

REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 05746781 fax 0574678200 www.comune.agliana.pt.it urp@comune.agliana.pt.it

Sindaco
Eleanna Ciampolini

Assessore
Italo Fontana

Segretario
Donatella D'Amico

Comunicazione
Cinzia Lotti

Procedimento
Andrea Di Filippo

Progetto
UOC 5/SU
Andrea Di Filippo
Marco Donnini
Alessia Sforzi
Graziana Cencetti
Maria Angela Fattori

Geologia
Alberto Tomei

Idraulica
A4 INGEGNERIA
David Malossi
Cristiano Cappelli

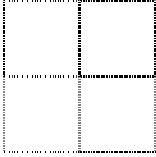
Valutazione
Alberto Tomei
Stefania Rizzotti

Informatizzazione
Idp progetti gis
Luca Gentili

PROGETTO PRELIMINARE
RELAZIONE

VERSIONE
MARZO 2010

0 - Premessa	
1 - Principi	Super- Paese o Micro-Città
	Obiettivi
2 - Temi	Mobilità
	Ambiente
	Luoghi Centrali
	Residenza
	Produzione
3 - Perequazione	
4 - Modalità di Lettura	
5 - Dimensionamento	



PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE

0

Premessa

La presente relazione descrive il progetto di Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della normativa regionale di riferimento, come principale Atto di Governo del Territorio di competenza comunale. Alla sua base sta il Piano Strutturale, approvato con DCC 16/07, come elemento essenziale ed irrinunciabile su cui sono fondate le scelte proposte.

Con le pagine che seguono si descrive le principali previsioni, al fine di agevolare la lettura delle norme e delle carte che costituiscono il progetto e consentire di fissare i principi su cui questo è articolato.

Da ultimo sono affrontati gli aspetti dimensionali del Piano e i criteri generali su cui essi sono fondati.

Il territorio del comune di Agliana si presenta come un piccolo fazzoletto di circa 11 kmq, assolutamente pianeggiante e in posizione baricentrica tra i due capoluoghi di Provincia di Pistoia e Prato.

Esso confina sul lato nord, lungo il torrente Bure, con il comune di Montale e per una piccola porzione con quello di Montemurlo, sul lato Est, lungo il torrente Calice, con il comune di Prato, sul lato Sud, lungo l'asta dell'Ombrone, con il comune di Quarrata e sul lato ovest con il comune di Pistoia.

Questo territorio offre una facile lettura della sua struttura organizzativa: l'autostrada A11 taglia in due parti distinte il contesto comunale evidenziando due differenti paesaggi fra di loro antitetici: a nord il Territorio Urbano, caratterizzato dalla presenza di funzioni residenziali nella sua parte centrale e da funzioni produttive verso il confine con Pistoia; a sud il Territorio Rurale della campagna coltivata, che penetra fino al limite a nord, lungo il corso del torrente Calice.

Il Territorio Rurale è a sua volta suddiviso in due parti distinte dalla strada provinciale per Quarrata: la porzione occidentale risente dell'influenza di Pistoia con ampie superfici coltivate a vivaio in parte specializzato e in parte a pieno campo; la porzione orientale, dove prevale invece la struttura agricola tradizionale.

1

Super-Paese o Micro-Città

Il piano vigente prevede uno sviluppo insediativo che supera i 17.000 abitanti.

L'attuale numero di abitanti, intorno alle 16.000 unità, spinge la realtà di Agliana in una fascia intermedia, che la fa propendere verso la dimensione della "città" per ambizioni e infrastrutturazione dei servizi collettivi, ma al contempo le fa conservare il sistema di relazioni e la qualità degli spazi di un "paese".

Il Piano propone di sciogliere questa contraddizione, stabilendo opportune gerarchie di trasformazione per definire i luoghi deputati a ciascuna delle due realtà.

Se l'occasione di costruire una dimensione urbana è offerta dalla concentrazione delle recenti trasformazioni territoriali sull'asse della SP1, la conservazione e la riqualificazione delle relazioni sociali e culturali della comunità locale, sono promosse, attraverso il presente Piano, nella parte esistente dell'abitato.

Definire i ruoli delle differenti parti che compongono il contesto ambientale, al fine di caratterizzarlo funzionalmente e renderlo attore delle trasformazioni territoriali, è obiettivo del progetto: la parte costruita sull'ossatura del reticolo idrografico e sui vuoti disegna il territorio tutelato e destinato a funzioni ricreative; le aree ad agricoltura tradizionale compensano la forte conurbazione in corso; il territorio dei vivai offre il luogo deputato alle trasformazioni compatibili, di questa importante realtà.

