

**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**RELAZIONE**

**Variante al Regolamento Urbanistico 2018**

ELABORAZIONE da parte del RESPONSABILE DEL SERVIZIO Arch. Valeria Capitani

Ottobre 2018

Sommario	
<b>Premessa</b> .....	2
Atti di governo .....	2
<b>SCHEMA DIRETTORE SD5B</b> .....	3
<b>Contesto urbanistico</b> .....	3
Piano di recupero di Lucciana 1998 .....	3
Regolamento Urbanistico 2001 .....	3
Varianti al R.U. ....	3
Variante al P.d.R 2004 .....	4
<b>Disciplina generale vigente SB5B</b> .....	4
Contenuti della Variante 2014 .....	4
<b>Disciplina dell'intervento dello Schema direttore SD5B</b> .....	6
<b>Indicazione area omogenea</b> .....	6
<b>Capacità edificatoria dello schema direttore SD5B</b> .....	7
<b>Standards urbanistici per l'abitato di Lucciana</b> .....	7
<b>Superficie territoriale</b> .....	8
<b>SCHEDE NORMATIVE</b> .....	9
<b>Podere FONTEMORA</b> .....	9
<b>Podere SOLAIO</b> .....	9
<b>Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd)</b> .....	10
Aree residenziali.....	10
<b>Conclusioni</b> .....	11

## **Premessa**

### Atti di governo

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato, nella versione definitiva a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 a seguito di Accordo di Pianificazione, siglato dai legali rappresentanti del Comune di Casole D'Elsa, della Provincia di Siena e della Regione Toscana, in data 23.6.2000, ai sensi dell'art. 36, co. 9 della Legge Regionale Toscana 16.1.1995, n° 5 e divenuto esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 43 del 25.10.2000. Il Piano Strutturale è stato oggetto successivamente di n°3 (tre) Varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n° 30 del 18.04.2003 (pubblicato nel BURT n° 23 del 04.06.2003), D.C.C. n° 33 del 23.04.2004 (pubblicato nel BURT n° 27 del 07.07.2004) e D.C.C. n. 68 del 30.06.2011 (pubblicata nel B.U.R.T. n. 36 del 07/09/2011). In relazione alla Variante n. 3 al P.S. (2011), la Regione Toscana ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 1/2005. L'Amministrazione Comunale ha condiviso tali conclusioni ed ha ritenuto di procedere all'adeguamento del Piano Strutturale a quanto stabilito dalla Conferenza paritetica interistituzionale, pertanto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 Aprile 2012 recante "Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011. Adeguamento alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii" è stato adeguato il P.S., dandone avviso sul B.U.R.T. n. 20 del 16.05.2012.

Il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato nella versione definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C. n° 27 del 21.05.2001 il quale è divenuto esecutivo con la pubblicazione nel B.U.R.T. n° 28 del 11.07.2001.

Il R.U. è stato oggetto successivamente di n°24 (ventiquattro) Varianti parziali.

Con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 (pubblicata nel BURT n° 20 del 21.05.2014) è stata approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico, la quale determina la validità quinquennale dello strumento. Successivamente è stata approvata una variante Normativa per adeguamento ai parametri 65R e trasferimento diritti edificatori con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 24 Marzo 2016 (pubblicata sul B.U.R.T. n. 18 del 4/05/2016) e due variati parziali che:

- Variante al R. U. Margine Nord di Pievescola approvata con D. C. C. n. 46 del 14 aprile 2017;
- Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 approvata con D.C.C. n. 80 del 17/10/2017.

## **SCHEMA DIRETTORE SD5B**

L'area dello Schema Direttore SD5B è inserita dal Vigente Piano strutturale in Area Problema 5.4 di cui all'art. 94 delle N.T.A. del P.S.. Il Regolamento urbanistico disciplina lo Schema direttore SD5B all'art. 92.2 delle N.T.A. del R.U., l'area è inserita nel Sistema della Residenza di cui all'art. 59.3 delle N.T.A. del R.U.; sottosistema R1 Centri e nuclei antichi di cui all'art. 66 delle N.T.A. del R.U..

La previsione del R.U., attuando la strategia ed il dimensionamento del P.S., pone l'obiettivo di creare un modesto intervento residenziale a completamento del margine del borgo localizzato nell'area dove un tempo c'era l'edificio dell'ex scuola di Lucciana.

