

## **AGLIANA**

---

Regolamento Urbanistico: "Variante tematica e di adeguamento"

VARIANTE n.4

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Ottobre 2019

COMUNE DI AGLIANA

**VARIANTE n.4**

**“Variante tematica e di adeguamento”  
al Regolamento Urbanistico**

**Relazione illustrativa**

Progetto e coordinamento SocialDesign

*Goffredo Serrini (responsabile)*

*Claudio Zagaglia*

con

*Marco Donati*

*Giovanni Orlandini*

GIS

*Sara Guarino*

con

*Roberto Fiaschi*

Geologia

*Enrico Neroni, Geoeco*

VAS Valutazione Ambientale Strategica

*Graziano Massetani*

con

*Luca Menguzzato*



Via dei Conti 6, 50123 Firenze

Tel. 055.284795

architettura@socialdesign.eu

www.socialdesign.eu

Il Comune di Agliana ha intrapreso nel 2014 il percorso di formazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico: la giunta comunale, nella delibera n.63 del 24.07.2014, ha elaborato un atto d'indirizzo nel quale venivano individuati alcuni principali obiettivi secondo i quali sviluppare il progetto della stessa variante:

- incentivare ulteriormente la mobilità sostenibile;
- ridurre il consumo di suolo e riqualificare i tessuti esistenti;
- favorire il riuso funzionale e la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti;
- valorizzare le aree di maggiore aggregazione sociale, quali piazze e parcheggi.

Il Comune di Agliana aveva in precedenza approvato il proprio Piano Strutturale (con DCC n.16 del 29.03.2007) e il Regolamento Urbanistico (con DCC n.41 del 04.06.2012), ai sensi della LR n.1/2005.

Negli anni successivi, le dinamiche e i cambiamenti avvenuti nel sistema socio-economico e nella struttura territoriale, avevano indotto l'amministrazione comunale a considerare necessaria una variante per introdurre le modifiche necessarie ad aggiornare alcune norme, adeguare e integrare alcune previsioni.

Questa proposta di variante è però rimasta per un certo periodo "in attesa", a seguito di valutazioni e cambiamenti che hanno profondamente modificato gli scenari della pianificazione e del governo del territorio toscano:

- nuova Legge Regionale n.65/2014 "Norme per il governo del territorio" (che ha abrogato la LR n.1/2005);
- nuovo "Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico" (PIT/PPR, approvato con delibera del Consiglio Regionale n.37 del 27 Marzo 2015, che ha effetti significativi anche sugli strumenti urbanistici previgenti);
- "Piano di Gestione del Rischio Alluvione" (PGRA, pubblicato nel Dicembre 2015), in relazione al quale la Regione Toscana ha successivamente emanato la LR n.41/2018;
- "Variante Generale di adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia" (adottata in data 23/03/2018 con DCP 08/2018).

Questi nuovi scenari hanno richiesto una diversa elaborazione della variante, l'approfondimento dei contenuti specifici introdotti dalle norme e dalle procedure di questi piani, lo studio e l'integrazione di alcuni temi per rendere "conforme" il RU agli strumenti sovraordinati.

In tal senso, nel 2018, con l'avvio del procedimento redatto ai sensi dell'art.17 della L.R.n.65/2014 (DCC n.50 del 18/09/2018) e il contestuale avvio della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), l'Amministrazione Comunale ha rimesso in moto il percorso della variante, la cui elaborazione alla fine si è "concentrata":

- sull'idea di tornare a interpretare le questioni del "presente" e valutare i cambiamenti avvenuti nell'ultimo decennio; nel tentativo di stabilire il senso di un rinnovato *progetto per il territorio* di Agliana e rileggere con attenzione l'insieme delle componenti fisiche, sociali ed economiche che ne connotano la struttura;

- sull'adeguamento dello strumento urbanistico alle norme introdotte dalla pianificazione sovraordinata e dalle nuove leggi regionali, con particolare riferimento ai temi e alle questioni introdotte dal PGRA e dalla LR n.41/2018;
- sulla necessità di estendere il programma delle attività di informazione e partecipazione dei cittadini alla formazione della variante, proseguendo il percorso avviato nel 2014 con la pubblicazione di un avviso pubblico per la raccolta di contributi e proposte.

La “Variante tematica e di adeguamento” (variante n.4 al RU) è stata adottata dal CC con delibera n.33 del 09/04/2019.

La variante adottata, a chiusura del percorso di revisione dello strumento urbanistico comunale, delinea una chiara strategia di azioni finalizzate alla tutela del territorio e alle trasformazioni considerate compatibili con il contesto, nelle modalità e nei limiti individuati dal Piano Strutturale e dalla pianificazione sovraordinata.

Il RU di Agliana come adeguato e integrato dalla “Variante n.4” stabilisce e consolida una possibile cultura del *progetto urbanistico*: un progetto fondato su interventi compatibili e coordinati, dove i “materiali” del paesaggio e dello spazio aperto vengono assunti come elementi che valorizzano le "qualità interne" della città esistente e organizzano la struttura degli insediamenti.

Sullo sfondo ci sono gli scenari e i contenuti della Legge Regionale sul Governo del Territorio, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, del Piano di Gestione del Rischio Alluvione; gli indirizzi del Piano Strutturale e la capacità di apprendere dagli esiti del RU vigente: ed è a partire dall'esperienza di questi strumenti, da un'ipotesi di rilettura e valutazione di quanto avvenuto negli anni della loro gestione, che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare un'operazione tesa a cogliere, riconoscere e interpretare l'emergere di nuove domande; provando allo stesso tempo a fornire opportune risposte alle tante richieste dei cittadini relative alla possibilità di modificare alcune norme e pianificare al meglio alcune aree.

