



Comune di Sinalunga

Regolamento Urbanistico

Elaborato PR08

Relazione Generale

IL SINDACO

RICCARDO AGNOLETTI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. LUANA DELLA GIOVAMPAOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELE LEPORE

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

GEOM. ROBERTA CRESTI

PERITO EDILE MASSIMO TAVANTI

MONICA MARTINELLI

PERCORSO PARTECIPATIVO

DOTT. GIOVANNI IOZZI

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

"PROGEO ASSOCIATI"

DOTT. GEOL. MASSIMILIANO ROSSI

DOTT. GEOL. FABIO POGGI

DOTT. GEOL. LAURA GALMACCI

ING. LORENZO CORRI

IL CONSULENTE URBANISTA

COORDINATORE GENERALE

PROF. ARCH. GIANFRANCO GORELLI

CONSULENTE AL PROGETTO

ARCH. ALESSANDRA GUIDOTTI

VALUTAZIONE INTEGRATA

DOTT. ARCH. SILVIA VIVIANI

ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI

PROF. ARCH. STEFANO STANGHELLINI

DOTT. ARCH. VALERIA RUARO

ASPETTI AGRONOMICI

DOTT. FOR. ILARIA SCATARZI

CONSULENTI URBANISTI

ARCH. SERENA BARLACCHI

ARCH. FRANCESCA MASI

PROFILI GIURIDICI

AVV. ENRICO AMANTE

INDICE

PREMESSA	3
<i>Principi e azioni</i>	<i>3</i>
<i>Dal piano strutturale al regolamento urbanistico</i>	<i>3</i>
PROFILO PROGRAMMATICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO	16
I TEMI E GLI ORIENTAMENTI SPECIFICI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	18
ELEMENTI METODOLOGICI CARATTERIZZANTI.....	22
<i>La redazione del regolamento urbanistico</i>	<i>22</i>
<i>Le invarianti strutturali.....</i>	<i>22</i>
<i>Il rilievo del patrimonio edilizio esistente</i>	<i>22</i>
<i>Strumenti urbanistici attuativi e Schede progettuali</i>	<i>23</i>
<i>Standard</i>	<i>25</i>
DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	26
LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	27
RELAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	

PREMESSA

PRINCIPI E AZIONI

Il Comune di Sinalunga è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera del consiglio regionale n.1142 del 05/10/1998.

Al P.R.G. ha fatto seguito la redazione del Piano Strutturale (P.S.) ai sensi della L.R. 1/2005, che è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 17/04/2009, esecutiva ai sensi di Legge e pubblicato sul B.U.R.T. in data 04/01/2009; con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 17/07/2009 è stato prorogato, ai sensi del comma 3 dell'art. 17 della Legge Regionale 1/2005, il termine delle osservazioni da parte degli Enti preposti, di cui all'art. 7 della stessa Legge 1/2005, portandolo da 30 giorni a 120 giorni (2 ottobre 2009); è stato quindi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 30/06/2010, e pubblicato nel B.U.R.T. n.48 del 1/12/2010.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che 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”*.

DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nella definizione del Piano Strutturale di Sinalunga l'obiettivo di una consequenzialità esplicita e trasparente tra Piano e Regolamento è stato perseguito nelle diverse fasi di elaborazione e nei diversi livelli di organizzazione delle conoscenze e delle ipotesi progettuali.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale.

Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono state apportate parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni

RELAZIONE

principali derivano dall'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale.

ESTRATTO DELLA RELAZIONE GENERALE DEL PS CON GLI OBIETTIVI CONFERMATI DAL RU:

1- Aspetti insediativi generali

Il sistema insediativo di Sinalunga si caratterizza per il suo policentrismo, accanto ai principali e più popolosi centri di Sinalunga, La Pieve, Bettolle e Guazzino, troviamo i nuclei di Rigaiolo, Farnetella, Rigomagno e Scrofiano in gran parte legati al territorio agricolo.

Le tendenze di sviluppo del dopoguerra hanno determinato accrescimenti soprattutto dei centri di pianura con tendenze alla saldatura e alla perdita di individualità dei singoli paesi.

Gli obiettivi del Piano strutturale sono:

- rigoroso contenimento delle crescite calibrato sulle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili;
- mantenimento e conferma del sistema policentrico e politica di tutela dei varchi residui a impedire saldature tra i centri;
- rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici, mediante azioni di riqualificazione degli spazi centrali rappresentativi cercando di favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, di attività commerciali di vicinato e su aree pubbliche garantendo infine una accessibilità coerente con i principi di qualificazione;
- realizzazione di una rete policentrica urbana, i cui nodi (i centri) fortemente collegati in circuito e integrati nei ruoli, pur di dimensioni diverse, siano dotati di pari dignità e qualità.

TALI OBIETTIVI SONO FATTI PROPRI E DECLINATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEL REGOLAMENTO

2- Aspetti ambientali

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali grande rilievo hanno le questioni legate alle condizioni idrauliche della pianura e la necessità di tenere conto del ruolo del reticolo artificiale, da ricomporre in armonia con le parti insediate e con il sistema idrografico naturale collinare. L'obiettivo dovrà essere quello di salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale, tutelando e valorizzando gli elementi che lo compongono

RELAZIONE

come i corsi d'acqua, i sentieri, i terrazzamenti, i muri a secco, insieme alle aree boscate e al tradizionale paesaggio agrario.

Obiettivo fondamentale del Piano strutturale è quello di definire, valorizzare e tutelare una infrastrutturazione ecologica articolata e continua che si identifichi con il reticolo delle acque superficiali, naturali e artificiali e comprenda le sponde con la relativa vegetazione come principale rete di continuità biotica, di funzionalità idraulica, di partitura e ordinamento del paesaggio agrario della pianura. Tale elemento deve essere considerato anche telaio di riferimento non cancellabile capace di modulare e ordinare anche gli insediamenti prevalentemente produttivi presenti nella pianura.

Una particolare attenzione andrà posta al processo di chiusura della discarica delle Macchiaie ed al recupero ambientale dell'area.

Gli obiettivi le azioni e gli effetti auspicabili per sistema possono essere così sintetizzati:

SISTEMA ACQUE

Prelievi, consumi, vincoli alla trasformabilità

Al fine di ridurre il deficit acquedottistico:

- riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici; attraverso l'incentivazione del riutilizzo delle acque reflue depurate (D.M. 185/2003 e Dlgs 152/06)
- riduzione delle perdite nella rete acquedottistica attraverso interventi di miglioramento della rete stessa

Acque reflue e depurazione

Al fine di incrementare i livelli qualitativi del servizio di depurazione delle acque reflue:

- non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo, adeguando gli impianti di depurazione esistenti anche in previsione di nuovi allacciamenti fognari
- migliorare ed incrementare l'efficienza depurativa a piè d'utenza, collegando gli scarichi di fognature pubbliche ai depuratori esistenti, adeguando gli impianti di depurazione esistenti anche in previsione di nuovi allacciamenti, perseguendo il controllo sugli scarichi in zone non servite da pubblica fognatura e la verifica della conformità impiantistica ed autorizzativa.

SISTEMA ARIA

Al fine di migliorare la qualità dell'aria e di accrescere la conoscenza sullo stato delle risorse sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo, consentendo anche un maggior controllo sulle emissioni inquinanti:

- ridurre progressivamente le emissioni di inquinanti atmosferici e di gas climalteranti (gas serra), attraverso il miglioramento del sistema delle conoscenze relativo alla qualità dell'aria, il miglioramento dell'aria in ambito urbano e l'orientamento del sistema viario e la localizzazione delle funzioni in un'ottica di "mobilità più sostenibile".

SISTEMA ENERGIA

Consumi energetici

Al fine di incrementare l'uso di tecnologie attive e passive volte al risparmio energetico sugli edifici di proprietà comunale e privata:

- adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative attraverso la pianificazione dello sviluppo e delle ristrutturazioni degli edifici di proprietà comunale, tenendo debitamente conto dell'obiettivo di risparmio energetico (L. 10/91, D.Lgs 192/05 e s.m.i.), la pianificazione dello sviluppo delle trasformazioni considerando le opportunità di risparmio energetico (L. 10/91, D.Lgs 192/05 e s.m.i.), l'orientamento e il perseguimento di realizzazione di nuova architettura e il recupero dell'esistente secondo i principi della bio architettura.

Emissioni di campi elettromagnetici

Al fine di accrescere la conoscenza sullo stato delle risorse sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo, consentendo anche un maggior controllo sulle emissioni inquinanti:

- ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa e ad alta frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore nazionali e regionali (L. 36/2001 e decreti attuativi, L.R. 51/1999, L.R. 54/2000 e regolamenti attuativi), attraverso il miglioramento del sistema delle conoscenze relativo all'attuale livello di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

SISTEMA RIFIUTI

Al fine di ridurre il volume di rifiuti prodotto e incrementare i servizi di raccolta differenziata:

-
- perseguire la massima riduzione possibile della produzione di rifiuti urbani e speciali, conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti in materia (D.Lgs. 152/06) nonché dal Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e dal Piano Provinciale dell'ATO8 attraverso il perseguire il conseguimento degli obiettivi di raccolta differenziata stabiliti dal D.Lgs. D.Lgs. 152/06 e dal Piano Regionale di gestione rifiuti e dal Piano Provinciale relativo all'ATO8 nei prossimi anni, anche attraverso la predisposizione di strategie mirate di ulteriore differenziazione e incremento dei servizi di raccolta differenziata e favorendo l'utilizzo di materiali derivanti da raccolta differenziata (Es. Carta riciclata) all'interno delle strutture pubbliche.

SISTEMA RUMORE

Al fine di contenere le emissioni acustiche dovute al traffico:

- migliorare la qualità acustica del territorio comunale, con particolare riferimento ai ricettori posti in prossimità delle principali infrastrutture viarie, attraverso l'orientamento del sistema infrastrutturale viario in un'ottica di sostenibilità anche a livello di inquinamento acustico.

TUTELA E SALVAGUARDIA RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Al fine di contenere le emissioni acustiche dovute al traffico, Maggiore tutela delle risorse idriche (superficiali, sotterranee e dei punti di captazione) con conseguente miglioramento della loro qualità, Miglioramento dei livelli di qualità e di salvaguardia del paesaggio tramite un uso più sostenibile delle risorse:

- migliorare il sistema delle conoscenze e della gestione delle risorse idriche e la qualità ambientale delle acque superficiali, incentivando il recupero e il riutilizzo delle acque (D.lgs 152/06) in modo particolare per le attività idroesigenti, garantendo il minimo deflusso vitale ai corpi idrici sottoposti a prelievi superficiali per approvvigionamenti autonomi (RD 523/1904), evitando il depauperamento degli acquiferi e fenomeni di subsidenza indotta (DM 11.03.1988), promuovendo la gestione sostenibile dei corsi d'acqua e delle loro fasce riparie e golenali, e l'istituzione di fasce di rispetto e limitazioni d'uso, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua (sia naturali che artificiali) e pratiche compatibili che mirino al risparmio idrico e alla salvaguardia del suolo ed alla difesa della biodiversità.

TALI OBIETTIVI SONO FATTI PROPRI E DECLINATI NEGLI ELABORATI DI V. A. S. E NELLE SCHEDE PROGETTUALI DEL REGOLAMENTO.

RELAZIONE

3- Aspetti infrastrutturali

Per quanto attiene agli aspetti infrastrutturali, il completamento della E78 e il relativo maggior ruolo del nodo con la A1 induce a guardare con molta attenzione alla rete locale dei raccordi, e agli “approdi” non invasivi al territorio di Sinalunga. La tematica infrastrutturale deve essere naturalmente giocata a livello di area vasta, promuovendo eventuali accordi di pianificazione di settore. Previsione da recepire il collegamento tra nodo A1 e Nottola (ex SS. 326 e 327). Nel quadro delle infrastrutture e trasporti deve essere considerata con attenzione e interpretata come risorsa, la linea ferroviaria, oggi sottoutilizzata, e il volume di trasporto pubblico e merci che potrebbe accogliere.

Si dovrà inoltre migliorare la mobilità all’interno dei nostri centri urbani e nella fascia extra-urbana con la previsione di zone a traffico limitato, pedonali e piste ciclabili, il tutto attraverso un apposito studio e la redazione di un Piano della mobilità e sosta, prevedendo una ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani e un potenziamento dei sistemi di sosta.

TALI OBIETTIVI SONO FATTI PROPRI E DECLINATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEL REGOLAMENTO. E’ TRATTATO IN PARTICOLARE IL PROBLEMA DELLA VIABILITÀ E DEL PARCHEGGIO NELLA FRAZIONE DI PIEVE E DI BETTOLLE.

4- Aspetti produttivi

L’area economico-territoriale del Comune di Sinalunga mostra chiaramente alcune peculiarità, che derivano da un particolare processo di evoluzione:

- presenza di un consistente apparato produttivo-manifatturiero, con una componente relativamente significativa di imprese strutturate ed un esteso aggregato di micro-unità;
- esistenza di un tessuto economico abbastanza cospicuo e frammentato (diffusione di piccole unità);
- condizioni di accessibilità decisamente soddisfacenti, data una dotazione infrastrutturale di adeguato livello;
- capacità di esercitare potenzialmente vere e proprie funzioni a scala economico-territoriale ampia, nella misura in cui la collocazione geografica e la dotazione infrastrutturale sono alla base di una evidente connotazione quale bacino di gravitazione socio-economica sovracomunale;

-
- apprezzabile dinamismo socio-economico, come è immediatamente percepibile in relazione allo sviluppo delle attività negli ultimi anni.

Le priorità indicate sono messe alla prova dai processi di trasformazione in atto a scala internazionale. Da ciò discende un primo importante elemento generale, su cui concentrare l'attenzione, estensione e la profondità della dinamica innovativa richiede che tutti i soggetti, ad ogni livello (economico, sociale, istituzionale), si misurino con un nuovi orizzonti operativi, basati su strategie e comportamenti differenti rispetto al passato, nella misura in cui regole competitive e variabili rilevanti per le decisioni cambiano incessantemente.

Il riorientamento strategico e l'innovazione negli strumenti di azione sono dunque imperativi basilari, che devono indurre ad assumere principi e criteri in grado di recepire le sfide, partendo dall'esistente per formulare disegni capaci di proiettarlo su nuove basi nell'evoluzione futura.

Da queste brevi considerazioni derivano alcune suggestioni di valenza strategica, mirate sulle peculiarità precedentemente indicate. Si tratta di "punti di ancoraggio generale", su cui lavorare per l'elaborazione di linee strategico-operative di intervento. Per misurarsi in modo non effimero con le sfide in atto il Comune di Sinalunga intende sviluppare interventi nelle seguenti politiche di lungo periodo:

- innalzamento del livello qualitativo della dotazione infrastrutturale di tipo materiale e soprattutto creazione di infrastrutture di tipo immateriale, ovvero sistemi fisici (connessioni a banda larga oppure wireless (wi-fi, wi-maxi ecc.), che da un lato facilitino l'entrata di larghe fasce della popolazione nella società dell'informazione e dall'altro costituiscano un potente fattore di stimolo per il mondo delle imprese ai fini della proiezione in contesti economici tendenzialmente mondiali;
- organizzazione e sviluppo di funzioni a scala sovra-comunale in grado di esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche e al tempo stesso favorire la creazione e il consolidamento di servizi innovativi alle imprese.
- creazione delle condizioni e i presupposti per l'esercizio di funzioni a supporto e rafforzamento del tessuto produttivo frammentato, in modo che siano alimentati processi di aggregazione e di esercizio in comune di attività funzionali all'elaborazione di strategie innovative congiunte e all'adozione di nuovi comportamenti competitivi;
- innalzamento del livello qualitativo delle risorse umane attraverso programmi sistematici di formazione specializzata di fasce della popolazione giovanile e di diffusione generale di conoscenze legate alle nuove tecnologie. In questa prospettiva può essere concepito l'avvio di

azioni dirette alla creazione di momenti formativi di livello medio-alto, strettamente commisurati da un lato con le esigenze del mondo produttivo e dall'altro ancorati a strategie di ampio respiro e a valenza più propriamente sociale;

- costruzione di esperienze pilota, azioni sperimentali mirate sui giovani e connesse alle nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione, al fine di coniugare dinamiche di acculturazione tecnologica e sviluppo di potenzialità creative;
- ogni trasformazione finalizzata ad attività produttive dovrà osservare i principi delle Aree ecologicamente attrezzate di cui al Decreto legsl. N. 372 del 4/8/1999 in applicazione della Direttiva comunitaria 96/61. Promuovere quindi una politica di sviluppo fortemente correlata alla sostenibilità ambientale, alla salute dei cittadini ed alla sicurezza dei lavoratori;
- cogliere le opportunità offerte dal completamento di alcune importanti infrastrutture viarie, favorendo lo sviluppo di nuovi settori produttivi (come per esempio la logistica come una delle principali leve del vantaggio competitivo e di sostenibilità dello sviluppo);
- ricerca di una forte integrazione di area, attraverso una programmazione congiunta con i territori limitrofi;
- Il piano strutturale dovrà tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse, promuovendo anche dei Piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica;
- collocazione di nuove aree produttive in prossimità dei principali snodi viari, cercando dove possibile degli accordi di pianificazione urbanistica con i limitrofi comuni di Torrita di Siena e Foiano della Chiana;
- garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere del laterizio, nel rigoroso rispetto dell'ambiente e del conseguente ripristino ambientale delle zone dismesse.