### **Contesto urbanistico**

L'abitato di Lucciana è rappresentato nel Catasto leopoldino con tutti gli edifici ad oggi esistenti a Lucciana. Il nucleo è rimasto inalterato fino agli anni 2000 quando si è assistito al recupero dell'intero abitato. Le strade di accesso sono quelle presenti nel catasto leopoldino alle quali si sono aggiunti due assi stradali nell'ambito della ristrutturazione degli anni 2000.

L'intervento di recupero è attuato ad eccezione dell'esecuzione dell'intervento di nuova edificazione da realizzare a seguito della demolizione della ex scuola di Lucciana nella zona sud ovest dell'abitato.

L'attuale strumentazione urbanistica è frutto di un complesso percorso di pianificazione che è stato progressivamente rettificato ed implementato per adeguarne forma e contenuti.

### **Piano di recupero di Lucciana 1998**

Il recupero del borgo di Lucciana ha avuto luogo a seguito dell'approvazione del Piano di recupero di Lucciana avvenuta con D.C.C. n. 8 del 19.02.1998.

Il Piano, in base all'analisi dello stato di fatto, detta la disciplina di tutto il patrimonio edilizio esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia a fini residenziali.

Effettua la verifica degli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/69 localizzando i parcheggi, il verde pubblico attrezzato e prevede i parcheggi ai sensi della L.122/89 ancorché non dovuti.

Il piano destina spazi a servizi d'interesse collettivo prevedendone la cessione all'amministrazione comunale come urbanizzazione secondaria.

Per l'edificio scolastico di Lucciana, il Piano prevede la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico in misura doppia.

Tale previsione venne stralciata in approvazione rimandando la progettazione del recupero dell'edificio al costituendo nuovo strumento generale.

Il P.d.R. è supportato dalla Convenzione urbanistica stipulata ai sensi dell'art. 30 della L. 457/1978 Rep. n. 642/2002 del 20.11.2002.

### **Regolamento Urbanistico 2001**

In quegli stessi anni il comune è interessato dalla redazione del primo Piano strutturale e del primo Regolamento Urbanistico comunale, ai sensi della L.R. 5/95.

Il R.U. è stato approvato nella versione definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C. n° 27 del 21.05.2001 (B.U.R.T. n° 28 del 11.07.2001).

Il regolamento fece salva la strumentazione urbanistica attuativa previgente.

Il R.U. inserisce il borgo di Lucciana in area omogenea A ad eccezione di due aree di trasformazione inserite in area C alle quali viene impresso dimensionamento residenziale ai sensi degli articoli 105 e 154 delle N.T.A. del R.U.. In tal modo, il Regolamento attua la volontà del Piano attuativo di disciplinare il recupero della ex scuola.

### **Varianti al R.U.**

Il Regolamento urbanistico del comune è stato variato numerose volte.

Il borgo di Lucciana è stato interessato dalla Variante 7, dalla Variante generale 2010 e dalla Variante generale 2014.

Con la Variante n. 7, approvata con D.C.C. n. 72 del 29.10.2003, sono state introdotte alcune modifiche alla disciplina urbanistica del borgo ed in particolare alle opere di urbanizzazione primaria. La variante localizza

due parcheggi pubblici a sud dell'abitato, due assi stradali per il collegamento della zona ovest dell'abitato con la principale di accesso e l'area Vg nella piazza principale.

La variante 7 inoltre prevede il recupero dell'edificio posto a ovest dell'ex scuola attribuendo la categoria d'intervento Rq4.

La Variante 2010 approvata con D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n. 28 del 14.07.2010):

- elimina l'area di trasformazione AT5 sostituendola con un'area permeabile;
- conferma l'area ex At6 chiamandola At5 nell'area dell'ex scuola;
- elimina il recupero dell'edificio posto a ovest dell'ex scuola;
- recepisce i parcheggi realizzati a est di via delle cisterne come effettivamente realizzati;

La Variante generale 2014 approvata con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 (pubblicata nel BURT n° 20 del 21.05.2014) affina ulteriormente la strumentazione rispetto allo stato di fatto. In particolare la variante. I contenuti della Variante 2014 relativi allo Schema direttore SD5B sono trattati nel successivo paragrafo "Disciplina vigente SD5B".