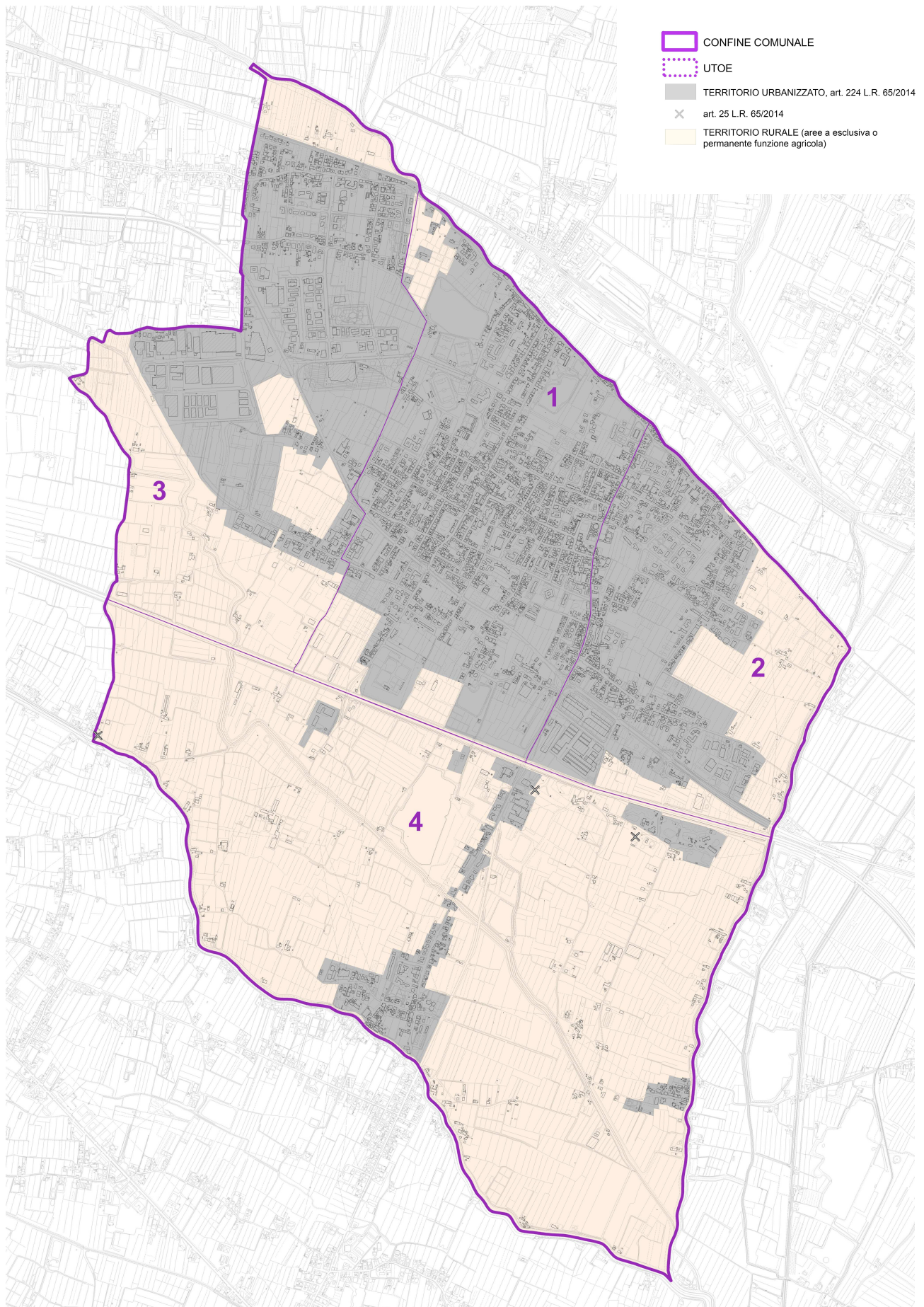
La variante n.4 al Regolamento Urbanistico – elaborata dopo l'espletamento della gara e l'aggiudicazione dell'incarico nell'Ottobre 2017, incarico di fatto “sospeso” fino a Luglio 2018, data dal quale per lavorare sul documento di avvio del procedimento – è stata adottata dopo aver svolto un delicato e complesso lavoro di analisi che, muovendo dalla sostanziale “coerenza” della pianificazione comunale con quella sovraordinata, ha permesso da un lato di adeguare e conformare il RU a quei contenuti e a quegli indirizzi (introducendo solo poche integrazioni e alcune precisazioni); dall'altro di avviare una “rilettura” delle scelte e delle strategie presenti nello strumento vigente, per stabilire i criteri di valutazione delle domande presentate dai cittadini, individuare e predisporre le modifiche ritenute accettabili e compatibili.

Gli obiettivi della variante possono essere riassunti ripercorrendo le diverse fasi di lavoro e sintetizzando i temi che sono stati oggetto di analisi e progetto:

- un'attenta valutazione, lettura e verifica degli oltre centotrenta “contributi” pervenuti a seguito dell'avviso pubblico e del processo di partecipazione attivato dopo l'avvio del procedimento;

