

**COMUNE DI QUARRATA**  
PROVINCIA DI PISTOIA



# PIANO STRUTTURALE

Art. 92 LR 65/2014

## **QUADRO CONOSCITIVO**

### **DOC.5 Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e quadro del patrimonio edilizio esistente**

SINDACO  
Marco Mazzanti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Francesca Marini

DIRIGENTE AREA VALORIZZAZIONE  
E SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Ing. Iuri Gelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Caterina Biagiotti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Anna Maria Venturi

PROGETTO URBANISTICO  
Arch. Riccardo Luca Breschi  
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI E  
IDROLOGICO-IDRAULICI  
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti  
Capogruppo Dott. Geol. Gaddo Mannori

Consulente studi idraulici  
ing. Simone Galardini - D.R.E.Am. Italia



## **Indice generale**

Premessa.....	3
PARTE I - Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	4
I tessuti esistenti.....	4
I lotti di completamento.....	4
Le aree di trasformazione e di riqualificazione insediativa.....	4
Territorio rurale.....	9
Le infrastrutture.....	9
Gli standard urbanistici.....	9
PARTE II - Quadro del patrimonio edilizio esistente.....	14
Ricognizione effettuata in occasione della redazione del primo RU e delle Varianti.....	14
Risultati del censimento della popolazione e delle abitazioni 2011.....	18
Stato di occupazione del patrimonio edilizio a destinazione residenziale.....	21

## Premessa

Il presente documento contribuisce al quadro conoscitivo con uno specifico approfondimento su due temi di grande rilevanza per l'impostazione del lavoro progettuale: la verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e l'aggiornamento delle analisi del patrimonio edilizio esistente.

La prima parte del documento è dedicata all'illustrazione dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico che è stato oggetto di un attento e costante monitoraggio dell'Ufficio tecnico comunale. Lo stato di attuazione del piano viene illustrato con grafici e con tabelle di verifica del dimensionamento del piano e delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici. Completano il documento le tabelle sullo stato di attuazione del vigente PS e del vigente Regolamento Urbanistico, elaborate tenendo conto delle indicazioni della Regione Toscana, "PO Monitoraggio del PIT e degli strumenti urbanistici" ed avendo presenti le peculiari modalità di calcolo degli interventi insediativi contenute nei due strumenti urbanistici comunali. In particolare si è fatto riferimento al dimensionamento del RU contenuto nella Relazione generale, paragrafo 9.

La seconda parte del documento offre un sintetico quadro delle analisi sul patrimonio edilizio esistente a partire dalla sistematica ricognizione effettuata in occasione della redazione del primo RU. Le informazioni sul p.e.e. sono integrate dai risultati del censimento della popolazione 2011, dalle ulteriori analisi compiute in occasione della redazione di specifici piani o varianti al RU nonché dagli esiti di una dettagliata indagine sullo stato di occupazione del patrimonio a destinazione produttiva, tema di particolare rilevanza in considerazione del peso che questo segmento dell'edificato ha sull'insieme del patrimonio immobiliare ed in relazione agli obiettivi ed alle previsioni della pianificazione urbanistica comunale.

## **PARTE I - Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico**

### **I tessuti esistenti**

Nei tessuti esistenti si è percepita la crisi del settore edilizio, con una riduzione del numero di interventi rispetto agli anni precedenti.

### **I lotti di completamento**

Sono attuati o in corso di attuazione circa la metà dei lotti liberi di completamento AC1.

Sono attuati o in corso di attuazione meno di un terzo dei lotti liberi di completamento AC2, correlati alla realizzazione di dotazioni pubbliche (aree a verde o aree per parcheggi pubblici).

Sono attuati o in corso di attuazione un terzo dei lotti INR e INP.

### **Le aree di trasformazione e di riqualificazione insediativa**

La situazione dei 33 planivolumetrici e piani attuativi ereditati dal previgente PRG e confermati dal RU risulta essere quella descritta dalla seguente tabella, da cui si evince che tutti sono giunti almeno alla convenzione. La metà dei planivolumetrici sono conclusi mentre solo un quarto dei piani attuativi è giunto al termine. In totale risultano conclusi 13 interventi; convenzionati ma non conclusi 20 interventi di cui 7 risultano decaduti dopo la convenzione.

Le aree di trasformazione e di riqualificazione insediativa introdotte dal RU non sono giunte a convenzione, ad eccezione dei 2 AR3, e non sono stati redatti piani di recupero basati sul vigente RU. Sono comunque stati presentati 2 progetti di centralità.

Nessuna area APD risulta convenzionata. Sono stati emessi due bandi per aree APD1 e APD2. Per le aree APD1, al primo bando hanno partecipato 16 concorrenti, al secondo 11. Otto aree APD1 hanno partecipato ad entrambi i bandi, sei tra cui la vincitrice (APD1.02) hanno partecipato solo al primo bando, ed un'area ha partecipato solo al secondo bando. Il secondo bando è stato vinto dalle aree APD1.06 e APD1.11 che avevano partecipato anche al primo bando. Ai bandi per le aree APD2, a destinazione non residenziale, non ha partecipato alcun concorrente.

L'Ambito di Connotazione Urbana è stato pianificato nel dettaglio attraverso la Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico, ma al momento non sono stati attuati gli interventi previsti.

Si riportano per esteso i piani attuativi ed i planivolumetrici con iter avviato, indicando lo stato di

attuazione di ciascuno:

N. Rif. RU	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Convenzione	Stato di attuazione	SUL mq in corso di esecuzione	SUL mq concluso (previsione RU)
<b>RESIDENZA - PIANI ATTUATIVI</b>						
3.3	P.L.	Barba - Via Cartesio	12/04/05	in corso di esecuzione	6900	
6.2	P.L.	Lott. Res. Via Deledda - Valenzatico	16/05/08	in corso di esecuzione	1633	
11.4	P.L.	Lott. Res. Ponte al Rio - Via Einaudi	18/06/08	in corso di esecuzione	4857	
11.5	P.L.	Lott. Res. Via Einaudi Via Pisano	19/06/08	in corso di esecuzione	4219	
12.1	P.L.	Via Crevalcore - Casini	28/02/07	in corso di esecuzione	3455	
12.2	P.L.	Lott. Casini - tangenziale	18/07/08	in corso di esecuzione	3573	
12.3	P.L.	Casini - FABEMA-Banchelli	21/04/05	in corso di esecuzione	5493	
17.1	P.L. - lotto PEEP	Via Giotto - Via Larga - Intervento misto	03/07/08	in corso di esecuzione	4589	
17.7	PEEP	Quarrata Via Volta	05/11/01 (PRG)	CONCLUSO		2034
17.8	PEEP	Quarrata Via Galvani	05/11/01 (PRG)	CONCLUSO		2049
<b>RESIDENZA - PLANIVOLUMETRICI</b>						
3.1		Via Cartesio A - Barba	17/10/07	DECADUTO		
3.2		Via Cartesio B - Barba	17/10/07	DECADUTO		
8.1		Via IV Novembre Vignole- Piscina	27/06/11	in corso di esecuzione	4050	
17.2		Via Masaccio- Via della Robbia	19/02/07	CONCLUSO		1557
17.3		Via della Robbia- Via Giambologna	19/02/07	CONCLUSO		2698
17.5		Variante Prolungamento Via Firenze - Via Ariosto	Data conv. Originaria	CONCLUSO		2122
17.6		Variante Via Ariosto	Data conv. Originaria	CONCLUSO		4483
22.1		Via Donizetti- Rossini- Bellini- Leoncavallo	20/04/05	CONCLUSO		3008