### **Variante al P.d.R 2004**

Al fine di compiere l'allineamento con il RU, Agraria Lucciana presentò Variante al P.d. R. la quale venne approvata con D.C.C. 61/2004.

La Variante, allineò il piano attuativo all'allora vigente R.U., in particolare:

- deperimetra le aree di trasformazione AT5 e AT6 le quali rimangono normate esclusivamente dallo strumento generale;
- ricalcola gli standard urbanistici aumentandoli;
- sposta nell'area posta immediatamente a sud del borgo due parcheggi pubblici . Relativamente al parcheggio ad ovest il PdR Variante 1 afferma che *"12 Ad integrazione della dotazione di parcheggi pubblici è consentita la realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della legge 122/89, al di sotto degli spazi destinati a parcheggio pubblico"*;
- definisce il trattamento del suolo delle parti pubbliche;
- prevede il recupero dell'edificio posto a ovest dell'ex scuola.

### **Disciplina generale vigente SB5B**

Come già detto, l'area oggi SD5B è un'area edificabile, già prevista dallo strumento urbanistico generale del 2001, il quale lo definiva Area di trasformazione AT, in area territoriale omogenea C, inserita all'interno del centro abitato di Lucciana.

Tale attribuzione è rimasta fino al 2014, quando la disciplina dell'area è stata modificata dalla Variante generale al R.U..

#### **Contenuti della Variante 2014**

La variante 2014 è stata approvata in vigore della L.R. 1/2005, con i contenuti dell'articolo 55 della L.R. 1/2005<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> L.R. 03.01.2005 n. 1 Art. 55 Regolamento urbanistico

1. Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti:

a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;

b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

(...)

2. La disciplina di cui al comma 1, lettera a), individua e definisce:

a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;

b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;

c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;

d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;

La Variante conferma la suddivisione operata dal Piano Strutturale del territorio comunale in sistemi, sottosistemi ed ambiti.

Sulla base del dimensionamento del Piano Strutturale, relativamente alle diverse UTOE il R.U. disciplina e articola gli interventi di completamento del patrimonio edilizio esistente, gli interventi compresi negli Schemi Direttori, gli interventi diffusi di Trasformazione e Riqualificazione.

Relativamente agli insediamenti esistenti il R.U. individua il perimetro dei centri abitati comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi, e all'interno di essi, individua l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti. All'interno del perimetro dei centri abitati definisce gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi.

Relativamente al Sistema della residenza e della produzione per tutti i relativi Sottosistemi, la Variante 2014 ha effettuato la revisione delle modalità di intervento, la modifica di alcune tipologie di intervento; in certi la trasformazione della destinazione d'uso e l'incremento degli interventi di completamento.

In particolare con la variante viene eliminato l'indice di edificabilità territoriale ( $Ef=Sn/St$ ) massimo.

Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente definiti e dimensionati.

Il parametro utilizzato è la Superficie netta ( $Sn$ ) massima.

Per ciascuna area sono espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi ( $Sn$ ,  $n^\circ$  piani,  $Rc$ ), le destinazioni d'uso ammissibili, eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi, gli abitanti equivalenti e le quantità minime in riferimento alle aree di standard, prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica.

La Variante ha inserito tutti gli interventi strategici negli Schemi direttori all'interno dei quali sono previsti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda lo Schema Direttore<sup>2</sup> SD.5 "I centri e nuclei antichi", la variante ha individuato regole generali (art. 92 ) finalizzate al recupero funzionale e architettonico dei centri storici di Casole, Lucciana, Mensano e Monteguidi, alla loro valorizzazione e alla tutela del patrimonio storico-architettonico del territorio di Casole d'Elsa.

Per tutto il territorio comunale attribuisce l'area territoriale omogenea di cui al D.M. 1444/68. La disciplina comunale delle aree territoriali omogenee è dettata all'articolo 77 e seguenti delle N.T.A. del R.U..<sup>3</sup>

---

e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53 ,comma 2, lettera c);

f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III;

g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;

h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;

i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

4. Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b), il regolamento urbanistico individua e definisce:

a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;

b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I;

d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;

e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

(...)

h) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60.