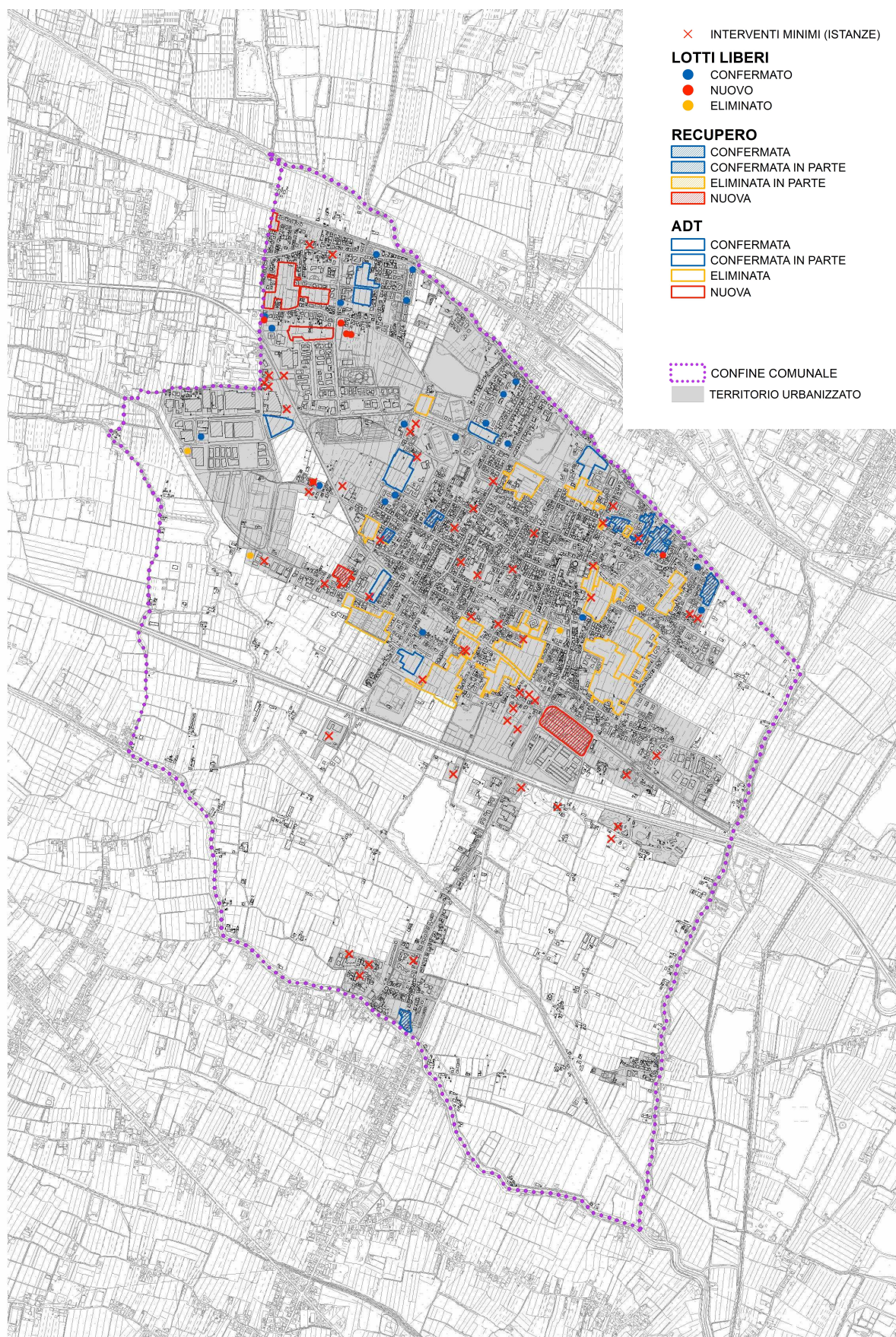


- indagini e sopralluoghi finalizzati ad integrare il quadro conoscitivo, verificare progetti, standard e dimensionamenti;
- un elevato numero di incontri con molti e diversi soggetti istituzionali (regione, provincia, genio civile), finalizzato a definire importanti elementi di interpretazione e applicazione di principi, criteri e regole normative;
- un'attenta valutazione delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio comunale; in particolare la verifica delle aree interessate da progetti di trasformazione e completamento, con i successivi "studi di fattibilità" per adeguare o modificare gli interventi, le azioni e le destinazioni d'uso previste dal piano;
- un'accurata rilettura, modifica e integrazione delle NTA e delle tavole di progetto, ferma restando la compatibilità con gli obiettivi di gestione, sviluppo e tutela del territorio contenuti nel Piano Strutturale, con i criteri e gli indirizzi individuati dalle leggi regionali e dalla pianificazione sovraordinata, anche in riferimento all'art. 224 della LR n.65 /2014 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato";
- l'introduzione nelle NTA delle regole, delle definizioni e dei parametri necessari a renderle coerenti e conformi all'attuale legislazione regionale in materia, con particolare riferimento alle norme sul territorio rurale, alla disciplina degli usi e degli interventi edilizi, all'adeguamento relativo alle norme del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER);
- l'approfondimento di alcuni temi riguardanti la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con la definizione delle aree di recupero e di trasformazione da sottoporre a interventi convenzionati o piani attuativi, accompagnati da previsioni particolareggiate e "schede norma" con la definizione degli obiettivi, prescrizioni di maggior dettaglio, indirizzi progettuali e schemi planimetrici;
- l'approfondimento di alcuni temi riguardanti il disegno del suolo, gli spazi pubblici e il sistema della mobilità; con la valorizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali e il rafforzamento di una città a "bassa velocità /alta qualità";
- la predisposizione della valutazione ambientale strategica (VAS), ovvero della procedura di verifica della sostenibilità degli atti di governo del territorio e degli strumenti di pianificazione;
- la verifica, l'adeguamento e il recepimento di indirizzi e direttive contenuti nella LR 65/2014, nel PIT/PPR, nel PGRA e nella LR 41/2018.



**Perimetro del Territorio Urbanizzato di Agliana**





*Tavola riassuntiva delle aree interessate dalle modifiche e dagli interventi previsti nella Variante n.4 al RU (adozione)*



## • PUBBLICO AVVISO: istanze, contributi e proposte

L'Amministrazione Comunale di Agliana ha dato avvio, nel 2014, ad una raccolta di contributi e proposte finalizzati ad orientare la formulazione della Variante (DET UOC 5/SU n. 10/14, avente come oggetto "Regolamento Urbanistico - Pubblico Avviso ai sensi dell'art. 13 del DPGR 3/R del 09/02/2007 relativo alla Definizione dei Contenuti della Variante di Semplificazione al Regolamento Urbanistico").

Le "istanze di partecipazione" alla formulazione della variante sono state poi raccolte in un documento pubblicato sul sito comunale (ai sensi del Decreto Trasparenza, in data 27/11/2014), contenente indicazioni sulla localizzazione dei contributi presentati, analisi e considerazioni in merito al loro carattere.