Si è ritenuto pertanto opportuno svolgere un accurato studio di analisi economica e sociale per valutare i futuri sviluppi di Sinalunga, si tratta di valutare quale dei possibili futuri sviluppi possa apportare all'area migliori risultati in termini di occupazione, soprattutto dal punto di vista qualitativo e di diminuzione della precarietà del lavoro giovanile, produttività e più in generale di qualità della vita.

TALI OBIETTIVI SONO FATTI PROPRI E DECLINATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEL REGOLAMENTO PREVEDENDO INTERVENTI DI RIOGANIZZAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI, IN PARTICOLARE NELLA FRAZIONE DI PIEVE E NELL'AREA OLTRE AUTOSTRADA.

5- Aspetti abitativi

Riguardo agli aspetti abitativi, secondo un andamento comune alle aree industrializzate della Regione Toscana un dimensionamento della crescita demografica a “tempo indeterminato” sia aggira oggi intorno al 10-20%. Per Sinalunga un obiettivo di circa 15-20% corrispondente a 1800-2500 abitanti.

E' evidente la crescente crisi di alloggi e la prospettiva del mercato della casa in proprietà e la previsione del numero di componenti familiari che in una prospettiva di 10-15 anni scenderà a 2,3 che fa ipotizzare una previsione di 4500 alloggi.

Occorre specificare che il primo Regolamento Urbanistico non deve superare il 35% delle previsioni totali con priorità ai recuperi e alla realizzazione delle previsioni confermate pregresse e che i successivi Regolamenti Urbanistici si dovranno comunque impegnare a stabilire le quote di nuove previsioni da impegnare a seguito di una dettagliata analisi delle dinamiche in atto.

Occorre che gli enti locali tornino ad occuparsi del problema in termini aggiornati mirati a favorire l'accesso all'abitazione a quei ceti economici deboli che si collocano tra i livelli delle graduatorie di assegnazione e il libero mercato.

Le politiche abitative perseguite dal Piano strutturale devono puntare ai seguenti obiettivi:

- assoluta priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente;
- evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie;
- perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica –popolare e/o convenzionata;
- garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali;
- stabilire regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle parti urbane storiche, da recuperare con norme meno rigide ma efficaci nella tutela e rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività;
- migliorare il patrimonio edilizio anche mediante ampliamenti ed adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e delle famiglie, dove condizioni di carico urbanistico e il valore storico-culturale degli edifici lo consenta;

-
- riqualificare le aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che, nel caso di aumento di carichi urbanistici, dovranno essere subordinati ad una preventiva verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo delle infrastrutture ;
 - evitare il depauperamento dei centri storici minori dando una adeguata risposta alle effettive necessità abitative nel pieno rispetto della salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali;
 - programmare strumenti concreti per favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico.

TALI OBIETTIVI SONO FATTI PROPRI E DECLINATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEL REGOLAMENTO E IN PARTICOLARE MEDIANTE NORME DI GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ESISTENTE CHE NE CONSENTANO IL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ABITATIVA.

6- Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

Sotto l'aspetto paesaggistico e del territorio agricolo, il territorio di Sinalunga sembra diviso in due parti distinte: da una parte le colline, propaggini di paesaggi "senesi"; dall'altra la pianura della Chiana fortemente insediata ormai in gran parte priva di paesaggio. Questa concezione deve essere superata ricostituendo i legami naturali tra i due ambienti attraverso la rete di infrastrutturazione ecologica prima ricordata.

Colline terrazzate e pianura solcate dai fossi svolgono e possono svolgere fondamentali ruoli ecologici, ambientali, paesaggistici e funzionali complementari.

Obiettivo specifico per il territorio aperto è la tutela delle risorse storiche, paesaggistiche e agroalimentari e idriche presenti.

L'applicazione delle normative regionali e provinciali esistenti sarà precisata in sede di Piano strutturale con prioritario obiettivo di:

- tutelare gli ambiti di pregio paesistico;
- regolamentare gli interventi edilizi connessi ad attività agricole in ragione delle caratteristiche paesaggistiche mediante norme che tutelino il territorio, ma allo stesso tempo consentano investimenti e ritorni economici, nella consapevolezza che l'imprenditore agricolo svolge un importante ruolo di presidio del territorio stesso;
- disciplinare le attività integrative;

-
- tutelare la rete viaria vicinale e minore;
 - individuare itinerari e percorsi di interesse storico architettonico, paesaggistico e enogastronomico;
 - regolamentare con rigore gli interventi di soggetti non costituenti azienda agricola;
 - contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa;
 - riqualificare gli insediamenti sparsi e riordinare le loro pertinenze.

TALI OBIETTIVI SONO FATTI PROPRI E DECLINATI NEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEL REGOLAMENTO E SPECIFICATI NELL'ELABORATO AGR03.

7 - Obiettivi delle U.T.O.E.

Per l'Utoe n. 1 – *Sinalunga* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- conferma e rafforzamento della centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità;
- tutela della qualità paesaggistica delle corone a maglia fitta intorno al centro e le connessioni ambientali con il territorio aperto;
- promozione delle misure per mantenere e incrementare la residenza nel centro storico;
- consolidamento del ruolo culturale del centro come caposaldo territoriale (teatro).

Per l'Utoe n. 2 – *Pieve* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione e completamento del centro abitato sul bordo occidentale;
- riqualificazione della via di accesso principale in termini di viale urbano;
- contestuale riorganizzazione e mantenimento dei setti inedificati con funzione di compensazione ambientale;
- completamento residenziale contenuto con significative quote di ERS (15%);
- completamenti viari perimetrali;
- ampliamento e riorganizzazione delle aree per insediamenti produttivi con applicazione almeno parziale di criteri APEA.

Per l'Utoe n. 3 – *Bettolle* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- integrazione residenziale contenuta in continuità con le aree già urbanizzate;
- integrazione viaria;
- riqualificazione dei contorni inedificati del centro.

Per l'Utoe n. 4 – *Guazzino* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- limitate integrazioni residenziali finalizzate al riordino dell'insediamento frammentario lungo strada;
- integrazione di spazi pubblici;
- definizione del "Parco delle fornaci" come ambito di sperimentazione di una possibile convivenza tra temi di archeologia industriale, di metodi di ripristino e riqualificazione dei siti dimessi, di coltivazioni controllate e finalizzate a produzioni di laterizi di qualità, di conservazione di una memoria sociale e del sapere locale.

Per l'Utoe n. 5 – *Scrofiano* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela del centro storico e del contesto paesaggistico agrario storico;
- completamento e ultimazione delle aree produttive al piede della collina lungo la superstrada;
- salvaguardia dei varchi visivi residui verso il paesaggio collinare e il centro abitato
- mantenimento di funzioni civili di interesse locale.
-

Per l'Utoe n. 6 – *Farnetella* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela della integrità paesaggistica relativa al rapporto centro storico-paesaggio agrario;
- tutela del centro storico in quanto espressione di una relazione fondativa con il contesto;
- tutela delle reciprocità visive tra i centri di promontorio e i relativi contesti paesaggistici;
- mantenimento di funzioni civili di interesse locale.

Per l'Utoe n. 7 – *Rigomagno* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela del centro storico anche mediante messa in salvaguardia delle previsioni extra-moenia;
- mantenimento di funzioni civili di interesse locale.
- riqualificazione e integrazione della frazione Stazione;
- tutela delle sistemazioni agrarie dei versanti

PROFILO PROGRAMMATICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina dell'esistente e delle trasformazioni in coerenza con gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi del Piano Strutturale secondo quanto disposto dall'art. 55 della L.R. 1/2005.

La transizione verso il Regolamento comporta una serie di operazioni preparatorie e integrative consistenti essenzialmente in:

- a. La definizione del residuo "prelevabile" dal Piano strutturale per settore funzionale e per Utoe
- b. Incremento del quadro conoscitivo e adeguamento cartografico
- c. La rilevazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale
- d. La rilevazione del patrimonio edilizio esistente negli ambiti urbani
- e. La rilevazione del patrimonio edilizio industriale
- f. La verifica di consistenza e la connotazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature e servizi esistenti

La coerenza tra P.S. e R.U. non esclude la specificazione e la articolazione di indirizzi e obiettivi e la scelta di priorità nei quali si incardina la "filosofia" del R.U.

Alla costruzione del profilo quantitativo e qualitativo dei contenuti del Regolamento Urbanistico si è pervenuti attraverso la definizione contestuale di:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- interventi diffusi di recupero e completamento del patrimonio edilizio esistente;
- interventi di cambio di destinazione di edifici rurali.

Tra gli obiettivi del Regolamento urbanistico emerge l'intenzione di portare a termine parte degli interventi previsti già nel PRG del 1998. In particolar modo nell'area di Sinalunga e Bettolle, dove allo stato attuale la percentuale di non realizzato è ancora molto elevata. Il Regolamento Urbanistico effettua specifiche valutazioni al fine di verificare l'attuazione di suddetti interventi che non contrastino con gli indirizzi di piano e con la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Numerosi piani, anche risalenti nel tempo ancorchè ultimati, sono stati riproposti nello strumento e non gestiti come esistenti perchè interessati da problematiche sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, stante la permanenza di obblighi convenzionali pendenti in capo al privato per i quali il pianificatore ha ritenuto opportuno confermare il piano attuativo e i relativi oneri realizzativi.

I TEMI E GLI ORIENTAMENTI SPECIFICI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Come detto il R.U. deve essere conforme ai contenuti del Piano Strutturale, sia in termini di criteri e indirizzi, sia in termini di dimensionamenti quantitativi. E' prerogativa del R.U. la scelta delle quote da prelevare dai massimi consentiti dal P.S. così come la specificazione progettuale morfologica , funzionale e più in generale del progetto urbano da attuare che costituiscono la parte in scadenza quinquennale, accanto alla disciplina dell'esistente, valida a tempo indeterminato.

ELEMENTI PROGRAMMATICI E INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE, tratti dalla delibera del Consiglio Comunale n.48 del 30/06/2010

“Il Regolamento Urbanistico è, ai sensi dell'art. 55 della legge 1/2005 e dei successivi regolamenti, lo strumento operativo che traduce di cinque anni in cinque anni in previsioni direttamente prescrittive e dotate di potere conformativo sul regime dei suoli, gli scenari definiti dal Piano strutturale cui è legato da vincolo di coerenza.

Il Regolamento urbanistico a sua volta si articola in due parti:

- a- una contenente la disciplina del patrimonio edilizio e insediativo esistente la cui validità è a tempo indeterminato;
- b- una relativa alle trasformazioni urbanistico edilizie che ha validità quinquennale come le previsioni preordinate all'esproprio.

La formazione del Regolamento urbanistico necessita di una fase “preparatoria” che consiste sostanzialmente in :

- espressione in atti di politiche territoriali da parte dell'Amministrazione comunale degli orientamenti assunti in ordine alle quote quantitative da prelevare sul dimensionamento del Piano strutturale per ciascuna funzione, nonché i relativi indirizzi qualitativi, coerentemente con quanto espresso in sede di Piano strutturale e con i principi posti dallo stesso PTCP. Ciò con considerazione dei limiti già posti dal Piano strutturale per il primo Regolamento urbanistico (35%) e tenuto conto delle risultanze di una valutazione sulle trasformazioni urbanistico edilizie verificatesi tra l'adozione del Piano strutturale e l'avvio della redazione del Regolamento urbanistico. Il dimensionamento nel Regolamento urbanistico dovrà tenere conto del Programma delle Opere pubbliche in vigore

-
- formazione di elementi integrativi del Quadro conoscitivo disponibile predisposto dal Piano strutturale con particolare riferimento al tema della residenza e alle sue componenti sociali (ERS), mediante interazione con soggetti sociali, culturali, imprenditoriali e sindacali operanti nel settore al fine di dimensionare non solo i quantitativi da prevedere nel primo quinquennio, ma la loro distribuzione nelle diverse forme oggi disponibili (affitto calmierato, cessione calmierata, affitto con impegno di futura vendita, edilizia pubblica) per fare fronte ad un settore tanto delicato e strategico;
 - definizione non solo quantitativa ma articolata per tipi e settori del comparto artigianale e industriale, nell'intento già definito nel Piano strutturale, di creare condizioni di consolidamento e sviluppo produttivo contrastando una possibile deriva di tipo immobiliare;
 - all'interno dei perimetri che individuano le aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, il Regolamento Urbanistico definirà mediante apposite letture di dettaglio:
 - le aree trasformate da interventi urbanistico edilizi derivanti dalla pianificazione pregressa;
 - le aree per le quali risultano confermate le previsioni urbanistiche dei vigenti strumenti;
 - le aree ove sussistano i caratteri identificativi della maglia agraria così come definita dal Ptcp;
 - le aree in cui detti caratteri risultino degradati o cancellati.

Il Regolamento urbanistico è formato secondo i contenuti dell'art. 55 della L.1/05 e del successivo Regolamento 3R capo IV, con i seguenti ulteriori contenuti:

1-valutazione qualitativa mediante schedatura da costruire attraverso rilevazione diretta estesa all'intero patrimonio edilizio esistente urbano e rurale definita all'unità volumetrica del costruito e comprendente lo stato dei luoghi pertinenziali: Tale schedatura è finalizzata alla definizione di classi di edifici cui collegare tipologie di intervento edilizio ammissibili;

2-impiego generalizzato della perequazione finalizzata a:

- l'acquisizione gratuita al Comune delle aree necessarie per realizzare le dotazioni territoriali che devono assicurare la qualità dello sviluppo del territorio;
- l'attribuzione ai suoli di diritti edificatori in misura tale da consentire la fattibilità economico finanziaria delle previsioni private e la massima contribuzione alla fattibilità economico finanziaria delle previsioni pubbliche;

-
- la previsione di dispositivi che agevolino la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.

La disciplina della perequazione è precisata nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Attuativi, per quanto riguarda:

- i criteri da seguire per l'attribuzione dei diritti edificatori spettanti alle proprietà delle aree comprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, fra cui l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto;
- le modalità attraverso cui la perequazione è attuata in presenza di destinazioni specifiche e differenziate assegnate alle singole aree;
- la determinazione dei diritti edificatori, da riconoscere sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- i dispositivi per realizzare alloggi di edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione delle aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive;
- lo schema della convenzione tesa a disciplinare i rapporti tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla perequazione urbanistica, nell'ambito dei Piani Attuativi e dei Permessi di costruzione convenzionati.

