldo e della distribuzione delle frazioni in posizioni geografiche in cui appaiono fenomeni di gravitazione sui plessi scolastici di Tavarnelle e Montespertoli. Inoltre la frammentazione delle U.T.O.E. denota carenze diffuse ma solo di natura apparente in quanto in alcuni contesti la mancanza di attrezzature collettive, o di parcheggi, o di verde sono proprie delle particolari caratteristiche delle località e della loro relazione alle centralità di Certaldo e/o delle frazioni più rilevanti in cui si concentra la maggior parte della popolazione e pertanto delle superfici a standard che rispondono al fabbisogno dell'intero territorio comunale.

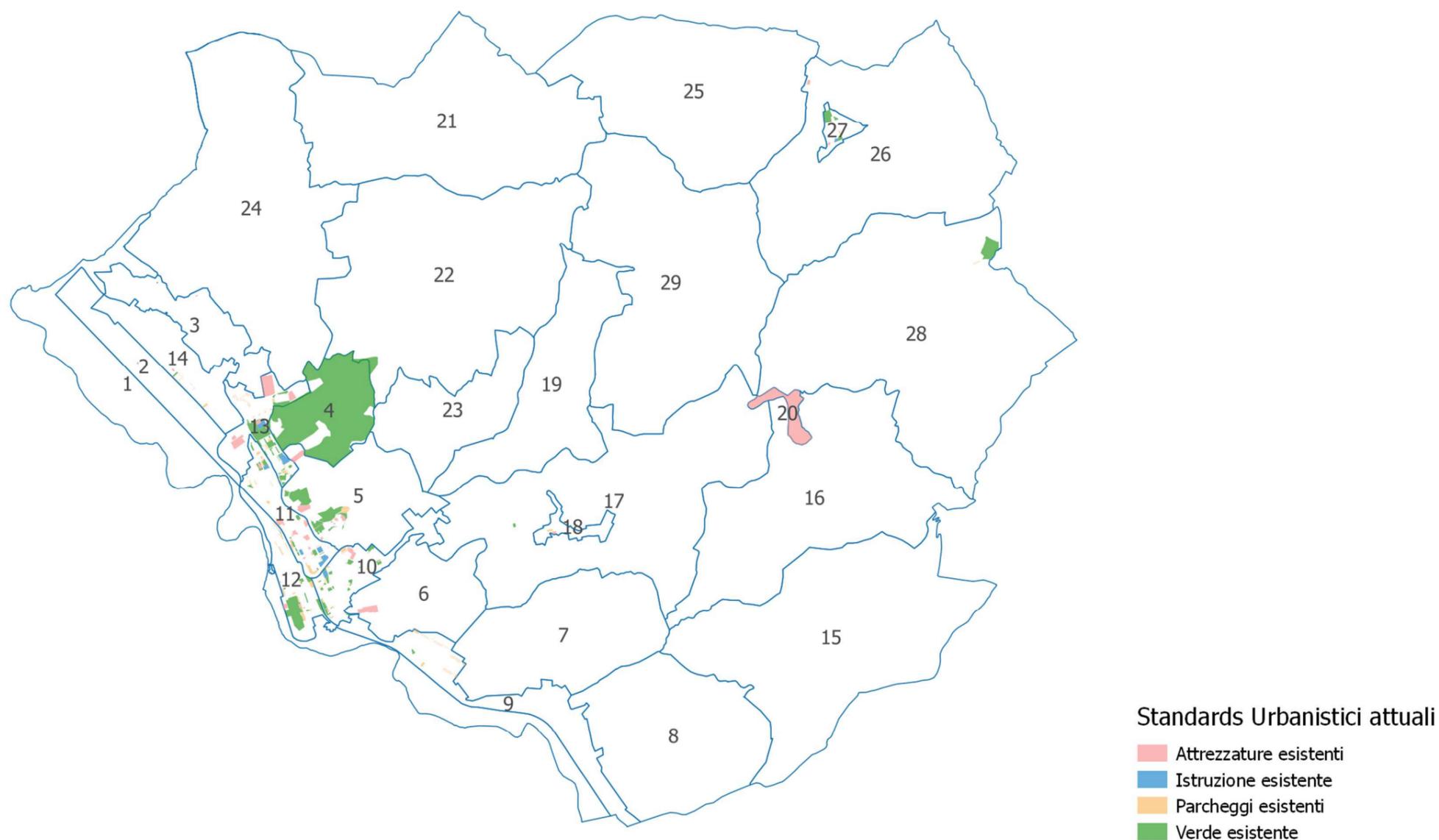


Figura 13 – Inquadramento cartografico degli standard attuali esistenti distinti per U.T.O.E.