In considerazione delle vicende richiamate in precedenza, che hanno implicato una consistente dilatazione dei tempi e la parziale revisione dei contenuti della variante, nella fase di avvio del procedimento sono stati "riaperti" i termini per la presentazione delle proposte, che sono state di nuovo catalogate e valutate insieme alle precedenti (per un totale complessivo di oltre 130 istanze).

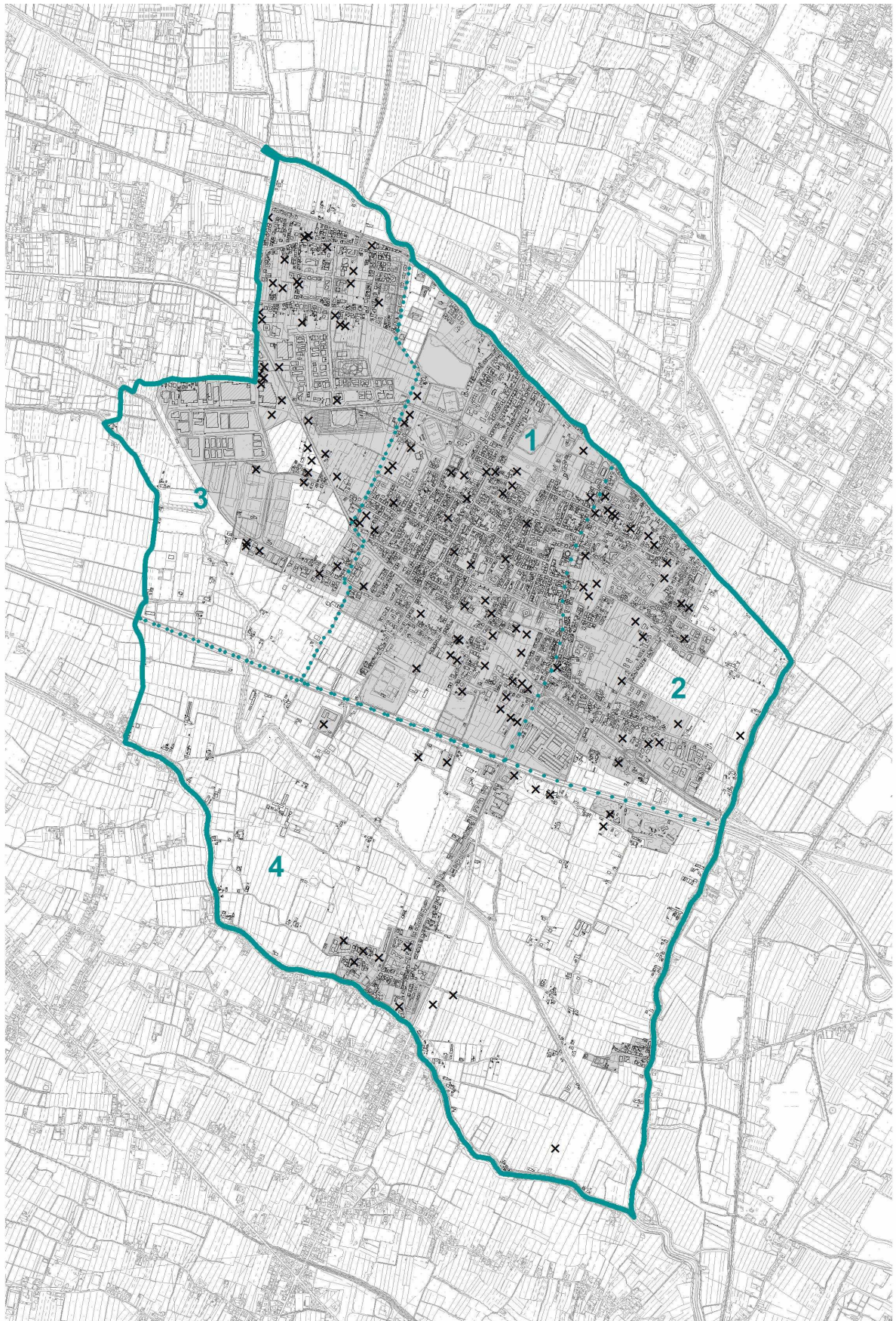
Questo processo di partecipazione ha permesso di aprire un confronto trasparente con gli abitanti e orientare la discussione sui modi (gli strumenti e le forme) attraverso i quali "tradurre" gli obiettivi della variante in progetti finalizzati a valorizzazione le qualità interne al tessuto urbano: un'attività di *ascolto* e *valutazione* dedicata al tentativo di riconoscere i cambiamenti, le opportunità possibili e le buone pratiche di rigenerazione urbana.

In tal senso, i contributi hanno permesso di inquadrare e connettere questi temi alle diverse richieste, di suggerire nuove ipotesi di sviluppo attraverso il ri-disegno di alcune parti, cercando di migliorare la dotazione di infrastrutture e spazi pubblici con progetti di buona qualità; di modificare e integrare le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le norme del RU, per ampliare le possibilità di recupero e trasformazione del patrimonio esistente.

Ipotesi che hanno sollecitato la realizzazione di un *programma* fondato sulla cooperazione tra istituzioni, operatori del mercato e società civile, muovendo dall'idea che la pubblica amministrazione sviluppi capacità di ascolto e di leadership entro una chiara visione strategica: che coinvolga i protagonisti della comunità locale nel processo decisionale, favorendo l'elaborazione di uno "strumento" capace di assumere le esigenze e i desideri che gli abitanti avvertono come prioritari, senza per questo delegare al "mercato" la capacità (e la responsabilità) di valutare la coerenza di ogni contributo entro quella stessa visione d'insieme, con riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Strutturale, dalle leggi e degli strumenti sovraordinati.

Temi e questioni che, con la valutazione della pericolosità idraulica del territorio comunale, hanno connotato sia il progetto della variante sia la costruzione dei criteri di valutazione delle diverse istanze: molte delle quali sono state accolte (circa il 70%) poiché ritenute compatibili con quegli indirizzi e coerenti con la volontà di ristabilire un sistema di relazioni "equilibrate e sostenibili" tra esseri umani, paesaggi e spazi abitabili.