Il progetto prevede poi che sarà possibile abitare ad Agliana negli edifici di valore recuperati, nel trasformato compatto patrimonio delle case ad altezza contenuta, negli interventi di nuovo impianto dotati di urbanizzazioni qualificate.

L'offerta di aree produttive costituite in Polo caratterizza la complessità "urbana" del ruolo di Agliana nel suo contesto territoriale.

Obiettivi

Il presente Piano persegue quindi i seguenti obiettivi attraverso il disposto normativo e le carte di progetto allegate:

- a) l'utilizzo razionale delle risorse essenziali potenziando le infrastrutture esistenti e le aree già insediate, per perseguire una maggiore compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali;
- b) il contenimento del consumo del territorio aperto e la qualificazione dei varchi non edificati presenti all'interno dei sistemi insediativi;
- c) la costruzione di un sistema di spazi pubblici di connessione e riqualificazione degli abitati, mirata anche all'innalzamento dell'equilibrio ecobiologico del territorio;
- d) la protezione del sistema insediativo dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale;
- e) la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche che configurano l'identità territoriale del Comune di Agliana;
- f) la compensazione ambientale dei nuovi interventi insediativi, mediante l'individuazione di aree destinate a verde attrezzato e non, da garantire alla comunità mediante cessione diretta, vincolo d'uso pubblico o uso a verde privato con valenza ecologica;
- g) la salvaguardia delle porzioni ancora esistenti e riconoscibili del paesaggio agrario, il contenimento e la mitigazione dei processi di compromissione delle aree agricole, interessate dalle attività legate al vivaismo;
- h) l'individuazione degli interventi di trasformazione degli insediamenti nel rispetto dei caratteri peculiari riconosciuti e delle esigenze di sviluppo locale della comunità insediata;
- i) la riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive, dotandole di maggiori quote di servizi e attrezzature e la rilocalizzazione delle attività ubicate in situazioni svantaggiate e/o incompatibili;
- l) la realizzazione di un sistema della mobilità gerarchicamente ordinato che preveda la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli locali, la riorganizzazione della rete viaria urbana, il miglioramento della viabilità nelle aree agricole e la realizzazione di una rete pedonale e ciclabile di collegamento tra i centri urbani e il territorio aperto;
- m) l'incremento della dotazione di servizi, d'attrezzature collettive e d'esercizi commerciali di vicinato nei centri civici riconosciuti, al fine di connotarli spazialmente e funzionalmente come centri di socializzazione e per rafforzarne le specifiche identità.

Di seguito sono identificati gli specifici contenuti del Piano per ciascun tema caratterizzante il progetto, così come attuabili in relazione alle previsioni dello Strumento della Pianificazione Territoriale vigente, di cui il presente Piano costituisce la sua prima messa in opera.

1. Mobilità

L'attuale assetto delle infrastrutture risente molto delle caratteristiche peculiari del territorio di Agliana da sempre chiuso fra barriere create da corsi d'acqua, che permettono un limitato numero di attraversamenti.

Questo aspetto, unito all'antica presenza di una fitta maglia viaria che da sempre ha assolto i compiti di recapito e smistamento del traffico, comporta la necessità d'interventi di tipo strutturale che possano da un lato rendere idonee le principali infrastrutture esistenti, dall'altro prevedere la realizzazione di nuove infrastrutture atte a risolvere il problema dell'attraversamento dell'abitato. Tutto questo però prescinde dalla assoluta necessità di gerarchizzazione della rete esistente che risulta frammentata e di difficile fruizione.

Di seguito sono elencati i principali contenuti del Piano per questo tema fondamentale, che risultano attuabili alla luce dell'attuazione quinquennale delle sue previsioni.

1.A - Il miglioramento dei collegamenti est-ovest attraverso la riqualificazione della SP1.

Il piano propone di recuperare la SP1 come strada urbana "interna", con la costruzione di un vero e proprio asse attrezzato su cui è stata realizzata la risoluzione delle intersezioni tramite rotoatorie a raso e la selezione degli accessi al paese in punti equidistanti; la strada presenterà internamente una doppia corsia semplice, mentre ai suoi lati si prevede debbano essere realizzate tratti di corsie di scorrimento del traffico locale man mano che le previsioni insediative siano attuate.