N. Rif. RU	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Convenzione	Stato di attuazione	SUL mq in corso di esecuzione	SUL mq concluso (previsione RU)
<b>INSEDIAMENTI MISTI - PLANIVOLUMETRICI</b>						
12.6		Via Firenze	23/01/08	CONCLUSO per la parte edilizia. OO.UU. da realizzare		977
<b>INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI - PIANI ATTUATIVI</b>						
11.2	P.L.	Lott.Comm. C3 - Via Montalbano - Olmi (Imm.Costetti)	19/09/07	CONCLUSO		1000
11.3	P.L.	Lott. Comm. C3 - Via Montalbano - ALBACHIARA	12/12/07	in corso di esecuzione	1435	
<b>INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI - PLANIVOLUMETRICI</b>						
8.1		Via IV Novembre Vignole- Piscina	27/06/11	in corso di esecuzione	2743	
11.7		Via Montalbano-Via Galigana (Cecchetti)	28/05/08	CONCLUSO		857
17.4		Via della Repubblica- Via Garibaldi	11/05/06	CONCLUSO		1623

N. Rif. RU	Tipo di Piano	Titolo e Ubicazione	Convenzione	Stato di attuazione	Impiego di suolo mq in corso di esecuzione	Impiego di suolo mq concluso (previsione RU)
<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIANI ATTUATIVI</b>						
10.2	P.L.	Lott. Artigianale "Le Bozze" Via Europa, loc. Campiglio	07/07/08	in corso di esecuzione	28185	
11.1	P.L.Var.	Variante Lott. Industr."Europa" Via Europa	lott.2002	CONCLUSO		68457
11.6	P.L.	Lott. Industr. "San Biagio", Via Piero della Francesca	07/07/08	in corso di esecuzione	47176	
12.5	P.L.	Lott. Artigianale - Via Firenze Via Larga	23/04/08	CONCLUSO		26402
18.1	P.L.	Lott. Artig. Area Prod. Loc. Bavigliano-Comparti 2 e 4	non firmata alla scadenza R.U.	DECADUTO		
18.2	P.L.	Lott. Industriale Bavigliano - Comparto 3	non firmata alla scadenza R.U.	DECADUTO		
<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PLANIVOLUMETRICI</b>						
6.1		Via Corticella - Formitalia	27/05/08	DECADUTO		
10.1		Via Erbosa	20/07/06	CONCLUSO		7590
10.3		Via Europa- Via Arcobaleno -Ghelli	20/06/08	DECADUTO con OO.UU. realizzate	(12.756)	

## TABELLA DI SINTESI

PIANI ATTUATIVI DA PRG	Conclusi	Convenzionati in corso di attuazione	Convenzionati ma decaduti	Non convenzionati
Residenziali	2 (PRG)	8		2
Commerciali e direzionali	1	1		
Produttivi	2	2	2	

## PLANIVOLUMETRICI DA PRG

Residenziali	5	1	2	
Commerciali e direzionali	2	1		
Produttivi	1		2	
Misto residenza lavoro			1	

## AREE DI TRASFORMAZIONE INTRODOTTE DAL RU

Aree a Pianificazione Differita APD1				26
Aree a Pianificazione Differita APD2				11
Progetti di centralità PC				10

## AREE DI RECUPERO INTRODOTTE DAL RU

Piani di recupero	0			
AR1				10
AR2				3
AR3	2			0



## Territorio rurale

La seguente tabella riporta il monitoraggio dei cambi di destinazione da rurale a residenziale nelle zone agricole.

ANNO	PRATICA EDILIZIA	DERURALIZZAZIONE MQ	TOTALI MQ	TOTALE GENERALE mq	UTOE	ZONA
<b>2008</b>		0,00	0,00			
<b>2009</b>	150.09	150,52	150,52		1	EP2
<b>2010</b>	345.10	38,57			2	EC2
	402.09	77,91			2	EC2
	677.09	44,80			1	EP2
	774.09	52,03			1	EP2
	785.09	186,87			2	EC2
	460.08	86,50			2	EC1
	600.10	150,00			2	EC2
	65.10	20,00	656,68		1	EC2
<b>2011</b>	43.10	140,70			1	EP1
	45.09	116,67			2	EC2
	537.10	343,00			1	EP2
	771.10	131,27			2	EC2
	547.11	80,00	811,64		1	EP1
<b>2012</b>	561.12	18,46	18,46		2	EC2
<b>2013</b>	558.13	541,33			1	EP1
	547.13	87,00			2	EC2
	362.12	20,39			2	EC2
	548.13	77,63			2	EC2
	788.13	113,00	839,35	2476,65	2	EC2
<b>2014</b>	627.14	66,50			1	EP2
	278.14	90,67			2	EC2
	369.14	64,00	221,17	2697,82	1	EP2

## Le infrastrutture

Sono state portate avanti (ed in parte ultimate) previsioni infrastrutturali che hanno occupato segmenti lineari di territorio rurale, in particolare con la realizzazione di parte del prolungamento di via Firenze verso Prato. Non sono stati realizzati i bypass viari delle frazioni previsti dal RU.

## Gli standard urbanistici

Rispetto all'attuazione degli standard urbanistici si evidenzia l'attuazione di circa 30 aree a parcheggio pubblico previste dal RU, per un totale di circa 30.000 mq di nuovi parcheggi pubblici (raddoppiando quasi la dotazione comunale rispetto al 2008 in cui ne esistevano 41000 mq circa) a cui si aggiungono una decina di altre aree a parcheggio pubblico con iter di attuazione in corso, per circa altri 10.000 mq. Con il RU sono state inoltre realizzati circa 16.000 mq di nuove aree a verde pubblico, a cui si aggiungono altri

30.000 mq con iter in corso.