TOTALE	STANDARD PUBBLICO ESISTENTE	STANDARD PUBBLICO PROGETTO R.U.	STANDARD PUBBLICO PROGETTO SCHEDE R.U.	STANDARD PUBBLICO PROGETTO ATTUATO	STANDARD PUBBLICO ESISTENTE DOPO RU	STANDARD PUBBLICO PROGETTO (RESIDUO)
PARCHEGGI	76847,09	37111,92	44063,05	5851,95	82699,04	75323,02
VERDE	1261086,82	773027,17	97451,5	26652,13	1287738,95	843826,54
ATTREZZATURE	272628,95	30147,83	37193,61	3899,62	276528,57	63441,82
ISTRUZIONE	34908,45	0	0	0	34908,45	0

Tabella 2 – Analisi delle superfici totali a standard suddivise tra esistenti al momento dell'adozione del R.U., di progetto pubblico del R.U. previste, di progetto scaturenti dalle schede del R.U., quelle attuate, le esistenti alla fine del quinquennio di vigenza del R.U., i residui delle previsioni del R.U.

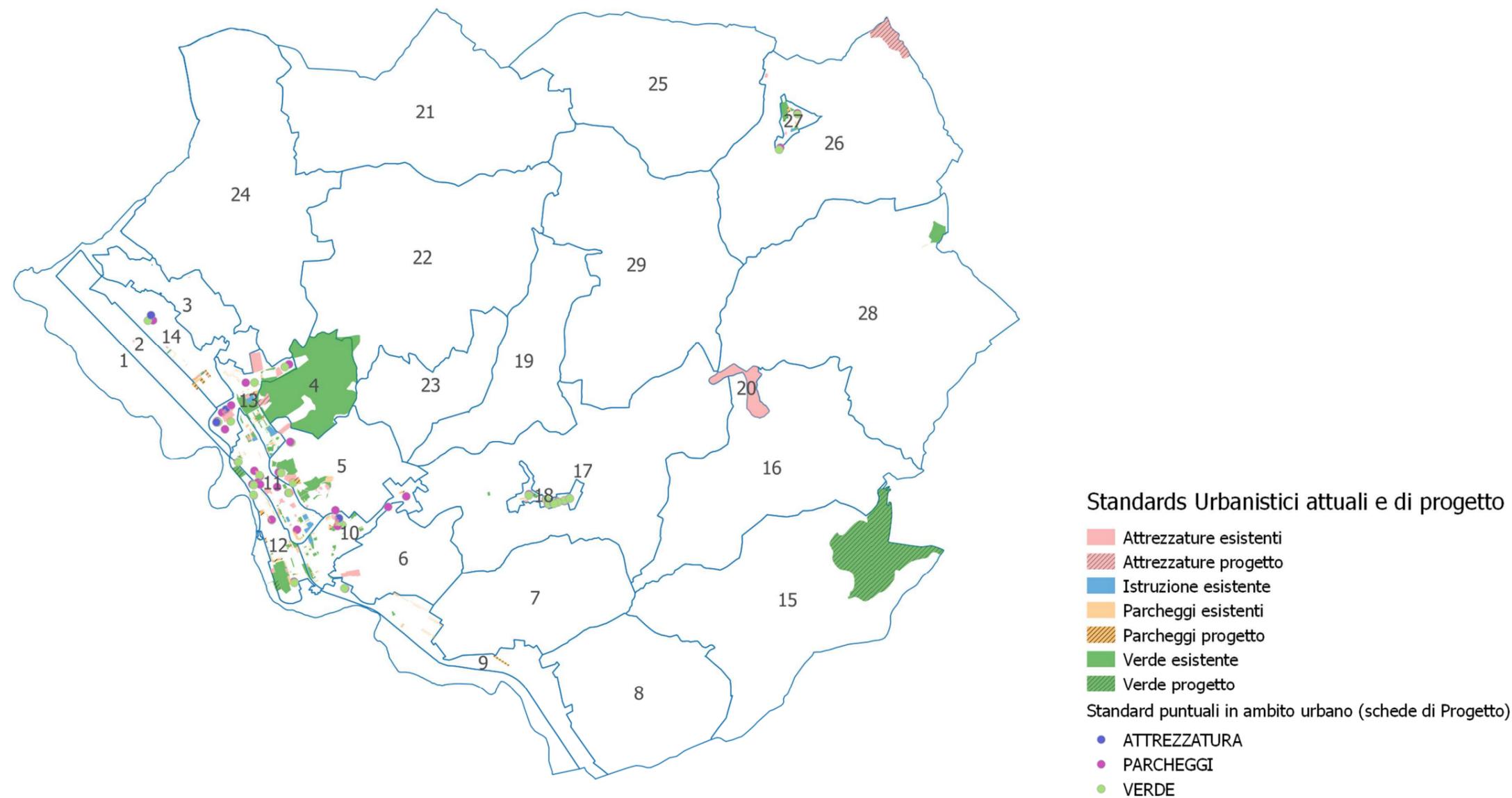


Figura 14 – Inquadramento cartografico degli standard esistenti e di progetto del R.U. previgente distinti per U.T.O.E.



UTOE	abitanti	ISTRUZIONE (mq)	STANDARD D.M. 1444/68 (mq/ab)		TOTALE DA D.M.	TOTALE DIFFERENZA
		TOTALE ATTUALE	minimo	attuale		
1	170	0,00	4,50	0,00	765,00	-765,00
2	78	0,00	4,50	0,00	351,00	-351,00
3	151	0,00	4,50	0,00	679,50	-679,50
4	24	0,00	4,50	0,00	108,00	-108,00
5	1116	0,00	4,50	0,00	5022,00	-5022,00
6	48	0,00	4,50	0,00	216,00	-216,00
7	144,5	0,00	4,50	0,00	650,25	-650,25
8	8	0,00	4,50	0,00	36,00	-36,00
9	101	0,00	4,50	0,00	454,50	-454,50
10	3284	3618,05	4,50	1,10	14778,00	-11159,95
11	4144	13167,51	4,50	3,18	18648,00	-5480,49
12	2282	0,00	4,50	0,00	10269,00	-10269,00