1.B - La creazione di una gerarchia della rete stradale.

Il Piano individua una precisa gerarchizzazione delle strade esistenti e previste che permette il funzionamento complessivo del sistema viario, dalle grandi direttrici primarie alle strade di servizio alla residenza e soprattutto il miglioramento dell'accessibilità all'area urbana ed alle funzioni generatrici di traffico.

Sulle strade selezionate si prevede venga svolta la funzione di collegamento principale tra le varie parti del paese, mentre alle altre è dato il compito di distribuire le funzioni residenziali e svolgere quasi il ruolo di strade private a ridotta velocità.

La struttura si fonda sul potenziamento del ruolo della vecchia provinciale come asse di collegamento settentrionale, e sulla caratterizzazione di due attraversamenti fondamentali disegnati sulla via S. Lavagnini e sulla nuova viabilità di previsione che unisce la SP1 alla via Giovannella.

1.C - La rete alternativa

Il Piano propone il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici e la valorizzazione della rete sentieristica esistente, al fine di realizzare una rete di piste ciclabili e ciclopedonali che tenda alla formazione di itinerari e circuiti continui per la fruizione di tutto il territorio. La previsione della realizzazione di un vero sistema di percorsi di cui si dettano le principali direttrici, permetterà la riduzione dell'utilizzo del mezzo meccanico ed un rapporto ecologicamente più equilibrato con il territorio.

2. Ambiente

Al territorio aperto il Piano assegna funzioni importanti: ecologiche, di tutela ambientale, di fruizione e valorizzazione delle aree d'interesse naturalistico, di mitigazione delle pressioni degli insediamenti. Queste specifiche funzioni garantiscono infatti l'evoluzione dell'ecosistema, favorendo le interazioni tra le sue diverse componenti al fine di evitare la loro riduzione.

Il Piano individua nel territorio aperto tre principali "paesaggi" ed affida loro uno specifico ruolo di seguito descritto.

2.A - La Brana e le Aree Umide.

Alcune parti del territorio si distinguono per le loro peculiari caratteristiche ecologiche: il torrente Brana, che taglia in diagonale il territorio comunale e svolge la funzione di connessione ambientale e corridoio ecologico; le aree agricole occidentali, caratterizzate dallo stretto collegamento con il sistema delle aree "umide" pratesi; la prevista cassa d'espansione in bocca d'Ombrone, con l'idea del parco fluviale naturalistico ad essa correlato.

Il Piano propone di ricomporre questi elementi per organizzare un circuito ricreativo fatto di reti a basso impatto ambientale ed alto valore ecologico, che occupino e rendano fruibile il territorio aperto, dove valorizzare le risorse naturalistiche presenti.

2.B - La Pianura ad Agricoltura Tradizionale

La pianura coltivata ad est è caratterizzata da aree a funzione agricola di tipo tradizionale. Nella trama dei campi intercalata dagli edifici, si leggono ancor oggi porzioni di territorio rurale di pregio e edifici con discreti caratteri architettonici. Questo carattere si prevede sia preservato, attraverso la tutela della struttura agraria tradizionale con coltivazioni estensive e prevalentemente non specializzate.

2.C - Il Vivaismo

La parte posta ad ovest, tra la SP6 e il comune di Pistoia, è caratterizzata invece da impianti agricoli produttivi ad alta specializzazione di tipo vivaistico; il territorio risulta pressoché alterato da questi impianti che, oltre a modificare la trama dei percorsi e le pezzature del suolo agricolo, ne hanno cambiato l'immagine paesistica.

In questo territorio il Piano propone di favorire e organizzare l'assetto dell'agricoltura specializzata, ma anche di mitigare il suo impatto, scrivendo regole per le trasformazioni legate all'attività vivaistica, al fine di preservare la quantità e qualità delle acque superficiali e profonde, il suolo e l'immagine consolidata del paesaggio rurale.

3. Luoghi centrali

Il Piano sceglie alcuni luoghi: questi sono spesso un insieme di edifici e spazi aperti, magari coincidenti con porzioni antiche del tessuto insediativo che, opportunamente valorizzati e connessi tra loro, determinano nuove modalità di fruizione ed uso del territorio, necessarie allo svolgimento delle attività legate alle pratiche sociali, al tempo libero e al lavoro.

Le centralità si collocano nei "paesi" che costituiscono Agliana da sempre, ma si propone anche una alternativa contemporanea, un luogo cioè da offrire a chi si trova ad attraversare il territorio comunale dal particolare punto di vista della SP1.

