

PR  
02R

# Regolamento Urbanistico

Comune di Montemurlo

*Provincia di Prato*

Quadro previsionale del  
Regolamento Urbanistico

allegato **D**

*aprile 2010*



# Regolamento Urbanistico

**Comune di Montemurlo**

*Provincia di Prato*

**Sindaco**

Mauro Lorenzini

**Assessore all' Urbanistica**

Giorgio Perruccio

**Responsabile del procedimento**

Giacomo Dardi  
dirigente UFFICIO URBANISTICA e EDILIZIA

**Garante della Comunicazione**

Roberto Ciani

**Ufficio di Piano**

Daniela Campolmi  
*responsabile URBANISTICA*  
Maria Grazia La Porta  
*responsabile PIANI ATTUATIVI e OPERATIVI*  
Sara Pescioni  
Stefano Rossi  
Collaboratori  
Giada Carchia  
Veronica Traversi

**Consulenti**

*Valutazione Integrata*  
Gabriele Paolinelli  
Simona Olivieri  
*Sistema informativo*  
ldp progetti gis  
*Aspetti geologici*  
Ferruccio Capecchi  
Gaddo Mannori  
Gabiella Burchietti  
*Aspetti idraulici*  
Davide Settesoldi  
Silvia Angelini

**Supporto Tecnico –Amministrativo**

Sandra Vannucci  
*Responsabile EDILIZIA*  
Claudia Baroncelli  
*Area Protetta del Monteferrato*  
Renza Villani  
*Abusi Edilizi*  
Lucia De Stefani  
Giulietta Papi



## Quadro previsionale del Regolamento Urbanistico

Nelle tabelle riportate di seguito è verificata la conformità con il Piano strutturale del dimensionamento del Regolamento Urbanistico. In esse sono quantificate le potenzialità edificatorie, partendo dalle quantità del Piano Strutturale, utilizzate dal Regolamento Urbanistico per ciascuna funzione, verificate per ciascuna UTOE, e conseguentemente le quantità che rimangono disponibili per eventuali varianti che l'Amministrazione intendesse approvare.

				Piano strutturale		
				mq Sul Residenza	mq Sul Produzione	mq Sul Terziario
UTOE 1 - Montemurlo	Int. Diretto o PU	Completamento	6,145	0	0	
		Recupero PEE	0	0	0	
		Sostituzione produttivo	31,074	0	2,000	
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica	50,600	0	17,900	
		Espansione edilizia	37,200	0	11,000	
		totale	125,019	0	30,900	
UTOE 2 - Bagnolo	Int. Diretto o PU	Completamento	6,875	11,260	0	
		Recupero PEE	0	0	0	
		Sostituzione produttivo	4,139	0	2,000	
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica	19,400	0	12,600	
		Espansione edilizia	0	0	0	
		totale	30,414	11,260	14,600	
UTOE 3 - Oste	Int. Diretto o PU	Completamento	5,554	67,764	0	
		Recupero PEE	0	0	0	
		Sostituzione produttivo	20,476	0	0	
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica	40,000	0	100,594	
		Espansione edilizia	10,000	41,695	10,800	
		totale	76,030	109,459	111,394	
UTOE 4 - Monteferrato	Int. Diretto o PU	Completamento	0	0	0	
		Recupero PEE	0	0	0	
		Sostituzione produttivo	0	0	0	
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica	0	0	0	
		Espansione edilizia	0	0	0	
		totale	0	0	0	
totale intero territorio comunale			231,463	120,719	156,894	

				attuazione Prg tra PS e RU		
				mq Sul Residenza	mq Sul Produzione	mq Sul Terziario
UTOE 1 - Montemurlo	Int. Diretto o PU	Completamento		1,709	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		2,000	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		17,942	0	2,906
		Espansione edilizia		6,700	0	0
		totale		28,351	0	2,906
UTOE 2 - Bagnolo	Int. Diretto o PU	Completamento		1,926	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		0	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		1,968	0	933
		Espansione edilizia		0	0	0
		totale		3,894	0	933
UTOE 3 - Oste	Int. Diretto o PU	Completamento		0	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		0	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		1,123	0	0
		Espansione edilizia		0	0	0
		totale		1,123	0	0
UTOE 4 - Monteferrato	Int. Diretto o PU	Completamento		0	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		0	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		0	0	0
		Espansione edilizia		0	0	0
		totale		0	0	0
totale intero territorio comunale				33,368	0	3,839