13	1909	16565,25	4,50	8,68	8590,50	7974,75
14	426	0,00	4,50	0,00	1917,00	-1917,00
15 - 24	810	0,00	4,50	0,00	3645,00	-3645,00
18	226	0,00	4,50	0,00	1017,00	-1017,00
25 - 29	830,5	0,00	4,50	0,00	3737,25	-3737,25
27	369	1557,64	4,50	4,22	1660,50	-102,86
<b>TOTALI</b>	<b>16121</b>	<b>33350,81</b>	<b>4,50</b>	<b>2,17</b>	<b>72544,50</b>	<b>-37636,05</b>

Tabella 3 – Analisi delle superfici esistenti di standard ISTRUZIONE ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68.



		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (mq)	STANDARD D.M. 1444/68		TOTALE DA D.M.	TOTALE DIFFERENZA
UTOE	abitanti		(mq/ab)			
		TOTALE ATTUALE	minimo	attuale		
1	170	0,00	2,00	0,00	340,00	-340,00
2	78	571,50	2,00	7,33	156,00	415,50
3	151	316,73	2,00	2,10	302,00	14,73
4	24	0,00	2,00	0,00	48,00	-48,00
5	1116	25571,15	2,00	22,91	2232,00	23339,15
6	48	16329,02	2,00	340,19	96,00	16233,02
7	144,5	0,00	2,00	0,00	289,00	-289,00
8	8	0,00	2,00	0,00	16,00	-16,00
9	101	0,00	2,00	0,00	202,00	-202,00
10	3284	7756,71	2,00	2,36	6568,00	1188,71
11	4144	18948,24	2,00	4,57	8288,00	10660,24
12	2282	11280,68	2,00	0,00	4564,00	-4564,00
13	1909	48464,16	2,00	25,39	3818,00	44646,16
14	426	4577,54	2,00	10,75	852,00	3725,54
15 - 24	810	139056,57	2,00	171,67	1620,00	137436,57
18	226	1370,85	2,00	6,07	452,00	918,85
25 - 29	830,5	1868,43	2,00	2,25	1661,00	207,43
27	369	416,99	2,00	1,13	738,00	-321,01
<b>TOTALI</b>	<b>16121</b>	<b>129238,19</b>	<b>2,00</b>	<b>16,45</b>	<b>32242,00</b>	<b>233005,89</b>