3.A - Il centro moderno lungo la SP1

Importanti trasformazioni hanno cambiato il volto della parte centrale della Piana, organizzando una "strip" sulla infrastruttura fondamentale esistente; questo spazio, antitetico a quello raccolto dei centri, non è a misura di pedone, ma vissuto dall'interno delle automobili, che lo attraversano ogni giorno.

Il carattere della SP1 sta cambiando, facendole assumere sempre di più il ruolo di luogo centrale "contemporaneo", deputato cioè agli scambi con l'esterno e ad offrire la prima immagine del comune a chi lo visita.

Questa funzione è affidata soprattutto al tratto centrale della strada, tra le rotonde d'innesto con via Selva e via Assisi, che sarà caratterizzato da edifici destinati a residenza e terziario, mentre i tratti laterali saranno contraddistinti da edifici con quote di produzione e terziario.

3.B - Centri Civici - R0 La Residenza nei Luoghi Centrali

San Piero e San Niccolò, San Michele, La Catena, Spedalino, La Ferruccia.

Ciascun paese è caratterizzato da una propria autonomia culturale e spaziale. Il piano individua una strategia tesa a riqualificare gli spazi urbani decentrati con lo scopo privilegiato di costruire un sistema di servizi localizzati e specializzati per ciascuna frazione.

Per ciascun paese è individuato un progetto peculiare: il "viale alberato" a San Michele; la "strada dei negozi" che unisce le piazze di San Piero con la piazza giardino di San Niccolò; il "croccchio" alla Ferruccia, il "viale dei parchi" a Spedalino; il "percorso-giardino" de La Catena.

4. Residenza

Il patrimonio residenziale esistente offre una lettura per parti ciascuna dotata di caratteristiche differenti: l'assenza di un vero e proprio centro storico connotato spazialmente e morfologicamente è compensata dal disegno per punti equidistanti, offerto dagli edifici e dai nuclei rurali di impianto Leopoldino, tutelati al fine di dare riconoscibilità alle fondamenta del tessuto insediativo aglianese; la parte costruita per interventi episodici durante l'esplosione della dispersione industriale, costruisce il supporto delle trasformazioni finalizzate al recupero funzionale e insediativo dell'esistente; i recenti interventi e le loro dotazioni qualificate di spazi funzionali costruiscono le alternative moderne dell'abitare.

4.A - Residenza Consolidata.

La Residenza Consolidata è caratterizzata dalla presenza di edifici di valore storico e testimoniale variamente aggregati, che danno luogo ad agglomerati ad alta densità insediativa.

Il Piano detta regole per il governo degli interventi sull'edilizia esistente nel rispetto dei caratteri storici degli edifici, proponendo l'analisi e il recupero di materiali, coloriture ed elementi di decoro di valore.

4.B - Residenza compatta.

La Residenza Compatta è costituita da parti del tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata.

Il Piano detta regole per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, curando che gli ampliamenti volumetrici si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo e indicando le condizioni di sopraelevazione o frazionamento degli edifici.

4.C - Residenza diffusa.

La Residenza Diffusa corrisponde a parti residenziali esito d'interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili, ricomprendendo gli interventi residenziali di natura pubblica.

Il Piano detta regole per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che questi non snaturino i caratteri architettonici degli edifici. In questa classe ricadono le aree di nuovo impianto, per cui è prevista un'elevata qualità residenziale, nelle soluzioni tipo-morfologiche dell'insediamento e nella dotazione di servizi, attrezzature e verde.

5. Produzione

Il Polo Produttivo si configura come area "pianificata", a differenza di limitrofe realtà territoriali.

Il Piano perciò tutela la risorsa rappresentata dall'insediamento produttivo del Comune, assicurandone l'accessibilità, l'infrastrutturazione adeguata, la prevenzione dal rischio idraulico e la compatibilità ambientale.

5.A - Il Polo Produttivo

Un solo principio guida le azioni di Piano in modo che Agliana continui ad offrire aree destinate al lavoro particolarmente qualificate in relazione alle caratteristiche degli insediamenti e alla flessibilità della loro differenziazione.

Il Piano perciò prescrive il riordino urbanistico delle aree, concentrandole nel Polo Produttivo e favorendo in tal modo gli interventi di razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione e la sistemazione degli accessi sulla viabilità primaria.