*Tavola riassuntiva delle istanze presentate (pubblico avviso) in relazione alla Variante n.4 al RU*



## • DOPO L'ADOZIONE: osservazioni e controdeduzioni

La variante al Regolamento Urbanistico, a pochi mesi dalla sua adozione (Aprile 2019), dopo il periodo previsto dalla legge per la presentazione delle Osservazioni e la stesura delle Controdeduzioni, viene consegnata alla "città" dopo aver attraversato un periodo denso di cambiamenti.

Occorre ricordare che tra l'adozione della variante e la redazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate – fase dell'incarico che precede la definitiva approvazione – si sono svolte ad Agliana le elezioni comunali.

L'elezione di un nuovo Sindaco e il rinnovo del Consiglio Comunale hanno implicato un'ulteriore valutazione degli obiettivi e delle scelte della variante, aggiunto richieste e nuovi elementi di riflessione.

E' stato dunque necessario sviluppare un dialogo continuo tra il gruppo di progettazione, il responsabile del procedimento, il Sindaco e le commissioni, svolgere un confronto intenso sulle questioni affrontate dalla variante: per integrare alcuni temi e stabilire i criteri di valutazione delle osservazioni presentate da enti, associazioni, professionisti, singoli cittadini; per individuare e condividere le modifiche ritenute accettabili e compatibili.

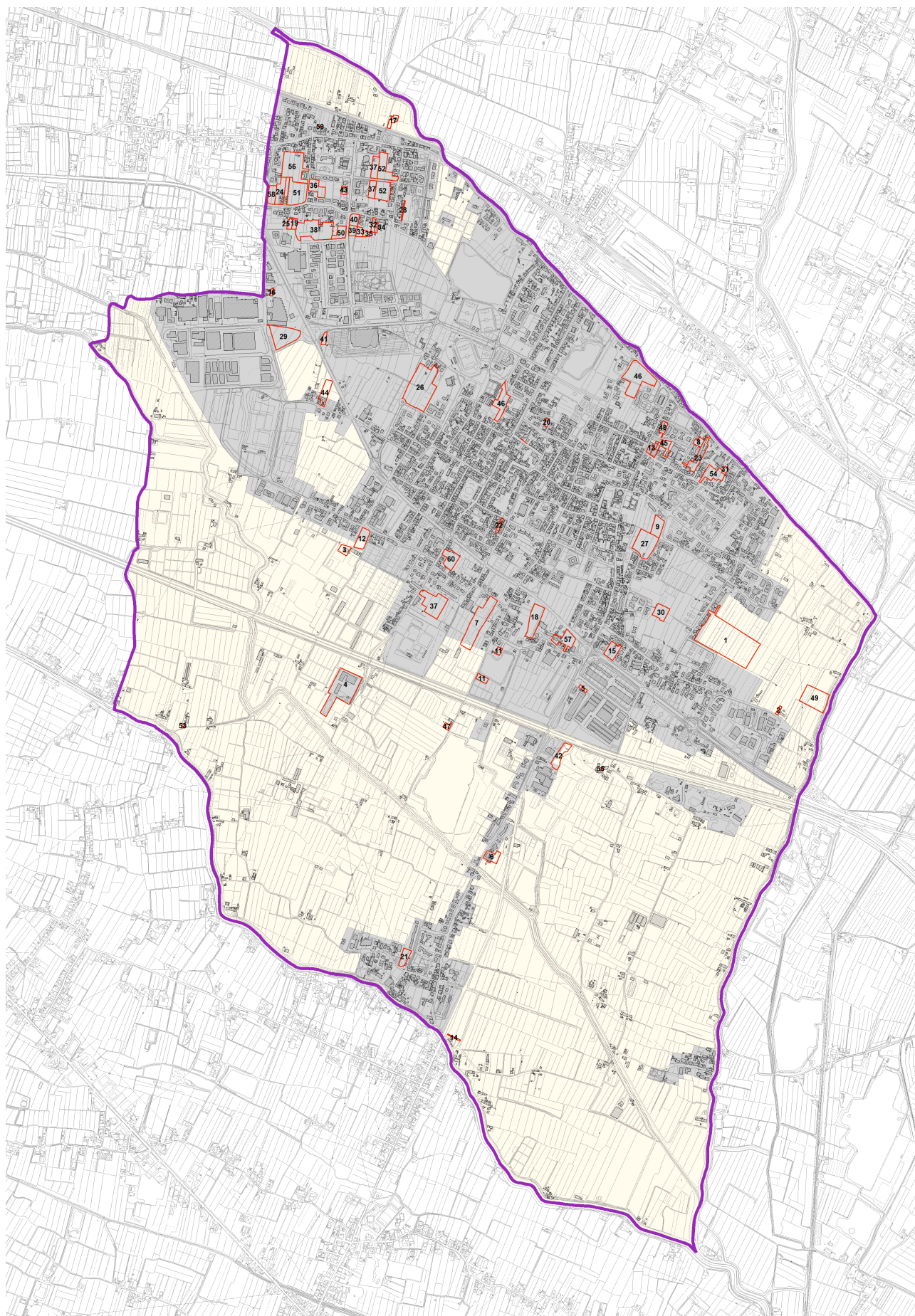
Questi temi, possono essere riassunti sintetizzando le principali modifiche introdotte nella fase delle osservazioni, riferibili in particolare alle seguenti richieste:

- incremento degli indici di edificabilità nelle Aree di Trasformazione, per rendere gli interventi più concreti ed economicamente sostenibili;
- verifica delle perimetrazioni delle UMI nelle aree interessate da piani attuativi, caratterizzate da notevoli dimensioni e un elevato numero di proprietari, per facilitare l'attuazione dei progetti previsti e l'accordo tra soggetti privati;
- introduzione di incentivi e/o incrementi una tantum nel recupero dell'edilizia esistente;
- introduzione di incentivi per la trasformazione e la delocalizzazione delle attività produttive presenti all'interno del centro abitato.