				Regolamento Urbanistico 2010		
				mq Sul Residenza	mq Sul Produzione	mq Sul Terziario
UTOE 1 - Montemurlo	Int. Diretto o PU	Completamento		1.550	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		21.775	0	600
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		0	0	0
		Espansione edilizia		27.660	0	8.250
		totale		<b>50.985</b>	<b>0</b>	<b>8.850</b>
UTOE 2 - Bagnolo	Int. Diretto o PU	Completamento		880	0	2.500
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		5.000	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		0	0	0
		Espansione edilizia		0	0	0
		totale		<b>5.880</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>
UTOE 3 - Oste	Int. Diretto o PU	Completamento		1.200	25512	1.540
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		12.680	0	1.500
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		8.200	0	8.500
		Espansione edilizia		5.400	28.000	7.500
		totale		<b>27.480</b>	<b>53.512</b>	<b>19.040</b>
UTOE 4 - Monferrato	Int. Diretto o PU	Completamento		0	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		0	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		0	0	0
		Espansione edilizia		0	0	0
		totale		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
totale intero territorio comunale				<b>84.345</b>	<b>53.512</b>	<b>30.390</b>

				residuo PS non previsto in RU 2010		
				mq Sul Residenza	mq Sul Produzione	mq Sul Terziario
UTOE 1 - Montemurlo	Int. Diretto o PU	Completamento		2.886	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		7.299	0	1.400
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		32.658	0	14.994
		Espansione edilizia		2.840	0	2.750
			<b>totale</b>	<b>45.683</b>	<b>0</b>	<b>19.144</b>
UTOE 2 - Bagnolo	Int. Diretto o PU	Completamento		4.069	11.260	-2.500
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		-861	0	2.000
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		17.432	0	11.667
		Espansione edilizia		0	0	0
			<b>totale</b>	<b>20.640</b>	<b>11.260</b>	<b>11.167</b>
UTOE 3 - Oste	Int. Diretto o PU	Completamento		4.354	42.252	-1.540
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		7.796	0	-1.500
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		30.677	0	92.094
		Espansione edilizia		4.600	13.695	3.300
			<b>totale</b>	<b>47.427</b>	<b>55.947</b>	<b>92.354</b>
UTOE 4 - Monteferrato	Int. Diretto o PU	Completamento		0	0	0
		Recupero PEE		0	0	0
		Sostituzione produttivo		0	0	0
	Piano attuativo	Ristrutturazione urbanistica		0	0	0
		Espansione edilizia		0	0	0
			<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
totale intero territorio comunale				<b>113.750</b>	<b>67.207</b>	<b>122.665</b>



## Dimensionamento degli standards urbanistici

Nelle tabelle riportate di seguito è verificato il dimensionamento degli standard urbanistici, sulla base delle regola stabilite dal Piano Strutturale approvato.

Tabelle degli Standards nelle aree residenziali

<b>UTOE 1 - Montemurlo</b>					
Abitanti residenti	9.606				
Abitanti previsti primo RU	1.983				
<b>totale</b>	<b>11.589</b>				
	<b>Standard necessari DM 1444/68</b>	<b>Standard esistenti</b>	<b>Standard da interventi RU</b>	<b>Standard totali</b>	<b>Differenza tra standard necessari e standard totali</b>
Scuole (4,5 mq.)	52.152	22.458	29.813	52.271	119
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	23.179	24.133	567	24.700	1.521
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	34.768	36.423	48.696	85.119	50.351
Parco urbano - Vp (3 mq.)	34.768	30.720	58.111	88.831	54.063
Attrezzature sportive (3 mq.)	34.768	15.599	19.265	34.864	96
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	28.974	24.823	27.285	52.108	23.135
<b>totali</b>	<b>208.609</b>	<b>154.156</b>	<b>183.737</b>	<b>337.893</b>	<b>129.284</b>