Inoltre promuove: la riqualificazione dei parcheggi esistenti con aree a verde di decoro; la diversificazione delle attività produttive presenti per introdurre funzioni di supporto come servizi alla persona e alle imprese.

Seguendo tale logica propone quindi la riconversione a funzioni residenziali di alcune aree artigianali esistenti, dove la forte commistione con le funzioni esistenti rende impossibile una loro adeguata gestione.

L'attuazione delle Aree di Trasformazione, secondo quanto fissato dalle disposizioni regionali e dal vigente Piano Strutturale, è stata regolata su principi Perequativi.

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento della equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

La perequazione urbanistica consente la messa in atto di meccanismi di controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni del piano e in particolare essa permette:

- a) una maggiore equità di trattamento nei confronti della proprietà privata;
- b) il sistema di dotare la città, attraverso i nuovi interventi edilizi, di spazi scoperti da destinare a verde, parcheggi e servizi che ne arricchiscono il patrimonio e favoriscono il riequilibrio ambientale delle porzioni urbane più dense.

La perequazione urbanistica distribuendo la "fertilità edilizia" senza distinzione tra servizi e edificato, elimina la suddivisione tra zone destinate all'edificazione privata e quelle destinate a verde e servizi, permettendo di conseguenza di limitare l'individuazione delle aree preordinate all'esproprio e la decadenza quinquennale dei relativi vincoli.

Per i motivi esposti il Regolamento Urbanistico nel definire i vari comparti soggetti a perequazione:

- a) individua i meccanismi procedurali e amministrativi necessari ad effettuare il controllo delle cessioni delle aree, nonché delle dimensioni degli insediamenti che queste generano nei limiti fissati dal Piano Strutturale;
- b) disciplina gli eventuali trasferimenti di indice territoriale, attribuendo comunque ad ogni comparto il necessario quantitativo di verde pubblico;
- c) studia nel dettaglio ogni area di trasformazione e individua le aree soggette alla realizzazione dei nuovi edifici e quelle alla cessione diretta da destinare a verde pubblico o d'uso pubblico, avendo cura che i nuovi edifici siano posizionati sul perimetro delle nuove aree verdi, assieme ai parcheggi pubblici, in modo che la parte scoperta dei comparti perequati sia organicamente distribuita e priva di frammentazione.

Inoltre al fine di agevolare la realizzazione di "abitazioni in affitto" o di Edilizia Economica e Popolare, la capacità edificatoria esito dell'applicazione dell'indice all'intera area può essere incrementata del 10%.

Per la lettura delle regole di Piano è stato scelto un sistema solo apparentemente complesso. Nelle tavole in scala 1:2.000 del Regolamento, ogni area perimetrata rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo uno schema fisso e ricorrente, di seguito riportato:

<p>la sigla in alto a sinistra indica la ZONA OMOGENEA le cui definizioni sono riportate nella Classificazione delle Zone Omogenee</p>	<p>la sigla in alto a destra indica l'AREA DI APPARTENENZA le cui regole sono riportate nella Disciplina dei Sistemi</p>
<p>la sigla in basso a sinistra indica la DESTINAZIONE D'USO esclusiva, le cui regole sono riportate nella Disciplina degli Usi</p>	<p>la sigla in basso a destra indica il TIPO D'INTERVENTO, le cui regole sono riportate nella Disciplina degli Interventi</p>

Il Piano raccoglie nelle tabelle allegate una serie di dati essenziali su cui fonda il suo dimensionamento.

Lo scopo fondamentale di tale approfondimento deriva innanzitutto dalla necessità di calcolare la quantità di aree da destinare a standard che dovranno essere realizzate, per rendere gli insediamenti dotati delle infrastrutture necessarie al loro corretto funzionamento.

Inoltre risulta necessario fondare su ipotesi valide il parametro su cui dimensionare gli insediamenti futuri, al fine di perseguire il principio di sostenibilità delle trasformazioni, fissato dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

1. Insediamenti

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è stato effettuato assumendo come parametro di riferimento la SUL, Superficie Utile Lorda, come definita nelle Norme ed in conformità agli indirizzi della Legislazione Regionale.

Per convertire il Volume, stimato in sede di Piano Strutturale, in SUL, ai fini delle verifiche del dimensionamento, è stato assunto il seguente rapporto: Volume / 3,00 ml di Altezza = Superficie Utile Lorda realizzabile.