3-estensione della attività di partecipazione già svolta nella redazione del Piano strutturale, mediante la attivazione di "Laboratori di progettazione partecipata" alla redazione del Regolamento Urbanistico. E' prevista l'attivazione di due Laboratori, uno per Sinalunga-Pieve, e uno per Bettolle, da condurre con l'ausilio di esperti della comunicazione e della facilitazione, finalizzati nello specifico alla definizione progettuale della "città pubblica" da tenersi in almeno tre sessioni per ciascuno;

4-nell'ambito delle elaborazioni richieste all'esperto agronomo, definizione di "elementi regolamentari del verde urbano" in quanto aspetto fondamentale per il perseguimento di una più generale qualità urbana e di norme analoghe per gli interventi di natura edilizia in territorio rurale.

5-l'espressione operativa in cui si concludono le previsioni del Regolamento urbanistico, riguardano in generale interventi diretti o interventi soggetti a pianificazione attuativa. Si propone di affiancare a queste forme canoniche, l'ulteriore modalità consistente nella definizione di assetti assimilabili a quelli di livello di Piano attuativo (Master plan) da fissare già nel Regolamento urbanistico. I soggetti trasformatori possono, aderendo a tali assetti, passare direttamente alla progettazione preliminare (unitaria e soggetta a convenzione) degli interventi. Tale procedura resta obbligatoria qualora il soggetto trasformatore non intenda aderire allo schema attuativo del Master plan. Scopo della proposta è lo snellimento delle procedure, a parità di condizioni di indirizzo e controllo pubblico del piano.

I dati riepilogativi del P.S. sono:

- RESIDENZA- mq 140.800 di cui 19.400 già di PRG
- TURISTICO- p.letto 593 di cui 80 già di PRG
- PRODUTTIVO- mq. 297.000 di cui 121.000 già di PRG
- COMMERCIO MEDIA – mq.36.000 di cui 4.800 già di PRG
- DIREZIONALE- mq 12.000 di cui 8.500 già di PRG

ELEMENTI METODOLOGICI CARATTERIZZANTI

LA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

LE INVARIANTI STRUTTURALI

Tra gli aspetti qualificanti affrontati con l'elaborazione del Regolamento urbanistico, deve essere considerata la "declinazione " a scala e dettaglio idonei delle Invarianti strutturali del P.S. e la loro individuazione e cartografazione. La definizione in sede operativa e prescrittiva della disciplina delle invarianti strutturali comporta la messa in opera normativa dello Statuto del territorio e in particolare l'attivazione prescrittiva delle tutele e delle azioni indicate in sede di P.I.T. e di P.T.C. relativamente alla disciplina paesaggistica.

IL RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Elemento di interesse messo in atto dal Regolamento urbanistico è il rilievo attuato mediante schedatura diretta (vedi allegati), compilata sul campo, dell'intero patrimonio edilizio esistente sia nei centri urbani che nel territorio agricolo. Si è pervenuti così alla attribuzione di specifici tipi di intervento edilizio basati sul quadro normativo vigente a ogni manufatto edilizio presente nel territorio comunale. Il tutto raccolto in una specifica banca dati di facile accesso e consultazione.

A completamento del quadro conoscitivo è stata compiuta una schedatura completa degli edifici collocati nelle aree urbane e nel territorio aperto. La scheda contiene informazioni sui caratteri essenziali di ogni edificio (elementi di identificazione, epoca di costruzione, vincoli, proprietà pubblica o privata, numero dei piani, copertura, accessibilità, destinazione d'uso, caratteri dell'area di pertinenza, altezza degli edifici ecc.).

La finalità di questa schedatura è molteplice:

- essa ha consentito la costruzione di un data-base sulla struttura degli edifici, aggiornabile e utilizzabile sia per fini di conoscenza, sia per la redazione del progetto di regolamento, sia per la gestione urbanistica degli interventi per l'attuazione del piano;
- l'individuazione dei caratteri dell'edificio ha consentito un'articolazione della normativa del Regolamento Urbanistico in grado di disciplinare le trasformazioni del patrimonio edilizio non soltanto in base ai caratteri di ogni singolo edificio, ma anche in base ai caratteri urbanistici del contesto di riferimento e alle relazioni tra edificio e struttura urbana;

-
- la rilevazione e la schedatura degli edifici è infine servita come base conoscitiva per la disciplina delle aree di trasformazione, di riqualificazione e per le previsioni di dettaglio del Regolamento.

La schedatura delle unità edilizie, aggiornabile e completabile nel corso del tempo, consentirà, insieme alle altre analisi, di giustificare e rendere gestibile la normativa nelle parti progettuali del Regolamento e di sostenere le indicazioni di dettaglio con una conoscenza minuta dei caratteri dell'edificato. Le Norme di attuazione contengono apposite disposizioni per il completamento e l'aggiornamento della schedatura.

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI

Il Regolamento Urbanistico individua il Piano attuativo e il Piano unitario convenzionato come i fondamentali strumenti attuativi che con le relative convenzioni garantiscono il conseguimento degli obiettivi del Regolamento stesso.

Al fine di perseguire come risultante delle trasformazioni e dei recuperi introdotte da R.U. un ridisegno controllato dei centri abitati sia nella rigenerazione di tessuti sia nella definizione di un limite non casuale, gli interventi più importanti sono stati oggetto di specifica progettazione urbanistica di dettaglio i cui risultati sono raccolti negli elaborati progettuali del Regolamento stesso.

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna Utoe, il Regolamento Urbanistico ha individuato all'interno del territorio comunale le aree di trasformazione e di riqualificazione che costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale.

La disciplina riferita alle aree sopra indicate è riassunta in specifiche 'Schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR06 relativo alle Aree TR/TR** - Trasformazione degli assetti insediativi e alle Aree RQ/RQ*- Riqualificazione degli assetti insediativi e /o ambientali. In ciascuna scheda sono indicati:

- Descrizione dell'area
- Finalità dell'intervento
- Tipologia di procedimento amministrativo
- Dati e parametri urbanistico edilizi
- Disposizioni generali

-
- Disposizioni particolari
 - Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico
 - Disposizioni sul patrimonio edilizio esistente
 - Prescrizioni per la tutela e la gestione del verde

Sempre con riferimento alle medesime schede in appositi elaborati allegati sono contenuti gli elementi della valutazione ambientale strategica e quelli relativi alla fattibilità geologica.

Sono inoltre individuate tra le aree di trasformazione quelle particolarmente significative o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione di tali aree sono maggiormente dettagliati all'interno delle relative schede.

Tra le aree di trasformazione sono distinte quelle previste dal Regolamento urbanistico (TR) e quelle derivanti da completamento di strumenti urbanistici attuativi, che hanno perso la loro efficacia, in quanto ultradecennali (TR**).

Sui piani attuativi ultradecennali il Regolamento urbanistico, preso atto della ultimazione delle opere sia pubbliche che private, opera disciplinando il tessuto esistente e le aree pubbliche in capo all'Amministrazione. Inoltre individua qualora presenti i lotti eventualmente non realizzati all'interno del perimetro, riassegnando ad essi la capacità edificatoria derivante dai limiti del piano, richiamando la Normativa di riferimento disciplinante l'area. Tali lotti non prelevano dimensionamenti dalle quantità previste dal piano strutturale, trattandosi di volumetrie precedentemente conteggiate ai fini del bilancio urbanistico, come realizzate nella interezza del Piano attuativo.

Si individuano all'interno dei tessuti consolidati residenziali, e quindi sono esclusi i tessuti storici, le porzioni di suolo inedificato con particolari requisiti geometrici e morfologici per i quali il Regolamento urbanistico disciplina la possibilità di completamento per fini residenziali e funzioni compatibili attribuendo una quantità prefissata di SUL pari a 240 mq per un massimo di due elevazioni. All'interno di questa modalità di intervento restano ricompresi e individuati in cartografia con apposito segno grafico i lotti di completamento denominati "i800" nel previgente strumento urbanistico che sono stati considerati assimilabili quanto ai requisiti richiesti.

Ai soli fini degli interventi sul patrimonio edilizio esistente si individuano gli edifici facenti parte di interventi ex PEEP. A tale scopo i perimetri contenuti nel previgente piano sono stati in parte modificati dal presente Regolamento Urbanistico individuando i lotti fondiari.

E' individuata apposita disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno di complessi edilizi, anche composti da numerose unità, in quanto esito sincronico e uniforme per materiali, tipologie, caratteri planoaltimetrici, finiture e sistemazione di pertinenze, di un progetto unitario o di uno strumento urbanistico attuativo. L'individuazione di tale unitarietà implica modalità corrispondentemente unitarie nelle trasformazioni ammissibili degli organismi edilizi esistenti.

STANDARD

Il primo Regolamento urbanistico fra le diverse opzioni prefigurate dal Piano strutturale mette in opera un dimensionamento relativo alle dotazioni degli standard minimi obbligatori, così definito:

- assunzione dei minimi per gli insediamenti residenziali nella misura di mq. 24/abitante così ripartiti: mq. 4,5 istruzione; 3,5 attrezzature comuni; 12,5 verde; 3,5 parcheggio;
- assunzione dei minimi per gli insediamenti terziari, commerciali e direzionali nella misura di mq. 80/100 s.u.l.;
- assunzione dei minimi per gli insediamenti produttivi nella misura del 10% della sup. fondiaria.

Tuttavia nelle schede allegate è stata sviluppata anche la verifica sulla base di mq 30/ab, in quanto tale dato risulta già verificato per alcuni settori.

DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nelle tabelle riportate sono riepilogati i prelievi operati dal presente R.U. sui dimensionamenti massimi del Piano strutturale.

Risulta pertanto un residuo di P.S. che potrà essere reso operativo in futuri Regolamenti urbanistici la cui consistenza ammonta rispettivamente a quanto riportato nelle tabelle a seguire.

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le N.T.A. sono concepite come restituzione e formalizzazione delle scelte assunte nella concertazione che ha condotto all'attuale progetto di R.U..

Si è tentato altresì di realizzare una interfaccia immediata tra le N.T.A. e la cartografia di piano, per rendere la lettura coordinata agevole e senza incertezze.

Le N.T.A. sono suddivise in **quattordici Titoli**, variabili in funzione del grado di complessità della disciplina contenuta.

- **TITOLO I – Principi e riferimenti generali** – contiene:

- la esplicitazione di norme di carattere generale, comprensive della indicazione degli elaborati costitutivi il R.U.;
- la definizione delle discipline dei Piani di settore e della distribuzione e localizzazione delle funzioni; la valutazione e il monitoraggio degli effetti;
- gli indici, grandezze e definizioni utilizzate nel R.U.

- **TITOLO II - Attuazione del Regolamento Urbanistico** – contiene:

- la definizione delle modalità e degli strumenti di attuazione del RU esplicitando gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e quelli invece soggetti ad intervento edilizio diretto;
- le regole generali per i piani attuativi ed i progetti unitari convenzionati definendo in tale contesto i criteri da assumersi per la progettazione degli ambiti strategici di sviluppo territoriale di cui alle schede di indirizzo progettuale allegate alle medesime norme e prescrivendo, per gli interventi maggiormente rilevanti il rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale che rappresentano un ulteriore appendice di corredo alla parte normativa del R.U.;
- alcune disposizioni particolari per talune tipologie di interventi (pertinenziali, con carattere di urgenza, manufatti a carattere temporaneo, per gli edifici condonati e per i diruti).
- l'espressa possibilità per il Consiglio Comunale di concedere le deroghe alle previsioni del Regolamento Urbanistico nei casi consentiti dalla normativa regionale.

- **TITOLO III - Disciplina delle invariati strutturali** - contiene la puntuale descrizione di tutte le **invariati strutturali** (distinte in storico - insediativa; paesaggistico – ambientale; culturale e sociale).

- **TITOLO IV - *Disciplina dei tessuti*** - contiene la disciplina dei Tessuti i quali vengono suddivisi in Tessuto storico, Tessuto consolidato prevalentemente residenziale e Tessuto produttivo.

- **TITOLO V - *Classificazione del patrimonio edilizio esistente*** - è dedicato alla classificazione del patrimonio edilizio esistente redatto sulla scorta di una dettagliata campagna di rilevazione su tutto il territorio comunale. Gli edifici sono stati suddivisi in dieci classi. Sono indicati gli interventi edilizi ammissibili in ciascuna parte del costruito nonché le mutazioni d'uso consentite (con eventuali regole integrative rispetto a quelle generali). Particolare attenzione è stata dedicata agli edifici privi di rilevazione per i quali è dettata una disciplina ad hoc per la loro classificazione.

- **TITOLO VI - *Disciplina delle attrezzature e servizi pubblici di interesse comune***

- **TITOLO VII - *Disciplina degli usi particolari*** - si occupa delle attività turistico-ricettive (ivi comprese le loro destinazioni d'uso nonché le regole per i mutamenti di destinazione d'uso).

- **TITOLO VIII - *Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi*** – si occupa degli interventi rappresentativi delle innovazioni che il R.U. si propone di attuare nel suo periodo di vigenza e che rappresentano gli ambiti strategici di sviluppo del territorio. Per quanto attiene agli assetti insediativi il territorio interessato viene suddiviso in:

Aree "TR, TR**" / Trasformazione degli assetti insediativi

Aree "RQ, RQ*" / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali

Nell'articolato e nelle *Schede normative e di indirizzo progettuale* (allegate alle N.T.A.) sono contenute le puntuali discipline delle suddette aree tese alla integrazione e riequilibrio degli assetti urbani, con interventi differenziati sia nella loro estensioni che nella esatta qualificazione.

- **TITOLO IX - *Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale*** – si occupa della gestione della città pubblica, intesa nelle sue differenti componenti (servizi e attrezzature; verde; mobilità, ecc.).

- **TITOLO X – *Disciplina del territorio rurale*** - contiene prescrizioni e regole sia per gli interventi di sistemazione agraria, sia per la redazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.P.M.A.A.) nonché la disciplina puntuale del patrimonio edilizio, esistente e non.

- **TITOLO XI – *Norme transitorie*** – contiene la disciplina relativa alle pratiche in itinere e alle aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente.

- **TITOLO XII – *Salvaguardie e norme finali*** – contiene le cosiddette norme di salvaguardie del piano. Si tratta di norme che hanno lo scopo di impedire che l’attuazione di interventi in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, pur coerenti con quello attualmente vigente possa compromettere il disegno complessivo del progetto di regolamento urbanistico.

- **TITOLO XIII – *Disciplina della valutazione degli effetti e della perequazione urbanistica*** –

- **TITOLO XIV – *Disciplina di tutela dell’integrità fisica del territorio*** – si occupa anche della comparazione delle classi di pericolosità contenute nel Piano Strutturale e nella normativa sopravvenuta.

Appendice – Dati dimensionali

RELAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il comune di Sinalunga con delibera del 15/12/2012 ha proceduto alla adozione del primo Regolamento urbanistico ai sensi della LR 1/2005. Successivamente alla pubblicazione sono pervenute n.524 osservazioni che l'ufficio ha provveduto a classificare secondo tipo, zona e contenuto. E' stata avviato allora con gli uffici e con l'Amministrazione il lavoro istruttorio finalizzato alla elaborazione di proposte di controdeduzione. In quella fase. Si sono avute le dimissioni del sindaco e lo scioglimento del consiglio comunale con conseguente nomina di un Commissario. A quel punto il Responsabile del gruppo di lavoro, di intesa con il Dirigente dell'Ufficio urbanistica, si è rivolto al Commissario esponendo i problemi che si ponevano per lo svolgimento dell'incarico in quella fase. La mancanza dell'interlocutore politico impediva infatti di assumere determinazioni relativamente alle osservazioni che ponevano argomenti che rientravano in tutto o in parte nella "discrezionalità" del titolare della pianificazione comunale ossia della Giunta e del Consiglio.