Le osservazioni e i contributi pervenuti sono stati:

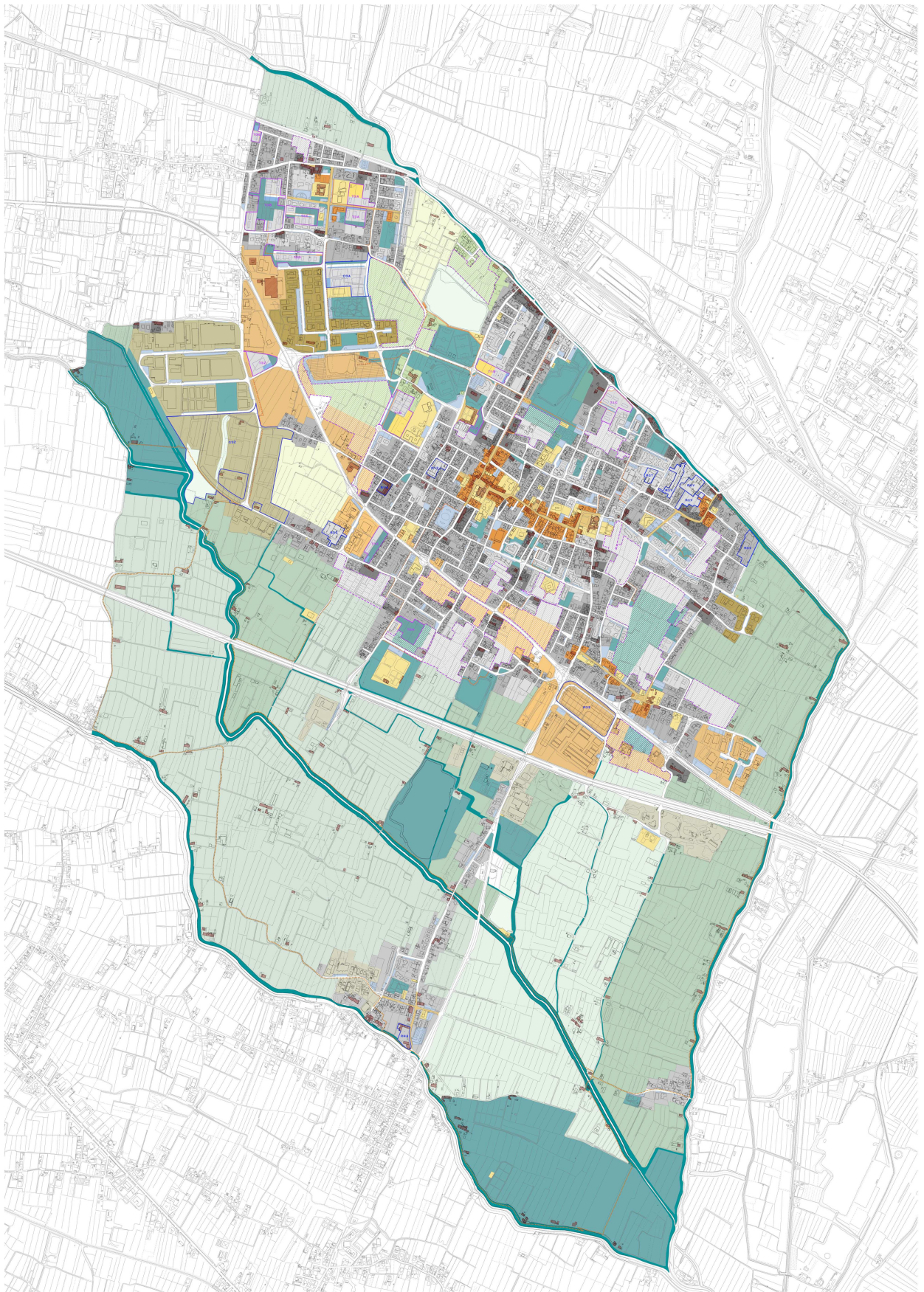
- 60 presentati da cittadini, tecnici e professionisti;
- 6 presentati da enti e società.

Nell'*Album Osservazioni / Controdeduzioni* – documento nel quale sono riassunte tutte le osservazioni pervenute – viene restituito il lavoro di lettura, analisi e valutazione delle stesse, con i pareri espressi in merito all'accoglimento o meno delle diverse richieste, gli estratti cartografici (stato attuale – stato modificato) e i riferimenti alle norme, per le quali si rimanda al testo delle NTA contenente le specifiche modifiche e integrazioni.



*Tavola riassuntiva delle Osservazioni presentate dopo l'adozione della Variante n.4 al RU*





*Tavola "Sintesi del Progetto" (scala 1:5.000) - Variante n.4 al Regolamento Urbanistico di Agliana*



## • **DIMENSIONAMENTO: insediamenti e standard**

I dati e le quantità contenuti nelle tabelle del dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale, si riferiscono alle dimensioni massime ammissibili per ciascuna UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari): per ognuna delle quali vengono individuate le differenti attività previste (destinazioni d'uso) suddivise tra interventi di trasformazione (nuova edificazione e in corso) e recupero (riqualificazione, completamento e sostituzione).

Le tabelle mettono a confronto i dati del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale con quelli del Regolamento Urbanistico, permettendo di valutare in che misura e in quali parti del territorio quelle quantità potranno essere utilizzate e collocate; individuano inoltre il numero degli abitanti e le quantità degli standard (esistenti e previsti).

Il dimensionamento degli interventi è stato elaborato assumendo come parametri di riferimento la SUL (Superficie Utile Lorda) e la SE (Superficie Edificabile), 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 rapporto:  $\text{Volume} / 3,00 \text{ ml di Altezza} = \text{SUL realizzabile (SE per le previsioni)}$ .

Per gli insediamenti produttivi, si è ritenuto utile confermare come parametro di riferimento la SC (Superficie Coperta).

