



Comune di Capannori

Servizio
Servizi alla città



Ufficio Pianificazione Urbanistica - Politiche Ambientali

Piazza A.Moro 1 - 55012 Capannori (LU) tel. 0583-4281 www.comune.capannori.lu.it

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante parziale al RU

Avvio del Procedimento Delibera C.C. n.3 del 08.02.2019

Adottato con Delibera C.C.n.86 del 27.11.2019

Approvato con Delibera C.C.n. del ...

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: VARIANTE PARZIALE AL R.U. PER CANCELLAZIONE AREE EDIFICABILI

Relazione

Sindaco	Assessore Urbanistica
Luca Menesini	Giordano Del Chiaro

Garante dell'informazione e della partecipazione	Dott.ssa Annamaria Ceccarelli
--	-------------------------------

Progettista e RdP	Dirigente
Arch. Michele Nucci	Ing. Nico Tellini

Gruppo di Progettazione interno
Geol. Gian Luca Bucci Arch. Silvia Giorgi Dott.ssa Alessia Pieraccini Geom. Enrica Zappelli



PREMESSA E FORMAZIONE DELLA VARIANTE.....	2
AVVIO DEL PROCEDIMENTO	3
Contributi Tecnici	3
Processo di informazione e partecipazione , contributi.....	4
Altri procedimenti.....	4
Deposito alla Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno inferiore e costa	4
Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.....	5
ADOZIONE.....	5
VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	5
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	6
DIMENSIONAMENTO	7
Dimensionamento della residenza	8
Dimensionamento dei servizi.....	9
Dimensionamento del produttivo	9
STANDARD URBANISTICI	10
Verifica degli standard per la residenza.....	10
Parcheggio pubblico.....	11
Verde pubblico, pubblica istruzione, attrezzature collettive	11
Verifica degli standard per produttivo e servizi	12

PREMESSA E FORMAZIONE DELLA VARIANTE

Il Comune di Capannori è dotato di un Piano Strutturale approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18/12/2000 e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannori n. 55 del 18 settembre 2001; di un Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni consiliari n. 38 del 20/04/2004, n. 40 del 21/04/2004 e n. 41 del 22/04/2004, entrato in vigore dal 1° giugno 2004; di una Variante generale al Regolamento urbanistico approvata con delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 12/03/2009, n. 14 del 13/03/2009 e n. 15 del 16/03/2009 e di una seconda Variante generale al R.U. approvata e parzialmente nuovamente adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 27/11/2015, e definitivamente approvata per le parti oggetto di riadozione con successiva Delibera n. 46 del 06/07/2016, oggi vigente.

Inoltre nel corso degli anni sono intervenute alcune varianti parziali al R.U. quali:

- Variante normativa, approvata con Delibera C.C. n° 50 del 04/08/2006;
- Variante per il recepimento del progetto di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese, approvata con Delibera C.C. n° 11/2007;
- Variante a stralcio per aree ricadenti nelle zone ad elevata pericolosità idraulica e nei nodi viari ad alta intensità di traffico, approvata con Delibera C.C. n° 46/2007;
- Variante parziale normativa delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per l'adeguamento della dizione dell'Art. 68, 3° comma, sulla conversione monetaria delle opere pubbliche, approvata con Delibera C.C. n° 22/2011;
- Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvata con Delibera C.C. n° 63/2011;
- Variante parziale cartografica per lievi rettifiche urbanistiche in adeguamento al progetto PIP di Carraia approvata con Delibera C.C. n° 5/2013;
- Variante semplificata ai sensi dell'art.30 L.R. n° 65/2014 per l'individuazione di un'area per attrezzature di interesse comune approvata con Delibera C.C. n° 47/2016.
- Variante Semplificata adottata con Delibera C.C. n° 60/2017 ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 65/14 e divenuta efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 42 del 18/10/2017;
- Variante per approvazione di opera pubblica approvata con Decreto del Direttore Generale dell'Autorità Idrica Toscana A.I.T. n° 12 del 09/02/2018 ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 65/14, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURT n° 8 del 21/02/2018;
- Aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 49 del 17/07/2018;
- Variante Parziale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n° 74/2018.
- Variante Semplificata adottata con Delibera C.C. n°22/2019 ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/14 e divenuta efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul BURT n.29 del 17.7.2019;
- Variante Semplificata adottata con Delibera C.C. n° 99/2019 ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 65/14;