A seguito di specifico incontro con il Commissario si è deciso allora di limitare l'attività del gruppo di lavoro all'esame delle osservazioni che rivestivano un carattere squisitamente tecnico fra le quali in primo luogo quelle relative alla classificazione di valore degli edifici esistenti. Questa fase si è protratta per circa dieci mesi durante i quali in effetti , interagendo con gli uffici e con il dirigente, si è potuto elaborare solo delle bozze di controdeduzione e solo per le osservazioni di tipo meramente tecnico.

A seguito di nuove elezioni e dell'insediamento del nuovo sindaco, della giunta e del consiglio si sono determinate nuovamente le condizioni per procedere nel lavoro di valutazione delle osservazioni e di formulazione delle proposte di controdeduzione. A circa cinque mesi dall'insediamento della nuova giunta è stato nominato un nuovo dirigente dopo un interim del Segretario nella persona del dirigente. Contemporaneamente si è insediata la nuova Commissione urbanistica che ha affrontato il tema delle osservazioni al Regolamento urbanistico esaminandole una ad una discutendo al suo interno ipotesi di controdeduzione. Nel mese di gennaio 2015 l'Amministrazione ha deciso di procedere alla assunzione di un nuovo dirigente che è avvenuta nel successivo mese di marzo. Il lavoro complesso e interattivo tra le componenti tecniche e quelle politiche (Commissione urbanistica) ha potuto effettivamente esplicarsi compiutamente solo a partire da quel momento pur facendo sostanzialmente salvi i "semilavorati" prodotti in precedenza. Si è trattato in conclusione di un percorso molto travagliato che ha visto avvicinarsi due amministrazioni, un commissariamento, e tre dirigenti dell'ufficio urbanistica.

Nell'arco di tempo che intercorre tra l'adozione e il completamento dell'esame delle osservazioni sono inoltre intervenuti numerosi provvedimenti quali la LR65/14, il PIT/PPR, il Regolamento 64/R oltre a mutazioni della disciplina edilizia derivanti da provvedimenti governativi.

L'operazione di formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute si è pertanto accompagnata necessariamente a quella di un riallineamento di alcune parti della disciplina al fine di

portare in approvazione uno strumento aggiornato con il contesto legislativo e regolamentare intervenuto.

Le osservazioni hanno riguardato, nella misura di circa il 50% la valutazione tramite schedatura del patrimonio edilizio esistente, mentre le rimanenti si distribuiscono tra richieste di modifica delle Norme o delle schede di trasformazione e recupero e richieste di introduzione di nuove aree di trasformazione e di lotti interstiziali. Particolare rilievo rivestono infine le osservazioni della Provincia di Siena e quella della Regione Toscana.

Entrambe le osservazioni hanno riguardato una pluralità di aspetti alcuni dei quali comuni quali il dimensionamento sia residenziale che produttivo o il rapporto tra nuovi insediamenti e profili paesaggistici e di tutela. Per una valutazione circostanziata di tali criticità si è proceduto ad un confronto articolato e costruttivo con gli organismi tecnici sia della Regione che della Provincia anche in occasione di sopralluoghi svoltisi in più occasioni. Attraverso tale lavoro si è potuto in taluni casi dimostrare che sussisteva la coerenza necessaria tra il Regolamento urbanistico adottato e il PIT o il PTC o. in altri casi concordare le modifiche da apportare agli atti del Regolamento adottato in accoglimento delle osservazioni. Tutte le osservazioni i cui contenuti andavano oltre i meri errori o semplici valutazioni tecniche, sono state quindi controdedotte alla luce di quanto concordato con Regione e Provincia in merito alle questioni di contenuto strategico ivi contenute.

Si riportano di seguito una sintesi degli aspetti più rilevanti posti dalle osservazioni della Provincia di Siena e della Regione Toscana e le relative considerazioni svolte articolatamente dall'Ente Pianificatore pervenendo nel complesso ad un sostanziale accoglimento delle stesse.

OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA DI SIENA

1. La Provincia di Siena, richiede di approfondire le localizzazione e i dimensionamenti degli insediamenti. Il tema del dimensionamento sollevato anche dalla Regione, è stato riconsiderato anche alla luce delle dinamiche insediative intercorse nei circa tre anni dall'adozione che hanno evidenziato una sostanziale stasi sia nella domanda di alloggi che in quella di manufatti produttivi. Si è ritenuto opportuno pertanto apportare alcune riduzioni dettagliate nella tabella allegata.

		Prelievi RU			Modifiche tra adozione e in approvazione
		RU adottato	Proposta di Ru per approvazione	Tipo area	
UTOE 1 Sinalunga	Residenziale	6.030	5.364	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-666
		4.668	4.668	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
	Turistico ricettivo				
	Produttivo				

	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				

UTOE 2 Pieve	Residenziale	16.200	15.370	Trasformazione assetti insediativi	-830
		4.500	4.500	Riqualificazione assetti insediativi	
	Turistico				
	Produttivo	38.730	32.500	Trasformazione assetti insediativi	
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale	3.500	3.500	Riqualificazione assetti insediativi	
Comm. (media distr.)					

UTOE 3 Bettolle	Residenziale	6.275	5.535	Trasformazione assetti insediativi	-740
		2.800	2.800	Riqualificazione assetti insediativi	
	Turistico	25	25	Riqualificazione assetti insediativi	
	Produttivo	12.380	29.380	Trasformazione assetti insediativi	-7.050
		27.400	3.350	Riqualificazione assetti insediativi	
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
Comm. (media distr.)	0	4.500	Trasformazione assetti insediativi	4500	

Prelievi RU			Modifiche tra adottato e in approvazione
RU adottato	Proposta di Ru per approvazione	Tipo area	

UTOE 4 Guazzino	Residenziale	2.175	2.175	Trasformazione assetti insediativi	
	Turistico			-	
	Produttivo				
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				

UTOE 5 Scrofiano	Residenziale	510	0	Trasformazione assetti insediativi	-510
	Turistico			-	

	Produttivo	6.000	4.000	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	-200
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)	4.800	4.800	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
UTOE 6 Farnetella	Residenziale				
	Turistico				
	Produttivo				
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				
UTOE 7 Rigomagno	Residenziale	810	390	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-420
	Turistico	40	30	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	-10
	Produttivo	460	0	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-460
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				

Conseguentemente, come desumibile dalla tabella sinottica, in sede di approvazione il RU decrementa – senza stravolgere l'impostazione complessiva originaria - di oltre 17.000 mq di SUL, ripartite tra le diverse destinazioni, le previsioni a suo tempo adottate, concorrendo sostanzialmente al perseguimento dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo.

Per inciso, per completezza di lettura si fa presente che la tabella riportata nell'osservazione provinciale somma la SUL degli ambiti di riqualificazione RQ con le quantità dei lotti di completamento CP, che invece il RU – nella tabella sinottica sopra riportata – ricomprende all'interno dei dimensionamenti relativi alle aree di trasformazione in quanto con queste più affini per caratteristiche obiettive (trattasi di aree inedificate interstiziali ai tessuti urbani di dimensioni ridotte).

2. Altro punto posto dall'Amministrazione provinciale concerne l'indicazione di un quantitativo di Sul riservato alla funzione agricola nell'arco di validità del Regolamento urbanistico. Pur ritenendo tale indicazione di difficile definizione in quanto i fabbisogni di edificazione agricola non discendono da

ipotesi pianificatorie ma da dinamiche produttive aziendali appunto agricole, si è ritenuto di accogliere tale richiesta introducendo apposita voce all'interno della tabella riportata in appendice alle NTA - "Dati dimensionali", come di seguito riportato:

- Utoe n.1-2-3 e 4: 150 mq per abitazioni rurali e 1.500 mq per annessi,
- Utoe n. 5-6-7-8: 450 mq per abitazioni rurali e 1.500 mq per annessi.

3. La Provincia di Siena rileva potenziali incoerenze tra il RU adottato ed il vigente PTC relativamente alle strategie di rafforzamento dei tessuti – con particolare riferimento alla funzione produttiva: ad avviso dell'Amministrazione provinciale il RU adottato potenzia i centri di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non riconosciuti quali cardini del sistema urbano provinciale.

Senonché, l'osservazione non pare aver correttamente compreso le scelte del RU adottato, in quanto:

- a) le previsioni di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non rivestono carattere di potenziamento strategico, limitandosi all'individuazione di un lotto interstiziale (Rigomagno Scalo) ovvero all'ampliamento in funzione di riqualificazione di un'attività produttiva esistente (Carpineta);
- b) inoltre, sotto profili disciplinari è opportuno constatare che le addizioni previste dal RU non concretizzano potenziamento esterno al sistema provinciale individuato dal PTC, configurandosi come interventi di rilevanza locale. Anzi, il Regolamento urbanistico è sul punto del tutto rispettoso del PTC, concentrando le previsioni di reale potenziamento – soprattutto produttivo – nei centri di Sinalunga e Bettolle, identificati dal PTC come cardini del sistema urbano provinciale;
- c) in ogni caso, in sede di approvazione del RU si procede ad una riduzione delle previsioni relative a Rigomagno Scalo (dove vengono eliminate le previsioni TR07b e TR07c, già conseguenti a trascinarsi dal privigente PRG) e di Carpineta (o Scrofiano, dove viene eliminata una previsione di area di trasformazione residenziale – TR05a).

Si ritiene pertanto del tutto sostanziata dal RU in approvazione le strategie territoriali perseguite dal PTC.

4. La Provincia di Siena assume possibili profili di incoerenza tra il RU adottato e le strategie del PTC laddove l'atto di governo del territorio potenzia l'area produttiva a Pieve (indicata invece dallo strumento della pianificazione quale area produttiva di interesse locale).

In accoglimento parziale dell'osservazione, il RU in approvazione elimina numerose previsioni di trasformazione (TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*) interne al tessuto produttivo, che sono ricondotte alla mera disciplina del tessuto produttivo esistente (pur con la precisazione che l'art. 54 NTA consente comunque lo sfruttamento di un'eventuale capacità residua del PRG).

L'Ente pianificatore intende peraltro evidenziare che il tessuto produttivo a Pieve assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale: sussiste un costante fabbisogno di insediamenti produttivi a ridosso del centro di Sinalunga e lungo l'asse viario della provinciale, non suscettibile di soddisfacimento con le sole, modeste aree residue del PRG previgente.

L'Amministrazione comunale fa inoltre presente che trattasi di aree interstiziali ai tessuti produttivi ovvero, nel caso del TR02e, di appezzamento comunque intercluso tra viabilità di grande scorrimento preesistente ed il tessuto produttivo consolidato, mentre nell'ipotesi TR02c si tratta di un'area collocata tra il tessuto produttivo preesistente, le attrezzature sportive, il tracciato ferroviario Sinalunga Arezzo e il raccordo Siena Bettolle.

Le previsioni adottate, pertanto, non configurano nuove espansioni del territorio urbanizzato in territorio rurale, bensì concretizzano ricuciture e completamento dei margini urbani, attestandosi sulle infrastrutture esistenti.

A tale ultimo proposito, si fa presente che le due aree TR02c e TR02e sono funzionali ad un'obiettivo di riqualificazione del margine urbano ed al miglioramento della viabilità, concorrendo alle dotazioni pubbliche dei due contesti, con particolare riferimento all'asse viario ed al potenziamento del preesistente centro sportivo.

E' opportuna anche la constatazione che le ricuciture ed i completamenti previsti dal RU approvato interessano aree per molte parti già oggi occupate da depositi e piazzali di stoccaggio.

Si segnala inoltre l'adeguatezza della rete infrastrutturale esistente, come peraltro nella stessa osservazione (rigo 4).

Per tali ragioni, la richiesta della Provincia può obiettivamente solo in parte essere accolta attraverso lo stralcio, già richiamato, delle previsioni TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*.

5. La Provincia richiama il vigente PTC nella parte in cui "orienta ad ancorare la crescita produttiva" nell'area di Bettolle, quale ambito produttivo di interesse provinciale.

L'Amministrazione comunale ha inteso recepire l'indicazione strategica del PTC, prevedendo sostanziale potenziamento del sistema produttivo e commerciale di Bettolle.

Appare sufficiente in questa sede il richiamo alle quantità previste dal RU approvato per Bettolle, che risulta – con le previsioni in approvazione – quasi sostanzialmente saturo:

27.000 mq di SUL con funzione produttiva

4.500 mq di SUL con funzione commerciale.

6. L'Ufficio provinciale richiede di escludere dal perimetro dei centri abitati le aree di trasformazione.

L'osservazione è accolta, mediante la specificazione, nell'ambito del quadro conoscitivo e del corpo delle NTA, del perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55, comma 2, lett. b), L.R. 1/2005.

Viene inoltre chiarito nel corpus normativo del RU che l'attuale perimetro delle aree urbane, di cui all'art. 49 NTA, comprende anche le aree di addizione urbana esterne agli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) l.r. 1/2005, nonché quelle di completamento di cui all'art. 55, comma 2, lett. d), stessa legge.

La Provincia di Siena richiede inoltre di escludere dal perimetro dei centri abitati i nuclei edilizi eventi caratteristiche di frazioni minori del territorio rurale.

Sul punto è opportuno il rilievo che l'individuazione dei tessuti operata dal Regolamento urbanistico tiene conto dell'effettiva situazione dei luoghi e delle pregresse vicende pianificatorie.

La circostanza che il PTC individui solamente Sinalunga, Guazzino e Bettolle quali centri del sistema urbano provinciale suscettibili, come tali, di potenziamento non esclude, certamente, la possibilità – se non il dovere – per il pianificatore locale di riconoscere – pur senza prevederne il potenziamento – ulteriori territori urbanizzati già esistenti.

Deve altresì osservarsi che le frazioni di Carpineta e Rigomagno (e Farnetella) sono riconosciute come centri abitati nelle tavole relative allo Statuto del territorio provinciale ed al Quadro conoscitivo dello stesso PTC.

In particolare, risulta all'Ente pianificatore che le tavole del PTC riconoscano i territori urbanizzati di Carpineta e Rigomagno (e Farnetella e Scrofiano) nelle seguenti tavole:

ST_POLI_I12 – *“Il policentrismo insediativo e le infrastrutture – Dinamiche del sistema insediativo policentrico”* ;

ST_PAES_IV3d – *“La struttura del paesaggio – unità di paesaggio del Piano territoriale)*, nonché delle tavole del Quadro conoscitivo del PTC relative all’uso del suolo (3.B.1 SUO.02)

QC_POLI_I12 – *“Il policentrismo e le infrastrutture”*;

Non solo: gli stessi territori di Carpineta, Rigomagno e Farnetella e Scrofiano sono riconosciuti come territori urbanizzati nel vigente PIT – PPR (DCR 27 marzo 2015) *“Carta del territorio urbanizzato”*.

Ciò premesso, il Comune di Sinalunga condivide l’indicazione del PTC, nel merito, di non potenziare tali centri urbani minori: in questo senso, è stata accolta, come specificato di seguito, la richiesta di ripermetrazioni delle varie frazioni.

In particolare:

a) La frazione di Scrofiano si caratterizza per un denso tessuto insediativo di matrice storica, attraversato da viabilità fondativa, ampiamente urbanizzato, dotato di standard e servizi (chiese; esercizi commerciali; verde pubblico; parcheggi). Il Regolamento urbanistico si limita a riconoscerne l’esistenza, senza prevedere alcuna nuova espansione.

In località Carpineta è presente un consolidato insediamento produttivo, con una molteplicità di opifici ed alcune dotazioni pubblicistiche (campo sportivo; viabilità e parcheggi pubblici), con un retrostante agglomerato residenziale. Anche in questo caso il RU si limita a riconoscere l’attuale esistenza dei tessuti, limitandosi a consentire interventi di riqualificazione dell’esistente e a prevedere un interstiziale intervento di trasformazione.