## <sup>2</sup> Art. 8 - Schema Direttore (SD)

1 - Per Schema Direttore si intende l'insieme dei criteri e delle prescrizioni riguardanti gli interventi programmati di conservazione, riqualificazione e/o trasformazione, come previsti al Titolo VII delle Norme del Piano Strutturale, legati da unitarietà tematica e relativi ad ambiti anche appartenenti a differenti Sistemi e Sottosistemi. Gli Schemi Direttori rappresentano ambiti nei quali viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che richiedono, pertanto, uno sviluppo progettuale particolarmente approfondito e dettagliato.

2 - Lo Schema Direttore è suddiviso in interventi attraverso i quali si stabiliscono criteri e prescrizioni da seguire nell'attuazione dei progetti.

### <sup>3</sup> Art. 77 - Disposizioni generali

III Regolamento Urbanistico, in coerenza col D.M. 1444/68, individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- A: zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono esserne considerate parte integrante
- B: zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone A
- C: zone del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate ed infrastrutturate
- D: zone del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali o ad essi assimilati
- E: zone territorio destinate ad usi agricoli e ad essi assimilabili

L'attribuzione su tutto il territorio comunale è operata in termini di riconoscimento delle caratteristiche dettate dal D.M. senza che a tale attribuzione corrispondano disposizioni pianificatorie.

### **Disciplina dell'intervento dello Schema direttore SD5B**

La variante 2014 opera per l'area in esame la seguente definizione:

- Sistema della Residenza (Art. 59.3) del quale fanno parte i luoghi dell'abitare, comprendendo sia gli edifici che gli spazi scoperti al servizio della residenza comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad essa connessi;
- Sottosistema R1 del quale l'uso caratterizzante è la Residenza; altri usi sono previsti e consentiti in misura non superiore al 30% del totale della Sn.
- Area territoriale omogenea B di cui al D.M. 1444/68;
- Schema direttore SD5B.

La disciplina dell'intervento di nuova edificazione prevista per lo Schema direttore SD5B è dettata all'art. 92.2 delle N.T.A. del R.U..

L'obiettivo dello Schema direttore, è quello di creare un modesto intervento residenziale a completamento del margine del borgo localizzato nell'area dove un tempo c'era l'edificio dell'ex scuola di Lucciana.

L'intervento è previsto con carattere unitario e mirato al corretto inserimento paesaggistico ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive.

Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale.

La disciplina dell'intervento è definita in termini di:

- Destinazione d'uso: residenziale
- Capacità edificatoria massima in base al parametro del RU Sn max: 284 mq
- Abitanti equivalenti: 10
- Tipologia d'intervento: edificio compatto anche con altezza variabile
- Rapporto di copertura 50%
- Altezza massima: ½ piani
- Modalità d'attuazione: intervento diretto.

Sono dettate inoltre prescrizioni circa la morfologia della nuova edificazione, sistemazione area di pertinenza, sostenibilità dell'intervento, e prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

### **Indicazione area omogenea**

Relativamente all'attribuzione dell'area territoriale omogenea B in sede di Variante 2014, si riscontra che essa non è coerente.

L'area edificabile dello schema direttore SD5B non possiede le caratteristiche dell'area B.

Effettuando la verifica dei parametri imposti dal D.M., solo per l'area SD5B, il rapporto di copertura e la densità territoriale non corrispondono ai parametri definiti dall'art. 2 del D.M. 1444/68 per l'area B, in quanto la superficie coperta della ex Scuola di Lucciana è inferiore a 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria

---

*- F: zone del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

*2-Ai fini dell'applicazione di normative nazionali e/o regionali riferite alle Zone Omogenee, tali Zone sono individuate per tutto il territorio comunale e indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2.000 e 1:10.000.*

*Art. 77.1 - Zone A*

*Le Zone A corrispondono alle parti del territorio nelle quali il processo di costruzione urbana è sostanzialmente terminato e sedimentato, dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. All'interno delle Zone Omogenee A si riconosce una ulteriore articolazione:*

*A1: Centri storici minori, ville e nuclei storici.*

*Art. 77.2 - Zone B*

*Le Zone B corrispondono alle parti del territorio nelle quali il processo di costruzione non può ancora considerarsi concluso per la presenza di parti edificabili o adeguatamente attrezzate o a quelle parti concluse ma non classificabili come Zona A.*

*All'interno delle Zone Omogenee B si riconosce una ulteriore articolazione:*

*B1: Zone esterne ai centri abitati destinate ad attrezzature turistico ricettive.*

*Art. 77.3 - Zone C*

*Le Zone C corrispondono alle parti del territorio nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Regolamento Urbanistico.*

della zona e la densità territoriale è inferiore ad 1,5 mc/mq.  
La variante propone per lo Schema direttore SD5B l'attribuzione della ZTO A.