Uno degli indirizzi indicati dall'Amministrazione con Delibera di G.C. n° 33 del 25/02/2016, poi tradotto in obiettivo della Variante Parziale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n° 54/2018, era lo stralcio di lotti edificabili laddove richiesto dai proprietari, a condizione che lo stralcio non compromettesse le possibilità edificatorie delle aree edificabili residue o limitrofe.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni non è stato possibile esaminare alcune osservazioni presentate da cittadini che chiedevano la cancellazione delle proprie aree edificabili in quanto pervenute fuori dai termini stabiliti per la presentazione delle osservazioni, e di conseguenza il Consiglio Comunale con Delibera C.C. n° 75 del 28/12/2018 *"Mozione relativa a: "Indirizzi per variante stralcio aree edificabili"* ha dato mandato agli uffici competenti di espletare le necessarie procedure per dare la possibilità ai cittadini che ne fanno richiesta di stralciare i propri lotti edificabili.

Si richiama anche che, in fase di formazione della Variante Generale approvata e parzialmente nuovamente adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 69/2015, definitivamente approvata con Delibera n. 46/2016, era stato stabilito di predisporre un monitoraggio biennale sulle quantità edificatorie realizzate e residue, per verificare il reale interesse del privato a mettere in pratica le

previsioni urbanistiche ed incentivare una risposta più breve nel tempo, all'attuazione delle previsioni edificatorie ancora inattuata.

Dal monitoraggio effettuato sulle quantità edificatorie realizzate e residue tra la data di approvazione della Variante Generale, fino al 31/12/2018, è emerso che sono stati realizzati/sono in fase di realizzazione solo 35 su 309 alloggi edificabili, mentre 9 sono stati stralciati a seguito di contributo o osservazione con la Variante parziale approvata con Delibera C.C. n° 78/2018.

Inoltre, da un primo controllo, sulla maggior parte dei lotti edificabili residui tra quelli presenti in cartografia ormai dal 2004, non risultano mai presentate richieste di permessi a costruire.

Questi dati confermano lo scarso interesse per i lotti edificabili residui tra quelli presenti in cartografia ormai dal 2004, e inducono a pensare che l'offerta di nuova edificazione residenziale risulta sovrabbondante rispetto alla domanda.

Dato atto di quanto sopra, la variante parziale al Regolamento Urbanistico si pone l'obiettivo di rendere attuabili gli indirizzi di pianificazione che il Consiglio Comunale ha indicato con Delibera C.C. n° 75 del 28/12/2018 "*Mozione relativa a: "Indirizzi per variante stralcio aree edificabili"*", cioè di dare la possibilità ai cittadini che ne fanno richiesta di cancellare la potenzialità edificatoria dei propri terreni edificabili.

Si sottolinea che, basandosi sull'iniziativa dei privati proprietari di aree edificabili, non era possibile stabilire, a priori, se le richieste (e quindi le modifiche alle previsioni di R.U.) sarebbero state tutte comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, quindi è stato seguito il procedimento previsto al Titolo II - Capo I della L.R. n° 65/2014 per le varianti ordinarie e non per la "variante semplificata" ai sensi dell'art. 32 c.2 della L.R. n° 65/2014.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Con Delibera C.C. n.3 del 08/02/2019 è stato dato l'Avvio del Procedimento di Variante parziale per cancellazione aree edificabili al Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 65/2014, contenente:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Contributi Tecnici

La Delibera di Avvio del Procedimento è stata trasmessa agli enti ed organismi pubblici ai quali è stato richiesto un contributo tecnico ai sensi dell'art. 17 L.R.65/2014.

Nel termine previsto sono pervenuti i seguenti contributi tecnici:

- *Contributo prot. n. 14816 del 01/03/2019 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale*: evidenzia che non è competente a rilasciare pareri o contributi relativamente alla formazione della variante.
- *Contributo prot. n. 11778 del 19/02/2019 di Toscana Energia*: comunica di non rilevare criticità collegate alla distribuzione del gas metano.
- *Contributo prot. n. 11614 del 18/02/2019 di Gesam Reti spa*: esprime parere favorevole .

- *Contributo prot. n. 16957 del 12/03/2019 del Comune di Lucca*: l'eventuale stralcio di aree edificabili posta a confine col Comune di Lucca non dovrà compromettere le possibilità edificatorie delle aree limitrofe poste in Comune di Lucca.
- *Contributo prot. n. 17001 del 12/03/2019 di Arpat* - comunica che non esprimerà parere sul procedimento.