Al fine di escludere il rafforzamento del policentrismo insediativo di Carpineta, in accoglimento dell’osservazione della Provincia, la previsione TR05a è stralciata. Conseguentemente è ridotto il perimetro del centro abitato.

b) La frazione di Rigomagno si caratterizza per un denso tessuto insediativo di matrice storica, attraversato da viabilità fondativa, ampiamente urbanizzato, dotato di standard e servizi (chiese; esercizi commerciali; verde pubblico; parcheggi). Il Regolamento urbanistico si limita a riconoscerne l’esistenza, senza prevedere alcuna nuova espansione.

In località Palazzolo (o Rigomagno scalo) è presente un consolidato insediamento misto, produttivo e residenziale, con la presenza di una molteplicità di edifici produttivi e dotazioni pubblicistiche (viabilità,

stazione ferroviaria; parcheggi pubblici, servizi postali e persino un intervento PEEP). Anche in questo caso il RU si limita a riconoscere l'attuale esistenza dei tessuti, limitandosi a consentire interventi di riqualificazione dell'esistente e un modesto intervento di completamento all'interno della viabilità esistente.

Al fine di escludere il rafforzamento del policentrismo insediativo di Palazzolo (o Rigomagno Scalo), in accoglimento dell'osservazione della Provincia, le previsioni TR07b e TR07c* sono stralciate. Conseguentemente è ridotto il perimetro del centro abitato.

7. La Provincia osservante propone anche di escludere dal perimetro dei centri abitati le aree ricadenti all'interno delle pertinenze degli aggregati o BSA: tale richiesta – quanto meno nei termini proposti – non può trovare integrale accoglimento, in quanto i centri interessati (Rigomagno, Farnetella, Scrofiano e parte di loc. Carpineta e parte di Sinalunga) concretizzano, pacificamente, centri urbanizzati non suscettibili di disciplina propria del territorio agricolo di cui al titolo IV L.R. 1/2005.

Tuttavia, l'Ente pianificatore intende assecondare la richiesta di tutela delle pertinenze degli aggregati o dei BSA con l'inserimento di apposita previsione normativa di tutela nel senso di modificare l'Art. 42 dell'atto di governo di territorio adottato – *Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici*.

8. Ulteriori osservazioni provinciali concernono previsioni del RU sia di aree di nuova edificazione, sia di recupero e riqualificazione dell'esistente. In particolare:

TR01d – la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e di conseguenza la capacità edificatoria, pressoché dimezzata anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione.

TR01a - la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione dell'edificazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e conseguentemente la SUL anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione. Si segnala inoltre che la superficie della TR dedicata alla nuova edificazione non è interessata dal perimetro di maglia fitta quale riconosciuta dal RU.

TR03b – la previsione è interclusa all'interno del tessuto urbano e intimamente connessa alla realizzazione di dotazioni per la sosta pubblica, fortemente carenti nell'area: si condivide, tuttavia,

l'esigenza di salvaguardia dei caratteri di pregio esistenti introducendo nella relativa scheda specifiche discipline di tutela delle emergenze sussistenti all'interno dell'area (terrazzamenti e gradoni).

TR03f – si accoglie la richiesta della Provincia, condividendone il merito in relazione al pregio dell'oliveto, stralciando la previsione conseguente a trascinamento dal previgente PRG.

RQ03c – si condivide l'opportunità di ridurre la SUL rispetto alla consistenza preesistente con una riduzione del 10%. Si segnala in ogni caso che l'indice applicato risponde all'esigenza di fattibilità dell'intervento, alla luce delle riqualificazioni necessarie e della dotazioni di edilizia residenziale sociale imposta (400 mq SUL).

RQ05a – l'osservazione assume un ampliamento di 6000 mq di SUL rispetto all'esistente in realtà concesso al lordo della SUL esistente, pari a 2000 mq circa (scheda RQ05a – paragrafo dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse). Si condivide tuttavia l'esigenza di ridurre l'ampiezza dell'area e il quantitativo di incremento ammesso attraverso una nuova perimetrazione e la concessione di SUL in ampliamento pari a 2500 mq di sul (oltre l'esistente).

Si ribadisce che il tessuto appartiene al centro abitato di Carpineta, non presentando i caratteri del territorio rurale (cfr. *supra*, punto A).

Si fa inoltre presente – con riferimento all'art. 18, comma 6, del PTC che non trattasi di consistenze dismesse bensì dell'ampliamento del fabbricato produttivo di un'attività presente.

RQ07a* - la previsione consegue al recepimento di un PRUSST ed è finalizzata al recupero di un BSA preesistente (Mulino sul Foenna): si condivide tuttavia l'opportunità di una sostanziale riduzione del PRUSST attraverso la ripermimetrazione dell'ambito, ora circoscritto all'area di pertinenza del BSA, con l'attribuzione di un modesto incremento di SUL (pari al 20%) quale incentivo per il recupero.

RQ03b – si tratta di un'area prevista dal previgente PRG, nel quale il quantitativo era indifferenziato (7400 sul) tra commercio all'ingrosso e direzionale: per tale ragione nel dimensionamento del RU adottato era stato attribuito il dimensionamento ad unica destinazione.

In ogni caso, si accoglie la richiesta provinciale con una sostanziale riduzione dei quantitativi (da 7400 a 700 mq di SUL) ed una specificazione del recupero di superficie esistente (350 circa) da quella di progetto.

RQ03a – Si tratta di un ambito discontinuo che il RU adottato ha inteso disciplinare in maniera unitaria anche al fine della realizzazione di adeguamenti del sovrappasso autostradale.

In accoglimento (parziale) delle osservazioni proposte (dalla Provincia, dalla Regione e dai privati interessati) si ritiene opportuno scomporre l'ambito in quattro distinte aree (una RQ03 a e tre TR – TR03m; TR03i; TR03l) con proporzionale redistribuzione delle quantità e specifica disciplina d'uso. Tra le destinazioni ammesse nelle aree TR si inserisce la media struttura di vendita.

Conseguentemente, viene meno la previsione di adeguamento del sovrappasso autostradale, non più sostenibile.

9. La Provincia osservante assume che nella tavola AGR01 *“non viene presa in considerazione la tessitura agraria delle aree libere all'interno del perimetro dei centri abitati”*: richiede altresì di inserire apposita disciplina di tutela dei BSA.

A tale proposito si richiama la modifica dell'art.42 in approvazione finalizzata al soddisfacimento della richiesta. L'osservante richiede anche di scongiurare le asfaltature della viabilità sterrata, anche in riferimento alla previsione relativa al cimitero di Scrofiano: a seguito della verifica richiesta, si conferma che trattasi di nuova previsione viaria e non di asfaltatura di strada bianca esistente.

10. La Provincia di Siena rileva potenziali incoerenze tra il RU adottato ed il vigente PTC relativamente alle strategie di rafforzamento dei tessuti – con particolare riferimento alla funzione produttiva: ad avviso dell'Amministrazione provinciale il RU adottato potenzia i centri di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non riconosciuti quali cardini del sistema urbano provinciale.

L'Ente pianificatore condivide tale strategia, fatta propria anche nel Piano strutturale, pertanto sembra che l'osservazione non abbia correttamente compreso le scelte del RU adottato, che di seguito si riepilogano:

d) le previsioni di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non rivestono carattere di potenziamento strategico, limitandosi all'individuazione di un lotto interstiziale (Rigomagno Scalo) ovvero all'ampliamento in funzione di riqualificazione di un'attività produttiva esistente (Carpineta);

e) inoltre, sotto profili disciplinari è opportuno constatare che le addizioni previste dal RU non concretizzano potenziamento esterno al sistema provinciale individuato dal PTC, configurandosi come interventi di rilevanza locale. Anzi, il Regolamento urbanistico è sul punto del tutto rispettoso del PTC, concentrando le previsioni di reale potenziamento – soprattutto produttivo – nei centri di Sinalunga e Bettolle, identificati dal PTC come cardini del sistema urbano provinciale;

f) in ogni caso, in sede di approvazione del RU si procede ad una riduzione delle previsioni relative a Rigomagno Scalo (dove vengono eliminate le previsioni TR07b e TR07c, già conseguenti a trascinarsi dal previgente PRG) e di Carpineta (o Scrofiano, dove viene eliminata una previsione di area di trasformazione residenziale – TR05a).

Si ritiene pertanto del tutto sostanziata dal RU in approvazione le strategie territoriali perseguite dal PTC.

11. La Provincia di Siena assume possibili profili di incoerenza tra il RU adottato e le strategie del PTC laddove l'atto di governo del territorio potenzia l'area produttiva a Pieve (indicata invece dallo strumento della pianificazione quale area produttiva di interesse locale).

In accoglimento parziale dell'osservazione, il RU in approvazione elimina numerose previsioni di trasformazione (TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*) interne al tessuto produttivo, che sono ricondotte alla mera disciplina del tessuto produttivo esistente (pur con la precisazione che l'art. 54 NTA consente comunque lo sfruttamento di un'eventuale capacità residua del PRG).

L'Ente pianificatore intende peraltro evidenziare che il tessuto produttivo a Pieve assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale: sussiste un costante fabbisogno di insediamenti produttivi a ridosso del centro di Sinalunga e lungo l'asse viario della provinciale, non suscettibile di soddisfacimento con le sole, modeste aree residue del PRG previgente.

L'Amministrazione comunale fa inoltre presente che trattasi di aree interstiziali ai tessuti produttivi ovvero, nel caso del TR02e, di appezzamento comunque intercluso tra viabilità di grande scorrimento preesistente ed il tessuto produttivo consolidato, mentre nell'ipotesi TR02c si tratta di un'area collocata tra il tessuto produttivo preesistente, le attrezzature sportive, il tracciato ferroviario Sinalunga Arezzo e il raccordo Siena Bettolle.

Le previsioni adottate, pertanto, non configurano nuove espansioni del territorio urbanizzato in territorio rurale, bensì concretizzano ricuciture e completamento dei margini urbani, attestandosi sulle infrastrutture esistenti.

A tale ultimo proposito, si fa presente che le due aree TR02c e TR02e sono funzionali ad un'obiettivo di riqualificazione del margine urbano ed al miglioramento della viabilità, concorrendo alle dotazioni pubbliche dei due contesti, con particolare riferimento all'asse viario ed al potenziamento del preesistente centro sportivo.

E' opportuna anche la constatazione che le ricuciture ed i completamenti previsti dal RU approvato interessano aree per molte parti già oggi occupate da depositi e piazzali di stoccaggio.

Si segnala inoltre l'adeguatezza della rete infrastrutturale esistente, come peraltro nella stessa osservazione (rigo 4).

Per tali ragioni, la richiesta della Provincia può obiettivamente solo in parte essere accolta attraverso lo stralcio, già richiamato, delle previsioni TR02m**, TR02n**, TR02I*, TR02g*TR02h*.

12. La Provincia richiama il vigente PTC nella parte in cui "orienta ad ancorare la crescita produttiva" nell'area di Bettolle, quale ambito produttivo di interesse provinciale.

L'Amministrazione comunale ha inteso recepire l'indicazione strategica del PTC, prevedendo sostanziale potenziamento del sistema produttivo e commerciale di Bettolle.

Appare sufficiente in questa sede il richiamo alle quantità previste dal RU approvato per Bettolle, che risulta – con le previsioni in approvazione – quasi sostanzialmente saturo:

27.000 mq di SUL con funzione produttiva

4.500 mq di SUL con funzione commerciale.

OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA

Analogamente alla Provincia, anche la Regione Toscana osserva su alcuni profili del RU adottato relativi principalmente ai perimetri dei centri e delle aree urbane, e alla rilevanza nei confronti della disciplina paesaggistica regionale di parte delle previsioni di trasformazione o recupero.

1. Un primo aspetto riguarda la perimetrazione delle aree urbane, richiesto al fine di distinguere tra perimetrazione aggiornata dei centri abitati e delle aree urbane.

La richiesta è condivisa, mediante la specificazione, nell'ambito del quadro conoscitivo e del corpo delle NTA, del perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55, comma 2, lett. b), L.R. 1/2005.

Viene inoltre chiarito nel corpus normativo del RU che l'attuale perimetro delle aree urbane, di cui all'art. 49 NTA, comprende anche le aree di addizione urbana esterne agli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) l.r. 1/2005, nonché quelle di completamento di cui all'art. 55, comma 2, lett. d), stessa legge.

E' a tal proposito opportuno evidenziare che il Regolamento urbanistico di Sinalunga è approvato ai sensi della legge 1/2005 (art. 231 l.r. 65/2014): come noto, l'art. 55 della legge 1/2005 ricomprende nel perimetro delle aree urbane tanto gli insediamenti esistenti, quanto le addizioni e le espansioni dei tessuti.

Per la stessa ragione (approvazione in vigore della legge 1/2005) il RU di Sinalunga non recepisce la perimetrazione del territorio urbanizzato ex art. 4 e 25 l.r. 65/2014.

Tuttavia, al fine dell'esercizio in futuro dell'eventuale *ius variandi* da parte dell'Ente, è introdotta – attraverso specifico aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano strutturale – nello strumento della pianificazione territoriale espressa perimetrazione del territorio urbanizzato ex art. 224 l.r. 65/2014.

2. La Regione richiede anche una valutazione sulle pressioni del traffico veicolare conseguenti alle nuove previsioni insediative, ai sensi dell'art. 9, comma 7 ed 8 del PIT all'epoca adottato.

In proposito, è opportuna la constatazione che il RU in approvazione decrementa sensibilmente, anche in accoglimento delle osservazioni della Regione e della Provincia (cfr. *infra*) i dimensionamenti delle nuove previsioni: è quindi plausibile un deciso miglioramento, anche sotto il profilo dei carichi veicolari, delle pressioni conseguenti alle previsioni approvate.

In ogni caso, gli ambiti di trasformazione più significativi che il RU introduce sono tutti accompagnati dalla contestuale previsione di realizzazione, a carico del privato realizzatore, delle infrastrutture viarie occorrenti.

3. Nei confronti delle specifiche previsioni di trasformazione o recupero vengono sollevati aspetti relativi alla coerenza con la disciplina di tutela paesaggistica:

TR01a - la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione dell'edificazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e conseguentemente la SUL anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione. Si segnala inoltre che la superficie della TR dedicata alla nuova edificazione non è interessata dal perimetro di maglia fitta quale riconosciuta dal RU.

TRo1d – la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e di conseguenza la capacità edificatoria, pressoché dimezzata anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione.

TR03b – La previsione è interclusa all'interno del tessuto urbano e intimamente connessa alla realizzazione di dotazioni per la sosta pubblica, fortemente carenti nell'area: si condivide, tuttavia, l'esigenza di salvaguardia dei caratteri di pregio esistenti introducendo nella relativa scheda specifiche discipline di tutela delle emergenze sussistenti all'interno dell'area (terrazzamenti e gradoni).

TR03f – Si accoglie la richiesta condividendone il merito in relazione al pregio dell'oliveto, stralciando la previsione conseguente a trascinamento dal previgente PRG.

TR07b e TR07c - Al fine di escludere il rafforzamento del policentrismo insediativo di Palazzolo (o Rigomagno Scalo), in accoglimento dell'osservazione della Provincia e della Regione, le previsioni TR07b e TR07c* sono stralciate. Conseguentemente è ridotto il perimetro del centro abitato.

TR02c e TR02e – la Regione richiede di rivalutare le previsioni alla luce del canone di contenimento di consumo di suolo in edificato.

Premesso che il RU in approvazione decurta sensibilmente, anche in accoglimento delle osservazioni della Provincia di Siena e della Regione Toscana, i carichi già conseguenti all'atto di governo del territorio a suo tempo adottato, è opportuno il rilievo che il tessuto produttivo a Pieve assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale: sussiste un costante fabbisogno di insediamenti produttivi a ridosso del centro di Sinalunga e lungo l'asse viario della provinciale, non suscettibile altrimenti di soddisfacimento con le sole, modeste aree residue del PRG previgente.