L'attribuzione della Zona territoriale omogenea A allo Schema direttore SD5B deriva dal riconoscimento all'area le stesse caratteristiche della zona circostante che è pacificamente ZTO A.

Viene confermata la vocazione di ricucitura del margine del borgo impressa all'area dal P.S., pertanto, in conformità all'art. 94 delle NTA del P.S. è previsto un intervento di completamento residenziale del margine del borgo mediante sostituzione edilizia con recupero del volume demolito della ex scuola ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 ed incremento volumetrico in conformità all'art. 7 del D.M. 1444/68.  
L'art. 92.2 delle N.T.A., del R.U. è modificato in tal senso.

### **Capacità edificatoria dello schema direttore SD5B**

La definizione della capacità edificatoria dello schema direttore è effettuata in conformità all'art. 7 del D.M. 1444/68.

L'indice fondiario medio della ZTO A di Lucciana è pari a 0,48.mc/mq.

L'indice fondiario dello Schema direttore SD5B ai sensi dell'art. 7 c.1 del D.M. 1444/68 non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità applicabile allo Schema direttore SD5B è pari a 0,24 mc/mq dal quale si ottiene un volume di nuova edificazione pari a 453 mc alla quale si somma il recupero del volume della ex scuola di Lucciana, già demolita, per volume pari a mc. 470.

Il parametro edilizio comunale è espresso in mq di S.U.L. nella tabella riepilogativa dell'art. 92.2 della N.T.A..

### **Standards urbanistici per l'abitato di Lucciana**

La nuova edificazione è supportata dalla verifica positiva della presenza di standards urbanistici.

Facendo un passo indietro occorre ricordare che l'edificabilità dell'area dell'ex scuola era stata prevista nel Piano di recupero 1998 e in fase di approvazione dello stesso delegata allo strumento generale. La valutazione degli standards ai sensi del D.M. 1444/68, effettuata dal P.d.R. 1998 prevedeva insediabili a Lucciana 150 abitanti, stima alla quale in base al dato 2017 non si è ancora giunti.

In occasione della variante al R.U. 2014 è stata effettuata, per tutto il territorio comunale, la valutazione degli standards urbanistici. La dotazione è risultata più che sufficiente, sia rispetto al D.M che alla dotazione prevista dal P.S..

La distribuzione degli standards urbanistici nell'abitato di Lucciana, nell'UTOE II di riferimento e nell'intero territorio comunale è descritta nella tabella riportata nel paragrafo seguente.

La verifica è effettuata rispetto alle diverse tipologie di standard connesse alla residenza in quanto unica destinazione d'uso esistente nel centro abitato di Lucciana.

In tabella nella quale sono effettuati i confronti tra il dato misurato sulle tavole usi del suolo e modalità d'intervento del RU rispetto agli abitanti insediabili e da insediare e il fabbisogno di standard (realizzati e di previsione) da Decreto 1444/68 e rispetto agli standards qualitativi previsti dal Piano Strutturale.

La stima degli abitanti insediati di Lucciana e dell'intero comune tiene conto del dato reale degli abitanti residenti ad agosto 2017 mentre relativamente all'UTOE II tiene conto dei dati del RU 2013/14 non essendo disponibile il dato odierno.

Relativamente all'area di standard per verde attrezzato e per parcheggi a Lucciana la tabella evidenzia che le quantità di tali standard realizzati è superiore al minimo dell'art. 3 D.M144/68 e al minimo stabilito dal P.S.:

verde attrezzato:	mq 1472,20	maggiore mq 1111,50
parcheggi:	mq 1848,00	maggiore mq 643,50

Gli standard realizzati a Lucciana risultano soddisfacenti fino a 150 abitanti equivalenti, che sono quelli stimati originariamente dal PdR di Lucciana del 1998, valutati considerando 100 mc vuoto per pieno ad abitante.