Ritenuto utile per gli insediamenti produttivi confermare come parametro di riferimento la Superficie Coperta, il calcolo del dimensionamento per singole destinazioni del Piano è stato effettuato secondo la seguente procedura:

1. Sono stati dimensionati i progetti planivolumetrici del presente Regolamento nelle Aree di Trasformazione, che agli esiti del bando proposto ammontano al 50% del complessivo realizzabile previsto dallo Strumento della Pianificazione Territoriale vigente; questi progetti sono siglati con l'identificativo lettera T (T/x/x).
2. Sono stati dimensionati i progetti planivolumetrici del previgente PRG in corso di attuazione o comunque fatti salvi dal Regolamento Urbanistico, siglati con l'identificativo della lettera C (C/x/x).
3. Le superfici utili lorde risultanti dalle previsioni di crescita insediativa del Regolamento Urbanistico (sia nuove che mutate dal previgente PRG) sono state verificate a livello di UTOE e di Comune con le previsioni di dimensionamento massimo del Piano Strutturale.
4. Per gli interventi di Riqualificazione Insediativa, Nuova Edificazione e Sostituzione Edilizia, siglati con le lettere R/x/x, NE, RE è stata prodotta una stima sulla base delle superfici così come deducibili dalla CTR informatizzata, calcolando i volumi esistenti sulle singole porzioni di territorio interessate dai completamenti o dai recuperi degli immobili; occorre specificare che l'attuazione di questa tipologia di interventi non è prevedibile con certezza nel quinquennio di validità del Regolamento e si ritiene valido quanto specificato nell'art. 56 del Piano Strutturale, laddove si definisce che il dimensionamento del piano tiene conto delle nuove previsioni edificatorie, senza considerare l'eventuale incremento di popolazione che deriva da interventi d'ampliamento, ristrutturazione, sostituzione e frazionamento dei fabbricati.

Il Regolamento Urbanistico nel definire le dimensioni e l'attuazione degli interventi ha variato del 10% le quantità prescritte, trasferendo volumetrie di solo tipo residenziale dalle UTOE 1 e 3 alla UTOE 2, senza comunque intervenire sul dimensionamento totale complessivo del Piano Strutturale.

La verifica degli abitanti insediabili è stata condotta seguendo il parametro di dimensionamento ricavato dalla tabella M allegata alle NTA del Piano Strutturale vigente e per quanto previsto all'art. 56 comma 2 delle sue NTA, riferito alle sole aree di trasformazione oggetto di attuazione, laddove peraltro è stata espressa in termini ufficiali la volontà ad attivare gli interventi, attraverso il bando promosso dall'Amministrazione all'inizio del 2008.

Per le ragioni di cui sopra non è stata verificata la previsione di interventi di mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale previsti nel periodo di validità del Regolamento Urbanistico come richiesto dall'art. 44 comma 5 della LR 1/05, ma occorre tener conto al riguardo che la gran parte del territorio rurale è sottoposto alla categoria di pericolosità idraulica 4, di cui all'art. 6 del PAI approvato, che rende praticamente impossibile incrementi di carico urbanistico in tali aree.

2. Standard

Dalle analisi condotte a livello di Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e approfondite grazie alla redazione delle tavole in scala 1:2.000 con il presente Regolamento, deriva che la quantità di aree a verde pubblico, parcheggi e servizi soddisfano i parametri fissati dal Piano Territoriale di Coordinamento nel loro ammontare complessivo, ma se le aree per la sosta sono sufficientemente diffuse sull'intero comune, il verde e soprattutto le aree per scuole e altre attrezzature, risultano carenti se si esce dal nucleo centrale dell'UTOE di San Piero.

Il Piano quindi quantifica le aree ad uso pubblico che dovranno essere realizzate nelle singole UTOE, per rendere ciascuna porzione di territorio autonoma dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali, raccolte nella tabella di seguito allegata.

La tabella incrocia i dati relativi alle singole UTOE elencando i quantitativi di standard previsti per ogni singola Area in corso di Trasformazione o di Trasformazione, sia essa classificata nel Territorio Presente o in quello Futuro. Oltre alle quantità predette si sommano, per quanto prevedibili, le aree a standard che potranno essere realizzate dagli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova edificazione, mentre non è prevedibile l'apporto dovuto a singoli cambi di destinazione d'uso nel territorio esistente.