L'Ente pianificatore fa inoltre presente che trattasi, nel caso del TR02e, di appezzamento comunque intercluso tra viabilità di grande scorrimento preesistente ed il tessuto produttivo consolidato, mentre nell'ipotesi TR02c si tratta di un'area collocata tra il tessuto produttivo preesistente, le attrezzature sportive, il tracciato ferroviario Sinalunga Arezzo ed il raccordo Siena Bettolle.

Le previsioni adottate, pertanto, non configurano nuove espansioni del territorio urbanizzato, bensì concretizzano ricuciture e completamento dei margini urbani.

A tale ultimo proposito, si fa presente che le due aree TR02c e TR02e sono funzionali ad una obiettiva riqualificazione del margine urbano ed al miglioramento della viabilità, concorrendo alle dotazioni pubbliche dei due contesti, con particolare riferimento all'asse viario ed al potenziamento del preesistente centro sportivo.

RQ05a – L'osservazione richiede di esplicitare le consistenze degli edifici esistenti, ed in parte qui accolta mediante specificazione nell'apposita scheda.

Con riferimento alle tutele paesaggistiche ed ambientali, viene ridotta l'ampiezza dell'area e il quantitativo di incremento ammesso attraverso una nuova perimetrazione e la concessione di SUL in ampliamento pari a 2500 mq di sul (oltre l'esistente).

Si ribadisce che il tessuto appartiene al centro abitato di Carpineta, non presentando i caratteri del territorio rurale: tuttavia, si inserisce apposita disciplina di tutela nella relativa scheda normativa, condividendo l'esigenza verso la qualità e sostenibilità indicata nell'osservazione.

RQ03a – Si tratta di un ambito discontinuo che il RU adottato ha inteso disciplinare in maniera unitaria anche al fine della realizzazione di adeguamenti del sovrappasso autostradale. In accoglimento (parziale) delle osservazioni proposte (dalla Provincia di Siena, dalla Regione e dai privati interessati) si ritiene opportuno scomporre l'ambito in quattro distinte aree (una RQ03 a e tre TR – TR03m; TR03i; TR03l) con proporzionale redistribuzione delle quantità e specifica disciplina d'uso. Tra le destinazioni ammesse nelle aree TR viene inserita la media struttura di vendita.

Conseguentemente, viene meno la previsione di adeguamento del sovrappasso autostradale, non più sostenibile.

Anche in questo caso, in accoglimento dell'osservazione della Regione viene specificata nell'apposita scheda la quantità preesistente stimata ed inserita apposita disciplina di tutela nella relativa scheda normativa, condividendo l'esigenza verso la qualità e sostenibilità indicata nell'osservazione.

RQ03b – La Regione richiede una espressa motivazione della riconferma della risalente previsione del PRUSST.

A tal proposito, si conferma che trattasi di area prevista dal previgente PRG, in recepimento del PRUSST.

Si segnala inoltre che, in accoglimento della richiesta della Provincia di Siena, il RU in approvazione porta una sostanziale riduzione dei quantitativi (da 7400 a 700 mq di SUL) ed una specificazione del recupero di superficie esistente (350 circa) da quella di progetto.

4. La Regione Toscana richiede di esplicitare i criteri ex art. 15 del PIT 2009 e ex art. 18 septies l.r. 28/2005 circa la previsione di medie o grandi strutture di vendita

E' opportuna in proposito la constatazione che il RU di Sinalunga non prevede alcuna nuova grande strutture di vendita (ancorché conseguente ad interventi di riuso), né medie aggregate alle prime

equiparate: pertanto, non si rivelano dovute le verifiche che le previsioni normative, anche sopravvenute e comunque compatibili con la sentenza Corte Cost. 165/2014, impongono alle grandi strutture di vendita od alle medie equiparate; né è dovuta la concertazione interistituzionale che l'art. 15 del previgente PIT imponeva alle sole previsioni di grandi strutture di vendita.

Ciò premesso, l'art. 53 delle NTA contiene un riferimento alle "grandi strutture di vendita"; in quanto prende atto delle funzioni già esistenti.

L'art. 54 NTA viene modificato, escludendo il commerciale relativo a medie strutture di vendita e grande distribuzione, condividendo i rilievi dell'osservazione.

Si segnala, per completezza, che in sede di approvazione del RU, in accoglimento di alcune osservazioni, vengono introdotte sei nuove previsioni di medie strutture di vendita.

Si fa infine presente che:

- a) l'art. 15 del previgente PIT si riferiva ai soli strumenti della pianificazione territoriale, mentre il RU in corso di formazione è atto di governo del territorio in attuazione di vigente Piano strutturale;
- b) l'art. 30 del PIT- PPR approvato con deliberazione n. 58 del 30 marzo 2015 impone le verifiche richiamate nell'osservazione solamente in riferimento alle grandi strutture di vendita, non anche alle medie.

5. La Regione Toscana richiede un espresso dimensionamento per la funzione agricola: analoga richiesta della Provincia è stata accolta prevedendo apposito dimensionamento.

6. La Regione Toscana presenta inoltre contributi tecnici di settore rispettivamente relativi a:

- a) Disciplina del territorio rurale
 - Art.85- Aree a prevalente funzione agricola
 - Art.90- Tessitura agraria
 - Art.93- Edifici ad uso abitativo
 - Art.99- Rifugi di squadre di caccia
 - Art.104- Recinzioni

Art.106- Programma aziendale pluriennale di miglioramento ambientale

Art.107- Programma aziendale pluriennale di miglioramento ambientale con valore di piano attuativo.

- b) Area di coordinamento ambiente, energia e cambiamenti climatici
- c) Uso delle risorse idriche

Premesso che in sede di controdeduzioni alle osservazioni pervenute si è proceduto alla sostanziale riorganizzazione delle Norme adottate per quanto attiene la disciplina del territorio agricolo al fine di renderle coerenti con la sopravvenuta legge 65 e con il relativo nuovo regolamento anche se ancora in fase di bozza, e considerato che i contributi pervenuti sopra ricordati facevano necessariamente riferimento alle norme adottate e al quadro disciplinare allora vigente, l'Amministrazione ha inteso tenere pienamente conto dei contributi, reinquadrandone i contenuti nel nuovo testo.

Analogo accoglimento riguarda il punto 2 mentre per il punto 3 si fa necessariamente riferimento ai pareri acquisiti dai gestori in sede di Piano strutturale e alla conseguente normativa di Regolamento urbanistico. In particolare le aree di servizio per la raccolta differenziata e degli inerti sono ricomprese all'interno delle attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) e se ne fa esplicito riferimento all'interno dell'art. 68 delle Norme per l'attuazione.

I principali ulteriori aspetti considerati dalle osservazioni e relative controdeduzioni

Le osservazioni e le controdeduzioni sopra riportate toccano, come detto, per i temi trattati. Aspetti paradigmatici dell'intero impianto del Regolamento urbanistico capaci di indirizzare molte controdeduzioni alle osservazioni dei privati. Tali temi riguardano infatti profili caratterizzanti della pianificazione di livello comunale in Toscana quali il contenimento del consumo di suolo agricolo, la tutela paesaggistica, il contenimento dei dimensionamenti, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole, la qualità degli insediamenti esistenti e proposti.

Gli elementi innovativi dedotti dal mutato contesto legislativo, pianificatorio e regolamentare si sono sostanziati in modifiche coerenti con l'impianto adottato relative a:

- 1- Una definizione aggiornata con la LR65/14 e con il Testo Unico per l'edilizia delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Conseguentemente si sono dovute riformulare le associazioni tra categorie di intervento e classe di valore degli edifici;
- 2- Il riferimento al Regolamento 64/R della Regione Toscana contenente la definizione unificata dei parametri urbanistici, già sostanzialmente utilizzato nel Regolamento urbanistico adottato, in quanto all'epoca era disponibile come proposta tecnico-scientifica, è stato ora sviluppato integralmente nella versione proposta per l'approvazione;
- 3- L'intero corpo normativo dedicato al territorio agricolo è stato riorganizzato tenendo conto delle disposizioni in materia della LR65/14, tralasciando anche le bozze del nuovo regolamento di attuazione per il territorio agricolo;
- 4- In quanto adottato precedentemente alla entrata in vigore della LR65/14, il Regolamento Urbanistico di Sinalunga non è tenuto alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato. Tuttavia nell'ambito dell'accoglimento delle osservazioni di Regione e Provincia relative alla perimetrazione di centro abitato e di area urbana, e tenuto conto che né il Piano strutturale né il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena contengono la definizione cartografica delle aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, il perimetro dell'area urbana può essere assunto come discrimine nei confronti del territorio agricolo.

Ulteriori modifiche apportate in virtù dell'accoglimento di osservazioni riguardano:

- a. In relazione alla definizione dei diversi tessuti insediativi o dei diversi ambiti del territorio aperto, il Regolamento urbanistico adottato conteneva un elenco delle funzioni ammesse in quel tessuto o in quell'ambito. Si è ritenuto migliorativo del documento adottato l'accoglimento delle osservazioni che sottolineavano l'assenza in tali elenchi di alcune funzioni ritenute certamente

compatibili. La scelta che si ritiene di chiarezza e di più agevole gestione è stata di passare dall'elencazione delle funzioni consentite (con evidente rischi di omissioni) alla elencazione delle funzioni non consentite.

b. La disciplina della perequazione urbanistica contenuta nelle Norme del Regolamento Urbanistico adottato e accompagnata da una specifica relazione illustrativa dei principi e dei metodi adottati, è stata oggetto di numerose osservazioni che in buona sostanza ne hanno evidenziato il carattere eccessivamente oneroso. In effetti è sembrato necessario riconsiderarne alcuni parametri anche alla luce del quadro economico attuale e della particolare acutezza della crisi nel campo dell'edilizia residenziale e dell'edilizia in genere. Fermo restando l'impianto assunto (indici di utilizzazione territoriale), sono state ridotte le percentuali di aree da cedere gratuitamente al comune nell'ambito delle aree di nuova edificazione (Aree di trasformazione TR) e individuate forme di monetizzazione secondo casistiche definite. Conseguentemente alle semplificazioni introdotte, il documento PER01 "Applicazione del principio perequativo nella formazione del Regolamento Urbanistico" contenente articolate procedure metodologiche e tabelle di calcolo risulta superfluo tra gli elaborati proposti all'approvazione. Una sintesi degli aspetti mantenuti è formulata all'interno del TITOLO XIII – *Disciplina della valutazione degli effetti e della perequazione urbanistica* delle Norme pertanto l'elaborato PR01 è eliminato dagli elaborati costitutivi il Regolamento Urbanistico in approvazione.

c. La vasta area prevalentemente produttiva denominata Le Persie, presenta un assetto estremamente rarefatto alternato ad aree dense. Molte osservazioni hanno rilevato la necessità di considerare tali tessuti come tessuti di completamento industriale e artigianale ripristinando gli indici esistenti nel previgente Piano regolatore generale. In accoglimento sostanziale di tali istanze si è proceduto alla eliminazione delle aree di trasformazione produttiva previste nello strumento adottato e alla introduzione di regole e parametri inerenti il completamento.

d. Alcune osservazioni e in particolare quella di un'associazione ambientalista hanno sottolineato la mancanza della previsione di una rete ciclabile estesa almeno all'area pianeggiante della Pieve e dei suoi dintorni. L'istanza è stata valutata positivamente introducendo in cartografia un apposito segno grafico che tuttavia deve essere inteso come indicativo di una traiettoria piuttosto che della specifica opera pista ciclabile. L'efficacia operativa di tale indicazione è subordinata a specifici studi e conseguenti definizioni progettuali necessarie alla verifica delle geometrie stradali e delle opere

necessarie a mettere in sicurezza i tracciati promiscui. I tratti di pista ciclabile inseriti all'interno delle Aree di trasformazione sono ricompresi invece nella attuazione delle rispettive TR.

e. Il perseguimento dei requisiti APEA così come definiti dal Regolamento 74/R ipotizzato in sede di elaborazione del Regolamento urbanistico rispondente anche ad una precisa iniziativa sperimentale da parte della provincia di Siena nell'ambito della Pieve, si è rivelato non proponibile in quanto tale area ricadeva in pericolosità elevata. In subordine nello strumento adottato è stato formulato, all'interno delle prescrizioni contenute nelle schede di indirizzo progettuale in aree produttive, l'obiettivo del perseguimento dei criteri minimi APEA così come definiti nella apposita delibera regionale 1245/2009. Numerose osservazioni hanno rilevato la difficoltà di rispettare tali prescrizioni in presenza di aree molto piccole e di una estrema frammentazione proprietaria unita alla piccolissima dimensione delle aziende. In sede di valutazione delle osservazioni è stata ritenuta valida la motivazione addotta eliminando il riferimento ai requisiti ; anche semplificati; delle aree APEA. Una valutazione delle dinamiche insediative e ambientali nel settore saranno comunque possibili in sede di monitoraggio anche avvalendosi della apposita piattaforma messa a disposizione dalla Regione Toscana.

f. Gli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico adottato contenevano la perimetrazione con apposito segno grafico dei vincoli ex lege e di quelli da decreto vigenti nel territorio comunale. Essendo nel frattempo intervenuto il PIT/PPR si è ritenuto utile, per evitare possibili discrasie e per facilità di gestione, eliminare tali perimetri dalle carte del Regolamento urbanistico rinviando a quelli contenuti nel PIT/PPR.

Ulteriori aspetti oggetto di specificazione

1 -Un tema sensibile nell'impianto di un Regolamento urbanistico è quello del dimensionamento e soprattutto delle modalità di calcolo per individuare il "prelievo" da operare nei confronti dello stanziamento contenuto nel Piano strutturale. Il Piano strutturale di Sinalunga contiene già nelle sue norme un dispositivo per impedire che tutto o quasi il dimensionamento del piano valido a tempo indeterminato sia "speso" già nel primo strumento operativo. Tale limite quantitativo è fissato nella misura del 35% calcolato sul dimensionamento totale del Piano strutturale (e non per singola UTOE) ritenendo fondamentale riservare al Regolamento Urbanistico (vedi regolamento regionale 3/R) le scelte localizzative e i dimensionamenti conformativi. A questo proposito occorre ricordare infine che le quantità di SUL da prelevare dal dimensionamento del Piano strutturale in quanto derivanti da

deruralizzazioni, sono da computare a carico del dimensionamento residenziale globale comunale secondo il principio della prevenzione temporale.

2. Nell'ambito delle modifiche apportate agli elaborati adottati in seguito all'accoglimento (parziale o totale) delle osservazioni pervenute, sono state anche apportate limitatissime modifiche o rettifiche agli elaborati grafici. Tali modifiche restano comunque nei limiti degli adattamenti necessari al cambiamento di scala (da 1/10.000 a 1/2.000) che consente una lettura più precisa dei segni fondiari distinti in cartografia.

3. La LR 65/14 all'art.121 disciplina puntualmente la fattispecie attuativa del Progetto unitario convenzionato, già introdotta nel Regolamento urbanistico adottato di Sinalunga. Al medesimo articolo si precisa che tale modalità attuativa è tuttavia ammissibile esclusivamente quando l'intervento, pur complesso, interessi aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria. In questo senso nelle norme in approvazione è stata introdotta tale specificazione che limita il ricorso al Progetto unitario convenzionato alla presenza attestata delle opere di urbanizzazione primaria stabilendo al contempo la necessità della redazione del piano attuativo in caso contrario.

4. In sede di revisione delle Norme tecniche di attuazione a seguito delle osservazioni pervenute, si è ritenuto opportuno introdurre l'*art. 11bis - Deroghe al D.M. 2 aprile 1968, n.1444* in quanto la sopravvenuta legge regionale 65/14 ammette con l'art. 140 la possibilità di disciplinare i casi in cui è possibile operare in deroga al DM1444/68 per quanto concerne le distanze tra fabbricati e la possibilità di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard non reperibili.

Per quanto concerne la monetizzazione delle dotazioni standard i criteri, le modalità, i limiti nonché gli oneri pecuniari sono rimandati ad una delibera successiva.