La tabella seguente mostra lo stato di attuazione dei parcheggi pubblici aggiornato al 31/03/2016:

Ubicazione	Al 15-10-2008			Al 31-03-2016			
	Esist mq	Prog mq	TOT mq	Esist mq	Prog mq	TOT mq	
Barba	San Gregorio	545		545			
Barba	Via di Brana	205		205			
Barba	Mollungo	2471		2471			
Barba	Via Fiorentina	1194		1194			
Barba	Via Ricasoli/V.Brana- AC2.1		378	378			
Barba	Via Ricasoli- AC2.2		872		872		
Barba	Via di Brana-AC2.2		425		425		
Barba	Via Cartesio		520		520		
	<b>TOTALE</b>	<b>4415</b>	<b>2195</b>	<b>6610</b>	<b>4793</b>	<b>1817</b>	<b>6610</b>
Campiglio	Via di Campiglio	1162		1162			
Campiglio	Via di Campiglio		596		596		
Campiglio	Viale Europa		517		517		
Campiglio	nuova viabilità nord		1079		1079		
Campiglio	Viale Europa		805		805		
Campiglio	Via Erbosa - PA 10.1		1065	1065			
Campiglio	Loc. Le Bozze - PA 10.2		2010		2010		
Campiglio	Via Europa/V. Arcobaleno - PA 10.3		2454	2454			
	<b>TOTALE</b>	<b>1162</b>	<b>8526</b>	<b>9688</b>	<b>4681</b>	<b>5007</b>	<b>9688</b>
Caserana	Via di Mezzo	269		269			
Caserana	Via Nuova - AC2.1		418		418		
Caserana	Via Baccheretana - AC2.1		581		581		
	<b>TOTALE</b>	<b>269</b>	<b>999</b>	<b>1268</b>	<b>269</b>	<b>999</b>	<b>1268</b>
Casini	Via Nuova		973		973		
Casini	Via Larga		1008		1008		
Casini	Via delle Scalette		1452		1452		
Casini	Via delle Scalette - AC3		407		407		
Casini	Via Tevere - AC3		547		547		
Casini	Via Crevalcore - PA 12.1		276		276		
Casini	Nuova tangenziale - PA 12.2		1261		1261		
Casini	Via Nuova - PA 12.3		2221		2221		
Casini	Via Larga/f.Colecchio - PA 12.5		2090	2090			
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>10235</b>	<b>10235</b>	<b>2090</b>	<b>8145</b>	<b>10235</b>

		Al 15-10-2008			Al 31-03-2016		
Ubicazione		Esist	Prog	TOT	Esist	Prog	TOT
Catena	Via di Pozzo	358			358		
Catena	Via di Pozzo	174			174		
Catena	Via Molin Nuovo		1359			1359	
Catena	Via Vecchia Fiorentina		1736			1736	
Catena	Via Statale (s.r. Fiorentina)		1051			1051	
Catena	Via di Seano		1736			1736	
Catena	Via Brenta/Via Arno - AC2.1		568		568		
Catena	Via Statale (s.r. Fiorentina) - AC2.2		977			977	
Catena	Via Molin Nuovo - AC2.2		1352			1352	
Catena	Via Bavigliano - PA 18.1		2280			2280	
Catena	Via Bavigliano - PA 18.2		790			790	
	<b>TOTALE</b>	<b>532</b>	<b>11849</b>	<b>12381</b>	<b>1100</b>	<b>11281</b>	<b>12381</b>
Ferruccia	Via dei Cipressi - AC2.1		367		367		
Ferruccia	Via IV Novembre - AC2.1		222			222	
Ferruccia	Via Ceccarelli - AC2.1		978			978	
Ferruccia	Via Ceccarelli - AC2.1		445		445		
Ferruccia	Via Ombrone - AC2.2		667			667	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>2679</b>	<b>2679</b>	<b>812</b>	<b>1867</b>	<b>2679</b>
Quarrata	Via Sturzo	217			217		
Quarrata	s.v.S.Pietro in Castello	566			566		
Quarrata	Piazza Nannini	1504			1504		
Quarrata	Via Lippi	473			473		
Quarrata	Via Corrado da Montemagno	154			154		
Quarrata	Via Trento	609			609		
Quarrata	Via Allende	365			365		
Quarrata	Via Sturzo	151			151		
Quarrata	Via Lippi	418			418		
Quarrata	Viale Europa	717			717		
Quarrata	Via della Repubblica	378			378		
Quarrata	Piazza Risorgimento	1955			1955		
Quarrata	Via Lippi	850			850		
Quarrata	Viale Europa	623			623		
Quarrata	Via Corrado da Montemagno	689			689		
Quarrata	Via Allende	1183			1183		
Quarrata	Via Dante	955			955		
Quarrata	Via Fiume	271			271		
Quarrata	Via S. Lorenzo	3066			3066		
Quarrata	Via Corrado da Montemagno	1620			1620		
Quarrata	Via Arcoveggio	694			694		
Quarrata	Via Corrado da Montemagno	452			452		
Quarrata	Via Sturzo	164			164		
Quarrata	Via Bologna	3779			3779		
Quarrata	Via Vasluj (Poggiolino)		800		800		
Quarrata	Via Garibaldi		385		385		
Quarrata	Via dei Ronchi		654			654	
Quarrata	Via Lippi		1152			1152	
Quarrata	Via Malpighi		1541			1541	
Quarrata	Via Cellini		728			728	

		Al 15-10-2008			Al 31-03-2016		
Ubicazione	Esist	Prog	TOT	Esist	Prog	TOT	
Quarrata	Via Bocca di Gora e Tinaia		2424			2424	
Quarrata	Via Trento		2745			2745	
Quarrata	Via Lucca		225			225	
Quarrata	Via Brunelleschi		1685			1685	
Quarrata	Via Cino		267			267	
Quarrata	Via del Pollaiuolo		1167			1167	
Quarrata	Via S.Lucia - AC2.1		812			812	
Quarrata	Via Buozzi - AC2.1		722			722	
Quarrata	Via XXV Aprile - AC2.1		384			384	
Quarrata	Via Pacinotti - AC2.2		710			710	
Quarrata	Via Vespucci/V.Fermi - AC2.2		2148	2148			
Quarrata	Ospedale Caselli - AC2.2		671			671	
Quarrata	Via Vecchia Fiorentina - INR2		4613			4613	
Quarrata	Via Fiorentina		1220			1220	
Quarrata	La Magia		948			948	
Quarrata	Viale Europa - PA 11.1		7396	7396			
Quarrata	Via Einaudi/Ponte al Rio- PA 11.4		457			457	
Quarrata	Via Einaudi/Via Pisano- PA 11.5		316			316	
Quarrata	Loc. San Biagio - PA 11.6		732			732	
Quarrata	Via Giotto - PA 17.1		1420			1420	
Quarrata	Via Robbia/Via Masaccio - PA 17.2		410	410			
Quarrata	Via Repubblica - PA 17.4		1397	1397			
Quarrata	Via Ariosto/Via Firenze - PA 17.5		591	591			
Quarrata	Via Ariosto - PA 17.6		793	793			
Quarrata	Via Galvani PA 17.8		201	201			
Quarrata	Via Palatucci TT4		2500	2500			
	<b>TOTALE</b>	<b>21853</b>	<b>42214</b>	<b>64067</b>	<b>38474</b>	<b>25593</b>	<b>64067</b>
S.Antonio	Via Statale (sr fiorentina)		7395			7395	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>7395</b>	<b>7395</b>	<b>0</b>	<b>7395</b>	<b>7395</b>
Santonovo	Via di Rubattorno	392			392		
Santonovo	Via di Rubattorno	220			220		
Santonovo	Via di Rubattorno	62			62		
Santonovo	Via di Rubattorno		1635			1635	
Santonovo	Via Case Tuci		1307			1307	
Santonovo	Via di Rubattorno		974			974	
	<b>TOTALE</b>	<b>674</b>	<b>3916</b>	<b>4590</b>	<b>674</b>	<b>3916</b>	<b>4590</b>
Valenzatico	Via Carlo Cassola	484			484		
Valenzatico	Piazza Giacomo Leopardi	426			426		
Valenzatico	Via Bel Riposo	150			150		
Valenzatico	Via Vecchia Fiorentina		860			860	
Valenzatico	Via Corbellicce - AC2.2		1072		1072		
Valenzatico	Via G. Deledda - AC2.2		1030			1030	
Valenzatico	Via Bel Riposo		1139			1139	
Valenzatico	Via G. Deledda - PA 6.2		553			553	
	<b>TOTALE</b>	<b>1060</b>	<b>4654</b>	<b>5714</b>	<b>2132</b>	<b>3582</b>	<b>5714</b>
Vignole	Via di Mezzo	1263			1263		
Vignole	Via IV Novembre	1564			1564		
Vignole	Via IV Novembre	1990			1990		
Vignole	Via IV Novembre	100			100		
Vignole	Via Breve	707			707		