Processo di informazione e partecipazione , contributi

Considerato che di fatto la Variante in esame si basa sul recepimento di richiesta di privati, è stata promossa la partecipazione pubblica, ricognitiva delle esigenze dei cittadini, tramite la raccolta dei contributi in merito agli stralci in esame:

- dal 13 febbraio al 12 marzo è stata data la possibilità di presentare Contributi al processo di pianificazione da parte di tutti i soggetti interessati: tale possibilità è stata pubblicizzata in sede di assemblea, con avviso pubblicato sul sito internet comunale, con articoli di giornale; Il modulo per la presentazione del contributo è stato messo a disposizione sul sito internet comunale;
- in data 13 febbraio è stata svolta un'assemblea aperta al pubblico ed a cui sono stati invitati gli ordini professionali tecnici, in cui sono state date informazioni sulle modalità di presentazione dei contributi e sui criteri di valutazione;

A seguito del processo partecipativo descritto al paragrafo precedente, sono pervenuti 27 contributi nei termini, da parte dei cittadini, inerenti 20 lotti edificabili a diverse destinazioni, che sono stati valutati in base ai criteri descritti nel documento di Avvio del procedimento.

Nell'esame dei contributi e nelle previsioni delle nuove destinazioni urbanistiche sono stati adottati i seguenti criteri:

- Le proposte di stralcio sono state considerate solo quando sottoscritte da tutti i proprietari dell'area.
 - Nell'esame delle richieste di stralcio parziale di lotti, è stato adottato il criterio di mantenere le aree residue con una larghezza minima di 20 metri (in considerazione che i nuovi edifici dovranno tenere una distanza di 5 metri per lato dai confini di proprietà, e stimando in 10 metri la dimensione minima per l'involucro edilizio). Per tale motivo alcune richieste di stralcio sono state accolte solo parzialmente.
 - Nei casi in cui lo stralcio parziale avrebbe lasciato aree residue intercluse, è stata mantenuta una porzione edificabile di collegamento con la viabilità pubblica, di larghezza tale da consentire l'accesso carrabile al lotto residuo.
- I contributi ritenuti accoglibili o parzialmente accoglibili di fatto costituiscono la variante in adozione.

Altri procedimenti

Si precisa che:

- La Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili non prevede consumo di suolo in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014, quindi non è necessaria la convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della medesima L.R.
- La Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili non rientra tra i casi individuati all'art. 4 dell'Accordo sottoscritto in data 17.5.2018 tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, quindi, ai sensi dell'art. 5 dell'accordo stesso, non è soggetta allo svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

Deposito alla Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno inferiore e costa

La *Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili* rientra tra i casi di esclusione dell'effettuazione di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art. 1 c. 4 lett.c) del D.P.G.R n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della L.R. 03/01/2005, n. 1 in materia di indagini geologiche", in quanto "variante che comporta una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominate".

Con nota con nota prot n° 19219 del 20/03/2019 sono stati trasmessi gli elaborati indicati all'art. 5 del D.P.G.R n. 53/R all'Ufficio Regionale Settore Genio Civile Valdarno inferiore e costa, che ha assegnato il n° 324 del 21/03/2019 al deposito della Variante parziale al R.U., necessaria per procedere all'adozione ai sensi dell'art. 10 del suddetto Regolamento. Inoltre con nota pervenuta al prot. n. 22472 del 02/04/2019 l'Ufficio Regionale Settore Genio Civile Valdarno inferiore e costa ha trasmesso il verbale del sorteggio del 01/04/2019, in base al quale il deposito delle indagini geologiche relative alla Variante in esame non è stata sorteggiata per il controllo a campione, e pertanto è da considerarsi archiviato ai sensi dell'art. 8 c.3 del D.P.G.R. n. 53/R/2011

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

La *Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili* ha svolto la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, e l'Autorità competente con D.D. n.726 del 13/05/2019 ha ritenuto che la *Variante parziale al Regolamento Urbanistico per la cancellazione di lotti edificabili*, non implica impatti negativi sull'ambiente e pertanto possa essere esclusa dalla procedura di V.A.S.

A seguito della valutazione delle osservazioni sono stati aggiunti 5 nuovi stralci di piccole aree e lotti edificabili, con riduzione delle previsioni edificatorie e del consumo di suolo, e modifica della destinazione urbanistica in aree a verde urbano privato, aree agricole periurbane, aree a prevalente uso agricolo (in esito a osservazioni coerenti con l'obiettivo della presente variante, esaminate in base ai medesimi criteri utilizzati in sede di adozione per i contributi. Il recepimento dei suddetti punti non determina impatti ambientali, ma la modifica delle destinazioni urbanistiche in aree che non prevedono nuovo consumo di suolo, riduce le pressioni sulle matrici ambientali complessive nell'ambito del territorio comunale, e pertanto risulta coerente e addirittura migliorativo rispetto agli esiti della Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

ADOZIONE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 27/11/2019 è stata adottata la Variante parziale al Regolamento Urbanistico, come derivante dal processo di formazione descritto ai precedenti paragrafi.