<b>UTOE 2 - Bagnolo</b>					
Abitanti residenti	2.904				
Abitanti previsti	244				
<b>totale</b>	<b>3.148</b>				
	<b>Standard necessari DM 1444/68</b>	<b>Standard esistenti</b>	<b>Standard da interventi RU</b>	<b>Standard totali</b>	<b>Differenza tra standard necessari e standard totali</b>
Scuole (4,5 mq.)	14.168	9.819	2.235	12.054	-2.114
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	6.297	8.601	350	8.951	2.654
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	9.445	24.470	849	25.319	15.874
Parco urbano - Vp (3 mq.)	9.445	7.817	0	7.817	-1.628
Attrezzature sportive (3 mq.)	9.445	5.159	4.290	9.449	4
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	7.871	15.711	5.629	21.340	13.469
<b>totali</b>	<b>56.670</b>	<b>71.577</b>	<b>13.353</b>	<b>84.930</b>	<b>28.260</b>

<b>UTOE 3 - Oste</b>					
Abitanti residenti	4.840				
Abitanti previsti	725				
<b>totale</b>	<b>5.565</b>				
	<b>Standard necessari DM 1444/68</b>	<b>Standard esistenti</b>	<b>Standard da interventi RU</b>	<b>Standard totali</b>	<b>Differenza tra standard necessari e standard totali</b>
Scuole (4,5 mq.)	25.043	23.793	3.681	27.474	<b>2.431</b>
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	11.130	26.904	39.623	66.527	<b>55.397</b>
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	16.695	12.714	20.986	33.700	<b>17.005</b>
Parco urbano - Vp (3 mq.)	16.695	12.206	15.507	27.713	<b>11.018</b>
Attrezzature sportive (3 mq.)	16.695	27.549	39.475	67.024	<b>50.329</b>
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	13.913	51.157	18.060	69.217	<b>55.304</b>
<b>totali</b>	<b>100.171</b>	<b>154.323</b>	<b>137.332</b>	<b>291.655</b>	<b>191.484</b>

<b>UTOE 4 - Monteferrato</b>					
Abitanti residenti	607				
Abitanti previsti	0				
<b>totale</b>	<b>607</b>				
	<b>Standard necessari DM 1444</b>	<b>Standard esistenti</b>	<b>Standard da interventi RU</b>	<b>Standard totali</b>	<b>Differenza tra standard necessari e standard totali</b>
Scuole (4 mq.)	2.428	0	0	0	<b>-2.428</b>
Attrezzature pubbliche (2 mq.)	1.214	23.499	57.786	81.285	<b>80.071</b>
Verde pubblico - Vg (3 mq.)	0	3.103	0	3.103	<b>3.103</b>
Parco urbano - Vp (3 mq.)	0	0	0	0	<b>0</b>
Attrezzature sportive (3 mq.)	0	0	0	0	<b>0</b>
Parcheggi - Pp (2,5 mq.)	0	4.361	559	4.920	<b>4.920</b>
<b>totali</b>	<b>3.642</b>	<b>30.963</b>	<b>58.345</b>	<b>89.308</b>	<b>85.666</b>

Si riscontra un lieve deficit per le attrezzature scolastiche e per i parchi urbani per la frazione di Bagnolo: occorre tuttavia considerare che la politica riguardante il servizio scolastico prevede l'istituzione di una struttura verticale per le frazioni di Oste e Bagnolo, con la conseguenza del pieno rispetto dello standard di cui si tratta; e che Bagnolo è a diretto contatto con l'Area Protetta del Monteferrato, con la conseguente minore necessità di ritrovare lo standard relativo ai parchi urbani, anche in considerazione dell'ipotesi d'intervento sui collegamenti tra la frazione vera e propria ed il Borghetto di Bagnolo, che costituisce la porta di accesso all'Area Protetta.