		Al 15-10-2008			Al 31-03-2016		
Ubicazione		Esist	Prog	TOT	Esist	Prog	TOT
Vignole	Olmi	816			816		
Vignole	Via IV Novembre	910			910		
Vignole	Parco Verde- Via Galigana	2931			2931		
Vignole	Area nuova piscina		2448			2448	
Vignole	Area nuova piscina		3948			3948	
Vignole	Area nuova piscina		2980		2980		
Vignole	Via Montalbano - AC2.1		465			465	
Vignole	Via del Casone - IDC-INP		760			760	
Vignole	V.Montalbano/V.Galigana- PA 11.7		927		927		
Vignole	Via Montalbano ovest - PA 11.2		1248		1248		
Vignole	Via Montalbano est - PA11.3		505			505	
	<b>TOTALE</b>	<b>10281</b>	<b>13281</b>	<b>23562</b>	<b>15436</b>	<b>8126</b>	<b>23562</b>
	<b>TOTALE UTOE 1</b>	<b>40246</b>	<b>107943</b>	<b>148189</b>	<b>70461</b>	<b>77728</b>	<b>148189</b>
		Al 15-10-2008			Al 31-03-2016		
UTOE 2	Ubicazione	Esist	Prog	TOT	Esist	Prog	TOT
		mq	mq	mq	mq	mq	mq
Buriano	Via di Buriano		381			381	
Buriano	Via di Buriano		323			323	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>704</b>	<b>704</b>	<b>0</b>	<b>704</b>	<b>704</b>
Colle	Via di Colle		645			645	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>645</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>645</b>
Lucciano	Via delle Poggiole	591			591		
Lucciano	Via Capraia-Montorio	531			531		
Lucciano	Via delle Poggiole		372			372	
Lucciano	Via Cancherini		756			756	
	<b>TOTALE</b>	<b>1122</b>	<b>1128</b>	<b>2250</b>	<b>1122</b>	<b>1128</b>	<b>2250</b>
Montemagno	Forrottoli di sopra	136			136		
Montemagno	Forrottoli		508			508	
Montemagno	Via Bonaccorso da Montemagno		730			730	
Montemagno	Loc. Gironi		540			540	
Montemagno	Forrottoli		268			268	
Montemagno	Via Bonaccorso da Montemagno		918			918	
	<b>TOTALE</b>	<b>136</b>	<b>2964</b>	<b>3100</b>	<b>136</b>	<b>2964</b>	<b>3100</b>
Tizzana	Via di Pozzo	358			358		
Tizzana	Via Vecchia Fiorentina		1220			1220	
Tizzana	Via Baronciatica		490			490	
	<b>TOTALE</b>	<b>358</b>	<b>1710</b>	<b>2068</b>	<b>358</b>	<b>1710</b>	<b>2068</b>
	<b>TOTALE UTOE 2</b>	<b>1616</b>	<b>7151</b>	<b>8767</b>	<b>1616</b>	<b>7151</b>	<b>8767</b>
	<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>41862</b>	<b>115094</b>	<b>156956</b>	<b>72077</b>	<b>84879</b>	<b>156956</b>

## PARTE II - Quadro del patrimonio edilizio esistente

### Ricognizione effettuata in occasione della redazione del primo RU e delle Varianti

Il Quadro Conoscitivo del primo Regolamento urbanistico contiene una indagine sistematica sul patrimonio edilizio esistente.

Il censimento e l'analisi sul patrimonio edilizio esistente (redatta da CO.SE.A. Consorzio Servizi Ambientali) consisteva in una schedatura puntuale e georeferenziata di quasi tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale, redatta sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;
- documentazione fotografica;
- descrizione del manufatto;
- dimensioni;
- numero dei piani;
- destinazione d'uso dei vari piani.
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione;
- stato di occupazione;
- caratteri delle pertinenze;
- tipologia e stato di conservazione degli elementi architettonici;
- valore architettonico, storico, documentale;

Questa schedatura, insieme ai numerosi sopralluoghi effettuati, ha consentito una lettura di dettaglio ed una successiva interpretazione, che ha prodotto la delimitazione dei tessuti omogenei, la classificazione degli edifici e l'individuazione di spazi aperti o edificati potenzialmente idonei al riordino urbanistico e insediativo delle parti più irregolari del contesto urbano. In riferimento alla classificazione degli edifici è stata redatta un'ulteriore schedatura specifica per gli edifici di valore con localizzazione, qualità del valore e caratteristiche del fabbricato.

La schedatura del patrimonio edilizio esistente effettuata per il Regolamento Urbanistico, inclusa la classificazione degli edifici di valore, è tuttora valida e costituisce la base di riferimento per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

Le successive Varianti hanno arricchito tali indagini, in particolare la Variante n.2, approvata nel giugno 2011, che ha introdotto la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e la Variante n.3, approvata nel novembre 2013, che ha pianificato e disciplinato con una specifica scheda-norma l' Ambito di Connotazione Urbana (ACU) di via Montalbano.