La suddetta deliberazione unitamente ai relativi allegati è stata depositata presso l'Albo Pretorio e presso la sede comunale, e pubblicata sul sito web del Comune di Capannori, per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. n. 51 del 18/12/2019 e quindi sino al 17/02/2020 e trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Lucca. Ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014, durante questo periodo chiunque ha potuto prendere visione della variante adottata, e presentare le proprie osservazioni.

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 33 osservazioni, mentre 4 osservazioni sono pervenute fuori dai termini, e non sono state valutate.

Le osservazioni pervenute sono state considerate e valutate in base ai criteri generali descritti nel documento "*Relazione sulle controdeduzioni delle osservazioni alla variante parziale*", ed a seguito dell'istruttoria dell'Ufficio, su 33 osservazioni valutate, 11 sono accolte; 17 sono non accolte, 5 sono non pertinenti.

Le modifiche alla variante derivante da tale istruttoria, dettagliatamente descritte nel documento "*Relazione sulle controdeduzioni delle osservazioni alla variante parziale*", sono così riassumibili:

- 1) sono stati aggiunti alcuni punti di variante inerenti le ulteriori richieste di stralcio di aree edificabili;
- 2) sono state modificati alcuni punti di variante.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

A seguito del processo di formazione della proposta di Variante e dell'accoglimento delle osservazioni descritte al capitolo precedente, la Variante parziale al R.U. è composta dai seguenti contenuti:

1	Stralcio parziale di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Colle di Compito
2	Stralcio di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Gagnano, con modifica dell'ambito normativo
3	Stralcio di area a prevalente destinazione produttiva - saturazione - in fraz. Carraia
4	Esclusione di una porzione di area a verde di connettività ecologica dalla di S.N. n° 6 "Polo Tecnologico in frazione Segromigno in Monte, località Piaggiori"
5	Stralcio parziale di area a prevalente destinazione di servizio - completamento - in fraz. Marlia, con modifica dell'ambito normativo
6	Stralcio parziale di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Colle di Compito, con eliminazione dell'ambito normativo e della previsione a parcheggio pubblico
7	Stralcio parziale di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Segromigno in Monte
8	Stralcio di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Capannori
9	Stralcio parziale di area a destinazione residenziale - saturazione - e di area a prevalente destinazione di servizio - saturazione in fraz. Lammari
10	Stralcio di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Paganico
11	Stralcio di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Paganico
12	Stralcio totale di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. S. Gennaro
13	Stralcio parziale di area a verde sportivo privato ricadente nella S.N. 9a "Area a parco per lo sport e il tempo libero posta in frazione Lammari , località Isola bassa"
14	Stralcio parziale di aree a prevalente destinazione di servizio - completamento - in fraz. Lammari
15	Stralcio totale di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Castelvecchio di C.to
16	Stralcio totale di verde per impianti sportivi privati in fraz. Pieve di Compito
17	Stralcio parziale di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Massa Macinaia, con modifica dell'ambito normativo
18	Modifica al perimetro di ambito normativo in fraz. Marlia
19	Stralcio di area a prevalente destinazione residenziale in fraz. Lammari
20	Stralcio parziale di area a destinazione residenziale - saturazione in fraz. San Gennaro
21	Stralcio parziale di area a destinazione residenziale - saturazione in fraz. Segromigno in monte
22	Stralcio parziale di area a destinazione residenziale - saturazione in fraz. Segromigno in monte

Le aree oggetto di modifica sono state classificate con destinazioni d'uso coerenti con lo stato dei luoghi, dove non è comunque consentita la nuova edificazione: verde urbano privato, verde agricolo periurbano, aree a prevalente destinazione agricola.

DIMENSIONAMENTO

Nella formazione della Variante al Regolamento Urbanistico è necessario verificare che le previsioni edificatorie rispettino le quantità insediative stabilite dall'art. 102 delle Disposizioni Normative del Piano Strutturale come limite massimo di sostenibilità (articolate nelle varie destinazioni d'uso residenziale, produttivo, servizi).