Si precisa che, per la verifica degli standard, gli abitanti residenti considerati sono stati quelli registrati dal Piano Strutturale: infatti, tra gli abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico sono compresi quelli che si sono insediati dopo la redazione del Piano Strutturale, come si può rilevare dalla tabella del precedente "Quadro previsionale del Regolamento Urbanistico".

Tabelle degli Standards nelle aree produttive

<b>UTOE 3 - Oste</b>										
	Dimen. PS	Dimen. Produttivo del RU	Standard da DM 1444/68 per Produttivo	Dimen. Terziario del RU		Standard da DM 1444/68 per Terziario	PP+Vg esistenti		PP+Vg di progetto	Deficit (+) Esubero (-)
	sup_Area mq	sup_Area mq	10% area	sup_Area mq	Slp	40% slp	rilevati PS	aggiunti 2004 2009		
<b>Superfici esistenti</b>	1.701.880	1.709.768	170.977	-			53.213	7.134	-	
<b>Aree Programma</b>	160.690	166398	16.640						49919	
<b>Completamenti</b>	5.812	39497	3.950	-					35747	
<b>nuovi insediamenti Produttivi</b>	112.000	72560	7.256						30900	
<b>nuovi insediamenti Terziari</b>	-	54726	-	54.726	15.040	6.016			28825	
<b>Totali</b>	<b>1.980.382</b>	<b>2.042.949</b>	<b>198.822</b>	<b>54.726</b>	<b>15.040</b>	<b>6.016</b>	<b>53.213</b>	<b>7.134</b>	<b>145.391</b>	<b>-900</b>

UTOE 2 - Bagnolo										
	Dimen. PS	Dimen. Produttivo del RU	Standard da DM 1444/68 per Produttivo	Dimen. Terziario del RU		Standard da DM 1444/68 per Terziario	PP+Vg esistenti		PP + Vg di progetto	Deficit (+) Esubero (-)
	sup_Area mq	sup_Area mq	10% area	sup_Area mq	Slp	40% della slp	rilevati Ps	aggiunti 2004 2009		
Superfici esistenti	276.470	276.470	27.647				4.871	19.200		
Aree Programma	17.350	11.075	1.108						3.800	
Nuovi insediamenti Terziari	0	5.130		5.130	2.500	1.000			2.000	
<b>Totali</b>	<b>293.820</b>	<b>292.675</b>	<b>28.755</b>	<b>5.130</b>	<b>2.500</b>	<b>1.000</b>	<b>4.871</b>	<b>19.200</b>	<b>5.800</b>	<b>-117</b>

Nelle tabella "Obiettivo di qualità per le aree residenziali", si configurano le direttrici d'azione per l'ottenimento dell'obiettivo di qualità costituito da aree pubbliche di estensione pari a 30 mq per abitante. Si sottolinea che le aree classificabili come aree F secondo le disposizioni del decreto ministeriale 1.444/68 non sono state considerate.

Obiettivo di qualità per le aree residenziali (punto D, art. 77 del PS)

	standard necessari (30 mq.)	standard esistenti	standard da interventi RU	standard totali	Differenza tra standard necessari e standard totali
<b>Abitanti totali (1° RU)</b>	<b>20.909</b>				
Scuole (4,5 mq)		94.091	56.070	35.729	91.799
Attrezzature comuni (4 mq.)		83.636	83.137	121.825	204.962
Aree a verde (18 mq.)		376.362	175.760	207.171	382.931
Parcheggi (3,5)		73.182	96.052	51.533	147.585
	<b>totale</b>	<b>627.270</b>	<b>411.019</b>	<b>416.258</b>	<b>827.277</b>
					<b>200.007</b>