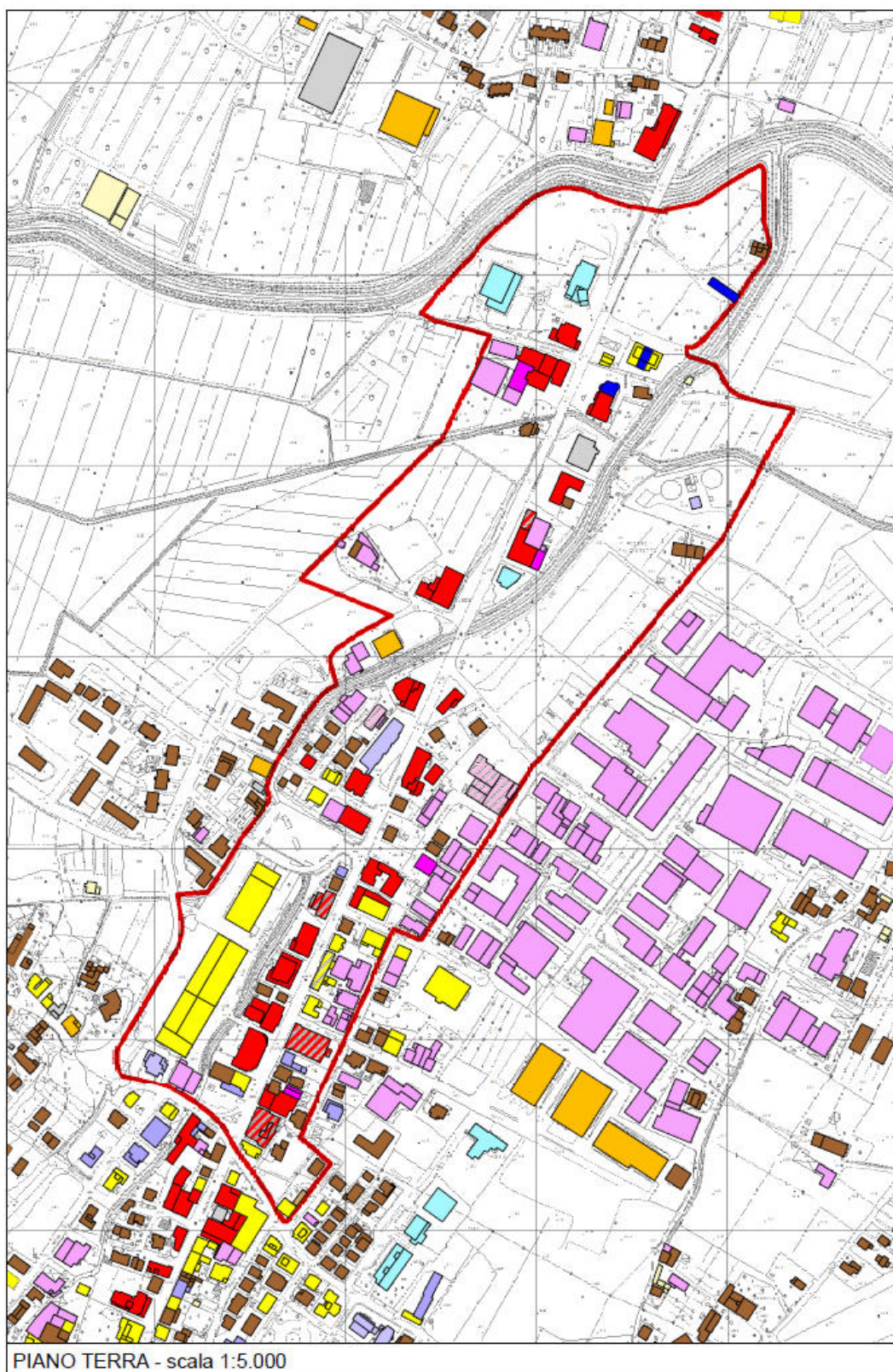
Le due varianti erano supportate da uno specifico ed approfondito quadro conoscitivo che costituisce tuttora un fondamentale riferimento per la valutazione della articolazione e distribuzione delle funzioni sul territorio comunale e per la conoscenza delle problematiche e delle prospettive di trasformazione della strategica area di ingresso nel capoluogo costituita dall'asse di via Montalbano.

Il quadro conoscitivo della Variante n.2 era costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione “ Quadro conoscitivo”
- Relazione “Verso il piano di indirizzo e regolazione degli orari. Analisi, valutazioni, orientamenti”
- Tavola C1 “Destinazioni d'uso piani terra e tessuti insediativi”.

Il quadro conoscitivo della Variante n.3 era costituito da tre relazioni (QC1, QC2, QC3) e da una serie di tavole di indagine come di seguito elencate:

- QC1 Studio sui modelli di insediamenti commerciali
- QC2 Analisi delle tendenze demografiche ed economiche
- QC3 Analisi delle caratteristiche attuali dell'ACU e quadro ambientale di riferimento
- QC4 Tavole:
  - QC4.1a Inquadramento urbanistico: Estratti Carta Tecnica Regionale e Regolamento Urbanistico
  - QC4.1b Inquadramento urbanistico: Estratto Ortofotocarta 2009
  - QC4.2 Inquadramento urbanistico: Mappa catastale
  - QC4.3 Stato attuale: Uso del suolo
  - QC4.4 Stato attuale: Urbanizzazioni esistenti
  - QC4.5a Stato attuale: Fasi storiche di insediamento
  - QC4.5b Stato attuale: Fasi storiche di insediamento
  - QC4.5c Stato attuale: Fasi storiche di insediamento
  - QC4.6a Stato attuale: Funzioni e numero dei piani
  - QC4.6b Stato attuale: Funzioni e numero dei piani
  - QC4.6c Stato attuale: Funzioni e numero dei piani
  - QC4.6d Stato attuale: Funzioni e numero dei piani.