Allegati

Schede del patrimonio edilizio esistente

Patrimonio edilizio urbano

Patrimonio edilizio rurale

Standard

bilancio con dimensionamento 24 mq/ab

bilancio con dimensionamento 30 mq/ab

Dati dimensionali

Scheda del patrimonio edilizio urbano

CA1

COMUNE DI SINALUNGA

RILEVATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO (REGOLAMENTO ADRIANI)

SEZIONE GENERALE (A*)

Tavoletta N° SCHEDA N°

DATA DI RILEVAZIONE (gg/mm/aaaa)/...../.....

RILEVATORI.....

• Accessibilità fronte strada da corte viabilità di servizio da pertinenza

A1 AREE DI PERTINENZA

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

area di pertinenza non rilevabile (quando l'area di pertinenza non è rilevabile non compilare la sezione successiva)

Assente

buono

medio

cattivo

Giardino

Orto

Cortile

Chiosstro

Scala di accesso

Resede

Alberature di pregio

Filari

Ingressi, recinzioni

legno
muratura
rete metallica
inferriata

Piscina

A1 ABACO FOTOGRAFICO

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

numero fotogramma	descrizione			elementi di valore/degrado
.....	vista d'insieme	area di pertinenza	ingressi	elementi di valore/degrado
.....	vista d'insieme	area di pertinenza	ingressi	elementi di valore/degrado
.....	vista d'insieme	area di pertinenza	ingressi	elementi di valore/degrado
.....	vista d'insieme	area di pertinenza	ingressi	elementi di valore/degrado
.....	vista d'insieme	area di pertinenza	ingressi	elementi di valore/degrado
.....	vista d'insieme	area di pertinenza	ingressi	elementi di valore/degrado

*Nota 1 riempire la scheda a partire dalla sezione B o C a secondo che si tratti di edificio principale o secondario e solo dopo compilare la sezione A in funzione del contesto.

B

COMUNE DI SINALUNGA SEZIONE EDIFICIO

Tavoletta N° SCHEDA N°

descrizione sintetica descrizione estesa

(per la descrizione estesa procedere alla compilazione di tutte le voci, per la descrizione sintetica solamente le voci contrassegnate)

B AMBITO scelta singola

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

URBANA	descrizione sintetica			
	descrizione estesa			
RURALE	descrizione sintetica	casa colonica	aggregazione di case coloniche	nuova costruzione rurale
	descrizione estesa			
EDIFICIO PROMISCUO (produtt./residenziale)	descrizione sintetica	orizzontale	verticale	
	descrizione estesa			
PRODUTTIVA	descrizione sintetica	prefabbricato	muralura	
	descrizione estesa			

B NUMERO DELLE UNITA' VOLUMETRICHE FORMANO L'EDIFICIO** scelta singola

UV1	UV2	UV3	UV4	UV5	UV6	UV7
UV8	UV9	UV10	UV11	UV12	UV13	UV14

*Per il rilevatore: indicare il periodo approssimativo di costruzione delle UV

**Per il compilatore: verificare la corrispondenza con l'attributo periodizzazione delle singole unità volumetriche

B USO PREVALENTE scelta singola

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

residenziale	n° alloggi	.....
misto	n° alloggi	.....
non residenziale	alberghiero	n° posti letto
	agriturismo	n° posti letto

B FUNZIONI PRESENTI scelta multipla

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

Presenza delle seguenti funzioni

- | | |
|--|--------------------------------|
| residenziale | cultura e spettacolo |
| commercio all'ingrosso | sanità e assistenza |
| commercio al dettaglio | sport |
| pubblico esercizio | sicurezza |
| commercio di merci ingombranti ed a consegna differita | uffici amministrativi pubblici |
| artigianale | culto |
| dirazionale | cimitero |
| uffici | servizi di trasporto |
| attività di servizio | impianti tecnologici |
| turistico ricettivo | distributori carburanti |
| agriturismo | box auto/parcheggio/garage |
| produttivo | magazzino/deposito |
| attività connesse all'attivamento | nessuna attività |
| attività connesse all'agricoltura e alla floricoltura | edificio in costruzione |
| attività connesse alla produzione di laterizi | edificio diruto |
| istruzione (privato) | |
| istruzione (pubblico) | |

B ACCESSI E RELATIVI USI

scelta multipla

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

via/piazza	n°c	Accesso carrabile	N°	Destinazione uso a piano terra	Legenda destinazioni d'uso a piano terra
.....	<input type="checkbox"/>	1. residenziale
.....	<input type="checkbox"/>	2. commercio all'ingrosso
.....	<input type="checkbox"/>	3. esercizi vicinato
.....	<input type="checkbox"/>	4. media / grande distribuzione
.....	<input type="checkbox"/>	5. centro commerciale
.....	<input type="checkbox"/>	6. pubblico esercizio
.....	<input type="checkbox"/>	7. commercio di merci ingombranti ed a consegna differita
.....	<input type="checkbox"/>	8. artigianale
.....	<input type="checkbox"/>	9. direzionale
.....	<input type="checkbox"/>	10. uffici
.....	<input type="checkbox"/>	11. attività di servizio
.....	<input type="checkbox"/>	12. turistico - ricettivo
.....	<input type="checkbox"/>	13. agriturismo
.....	<input type="checkbox"/>	14. produttivo
.....	<input type="checkbox"/>	15. attività connesse all'allevamento
.....	<input type="checkbox"/>	16. attività connesse all'agricoltura e alla floricoltura
.....	<input type="checkbox"/>	17. attività connesse alla produzione di laterizi
.....	<input type="checkbox"/>	18. istruzione (privato)
.....	<input type="checkbox"/>	19. istruzione (pubblico)
.....	<input type="checkbox"/>	20. cultura e spettacolo
.....	<input type="checkbox"/>	21. sanità e assistenza-sport
.....	<input type="checkbox"/>	22. sicurezza
.....	<input type="checkbox"/>	23. uffici amministrativi pubblici
.....	<input type="checkbox"/>	24. culto
.....	<input type="checkbox"/>	25. cimitero
.....	<input type="checkbox"/>	26. servizi di trasporto
.....	<input type="checkbox"/>	27. impianti tecnologici
.....	<input type="checkbox"/>	28. distributori di carburanti
.....	<input type="checkbox"/>	29. box auto/ parcheggio/garage
.....	<input type="checkbox"/>	30. magazzini/deposito
.....	<input type="checkbox"/>	31. nessuna attività
.....	<input type="checkbox"/>	32. edificio in costruzione
.....	<input type="checkbox"/>	33. edificio diruto
.....	<input type="checkbox"/>	34. passo carrabile/pedonale
.....	<input type="checkbox"/>	35.

B CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI

scelta multipla

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

	materiale	tipo	colore	Legenda COLORI
<input type="checkbox"/> Finitura facciata	<input type="checkbox"/> intonaco <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> cemento armato <input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> blocchi calcestruzzo	<input type="checkbox"/> liscio <input type="checkbox"/> arpicciato <input type="checkbox"/> bugnato <input type="checkbox"/> disegnato <input type="checkbox"/> graffiato <input type="checkbox"/> locale <input type="checkbox"/> arenaria <input type="checkbox"/> travertino <input type="checkbox"/> tufo <input type="checkbox"/> marmo	.....	1 giallo 2 ocra 3 bianco 4 rosa 5 verde 6 marrone 7 rosso 8 celeste 9 grigio 10 crema 11 arancio 12 assente
<input type="checkbox"/> Basamento (fino a 1m)	<input type="checkbox"/> intonaco <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> cemento armato <input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> maiolica	<input type="checkbox"/> liscio <input type="checkbox"/> arpicciato <input type="checkbox"/> bugnato <input type="checkbox"/> disegnato <input type="checkbox"/> graffiato <input type="checkbox"/> locale <input type="checkbox"/> arenaria <input type="checkbox"/> travertino <input type="checkbox"/> tufo <input type="checkbox"/> marmo	.....
<input type="checkbox"/> Angolari	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	colore	
<input type="checkbox"/> Marcapiano	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Marcadavanzale	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Davanzale	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Cornici	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Cornice sottotetto	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Loggia	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Portico	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....
<input type="checkbox"/> Pensiline in corrispondenza delle aperture	<input type="checkbox"/> legno/laterizio <input type="checkbox"/> ferro/vetro	.....	.....
<input type="checkbox"/> Balcone	<input type="checkbox"/> aperto 3 lati <input type="checkbox"/> chiuso su tre lati <input type="checkbox"/> chiuso 2 lati	.....	.....
<input type="checkbox"/> Copertura balcone	<input type="checkbox"/> coperto <input type="checkbox"/> scoperto	.....	.....
<input type="checkbox"/> Parapetto balcone	<input type="checkbox"/> muratura <input type="checkbox"/> cem. armato <input type="checkbox"/> prefabbricato <input type="checkbox"/> ringhiera	.....	.....
<input type="checkbox"/> Terrazzi di copertura	<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	.....	.....
<input type="checkbox"/> Infissi	<input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> alluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> altro	.....	colore	Legenda COLORI
<input type="checkbox"/> Avvolgibili	<input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> alluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> altro	.....	.....	1 giallo
<input type="checkbox"/> Persiane	<input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> alluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> altro	.....	.....	2 ocra
<input type="checkbox"/> Scuri esterni	<input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> alluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> altro	.....	.....	3 bianco
<input type="checkbox"/> Controinfissi	<input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> alluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> altro	.....	.....	4 rosa
<input type="checkbox"/> Insegne	<input type="checkbox"/> entro aperture <input type="checkbox"/> in parete <input type="checkbox"/> a bandiera	.....	.....	5 verde
<input type="checkbox"/> Tende da sole	<input type="checkbox"/> a discesa <input type="checkbox"/> a cappottina	.....	.....	6 marrone
<input type="checkbox"/> Tipo di copertura	<input type="checkbox"/> piana <input type="checkbox"/> a falde <input type="checkbox"/> a volta	.....	.....	7 rosso
<input type="checkbox"/> Presenza sulla copertura	<input type="checkbox"/> lucernario <input type="checkbox"/> pannello solare <input type="checkbox"/> non rilevabile	.....	.....	8 celeste
	<input type="checkbox"/> terrazzo a tasca	.....	.....	9 grigio
		.....	.....	10 crema
		.....	.....	11 dorato
		.....	.....	12 bronzo
		.....	.....	13 argento
		.....	.....	14 nero

B ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento.

• Tipo

• Materiale

• Stato buono intermedio cattivo

B DEGRADO ARCHITETTONICO / INCONGRUITA' ▼ *scelta multipla*

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento.

• Finitura facciata mancante deteriorato incongruente

• Infissi mancante deteriorato incongruente

• Persiane/ Scuri esterni/ Avvolgibili mancante deteriorato incongruente

• Controinfissi disomogeneo deteriorato incongruente

• Insegne incompatibili deteriorato incongruente

• Elementi tecnologici incompatibili antenne paraboliche condizionatori bocchette canalizzazioni

• Superfazioni

• Tamponamento logge, terrazzi, balconi Sì No Non so

• Balconi incompatibili

B DEGRADO FISICO ▼

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento.

• Degradamento strutturale basso medio alto

• Degradamento delle finiture basso medio assente

• Progettista

Incoerenza con i caratteri morfologici prevalenti del contesto di riferimento contrastante per tipologia edilizia contrastante per numero di piani contrastante per funzioni svolte

Rilevanza morfologico-architettonica Sì No

• Note

Scheda del patrimonio edilizio rurale

A1

COMUNE DI SINALUNGA

RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE DEL TERRITORIO APERTO

SEZIONE GENERALE (A*)

Tavoletta N°..... SCHEDA N°.....

Toponimo.....VIA.....

DATA DI RILEVAZIONE (gg/mm/aaaa)/...../.....

RILEVATORI.....

- Accessibilità fronte strada da corte viabilità di servizio da pertinenza

A1 AREE DI PERTINENZA

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

- area di pertinenza non rilevabile (quando l'area di pertinenza non è rilevabile non compilare la sezione successiva)
 Assente

	buono	medio	cattivo
<input type="checkbox"/> Giardino	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Orto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Cortile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Chiosstro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Aia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alberature di pregio

Filari

- Ingressi, recinzioni legno
 muratura
 rete metallica
 infertata

Piscina

A1 ABACO FOTOGRAFICO

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

numero fotogramma	descrizione			
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado
.....	<input type="checkbox"/> vista d'insieme	<input type="checkbox"/> aree di pertinenza	<input type="checkbox"/> ingressi	<input type="checkbox"/> elementi di valore/degrado

**Nota 1 riempire la scheda a partire dalla sezione B o C a secondo che si tratti di edificio principale o secondario e solo dopo compilare la sezione A in funzione del contesto.*

B

COMUNE DI SINALUNGA SEZIONE EDIFICIO

Tavoletta N° SCHEDA N°

descrizione sintetica descrizione estesa ▼
 (per la descrizione estesa procedere alla compilazione di tutte le voci, per la descrizione sintetica solamente le voci contrassegnate)

B AMBITO scelta singola

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento.

URBANA descrizione sintetica descrizione estesa ▼

RURALE descrizione sintetica casa colonica aggregazione di case coloniali nuova costruzione rurale
 descrizione estesa ▼

EDIFICIO PROMISCUO (produtt./residenziale) descrizione sintetica orizzontale verticale
 descrizione estesa ▼

PRODUTTIVA descrizione sintetica prefabbricato muratura
 descrizione estesa ▼

B NUMERO DELLE UNITA' VOLUMETRICHE FORMANO L'EDIFICIO' ** scelta singola

UV1 UV2 UV3 UV4 UV5 UV6 UV7
 UV8 UV9 UV10 UV11 UV12 UV13 UV14

*Per il rilevatore: indicare il periodo approssimativo di costruzione delle UV

**Per il compilatore: verificare la corrispondenza con l'attributo periodizzazione delle singole unità volumetriche

B USO PREVALENTE scelta singola

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

residenziale n° alloggi

misto n° alloggi

non residenziale alberghiero n° posti letto |
 agriturismo n° posti letto |

B FUNZIONI PRESENTI scelta multipla

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento
 Presenza delle seguenti funzioni

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> residenziale | <input type="checkbox"/> cultura e spettacolo |
| <input type="checkbox"/> commercio all'ingrosso | <input type="checkbox"/> sanità e assistenza |
| <input type="checkbox"/> commercio al dettaglio | <input type="checkbox"/> sport |
| <input type="checkbox"/> pubblico esercizio | <input type="checkbox"/> sicurezza |
| <input type="checkbox"/> commercio di merci ingombranti ed a consegna differita | <input type="checkbox"/> uffici amministrativi pubblici |
| <input type="checkbox"/> artigianale | <input type="checkbox"/> culto |
| <input type="checkbox"/> direzionale | <input type="checkbox"/> cimitero |
| <input type="checkbox"/> uffici | <input type="checkbox"/> servizi di trasporto |
| <input type="checkbox"/> attività di servizio | <input type="checkbox"/> impianti tecnologici |
| <input type="checkbox"/> turistico ricettivo | <input type="checkbox"/> distributori carburanti |
| <input type="checkbox"/> agriturismo | <input type="checkbox"/> box auto/parcheggi/garage |
| <input type="checkbox"/> produttivo | <input type="checkbox"/> magazzino/deposito |
| <input type="checkbox"/> attività connesse all'allevamento | <input type="checkbox"/> nessuna attività |
| <input type="checkbox"/> attività connesse all'agricoltura e alla floricoltura | <input type="checkbox"/> edificio in costruzione |
| <input type="checkbox"/> attività connesse alla produzione di laterizi | <input type="checkbox"/> edificio diruto |
| <input type="checkbox"/> istruzione (privato) | |
| <input type="checkbox"/> istruzione (pubblico) | |