All'intervento di nuova edificazione viene legato il riassetto delle opere precedentemente realizzate in attuazione del PdR tramite la procedura prevista dall'art. 28bis del TUE.

### **Superficie territoriale**

La variante prevede inoltre la correzione del refuso intercorso nell'indicazione nella tabella dell'art. 92.2 della Superficie territoriale che deve essere correttamente indicato in mq. 1889 in luogo dell'indicazione erroneo di mq 2823. Tale valore è calcolato tramite il S.I.T. Sistema informativo territoriale:

- Area U.T.O.E. II R1 B Schema direttore SD5B mq 740<sup>4</sup>
- Area U.T.O.E. II R1 B Schema direttore SD5B Area permeabile mq 1149<sup>5</sup>.

Si tratta di un obiettivo refuso privo di conseguenze, in quanto si tratta di rettificare un dato conoscitivo.

---

<sup>4</sup> Id: 1753 Superficie dell'area selezionata: 740 mq.

<sup>5</sup> Id: 1748 Superficie dell'area selezionata: 1149 mq.

## **SCHEDE NORMATIVE**

### **Podere FONTEMORA**

A seguito di istruttoria, l'attribuzione delle categorie d'intervento degli edifici facenti parte del complesso edilizio di Fontemora è risultata in parte non adeguata alle caratteristiche tipologiche degli stessi.

All'edificio principale e ad alcuni edifici minori la Scheda normativa n° 101 del Regolamento urbanistico attribuisce la conservazione quale categoria d'intervento mentre attribuisce la categoria di restauro ad un fabbricato risalente agli anni 70 (edificio 6).

Tale categoria non è idonea in quanto non permette la definizione di un intervento consono alle caratteristiche del fabbricato.

Lo stato di degrado del fabbricato ed il quadro fessurativo delle murature portanti rendono necessaria l'attribuzione di una categoria superiore che ammetta la ristrutturazione edilizia ricostruttiva in modo da consentire la conservazione del fabbricato che rappresenta il tipico ampliamento del sistema poderale

La Variante prevede pertanto la modifica della Scheda normativa n° 101 facente parte dell'Allegato 2 alle N.T.A..

### **Podere SOLAIO**

A seguito di istruttoria, l'attribuzione della categoria d'intervento dell'edificio 4 facente parte del complesso edilizio di Solaio è risultata non adeguata.

La normativa vigente prevede per l'immobile la manutenzione senza cambio di destinazione d'uso.

Tale categoria non consente il recupero del fabbricato che pur non presentando caratteristiche di particolare pregio, possiede i caratteri tipici dell'edilizia storica del tessuto rurale.

Al fine del recupero dell'immobile la variante attribuisce all'edificio 4 la ristrutturazione edilizia ricostruttiva la quale ammette anche il mutamento della destinazione d'uso.

La Scheda normativa n° 82 facente parte dell'Allegato 2 alle N.T.A. è modificata in tal senso.

## **Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd)**

La variante prevede la revisione delle aree di standard per adeguarle ad **Orli**, Pievescola e Mensano. Nei primi due casi si tratta di eliminazione di aree di standard mentre nell'ultimo caso dell'integrazione di un'area.

### Orli

Le nuove edificazioni imprese dal RU nell'area del margine sud di Orli non hanno trovato attuazione ad eccezione del completamento dell'area Rq.15.

Le mutate condizioni generali rendono necessaria la riprogettazione dell'area ed in particolare di provvedere a modificare l'attribuzione della funzione Sd all'area contenuta all'interno del Sottosistema L2 di Orli.

Sd= decremento 377,21 mq + 76,00 mq (area permeabile)

### Pievescola

A Pievescola il R.U. contiene un refuso in quanto attribuisce, all'interno del sottosistema L2, la destinazione Sd ad un immobile in parte adibito a residenza ed in parte adibito ad attività commerciale. Pur trattandosi di un errore materiale la correzione impone la verifica della dotazione di standards.

Sd= decremento 1016,65 mq

### Mensano

L'area dell'acquedotto di Mensano viene opportunamente inserita dalla variante nel Sottosistema L2, destinazione Sd, area omogenea F insieme alla revisione dell'area di proprietà comunale connessa all'area di nuova edificazione già attuata.

Sd= incremento 1614,67 mq

Tali modifiche comportano un incremento netto di circa 144 mq di aree di standards.