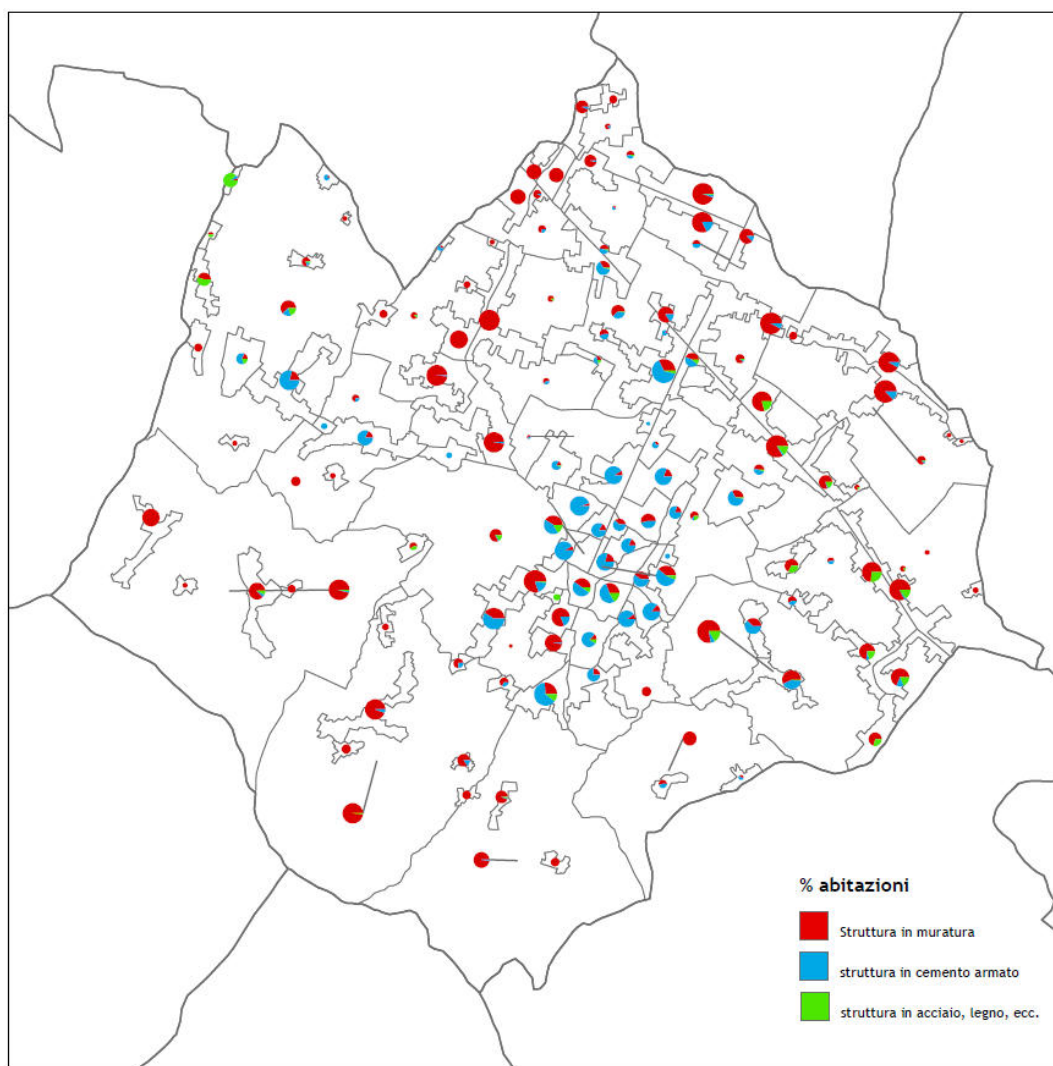
Estratto quadro conoscitivo Variante 3 tav. QC4.6b Stato attuale: Funzioni piani terra e numero dei piani



## Risultati del censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

Dall'analisi dei dati rilevati da Istat in occasione del censimento 2011, emerge quanto segue.

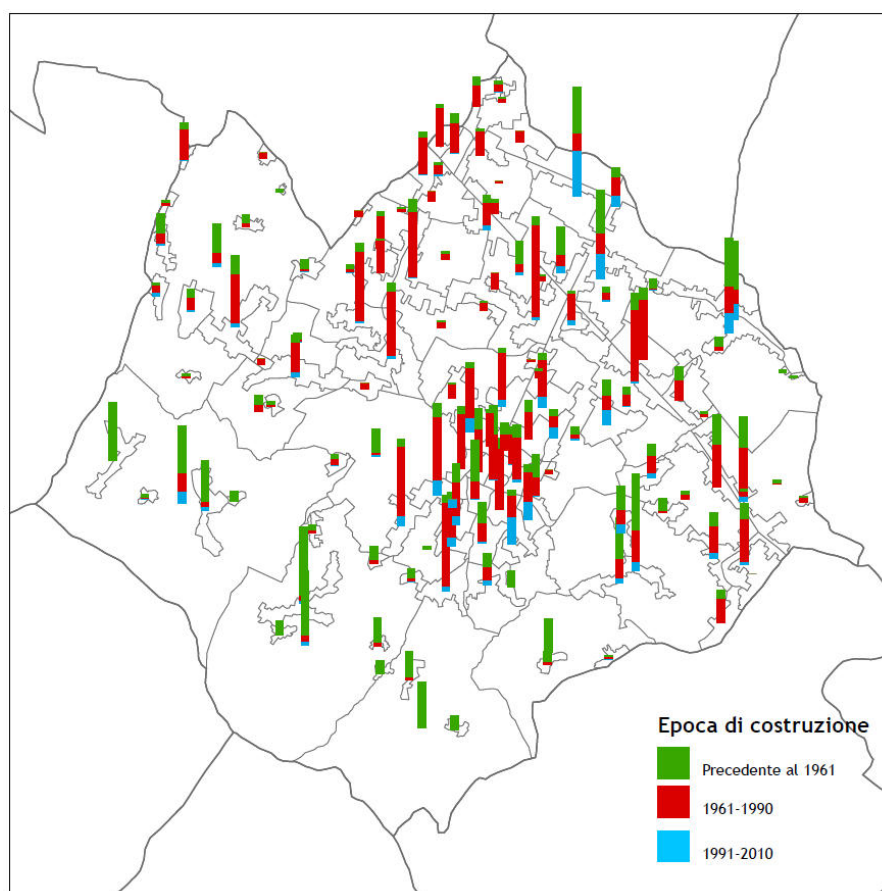
La tipologia strutturale prevalente per gli edifici censiti è la muratura. La struttura in cemento armato è concentrata prevalentemente nel Capoluogo. La struttura di altro tipo è presente prevalentemente nelle frazioni di pianura. In collina è presente quasi esclusivamente la struttura in muratura.



Percentuale abitazioni per tipologia strutturale - 2011

Tipologia strutturale	N° abitazioni	%
Edifici ad uso residenziale in muratura portante	3426	64
Edifici ad uso residenziale in calcestruzzo armato	1595	30
Edifici ad uso residenziale in altro materiale (acciaio, legno, ecc.)	333	6
<b>TOTALE</b>	<b>5354</b>	<b>100</b>

Più della metà degli edifici censiti è stato costruito tra il 1961 ed il 1990. In collina ed in alcuni nuclei della pianura, l'epoca di costruzione è prevalentemente precedente al 1961.



Epoca di costruzione degli edifici - 2011

Epoca di costruzione	N° abitazioni	%
Edifici ad uso residenziale costruiti prima del 1919	905	16,9
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1919 al 1945	568	10,61
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1946 al 1960	471	8,8
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1961 al 1970	1100	20,55
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1971 al 1980	1212	22,64
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1981 al 1990	581	10,85
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1991 al 2000	253	4,73
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 2001 al 2005	189	3,53
Edifici ad uso residenziale costruiti dopo il 2005	75	1,4
<b>TOTALE</b>	<b>5354</b>	<b>100</b>