Il calcolo del dimensionamento per le singole destinazioni del Piano è stato effettuato secondo la seguente procedura:

1. Sono stati computati e dimensionati i progetti nelle Aree di Trasformazione, siglate con l'identificativo della lettera T (T/x/x).
2. Sono stati computati e dimensionati i progetti del previgente PRG in corso di attuazione o comunque fatti salvi dal Piano Strutturale e riportati nel Regolamento Urbanistico, siglati con l'identificativo della lettera C (C/x/x).
3. Le superfici utili lorde o edificabili risultanti dalle previsioni di crescita insediativa del Regolamento Urbanistico sono state verificate a livello di UTOE e per l'intero territorio comunale in rapporto alle previsioni (dimensionamento massimo) previste dal Piano Strutturale;
4. Per gli interventi di Riqualificazione Insediativa, Nuova Edificazione e Sostituzione Edilizia, siglati con le lettere R/x/x, NE, RX è stata prodotta una stima (effettuata sulla base delle superfici così come deducibili dalla CTR informatizzata o calcolando i volumi esistenti sulle singole porzioni di territorio interessate dai recuperi degli immobili); occorre specificare che l'attuazione di questa tipologia di interventi non è prevedibile con certezza nel periodo di validità del RU 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 B 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.

- La previsione degli interventi di mutamento della destinazione d'uso da agricolo a residenziale nel territorio rurale non è stata aggiunta nel dimensionamento generale, considerato l'apporto decisamente trascurabile rilevato nel trascorso quinquennio di attività edilizia.

- La voce "terziario" nelle tabelle ricomprende le destinazioni commerciale, direzionale e turistico-ricettivo, quest'ultima non differenziata considerato lo scarso interesse che questa attività presenta nel contesto territoriale (anche in questo caso, richieste praticamente inesistenti nel trascorso quinquennio di attività edilizia);

Il RU non prevede possibilità di realizzare nuove strutture di grande distribuzione.

- La destinazione "produttivo" comprende oltre alle attività industriali e artigianali quelle commerciali all'ingrosso e i depositi.

Le Tabelle allegate relative agli Insedimenti sono:

- Tabella V - Calcolo e Verifica Insedimenti
- Tabella V1 - Calcolo e Verifica Insedimenti UTOE 1
- Tabella V2 - Calcolo e Verifica Insedimenti UTOE 2
- Tabella V3 - Calcolo e Verifica Insedimenti UTOE 3

Il Piano 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.

Le tabelle permettono di valutare e confrontare le quantità degli standard esistenti e previsti nelle diverse UTOE.

Il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici è stato elaborato rispetto ad una quantità di abitanti riferibile al 2023 (probabile termine di validità delle previsioni di nuovi insediamenti del Regolamento Urbanistico) calcolata secondo la seguente procedura:

1. Il valore della popolazione residente, ricavabile dalle tabelle del Piano Strutturale pari a 15.329 abitanti e quello fornito dall'anagrafe nel 2018 pari a 17.920 abitanti sono stati assunti come dati di partenza per elaborare due diverse verifiche (ABITANTI: dati PS / dati Anagrafe), considerati i diversi valori; a questi dati sono stati sommati rispettivamente:

ABITANTI dati PS

- l'incremento degli abitanti (dal 2007, data di approvazione del PS, ad oggi) stimato dal "monitoraggio" del PRG/RU1 (per un valore di oltre 1.100 abitanti);

- il numero di abitanti insediabili secondo le previsioni del RU, calcolati come nella Tabella V, riguardante il dimensionamento dei nuovi insediamenti previsti dalla variante, con riferimento al 2023 (per un valore di oltre 1.400 abitanti);

## ABITANTI dati Anagrafe

- il solo numero di abitanti insediabili secondo le previsioni del RU, calcolati come nella Tabella V, riguardante il dimensionamento dei nuovi insediamenti previsti dalla variante, con riferimento al 2023 (per un valore di oltre 1.400 abitanti);

Così da poter verificare gli standard nei due diversi scenari.

2. Sono state misurate le aree a standard esistenti, sommando a queste ultime quelle derivanti da cessioni gratuite in corso di definizione o azioni espropriative in atto, anche promosse con il presente Piano.

3. A queste aree sono state sommate le aree a standard derivanti dalle azioni di trasformazione, recupero sostituzione o completamento, promosse dal regolamento.

4. E' stato elaborato il rapporto con gli insediamenti necessario a verificare gli standard imposti dal Piano Strutturale vigente (complessivamente superiori rispetto a quelli previsti dal DM 1444/68), che risultano comunque ampiamente soddisfatti.

Il confronto effettuato rileva infatti 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.

Solo i valori di Verde e Servizi delle UTOE 2 e 4 non coprono i necessari fabbisogni, ma occorre precisare che in queste aree non sono previsti nuovi insediamenti (con incremento di carico urbanistico) e che molte ricadono nel territorio rurale.

Le Tabelle allegate relative agli Standard sono:

- Tabella S - Verifica degli Standard
- Tabella S1 - Verifica degli Standard UTOE 1
- Tabella S2 - Verifica degli Standard UTOE 2
- Tabella S3 - Verifica degli Standard UTOE 3
- Tabella S4 - Verifica degli Standard UTOE 4

Le previsioni della Variante 4 al Regolamento Urbanistico risultano complessivamente inferiori al totale del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale, pur mettendo comunque in gioco una parte consistente delle sue potenzialità.

Dalle tabelle, in particolare, possiamo notare:

- che una quota rilevante dei possibili interventi deriva da quelli di recupero e sostituzione (oltre il 50% per la residenza, circa il 70% per le attività commerciali e direzionali), con un potenziale incentivo al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

- che una quota rilevante degli interventi previsti per industria e artigianato deriva da trasformazioni in corso (oltre il 90%), dato da mettere in relazione con un dimensionamento che si confronta con un territorio "saturo", nel quale l'obiettivo principale resta quello della riqualificazione e del consolidamento delle aree esistenti, cui si aggiunge la presenza di alcuni lotti di completamento.