B ACCESSI E RELATIVI USI scelta multipla

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

via/piazza	n°c	Accesso carrabile	N°	Destinazione uso a piano terra	Legenda destinazioni d'uso a piano terra
.....	<input type="checkbox"/>	1. residenziale
.....	<input type="checkbox"/>	2. commercio all'ingrosso
.....	<input type="checkbox"/>	3. esercizi/ vicinato
.....	<input type="checkbox"/>	4. media / grande distribuzione
.....	<input type="checkbox"/>	5. centro commerciale
.....	<input type="checkbox"/>	6. pubblico esercizio
.....	<input type="checkbox"/>	7. commercio di merci ingombranti ed a consegna differita
.....	<input type="checkbox"/>	8. artigianale
.....	<input type="checkbox"/>	9. direzionale
.....	<input type="checkbox"/>	10. uffici
.....	<input type="checkbox"/>	11. attività di servizio
.....	<input type="checkbox"/>	12. turistico - ricettivo
.....	<input type="checkbox"/>	13. agriturismo
.....	<input type="checkbox"/>	14. produttivo
.....	<input type="checkbox"/>	15. attività connesse all'allevamento
.....	<input type="checkbox"/>	16. attività connesse all'agricoltura e alla floricoltura
.....	<input type="checkbox"/>	17. attività connesse alla produzione di laterizi
.....	<input type="checkbox"/>	18. istruzione (privato)
.....	<input type="checkbox"/>	19. istruzione (pubblica)
.....	<input type="checkbox"/>	20. cultura e spettacolo
.....	<input type="checkbox"/>	21. sanità e assistenza
.....	<input type="checkbox"/>	22. sport
.....	<input type="checkbox"/>	23. sicurezza
.....	<input type="checkbox"/>	24. uffici amministrativi pubblici
.....	<input type="checkbox"/>	25. culto
.....	<input type="checkbox"/>	26. cimitero
.....	<input type="checkbox"/>	27. servizi di trasporto
.....	<input type="checkbox"/>	28. impianti tecnologici
.....	<input type="checkbox"/>	29. distributori di carburanti
.....	<input type="checkbox"/>	30. box auto/ parcheggio/garage
.....	<input type="checkbox"/>	31. magazzini/ deposito
.....	<input type="checkbox"/>	32. nessuna attività
.....	<input type="checkbox"/>	33. edificio in costruzione
.....	<input type="checkbox"/>	34. edificio diruto
.....	<input type="checkbox"/>	35. passo carrabile/pedonale

B CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI scelta multipla

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento

	materiale	tipo	colore	Legenda COLORI:
<input type="checkbox"/> Finitura facciata	<input type="checkbox"/> intonaco <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> cemento armato <input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> blocchi calcestruzzo	<input type="checkbox"/> liscio <input type="checkbox"/> arcciato <input type="checkbox"/> bugnato <input type="checkbox"/> disegnato <input type="checkbox"/> graffiato <input type="checkbox"/> locale <input type="checkbox"/> arenaria <input type="checkbox"/> travertino <input type="checkbox"/> tufo <input type="checkbox"/> marmo	.....	1.giallo 2.ocra 3.bianco 4.rosa 5.verde 6.marrone 7.rosso 8.celaste 9.grigio 10.crema 11.arancio 12.assente
<input type="checkbox"/> Basamento (fino a 1m)	<input type="checkbox"/> intonaco <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> cemento armato <input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> maiolica	<input type="checkbox"/> liscio <input type="checkbox"/> arcciato <input type="checkbox"/> bugnato <input type="checkbox"/> disegnato <input type="checkbox"/> graffiato <input type="checkbox"/> locale <input type="checkbox"/> arenaria <input type="checkbox"/> travertino <input type="checkbox"/> tufo <input type="checkbox"/> marmo	.....
<input type="checkbox"/> Angolari	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	colore	.....
<input type="checkbox"/> Marcapiano	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Marcadavanzale	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Davanzale	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Cornici	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Cornice sottotetto	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Loggia	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Portico	<input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> laterizio <input type="checkbox"/> maiolica <input type="checkbox"/> c.a. <input type="checkbox"/> conglomerato <input type="checkbox"/> marmo <input type="checkbox"/> intonaco	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Pensiline in corrispondenza delle aperture	<input type="checkbox"/> legno/laterizio	<input type="checkbox"/> ferro/vetro	.....	.....
<input type="checkbox"/> Balcone	<input type="checkbox"/> aperto 3 lati	<input type="checkbox"/> chiuso su tre lati	<input type="checkbox"/> chiuso 2 lati	.....
<input type="checkbox"/> Copertura balcone	<input type="checkbox"/> coperto	<input type="checkbox"/> scoperto	.....	.....
<input type="checkbox"/> Parapetto balcone	<input type="checkbox"/> muratura	<input type="checkbox"/> cem. armato	<input type="checkbox"/> prefabbricato	<input type="checkbox"/> ringhiera
<input type="checkbox"/> Terrazzi di copertura	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	.....	.....
<input type="checkbox"/> Infilssi	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Avvolgibili	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Persiane	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Scuri esterni	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Controinfilssi	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Insegne	<input type="checkbox"/> entro aperture	<input type="checkbox"/> in parete	<input type="checkbox"/> a bandiera	.....
<input type="checkbox"/> Tende da sole	<input type="checkbox"/> a discesa	<input type="checkbox"/> a cappottina	.....	.....
<input type="checkbox"/> Tipo di copertura	<input type="checkbox"/> piana	<input type="checkbox"/> a falde	<input type="checkbox"/> a volta	.....
<input type="checkbox"/> Presenza sulla copertura	<input type="checkbox"/> lucernario	<input type="checkbox"/> pannello solare	<input type="checkbox"/> non rilevabile	.....
	<input type="checkbox"/> terrazzo a tasca	.....	.....	.....

B ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto a proposta per l'inserimento.

• Tipo

• Materiale

• Stato buono intermedio cattivo

B DEGRADO ARCHITETTONICO / INCONGRUITA' *sceglia multipla*

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto a proposta per l'inserimento.

• Finitura facciata mancante deteriorato incongruente

• Infissi mancante deteriorato incongruente

• Persiane/ Scuri esterni/ Avvolgibili mancante deteriorato incongruente

• Controinfissi disomogeneo deteriorato incongruente

• Insegne incompatibili deteriorato incongruente

• Elementi tecnologici incompatibili antenne paraboliche condizionatori bocchette canalizzazioni

• Superfettazioni

• Tamponamento logge, terrazzi, balconi Sì No Non so

• Balconi incompatibili

B DEGRADO FISICO

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento.

• Degrado strutturale basso medio alto assente

• Degrado delle finiture basso medio alto assente

• Progettista

Incoerenza con i caratteri morfologici prevalenti del contesto di riferimento contrastante per tipologia edilizia contrastante per numero di piani contrastante per funzioni svolte

Rilevanza morfologico-architettonica Sì No

• Note

B ABACO FOTOGRAFICO

NOTA - Se un elemento di una classe enumerata non è presente in lista va segnalata al responsabile del progetto e proposta per l'inserimento.

numero fotogramma*	descrizione			
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità
.....	<input type="checkbox"/> facciata principale	<input type="checkbox"/> facciata secondaria	<input type="checkbox"/> elementi architettonici e decorativi	<input type="checkbox"/> degrado architettonico /incongruità

**Nota - La prima foto inserita, se non diversamente specificato, diviene la foto principale.*

mq/ab

mq/ab

UTOE	ABITANTI		fabbisogno standard 24mq/ab					standard totali RU					saldo				
	esistenti	teorici	AC	P	I	V	totale	AC	P	I	V	totale	AC	P	I	V	totale
1	3.188	563	13.199	13.199	16.970	47.138	90.504	41.837,27	25.648,89	22.179,25	45.754,74	135.420,15	28.638,77	12.450,39	5.209,75	-1.382,76	44.916,15
2	3.449	1.648	17.840	17.840	22.937	63.713	122.328	14.793,75	49.768,19	0,00	68.894,89	133.456,83	3.045,75	31.928,69	-22.936,50	5.182,39	11.128,83
3	2.702	1.070	13.202	13.202	16.974	47.150	90.528	13.306,50	27.774,67	18.594,12	48.861,28	108.536,57	104,50	14.572,67	1.620,12	1.711,28	18.008,57
4	1.120	293	4.946	4.946	6.359	17.663	33.912	517,99	9.449,07	2.999,67	29.267,37	42.234,10	-4.427,51	4.503,57	-3.358,83	11.604,87	8.322,10
5	619	200	2.867	2.867	3.686	10.238	19.656	4.003,73	7.493,50	0,00	25.703,23	37.200,46	1.137,23	4.627,00	-3.685,50	15.465,73	17.544,46
6	311	21	1.162	1.162	1.494	4.150	7.968	1.248,92	1.398,99	0,00	0,00	2.647,91	86,92	236,99	-1.494,00	-4.150,00	-5.320,09
7	405	207	2.142	2.142	2.754	7.650	14.688	2.723,85	1.797	0,00	8.055,56	12.576,41	581,85	-345,00	-2.754,00	405,56	-2.111,59
totale	11.794	4.022	55.356	55.356	71.172	197.700	379.584	78.432,01	123.330,31	43.773,04	226.537,07	472.072,43	23.076,01	67.974,31	-27.398,96	28.837,07	92.488,43

Standard - Bilancio con dimensionamento 24

Standard - Bilancio con dimensionamento 30

RELAZIONE

UTOE	ABITANTI		fabbisogno standard 24mq/ab				standard totali RU				saldo							
	esistenti	teorici totali	AC	P	I	V	totale	AC	P	I	V	totale	AC	P	I	V	totale	
1	3.188	583	3.771	15.084	18.855	18.855	60.336	113.130	41.837,27	25.648,89	22.179,25	45.754,74	135.420,15	26.753,27	6.793,89	3.324,25	-14.581,26	22.290,15
2	3.449	1.648	5.097	20.388	25.485	25.485	81.552	152.910	14.793,75	49.768,19	0,00	68.894,89	133.456,83	-5.594,25	24.283,19	-25.485,00	-12.657,11	-19.453,17
3	2.702	1.070	3.772	15.088	18.860	18.860	60.352	113.160	13.306,50	27.774,67	18.594,12	48.861,28	108.536,57	-1.781,50	8.914,67	-265,88	-11.490,72	-4.623,43
4	1.120	293	1.413	5.652	7.065	7.065	22.608	42.390	517,99	9.449,07	2.999,67	29.267,37	42.234,10	-5.134,01	2.384,07	-4.065,33	6.659,37	-155,90
5	619	200	819	3.276	4.095	4.095	13.104	24.570	4.003,73	7.493,50	0,00	25.703,23	37.200,46	727,73	3.398,50	-4.095,00	12.599,23	12.630,46
6	311	21	332	1.328	1.660	1.660	5.312	9.960	1.248,92	1.398,99	0,00	2.647,91	-79,08	-261,01	-1.660,00	-5.312,00	-7.312,09	
7	405	207	612	2.448	3.060	3.060	9.792	18.360	2.723,85	1.797	0,00	8.055,56	12.576,41	-1.263,00	-3.060,00	-1.736,44	-5.783,59	
totale	11.794	4.022	15.816	63.264	79.080	79.080	253.056	474.480	78.432,01	123.330,31	43.773,04	226.537,07	472.072,43	15.168,01	44.250,31	-35.306,96	-26.518,93	-2.407,57

Dati dimensionali

UTOE	destinazione	PS	Prelievi RU			
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 1 Sinalunga	Residenziale	20.400	1.015	TR01a - via Sinalunga	10.573	9.827
			1.530	TR01b - Lupinare		
			925	TR01c - La Ripa		
			300	TR01d -Poggio di Mezzo		
			180	TR01e -Via dell'opera		
			230	TR01f -via Cavour		
			0	TR01g** - San Donnino		
			0	TR01h** - Aducello		
			1.220	RQ01a - Ex Cigaf		
			2.000	RQ01b - Ex Inam		
			600	RQ01c - Ex Macelli		
			848	RQ01d - Scuola materna		
			200	RQ01e - Fornace delle Macchiaie		
			85	RQ01f - Il sodo		
	1.440	lotti completamento				
	Turistico ricettivo	70	10	RQ01e - Fornace delle Macchiaie	10	60
	Produttivo	330	0		0	330
Comm. (grande distr.)	0	0		0	0	
Direzionale	1.026	0		0	1.026	
Comm. (media distr.)	700	0		0	700	

UTOE	destinazione	PS	Prelievi RU			
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 2 Pieve	Residenziale	57.700	3.320	TR02a - Le Prata	19.350	38.350
			1.200	TR02b - via Boscagli		
			3.000	TR02d - via Golgi		
			5.450	TR02f - Via Piave interno		
			1.000	RQ02a - Ex Mobilcasa		
			1.500	RQ02b- Viale Trieste		
			1.000	RQ02c -Ex Parmobil		
			2.880	lotti completamento		
	Turistico	187	110	RQ02a - Ex Mobilcasa	110	77
	Produttivo	180.625	12.000	TR02c - via Giannini	37.880	142.745
			20.500	TR02e Casalpiano		
			0	TR02g* - Via Turati 1		
			0	TR02h* - via Voltella		
			1.490	TR02i via Casalpiano		
			0	TR02l* via Turati 2		
			0	TR02m** Via Meucci 1		
			0	TR02n** Via Meucci 2		
			2.890	TR02o Via delle Persie		
	1.000	RQ02a - Ex Mobilcasa				
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
Direzionale	4.684	2.500	RQ02a - Ex Mobilcasa	3.500	1.184	
		1.000	RQ02c -Ex Parmobil			
Comm. (media distr.)	12.045	4.000	RQ02c -Ex Parmobil	4.000	8.045	

UTOE	destinazione	PS	Prelievi RU			residuo
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	
UTOE 3 Bettolle	Residenziale	37.400	2.815	TR03a - La Ceppa	10.015	27.385
			750	TR03b - via Cassia		
			800	TR03d - Via Leopardi		
			1.170	TR03e - via della Chiesa		
			0	TR03f - via Gobetti		
			0	TR03g** via Croce		
			0	TR03h** via Gagarin		
			2.800	RQ03c- via Leopardi		
			1.680	lotti completamento		
	Turistico	135	25	RQ03d* - Apogeo	25	110
	Produttivo	65.061	12.380	TR03c - Via del Gorgo	28.230	36.831
			2.100	RQ03a - Bisciano		
			350	RQ03b* - Caselle		
			5.600	TR03i - Bisciano 2		
			5.200	TR03l - Bisciano 3		
			2.600	TR03m - Bisciano 4		
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	6.000	0		0	6.000
Comm. (media distr.)	4.500	900	RQ03a - Bisciano	4.500	0	
		900	TR03i - Bisciano 2			
		1.800	TR03l - Bisciano 3			
		900	TR03m - Bisciano 4			

UTOE	destinazione	PS	Prelievi RU			residuo
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	
UTOE 4 Guazzino	Residenziale	10.300	535	TR04a - via Pertini	2.665	7.635
			380	TR04b - via Puccini		
			550	TR04c - via Trasimeno		
			1.200	lotti completamento		
	Turistico	174	0		0	174
	Produttivo	8.079	0		0	8.079
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
Comm. (media distr.)	4.500	0		0	4.500	

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 5 Scrofiano	Residenziale	7.000	0	TR05a - Via Nuova	0	7.000
	Turistico	65	0		0	65
	Produttivo	41.143	2.500	RQ05a- Carpineta	2.500	38.643
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
	Comm. (media distr.)	13.709	2.400	RQ05b - Ex Italmobil	4.800	8.909
		2.400	RQ05c- Via Mattarella			

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 6 Farnetella	Residenziale	700	0		0	700
	Turistico	0	0		0	0
	Produttivo	0	0		0	0
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
	Comm. (media distr.)	0	0		0	0

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 7 Rigomagno	Residenziale	7.300	390	TR07a - Strada del Borro	390	6.910
			0	TR07b - Peggiorollo		
	Turistico	40	40	RQ07a - Torrente Foenna	40	0
	Produttivo	1.800	0	TR07c* - Calcarete	0	1.800
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
Comm. (media distr.)	0	0		0	0	