Tabella 4 – Analisi delle superfici esistenti di standard ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68..



		SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (mq)  TOTALE ATTUALE	STANDARD D.M. 1444/68 (mq/ab)		TOTALE DA D.M.	TOTALE DIFFERENZA
UTOE	abitanti		minimo	attuale		
1	170	0,00	9,00	0,00	1530,00	-1530,00
2	78	0,00	9,00	0,00	702,00	-702,00
3	151	0,00	9,00	0,00	1359,00	-1359,00
4	24	945519,77	9,00	39396,66	216,00	945303,77
5	1116	84759,33	9,00	75,95	10044,00	74715,33
6	48	0,00	9,00	0,00	432,00	-432,00
7	144,5	0,00	9,00	0,00	1300,50	-1300,50
8	8	0,00	9,00	0,00	72,00	-72,00
9	101	1341,97	9,00	13,29	909,00	432,97
10	3284	26904,80	9,00	8,19	29556,00	-2651,20
11	4144	16777,68	9,00	4,05	37296,00	-20518,32
12	2282	66309,49	9,00	29,06	20538,00	45771,49
13	1909	79838,40	9,00	41,82	17181,00	62657,40
14	426	12498,24	9,00	29,34	3834,00	8664,24
15 - 24	810	1280,80	9,00	1,58	7290,00	-6009,20
18	226	0,00	9,00	0,00	2034,00	-2034,00
25 - 29	830,5	37193,68	9,00	44,78	7474,50	29719,18
27	369	15314,79	9,00	41,50	3321,00	11993,79
<b>TOTALI</b>	<b>16121</b>	<b>1221451,44</b>	<b>9,00</b>	<b>79,88</b>	<b>145089,00</b>	<b>1142649,95</b>

Tabella 5 – Analisi delle superfici esistenti di standard SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68.



		PARCHEGGI (mq)  TOTALE ATTUALE	STANDARD D.M. 1444/68 (mq/ab)		TOTALE DA D.M	TOTALE DIFFERENZA
UTOE	abitanti		minimo	attuale		
1	170	0,00	2,50	0,00	425,00	-425,00
2	78	0,00	2,50	0,00	195,00	-195,00
3	151	0,00	2,50	0,00	377,50	-377,50
4	24	0,00	2,50	0,00	60,00	-60,00
5	1116	6597,59	2,50	5,91	2790,00	3807,59
6	48	0,00	2,50	0,00	120,00	-120,00
7	144,5	0,00	2,50	0,00	361,25	-361,25
8	8	0,00	2,50	0,00	20,00	-20,00
9	101	9686,14	2,50	95,90	252,50	9433,64
10	3284	9861,38	2,50	3,00	8210,00	1651,38
11	4144	16719,19	2,50	4,03	10360,00	6359,19
12	2282	14740,88	2,50	6,46	5705,00	9035,88
13	1909	16758,82	2,50	8,78	4772,50	11986,32
14	426	5050,07	2,50	11,85	1065,00	3985,07
15 - 24	810	0,00	2,50	0,00	2025,00	-2025,00
18	226	1682,53	2,50	7,44	565,00	1117,53
25 - 29	830,5	570,01	2,50	0,69	2076,25	-1506,24
27	369	1032,43	2,50	2,80	922,50	109,93
<b>TOTALI</b>	<b>16121</b>	<b>74364,00</b>	<b>2,50</b>	<b>5,13</b>	<b>40302,50</b>	<b>42396,54</b>

Tabella 6 – Analisi delle superfici esistenti di standard PARCHEGGI ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68.