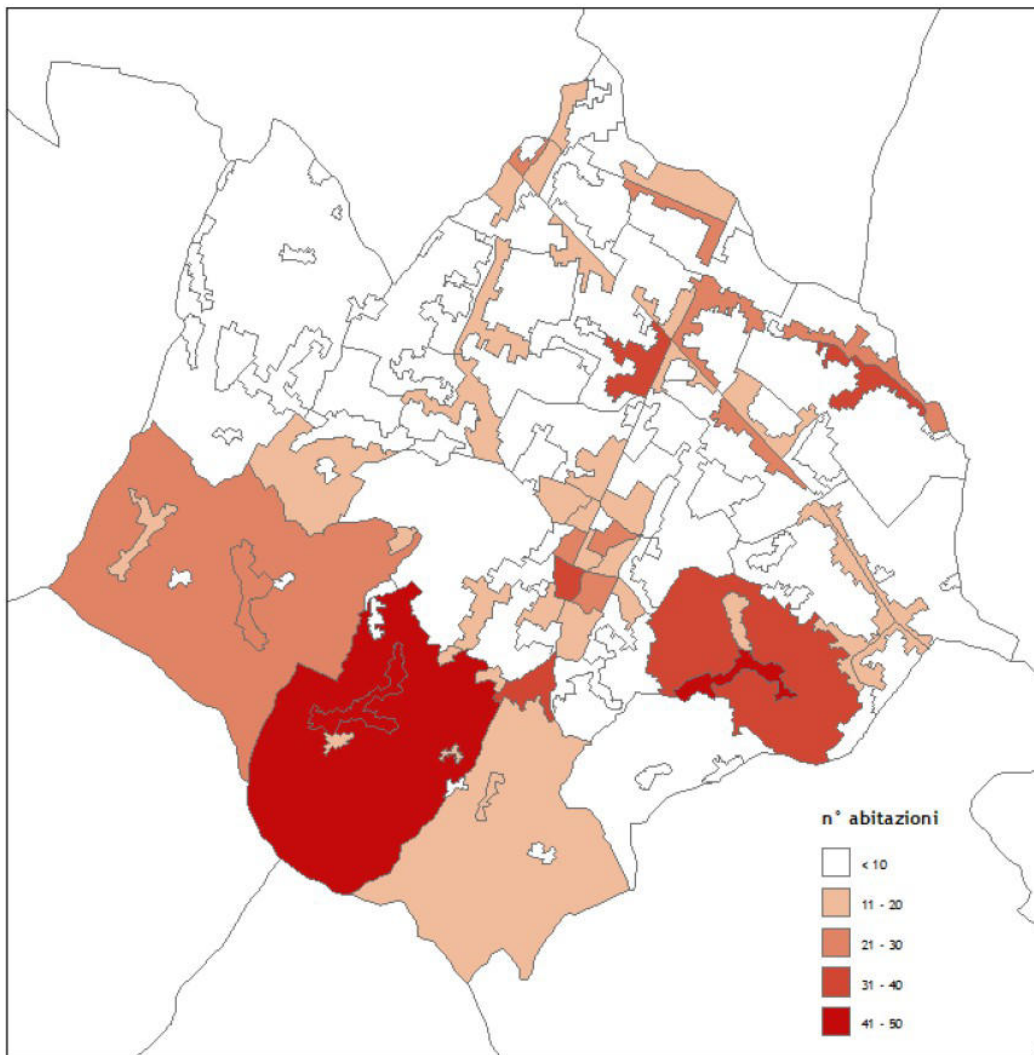
L'Edilizia Residenziale Pubblica nel territorio comunale è rappresentata dai seguenti indicatori:

- Offerta di ERP (n° 113 alloggi assegnati)
- Offerta di Alloggi di emergenza (n° 13 alloggi assegnati)
- Domanda inevasa di ERP (graduatoria ultimo bando quadriennale ex LR 96/1996): 205 domande
- Politiche e programmi per incrementare l'offerta: la programmazione è competenza del LODE, e non risultano al momento in programma nuove acquisizioni o realizzazioni di alloggi. Per la cosiddetta fascia grigia, la giunta comunale ha previsto un bando per individuare alloggi privati da concedere in affitto con contratti privati a canone agevolato

Il Censimento Istat 2011 ha rilevato 9.331 abitazioni occupate da persone residenti. La percentuale di famiglie in alloggio di proprietà è il 73,32%, valore nelle media regionale. La superficie media di abitazione per ciascun occupante a livello comunale è di 42,35 mq.

## Stato di occupazione del patrimonio edilizio a destinazione residenziale

Dal censimento Istat 2011 risultano 1347 abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti, pari al 12% del totale delle abitazioni. Il dato può essere ritenuto fisiologico.



Numero abitazioni vuote o occupate da non residenti - 2011

**SEZIONE A – Popolazione e territorio**

Popolazione e numero di famiglie	n. abitanti	25378	n. famiglie	9498
	Censimento ISTAT del	09/10/11		

Suoli per Usi Civici	0	Data di rilevazione	2014
----------------------	---	---------------------	------

Numero di aziende agricole presenti nel territorio comunale	626	Data di rilevazione	2010
Ettari coperti da aziende agricole	2354	Data di rilevazione	2010

Numero di aziende commerciali presenti nel territorio comunale (medie e grandi)	0	Data di rilevazione	2011
---	---	---------------------	------

**SEZIONE B – Dati Piano strutturale**

Data di adozione del Piano strutturale	deliberazione n. 34 del 26/04/2002		
Data di approvazione del Piano strutturale	deliberazione n. 81 del 13/12/2004		
Incremento atteso della popolazione e del numero di famiglie previsto dal PS	n. abitanti	n. 3355	
	n. famiglie	n. /	
n. ULA - Incremento atteso di unità lavorative <small>L'unità di lavoro corrisponde nella definizione ISTAT alla quantità di lavoro prestato nell'anno da un occupato a tempo pieno.</small>	n. /		
Intervallo temporale a cui si riferisce l'incremento di popolazione e ULA	anni: dal 2000 al 2020		
Numero UTOE <small>Quantità di UTOE previste nel PS</small>	n. 2		
Le Utoe coprono l'intero territorio comunale	sì		

## SEZIONE C – Patrimonio edilizio esistente e Dimensioni massime sostenibili delle Funzioni del PS - Intero territorio comunale

FUNZIONI di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R	PREVISIONI PS VIGENTE		ATTUATO PS VIGENTE			RESIDUO CONFERMABILE PS VIGENTE			TOTALE A+B mq di SUL - PL	Coeff. conversione da posti letto a mq SUL
	mq di SUL per recupero e cambio d'uso	mq di SUL per nuovi impegni di suolo	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				
			Recupero	Nuovi impegni di suolo	Tot A	Recupero	Nuovi impegni di suolo	Tot B		
TURISTICO - RICETTIVO (2)	POSTI LETTO*	0	0	0	0	0	0	0	0	
	mq	7500	0	0	0	0	0	0	0	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	10000	151000	0	0	0	quota di 16750	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		212000	0	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		0	0	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione		52000	0	0	0	0	0	0	0	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		0	0	0	0	0	0	0	0	
AGRICOLO, e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo		0	0	0	0	0	0	0	0	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione		0	0	0	0	0	0	0	0	
ALTRO (RESIDENZIALE DI RECUPERO PER DERURALIZZAZIONI)	6750	0								
ALTRO MISTO RESIDENZA LAVORO		9000	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTALE</b>	<b>16750</b>	<b>431500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

\*RIGA NON SOMMATA

(1) ad esempio: alloggi sfitti o non più adeguati alla funzione abitativa, edifici commerciali, artigianali, industriali dismessi o realizzati e mai utilizzati

(2) sono escluse le previsioni di completamento per le quali sia già stato rilasciato il permesso a costruire e le lottizzazioni convenzionate