Il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici è stato effettuato rispetto ad una popolazione di riferimento al 2014 (probabile termine di validità delle previsioni di nuovi insediamenti del primo Regolamento Urbanistico) calcolata, secondo la seguente procedura:

1. È stata definita la popolazione alla data dell'incarico, grazie ad elaborazioni prodotte dal Servizio Elaborazione Dati, pari a 16.322 abitanti;
2. Sono state misurate le aree a standard esistenti, sommando a queste ultime quelle derivanti da azioni espropriative promosse con il presente Piano, relative peraltro quasi esclusivamente a realizzazione di strade o intersezioni;
3. Per stimare il numero di abitanti al 2014 è stato aggiunto il numero di abitanti insediabili secondo le previsioni del primo RU, calcolato come in Tabella 1 riguardo al dimensionamento di nuovi insediamenti, relativamente alle Aree di Trasformazione e a quelle in Corso di Trasformazione;
3. Al dato di cui sopra è stato aggiunto una ulteriore crescita media della popolazione, pari al 20%, quale effetto delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, cambio di destinazione d'uso in zona agricola, con le specifiche di cui sopra, o per gli interventi di riqualificazione insediativa; questo fattore di incremento è stato assunto sulla base della tabella L allegata alle NTA del PS, che valuta il rapporto quindicennale tra attività edilizia di nuova edificazione e attività di ristrutturazione o recupero.

Il confronto effettuato rileva che le aree a standard sul territorio del comune di Agliana sono largamente superiori ai minimi di legge e grazie alle azioni di Piano, messe in atto dal principio perequativo, si compensano le carenze evidenziate a livello di aree per servizi, soprattutto scolastici.

1. CALCOLO E VERIFICA INSEDIAMENTI

RESIDENZA						TERZIARIO					PRODUTTIVO		
UTOE	Previsione PS V mc a	H ml b	Previsione PS SUL mq c=a/b	Previsione RU SUL mq d	Saldo PS-RU SUL mq e=c-d	Previsione PS V mq f	H ml g	Previsione PS SUL mq h=f/g	Previsione RU SUL mq i	Saldo PS-RU SUL mq l=h-i	Previsione PS SC mq m	Previsione RU SC mq n	Saldo PS-RU SC mq o=m-n
Id	Nome												

1. AREE DI TRASFORMAZIONE

UTOE 1

94.511 : 3,00 = 31.504
trasferimento 10% in UTOE 2 28.353 - **19.021** = 9.333

46.177 : 3,00 = 15.392 - **8.092** = 7.300

0 : 3,00 = 0 - 0 = 0

T/1/A	Pertini	3.076	
T/1/B	Mallermort	824	
T/1/C	Serraglioio	2.976	
T/1/D	Capitini	2.239	
T/1/T	Settembre	4.810	2.995
T/1/V	Puccini	3.385	3.385
T/1/Z	Salcetana	1.712	1.712

UTOE 2

38.583 : 3,00 = 12.861
trasferimento 10% da UTOE 1 e 3 18.313 - **11.603** = 6.710

10.212 : 3,00 = 3.404 - 0 = 3.404

6.808 : 3,00 = 2.270 - 0 = 2.270

T/2/A	Casello	8.298	
T/2/B	Lanchione	3.305	

UTOE 3

69.041 : 3,00 = 23.014
trasferimento 10% in UTOE 2 20.712 - **2.763** = 17.949

36.758 : 3,00 = 12.253 - **1.011** = 11.242

3.980 : 3,00 = 1.327 - 0 = 1.327

T/3/A	Pratesi	2.763	
T/3/Z	De Gasperi		1.011
			2.022

TOTALI

202.135 : 100% = 67.378 : 100% = 33.387 : 50% + 33.992 : 50% = 46.177 : 100% = 31.049 : 100% = 9.103 : 29% = 21.946 : 71% = 10.788 : 100% = 2.022 : 19% + 8.766 : 81%

H MEDIA	ml	3,00
VOLUME RU	mc	100.160
VOLUME/ABITANTE (Tabella M NTA PS)	mc/ab	184,42
INCREMENTO ABITANTI	n.	543

2. AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE

UTOE 1

13.824 : 3,00 = 4.608 - **4.561** = 47

0 : 3,00 = 0 - 0 = 0

0 : 3,00 = 0 - 0 = 0

C/1/A	Le Lame	3.030	
C/1/Z	Moderno	1.531	

UTOE 2

24.685 : 3,00 = 8.228 - **8.228** = 0

16.350 : 3,00 = 5.450 - 5.450 = 0

4.842 : 3,00 = 1.614 - 0 = 1.614

C/2/A	Luxemburg	5.000	
C/2/Z	Tempesti		5.450
C/2/V	Otranto	3.228	4.842

UTOE 3

0 : 3,00 = 0 - 0 = 0

0 : 3,00 = 0 - 0 = 0

58.499 : 3,00 = 19.499 - **57.105** = 1.394

C/3/A	Carabattole	9.700	
C/3/Z	Settola	47.405	

TOTALI

38.509 : 12.836 - 12.789 = 47 : 16.350 : 5.450 - 5.450 = 0 : 63.341 : 61.947 = 1.394