### Verifiche standard

All'interno delle grandi categorie del D.M. 1444/68 il Regolamento Urbanistico suddivide ogni categoria, a parte l'istruzione di base, in funzione delle specificità attribuite:

- i verdi attrezzati (Spazi scoperti di uso pubblico a verde art. 58.2 NTA) sono stati articolati in giardini (Vg) suddivisi al loro volta in: aree per manifestazioni all'aperto (Vg1) e aree costituite da un'alternanza di aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza (Vg2); parchi (Vp), orti urbani (Vo) e aree sportive scoperte (Vs);
- le aree per attrezzature di interesse collettivo (Servizi e attrezzature di uso pubblico art. 58.1 NTA) sono articolate in Servizi amministrativi (Sb), Servizi per l'istruzione di base (Sa), Servizi cimiteriali (Sc), Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), Servizi religiosi (Sr), Servizi sportivi coperti (Ss), Servizi tecnici (St) e Servizi per l'accoglienza turistica (Sta);
- i parcheggi (Infrastrutture di servizio alla mobilità art. 58.3 NTA) sono articolati in parcheggi coperti (Mp) e parcheggi scoperti (Ms).

### Aree residenziali

Il Decreto ministeriale 1444/68 stabilisce che per ogni abitante insediato o insediabile è necessaria la dotazione minima inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- mq/ab 4,50 per l'istruzione (scuole materne e scuole dell'obbligo);
- mq/ab 2,00 per attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre);
- mq/ab 9,00 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq/ab 2,50 per parcheggi.

Per il dimensionamento del Piano Strutturale il rapporto minimo relativo alle aree residenziali è stato incrementato qualitativamente portandolo a 25 mq. per abitante insediato o insediabile suddivise in:

- mq/ab 4,5 istruzione di base,
- mq/ab 5,5 attrezzature di interesse collettivo,
- mq/ab 9,5 verde attrezzato;
- mq/ab 5,5 parcheggi;

tenendo presente che, comunque, la distribuzione delle aree destinate a standard realizzate supera, nel complesso, tale valore.

La seguente tabella evidenzia che gli standard relativi alla residenza, rispetto alle diverse tipologie e alle UTOE, tenendo conto delle aree individuate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico (realizzati e di previsione) sono notevolmente superiori ai minimi previsti dal P.S..

Fanno eccezione le aree per l'istruzione di base (una esistente e una di progetto) individuate solo nel capoluogo. Va, comunque, tenuto presente che il complesso scolastico esistente rappresenta un Polo integrato e articolato che si sviluppa su più livelli e concepito secondo metodi e tecnologie contemporanee ottemperando alle necessità della popolazione scolastica residente e della popolazione prevista per un cospicuo numero di anni.

				Istruzione di base (mq)		Attrezzature di interesse collettivo (mq)				Verde attrezzato (mq)				Parcheggi (mq)		
Abitanti				Verifica standards minimi necessari D.M. 1444/68 + standards qualitativi P.S. (25mq/ab.)												
	Residenti	Nuova previsione	Totale abitanti	Individuati nelle tavole b	4,5	Individuati nelle tavole b vigente	in sottrazione	Individuati nelle tavole b variante	5,5	Individuati nelle tavole b	sottrazione	incremento	Individuati nelle tavole b variante	9,5	Individuati nelle tavole b	5,5
				mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq
Intero comune			3853	17379,00	17338,50	107381,00		105991,35	21191,50	331363,00		1614,67	332901,67	36603,50	33327,00	21191,50
UTOE II			3402			90728,00	377,00	90351,00	18711,00	181904,00	76,00		181828,00	32319,00	2589,00	18711,00
UTOE VII			1109			12913,00	1012,65	11900,35	6099,50	60904,00				10535,50	9109,00	6099,50
Lucciana	107	10	117							1472,00				1111,50	1848,00	643,50

## Conclusioni

La Variante propone pertanto:

1. riprogettazione disciplina SD5B Lucciana;
2. risoluzione incongruità delle categorie d'intervento delle Schede normative 82 e 101;
3. Rivalutazione delle aree Sd.

Tali modifiche riguardano anche aree esterni al perimetro del territorio urbanizzato, pertanto l'iter della variante seguirà il procedimento ordinario.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed  
edilizia  
(Arch. Valeria Capitani)