## NOTE:

- 1) la conversione del dimensionamento del PS in mq di SUL è stata effettuata in base al capitolo 9 della relazione del RU vigente.
- 2) la conversione del dimensionamento industriale da "suolo impegnato" a SUL è stata effettuata con coefficiente 0,40 come stimato sempre nel capitolo 9 della relazione del RU vigente.
- 3) la funzione "Misto residenza lavoro" è stata indicata come "altro"
- 4) la quota di SUL per recupero e cambio d'uso a residenziale è stata convenzionalmente attribuita al recupero residenziale e agli interventi di deruralizzazione e convenzionalmente suddivisa tra le UTOE

**SEZIONE D – Dimensioni massime sostenibili delle Funzioni del PS per singole UTOE**

Tabella da compilare per ciascuna unità territoriale

<b>Nome Unità territoriale</b> <small>Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per l'insieme delle previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")</small>		<b>UTOE</b>									
<b>Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico</b> <small>Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune</small>		<b>UTOE1 (pianura)</b>									
<b>Codice Identificativo regionale</b> <small>Identificativo regionale Unità Territoriale come da delibera n. 1130 del 3/11/2003 della Giunta della Regione Toscana (codice ISTAT Provincia + Codice ISTAT Comune + Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico)</small>		<b>047017UTOE1</b>									
<b>Superficie Unità Territoriale</b> <small>Espressa in mq</small>		<b>mq</b>									
FUNZIONI  di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R		PREVISIONI PS VIGENTE		ATTUATO PS VIGENTE			RESIDUO CONFIRMABILE PS VIGENTE			mq di SUL - PL	Coeff. conversione da posti letto a mq SUL
		mq di SUL per recupero e cambio d'uso	mq di SUL per nuovi impegni di suolo	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL				
		Recupero	Nuovi impegni di suolo	Tot A	Recupero	Nuovi impegni di suolo	Tot B				
TURISTICO - RICETTIVO (2)	POSTI LETTO*		0	0	0	0	0	0			
	mq		3000	0	0	0	0	3000	3000		
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		10000	138500	0	52637	52637	10000	85863	95863		
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi			200000	0	76226	76226	0	123774	123774		
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita			48750				0	0			
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione				0	7379	7379	0	41371	41371		
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio							0	0			
AGRICOLO, e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo			0	0	0	0	0	0	0		
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione			0	0	0	0	0	0	0		
ALTRO (RESIDENZIALE DI RECUPERO PER DERURALIZZAZIONI)		3000		1502	0	1502	1498	0	1498		
ALTRO MISTO RESIDENZA LAVORO			6000	0	977	977	0	5023	5023		
<b>TOTALE</b>		<b>13000</b>	<b>396250</b>	<b>1502</b>	<b>137219</b>	<b>138721</b>	<b>11498</b>	<b>259031</b>	<b>270529</b>		

\*RIGA NON SOMMATA

(1) sono escluse le previsioni di completamento per le quali sia già stato rilasciato il permesso a costruire e le lottizzazioni convenzionate

(2) sono escluse le previsioni di completamento per le quali sia già stato rilasciato il permesso a costruire e le lottizzazioni convenzionate

NOTE:

- 1) la conversione del dimensionamento del PS in mq di SUL è stata effettuata in base al capitolo 9 della relazione del RU vigente.
- 2) la conversione del dimensionamento industriale da "suolo impegnato" a SUL è stata effettuata con coefficiente 0,40 come stimato sempre nel capitolo 9 della relazione del RU vigente.
- 3) la funzione "Misto residenza lavoro" è stata indicata come "altro"
- 4) la quota di SUL per recupero e cambio d'uso a residenziale è stata convenzionalmente attribuita al recupero residenziale e agli interventi di deruralizzazione e convenzionalmente suddivisa tra le UTOE





Tabella da compilare per ciascuna unità territoriale

<b>Nome Unità territoriale</b> <small>Nome con il quale si identifica l'unità territoriale (es: UTOE) nel PS - (per l'insieme delle previsioni esterne alle Utoe occorre indicare "Terr.est.UTOE")</small>		<b>UTOE</b>									
<b>Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico</b> <small>Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune</small>		<b>UTOE2 (collina)</b>									
<b>Codice Identificativo regionale</b> <small>Identificativo regionale Unità Territoriale come da delibera n. 1130 del 3/11/2003 della Giunta della Regione Toscana (codice ISTAT Provincia + Codice ISTAT Comune + Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico)</small>		<b>047017UTOE2</b>									
<b>Superficie Unità Territoriale</b> <small>Espressa in mq</small>		<b>mq</b>									
FUNZIONI  di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R		PREVISIONI PS VIGENTE		ATTUATO PS VIGENTE			RESIDUO CONFIRMABILE PS VIGENTE			TOTALE A+B	Coeff. conversione da posti letto a mq SUL
		mq di SUL per recupero e cambio d'uso	mq di SUL per nuovi impegni di suolo	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL			mq di SUL- PL	
				Recupero	Nuovi impegni di suolo	Tot A	Recupero	Nuovi impegni di suolo	Tot B		
TURISTICO - RICETTIVO (2)	POSTI LETTO*		0	0	0	0	0	0	0		
	mq		4500	0	0	0	0	4500	4500	4500	
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato			12500	0	0	0	0	12500	12500	12500	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi			12000	0	0	0	0	12000	12000	12000	
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita			3250	0	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE, relativa alle strutture di grande distribuzione				0	0	0	0	3250	3250	3250	
DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio				0	0	0	0	0	0	0	
AGRICOLO, e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo			0	0	0	0	0	0	0	0	
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione			0	0	0	0	0	0	0	0	
ALTRO (RESIDENZIALE DI RECUPERO PER DERURALIZZAZIONI)		3750		1195			2555	0			
ALTRO MISTO RESIDENZA LAVORO			3000	0	0	0	0	3000	3000	3000	
<b>TOTALE</b>		<b>3750</b>	<b>35250</b>	<b>1195</b>	<b>0</b>	<b>1195</b>	<b>2555</b>	<b>35250</b>	<b>37805</b>	<b>39000</b>	

\*RIGA NON SOMMATA

(1) sono escluse le previsioni di completamento per le quali sia già stato rilasciato il permesso a costruire e le lottizzazioni convenzionate

(2) sono escluse le previsioni di completamento per le quali sia già stato rilasciato il permesso a costruire e le lottizzazioni convenzionate

NOTE:

- 1) la conversione del dimensionamento del PS in mq di SUL è stata effettuata in base al capitolo 9 della relazione del RU vigente.
- 2) la conversione del dimensionamento industriale da "suolo impegnato" a SUL è stata effettuata con coefficiente 0,40 come stimato sempre nel capitolo 9 della relazione del RU vigente.
- 3) la funzione "Misto residenza lavoro" è stata indicata come "altro"
- 4) la quota di SUL per recupero e cambio d'uso a residenziale è stata convenzionalmente attribuita al recupero residenziale e agli interventi di deruralizzazione e convenzionalmente suddivisa tra le UTOE