La verifica dello stato di attuazione delle previsioni edificatorie e degli standard urbanistici del R.U. vigente (quantità edificatorie già realizzate) è stato effettuato in sede di formazione della Variante generale al R.U. definitivamente approvata con Delibera C.C. n. 46 del 06/07/2016, tramite il monitoraggio delle quantità realizzate a partire dal 1/12/2006 e sino al 20/11/2013, e dato il carattere di parzialità della presente variante, il monitoraggio generale del R.U. non è stato aggiornato.

Trattandosi di una variante finalizzata allo stralcio di aree edificabili, le quantità edificatorie vengono ridotte e quindi non si creano problemi in merito alla verifica delle previsioni del Piano Strutturale. Tuttavia si va a aggiornare il dato relativo alle quantità edificatorie realizzabili in base alla cartografia della Variante in esame.

In adeguamento al D.P.G.R. n. 32/R della Regione Toscana, la verifica del dimensionamento di previsione viene effettuato sul numero di alloggi e sulla S.E. a destinazione residenziale, sulla superficie utile lorda e sulla Superficie coperta per le aree a Servizio di Completamento per area di sosta camper, sulla superficie utile lorda e sulla Superficie Coperta a destinazione Produttiva e Servizi di completamento.

Nella tabella seguente viene esplicitato l'impatto dei punti di variante sui dimensionamenti suddetti:

	Effetti su dimensionamento	UTOE
1	nessun effetto	H4
2	- 2 alloggi	C2
3	- 2367 mq produttivo di saturazione / nessun effetto	F
4	nessun effetto	B2
5	-850 mq a destinazione servizio - di completamento	A2
6	- 2 alloggi	H4
7	nessun effetto	B2
8	- 1 alloggio	E
9	nessun effetto	D1
10	- 2 alloggi	E
11	- 1 alloggio	E
12	- 2 alloggi	C1
13	-4050 mq a verde per impianti sportivi privati	D1
14	-1105 mq a destinazione servizio - di completamento	D1
15	- 4 alloggi	H4
16	-51184 mq a verde per impianti sportivi privati	H3
17	nessun effetto	H1
18	nessun effetto	A2
19	- 1 alloggio	D1
20	nessun effetto	C1
21	nessun effetto	B2
22	nessun effetto	B2

In totale questa variante comporta quindi: - 15 alloggi; - 2367 mq produttivo di saturazione; -1955 mq servizio di completamento; - 51184a verde per impianti sportivi privati.

Dimensionamento della residenza

Con la presente Variante parziale al Regolamento Urbanistico sono state stralciate parzialmente o totalmente alcune previsioni edificatorie, le quantità previste in cartografia quindi sono diminuite rispetto al precedente monitoraggio

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORMA AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	RESIDUO
A1	15	0	1	3	4	0	0	0	11
A2	240	9	65	18	92	28	43	71	77
B1	5	0	0	0	0	0	0	0	5
B2	240	23	83	42	148	42	0	42	50
C1	40	0	5	11	16	0	0	0	24
C2	90	7	22	9	38	13	0	13	39
D1	200	22	100	20	142	32	0	32	26
D2	120	29	30	8	67	42	10	52	1
E	195	27	33	9	69	24	40	64	43
F	100	21	46	9	76	21	15	36	7
G1	100	11	21	7	39	21	0	21	40
G2	52	1	17	3	21	4	0	4	27
H1	85	4	32	2	38	18	1	19	28
H2	104	8	14	10	32	11	0	11	61
H3	52	4	7	8	19	2	2	4	29
H4	115	1	12	1	14	27	6	33	68
	1753	167	488	160	815	285	117	402	536

UTOE	S.U.L. PS	S.U.L. RILASCIATA DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	S.U.L. RILASCIATA CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	S.U.L. DI RECUPERO RILASCIATA IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVA S.E. RILASCIATA	S.E. ART. 20C	S.E. SCHEDE NORMA AMBITI PEREQ.	NUOVA S.E. IN CARTOGRAFIA	RESIDUA S.E.
A1	3.000	0	200	600	800	0	0	0	2.200
A2	48.000	1.800	13.000	3.600	18.400	5.600	8.600	14.200	15.400
B1	1.000	0	0	0	0	0	0	0	1.000
B2	48.000	4.600	16.600	8.400	29.600	8.400	0	8.400	10.000
C1	8.000	0	1.000	2.200	3.200	0	0	0	4.800
C2	18.000	1.400	4.400	1.800	7.600	2.600	0	2.600	7.800
D1	40.000	4.400	20.000	4.000	28.400	6.400	0	6.400	5.200
D2	24.000	5.800	6.000	1.600	13.400	8.400	2.000	10.400	200
E	39.000	5.400	6.600	1.800	13.800	4.800	8.000	12.800	8.600
F	20.000	4.200	9.200	1.800	15.200	4.200	3.000	7.200	1.400
G1	20.000	2.200	4.200	1.400	7.800	4.200	0	4.200	8.000
G2	10.400	200	3.400	600	4.200	800	0	800	5.400
H1	17.000	800	6.400	400	7.600	3.600	200	3.800	5.600
H2	20.800	1.600	2.800	2.000	6.400	2.200	0	2.200	12.200
H3	10.400	800	1.400	1.600	3.800	400	400	800	5.800
H4	23.000	200	2.400	200	2.800	5.400	1.200	6.600	13.600
	350.600	33.400	97.600	32.000	163.000	57.000	23.400	80.400	107.200