H MEDIA	ml	3,00
VOLUME RU	mc	38.368
VOLUME/ABITANTE (Tabella M NTA PS)	mc/ab	184,42
INCREMENTO ABITANTI	n.	208

3. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA, NUOVE EDIFICAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA (STIMA)

UTOE 1

13.243

0

0

NE	1.414	
RE	5.572	
R/1/A	Palandri	0
R/1/V	Bellini	5.006
R/1/Z	Alfieri	1.251

UTOE 2

17.183

0

616

NE	961	
RE	514	616
R/2/T	Gaber	3.919
R/2/V	Santini	6.762
R/2/Z	Pasubio	5.027

UTOE 3

2.073

0

4.845

NE	2.073	
RE	644	4.845

UTOE 4

0

0

0

NE	0	
RE	0	
R/4/A	Baldi	0

TOTALI

32.499 : 0 : 5.461

2. VERIFICA STANDARD

UTOE	VERIFICA PARCHEGGI				VERIFICA VERDE				VERIFICA SERVIZI				VERIFICA TOTALE			
	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS 50%	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS 50%	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS 50%	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS 50%
	mq a	mq b	mq c=a+b	mq d	mq e	mq f	mq g=e+f	mq h	mq i	mq l	mq m=i+l	mq n	mq i	mq l	mq m=i+l	mq n
	62.022	11.948	73.970	57.524	217.489	27.104	244.593	209.190	68.855	60.623	129.478	77.280	348.366	99.675	448.041	343.994
T/1/A Pertini		471				1.413				16.881						
T/1/B Mallemort		171				512				4.295						
T/1/C Serragliolo		616				1.848				7.344						
T/1/D Capitini		463				1.390				10.618						
T/1/T Settembre		2.254				4.245				9.603						
T/1/V Puccini		2.122				3.524				7.147						
T/1/Z Salcetana		1.073				1.782				3.327						
C/1/A Le Lame		1.501				4.658				0						
C/1/B Moderno		535				955				1.408						
R/1/A Palandri		0				0				0						
R/1/V Bellini		1.036				3.109				0						
R/1/Z Alfieri		259				777				0						
NE		293				585				0						
RE		1.153				2.307				0						

UTOE 2																
	40.608	10.218	50.826	36.883	18.397	33.102	51.499	34.901	9.112	47.994	57.106	19.542	68.117	91.314	159.431	91.325
T/2/A Casello		1.718				5.153				33.636						
T/2/B Lanchione		684				2.053				13.874						
C/2/A Luxemburg		750				3.750				0						
C/2/Z Tempesti		5.236				9.844				0						
C/2/V Otranto		484				1.937				484						
R/2/T Gaber		0				2.434				0						
R/2/V Santini		0				4.199				0						
R/2/Z Pasubio		1.041				3.122				0						
NE		199				398				0						
RE		106				213				0						

UTOE 3																
	58.487	21.039	79.526	48.275	71.194	22.317	93.511	66.086	10.399	14.402	24.801	17.058	140.080	57.758	197.838	131.418
T/3/A Pratesi		572				1.716				14.402						
T/3/B De Gasperi		1.436				1.436				0						
C/3/A Carabattole		2.200				2.200				0						
C/3/Z Settola		16.269				15.841				0						
NE		429				858				0						
RE		133				267				0						

UTOE 4																
	15.982	0	15.982	0	26.122	0	26.122	0	1.170	0	1.170	0	43.274	0	43.274	0
NE		0				0				0						
RE		0				0				0						

TOTALI																
	177.099	43.204	220.303	142.682	333.202	82.524	415.726	310.176	89.536	123.019	212.555	113.879	599.837	248.747	848.584	566.738

RAPPORTO CON INSEDIAMENTI

ABITANTI	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	
DATA INCARICO	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
2008	16.322	10,85		20,41			5,49			36,75			
RU	751												
RU+20%	901												
2014	17.223		12,79	5,00							12,34	7,00	
												49,27	30,00