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORMA E AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	RESIDUO	
E	195	27	33	9	69	24	40	64	43	(62-19)
F	100	21	46	9	76	21	15	36	7	(-12+19)

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORMA E AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	RESIDUO	
E	39.000	5.400	6.600	1.800	13.800	4.800	8.000	12.800	8.600	(12400-3800)
F	20.000	4.200	9.200	1.800	15.200	4.200	3.000	7.200	1.400	(-2400+3800)

Dimensionamento dei servizi

Con la presente Variante parziale al Regolamento Urbanistico sono state stralciate parzialmente o totalmente alcune previsioni edificatorie, le quantità previste in cartografia quindi sono diminuite rispetto al precedente monitoraggio.

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. NUOVA COPERTA IN CARTOGRAFIA	SUP. COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA	SUP. COPERTA RILASCIATA VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	-	0	0	-	-
A2	10.000	6242	1.873	-	8.127
B1	-	0	0	-	-
B2	17.000	21486	6.446	-	10.554
C1	2.000	0	0	-	2.000
C2	2.000	975	292	205	1.503
D1	10.000	8335	2.125	986	6.890 *
D2	15.000	7670	2.301	493	12.206
E	15.000	11598	2.641	1.590	10.769 *
F	15.000	2119	636	-	14.364
G1	10.000	0	0	-	10.000
G2	15.000	0	0	427	14.573
H1	2.000	2865	860	-	1.140
H2	5.000	0	0	-	5.000
H3	2.000	2622	787	-	1.213
H4	2.000	4873	1.462	-	538
	122.000	69.786	19.422	3.701	98.877

* Si precisa che in normativa all'art.22c* è stato indicato il dimensionamento delle Aree per sosta Camper in S.E. Ai fini del dimensionamento generale del R.U., in coerenza con il dimensionamento di Piano Strutturale espresso in Superficie Coperta, alle suddette previsioni di S.E. è stata fatta corrispondere una previsione di Superficie Coperta, che è stata sommata in tabella per consentire la verifica del dimensionamento totale (+180 mq S.U.L. = 200 mq S.C.).

Dimensionamento del produttivo

Con la presente variante non viene modificato il dimensionamento delle aree a destinazione produttiva - completamento. Si riporta la tabella del dimensionamento vigente.

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. NUOVA ARTT. 21c e 25 IN CARTOGRAFIA	SUP. COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA	SUP. COPERTA RILASCIATA ARTT. 21 C E 25 R.U. VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	0	0	0	0	-
A2	20.000	727	364	0	19.637
B1	0	0	0	0	-
B2	25.000	0	0	0	25.000
C1	0	0	0	0	-
C2	5.000	0	0	0	5.000
D1	5.000	1.381	690	1.348	2.962
D2	5.000	0	0	0	5.000
E	5.000	0	0	0	5.000
F	40.000	78.377	39.189	0	812
G1	10.000	0	0	0	10.000
G2	10.000	0	0	0	10.000
H1	0	0	0	0	-
H2	2.000	0	0	0	2.000
H3	3.000	0	0	0	3.000
H4	5.000	0	0	1.000	4.000
totale	135.000	80.485	40.242	2.348	92.410

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. ART. 26 IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA MASSIMA REALIZZABILE	SUP. COPERTA RILASCIATA ART. 26 R.U. VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
E+F	45.000	37.426	18.713	10.572	7.574

STANDARD URBANISTICI

Le N.T.A. vigenti, per ogni destinazione urbanistica edificabile, assegnano una quantità di standard da realizzare in caso di realizzazione delle previsioni edificatorie o di ampliamento.

Nella formazione della Variante al Regolamento Urbanistico devono essere verificati i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare al fine della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti (art. 17 della Legge n° 765/1967, art. 41 quinquies Legge n° 1150/42).

Per le aree a parcheggio e verde pubblico, al fine di verificare il rispetto dello standard previsto dal D.M.1444/68, sono state individuate e catalogate le aree di previsione attribuendole alle residenze o alle attività produttive.

Verifica degli standard per la residenza

La verifica del rispetto dei minimi degli standard urbanistici previsti dal D.M. n° 1444/68 è stata compiuta con riferimento ai nuovi abitanti insediabili calcolati in base alle previsioni edificatorie aggiornate con la presente variante parziale.

UTOE	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	STIMA RECUPERO CONTEGGIATO COME NUOVO	ABITANTI INSEDIABILI	RECUPERO STIMATO SUL PROSSIMO QUINQUENNIO	ABITANTI INSEDIABILI	ABITANTI AL 31/12/2013	TOTALE ABITANTI
A1	0	14	42	7	22	749	813
A2	71	6	231	73	218	5404	5853
B1	0	1	3	2	5	199	207
B2	42	12	162	114	343	8017	8522
C1	0	5	15	12	35	970	1020
C2	13	21	102	24	71	2381	2554

D1	32	6	114	77	232	5113	5459
D2	52	3	165	31	93	3108	3366
E	64	0	192	72	216	5998	6406
F	36	7	129	51	153	3897	4179
G1	21	3	72	35	106	2077	2255
G2	4	5	27	15	46	1382	1455
H1	19	2	63	23	69	1622	1754
H2	11	8	57	21	62	2082	2201
H3	4	11	45	8	25	1173	1243
H4	33	10	129	26	77	2464	2670
	402	114	1548	591	1773	46636	49957

Parcheggio pubblico

Con la seguente tabella si aggiorna il dato di previsione di standard urbanistico a parcheggio.

UTOE	TOTALE STIMA ABITANTI AL 31/12/2018	D.M. 1444/68	SUP. NECESSARIA	SUP. PREVISTA	SUP. REALIZZATA\RI LASCIATA	STANDARD PREVISTO	STANDARD REALIZZATO
A1	813	2,5	2.033	2.873	2.387	3,5	2,9
A2	5.853	2,5	14.633	42.284	17.187	7,2	2,9
B1	207	2,5	518	578	578	2,8	2,8
B2	8.522	2,5	21.305	32.653	18.252	3,8	2,1
C1	1.023	2,5	2.558	3.982	925	3,9	0,9
C2	2.554	2,5	6.385	10.466	5.561	4,1	2,2
D1	5.462	2,5	13.655	23.044	11.855	4,2	2,2
D2	3.366	2,5	8.415	26.931	7.199	8,0	2,1
E	6.406	2,5	16.015	82.872	39.422	12,9	6,1
F	4.179	2,5	10.448	35.086	11.378	8,4	2,7
G1	2.255	2,5	5.638	13.307	7.641	5,9	3,4
G2	1.455	2,5	3.638	3.716	2.540	2,6	1,7
H1	1.754	2,5	4.385	11.174	3.522	6,4	2
H2	2.201	2,5	5.503	16.829	6.301	7,6	2,8
H3	1.243	2,5	3.108	8.561	2.975	6,9	2,4
H4	2.676	2,5	6.690	16.887	5.716	6,3	2,1
	49.969		124.923	331.241	143.439		

Con la presente variante, come si evince dal confronto della tabella con il precedente monitoraggio, lo standard urbanistico a parcheggio pubblico va complessivamente a decrementare, comunque verifica abbondantemente la quantità richiesta.

Verde pubblico, pubblica istruzione, attrezzature collettive

La quantità dello standard a verde pubblico, a pubblica istruzione, alle attrezzature collettive, non viene modificata, in quanto la verifica viene effettuata sulle superfici cartografate, che non sono state modificate.

Si riportano le tabelle vigenti, con l'aggiornamento degli abitanti insediabili e della conseguente superficie necessaria.

La verifica è stata riferita ad aggregazioni di UTOE che sono da considerare unitariamente per quanto attiene i bacini di utenza.

Tabella 1: verde pubblico per gruppi di U.T.O.E.

GRUPPO UTOE	ABITANTI	D.M.1444/68	SUP. NECESSARIA	SUP. PREVISTA	SUP. REALIZZATA	STANDARD PREVISTO	STANDARD REALIZZATO
A1+A2	6.666	9	59.994	80.337	42.961	12,05	6,44
B1+B2	8.729	9	78.561	78.732	32.364	9,02	3,71
C1+C2	3.577	9	32.193	39.983	7.189	11,18	2,01
D1+D2	8.828	9	79.452	106.359	14.511	12,05	1,64
E	6.406	9	57.654	183.708	85.528	28,68	13,35

F	4.179	9	37.611	97.321	27.302	23,29	6,53
G1+G2	3.710	9	33.390	41.533	15.464	11,19	4,17
H1+H2+H3+H4	7.874	9	70.866	145.605	53.224	18,49	6,76
	49.969		449.721	773.581	278.543		

Tabella 2: pubblica istruzione

GRUPPO UTOE	TOTALE ABITANTI 31.12.2018	STIMA AL D.M. 1444/68	SUP. NECESSARIA	SUP.PREVISTA	STANDARD PREVISTO
A1+A2+D1	12.128	4,5	54.576	55.263	4,56
B1+B2+C1+C2	12.306	4,5	55.377	57.269	4,65
D2+E+F	13.951	4,5	62.780	63.207	4,53
G1+G2+H1+H2+H3+H4	11.584	4,5	52.128	69.613	6,01
	49.969		224.861	245.353	

Tabella 3: attrezzature collettive

GRUPPI UTOE	TOTALE ABITANTI 31.12.2018	STIMA AL D.M.1444/68	SUP. NECESSARIA	SUP.PREVISTA	STANDARD PREVISTO
A1+A2	6.666	2	13.332	42.234	6,34
B1+B2	8.729	2	17.458	33.480	3,84
C1+C2	3.577	2	7.154	7.601	2,12
D1+D2	8.828	2	17.656	28.488	3,23
E	6406	2	12.812	413.220	64,51
F	4179	2	8.358	18.412	4,41
G1+G2	3.710	2	7.420	18.808	5,07
H1+H2+H3+H4	7.874	2	15.748	31.102	3,95
	49.969		99.938	593.344	11,87

Verifica degli standard per produttivo e servizi

La verifica degli standard previsti per le zone produttive (produzione di beni e servizi, commerciale e turistico) è stata effettuata per aggregazioni di UTOE sulla base delle principali realtà produttive esistenti (PIP di Carraia, zona industriale di Guamo).

Nella seguente tabella intendiamo evidenziare il quantitativo di standard urbanistico previsto per la destinazione urbanistica produttiva e servizi, con riferimento agli articoli 21 , 22 ,22*, 25, 26 di R.U..

La quantità di standard urbanistico è stata sviluppata sugli articoli 30, 31, 34 e 36 (Verde pubblico attrezzato, Verde pubblico per impianti sportivi, Parcheggio pubblico, Attrezzature di interesse comune) del R.U. Le superfici per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune necessarie al rispetto degli standard urbanistici minimi sono conteggiate come percentuale massima del 20% della superficie complessiva delle aree destinate alla produzione di beni o di servizi previsti dalla presente variante generale al Regolamento Urbanistico, comprendenti anche la quota di area a destinazione pubblica che la disciplina di piano pone a carico delle aziende private, proporzionalmente agli ampliamenti realizzabili.

UTOE	SUP. ZONE D	RICHIESTA STANDARD (SUPx10%)	REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI		totale	verifica UTOE	VERIFICA GRUPPI UTOE
			QUOTA CARICO AZIENDE	STANDARD DELLE URB. IN CARTOGR.			
A1	0	0	0	1.285	1.285	1.285	
A2	591.125	59.112	697	60.780	61.477	2.364	3.650
B1	666	67	0	759	759	692	
B2	449.946	44.995	2.149	47.678	49.826	4.832	5.524
C1	804	80	0	6.324	6.324	6.244	26.430

C2	105.068	10.507	97	30.595	30.693	20.186	
D1	426.284	42.628	972	47.975	48.947	6.318	
D2	523.533	52.353	767	68.898	69.665	17.312	23.630
E	498.633	49.863	1.160	184.569	185.728	135.865	
F	756.646	75.665	895	51.251	52.146	-23.519	112.346
G1	404.619	40.462	0	49.886	49.886	9.424	
G2	289.489	28.949	0	25.491	25.491	-3.458	5.966
H1	82.091	8.209	287	31.835	32.121	23.912	
H2	40.155	4.015	0	16.436	16.436	12.421	
H3	33.269	3.327	262	6.801	7.064	3.737	
H4	66.850	6.685	487	6.805	7.292	607	40.677
totale	4.269.178	426.918	7.772	637.368	645.140	218.222	

Come evidenziato nella tabella lo standard minimo è garantito in tutte le aggregazioni di super U.T.O.E. prese a riferimento.