Le quantità previste corrispondono in ogni caso alle scelte fatte dall'Amministrazione Comunale, alla sua volontà di provare a mobilitare le risorse necessarie per ottenere risultati tangibili e qualitativamente rilevanti in un territorio caratterizzato da notevoli criticità e vincoli di natura "idraulica e ambientale": il quadro previsionale strategico per i prossimi anni è stato dunque definito valutando gli obiettivi prioritari del piano, la coerenza e l'importanza dei possibili interventi in ogni singola UTOE.

Il dimensionamento consente l'insediamento nel territorio di 1.408 nuovi abitanti: permettendo in teoria di portare la popolazione dagli attuali 17.920 abitanti (dato del 2018) ad oltre 19.300 (questo valore supera il limite teorico di 17.596 ab. del PS, poiché comprende anche la stima delle possibili quantità dovute a ristrutturazioni, frazionamenti, sostituzioni e completamenti che rendono più verosimile lo scenario ipotizzato).

Questo dato non appare obiettivamente facile da raggiungere, resta comunque molto utile per immaginare le politiche urbane, sociali ed economiche dei prossimi anni: molto importante per valutare i progetti e le diverse opzioni da mettere in campo, le possibilità di accesso ad altre forme di finanziamento (ad es. fondi regionali e europei) per realizzare in particolare opere d'interesse pubblico.

Per quanto riguarda infine il tema delle aree a standard, il RU prevede di raggiungere dotazioni maggiori di quelle minime richieste dal DM 1444/68 e di centrare o superare gli obiettivi del Piano Strutturale, sia per la dotazione di standard urbani sia per gli standard territoriali.

Queste dotazioni, in particolare per le aree a verde e a parcheggio, possono risultare piuttosto elevate nella UTOE 3: ciò è in buona parte spiegabile sia in ragione del fatto che in quelle aree si concentrano i maggiori interventi previsti dalla variante (poiché questa parte del territorio presenta pericolosità idrauliche minori), sia immaginando la necessità di mitigare e all'occorrenza "compensare" con opportune sistemazioni quegli stessi interventi, che in tal senso dovranno realizzare o cedere notevoli quantità di spazi aperti, funzionali all'innalzamento della qualità urbana e al riequilibrio del sistema infrastrutturale e dei servizi.

TABELLA V - CALCOLO E VERIFICA INSEDIAMENTI

UTOE	RESIDENZA						TERZIARIO						PRODUTTIVO			
	Previsione PS V mc a	H ml b	Previsione PS SUL mq c=a/b	Attuato RU 1 SUL mq d	Previsione RU SE mq e	Differenza RU-PS SE mq f=c-(d+e)	Previsione PS V mq g	H ml h	Previsione PS SUL mq i=h/h	Attuato RU 1 SUL mq l	Previsione RU SE mq m	Differenza RU-PS SE mq n=i-(l+m)	Previsione PS SC mq o	Attuato RU 1 SC mq p	Previsione RU SC mq q	Differenza RU-PS SC mq r=o-(p+q)
<b>1. AREE DI TRASFORMAZIONE</b>																
UTOE 1	94.511	3,00	31.504				46.177	3,00	15.392	0	837	14.555	0	0	0	0
	trasferimento 10% in UTOE 2															
UTOE 2	38.583	3,00	12.861	735	8.979	18.639	10.212	3,00	3.404	0	0	3.404	6.808	0	0	6.808
	trasferimento 10% da UTOE 1 e 3															
UTOE 3	69.041	3,00	23.014	1.726	0	16.587	36.758	3,00	12.253	0	2.105	10.148	3.980	0	0	3.980
	trasferimento 10% in UTOE 2															
TOTALI	202.135		67.378	2.461	27.112	37.805	93.147		31.049	0	2.942	28.107	10.788	0	0	10.788
	%		100%	3%	40%	57%			100%	0%	9%	91%	100%	0%	0%	100%
<b>2. AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE</b>																
UTOE 1	13.824	3,00	4.608	1.531	0	3.077	0	3,00	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2	24.685	3,00	8.228	3.228	0	5.000	16.350	3,00	5.450	5.450	0	5.450	7.436	7.436	0	0
UTOE 3	0	3,00	0	0	0	0	0	3,00	0	0	0	0	58.499	0	56.405	2.094
TOTALI	38.509		12.836	4.759	0	8.077	16.350		5.450	5.450	0	5.450	65.935	7.436	56.405	2.094
<b>3. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA, NUOVE EDIFICAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA</b>																
UTOE 1				856	13.190					0	1.200		0	0		
UTOE 2				1.046	11.603					0	7.350		0	0		
UTOE 3				2.132	9.303					0	1.301		0	1.102		
UTOE 4				704	1.235					0	0		0	0		
TOTALI				4.738	35.331					0	9.851		0	1.102		
<b>TOTALI</b>																
	80.215		11.958	62.443	5.814		36.499		5.450	12.793	18.256	76.723	7.436	57.507		11.780
<b>VERIFICA ABITANTI</b>																
			Previsione PS	Attuato RU 1	Previsione RU	Saldo PS-RU										
H media	ml			3,00	3,00											
V. RU	mc			35.874	187.328											
V/ABITANTI	mc/ab			133	133											
INCREMENTO AB.	n.		2.268	270	1.408	590										

\* la variante prevede due interventi di sostituzione edilizia nella UTOE 4

**TABELLA V1 - CALCOLO E VERIFICA INSEDIAMENTI** **UTOE 1**

UTOE		RESIDENZA					TERZIARIO					PRODUTTIVO				
		Previsione PS V mc a	H ml b	Previsione PS SUL mq c=a/b	Attuato RU 1 SUL mq d	Previsione RU SE mq e	Differenza RU-PS SE mq f=c-(d+e)	Previsione PS V mq g	H ml h	Previsione PS SUL mq i=l/h	Attuato RU 1 SUL mq l	Previsione RU SE mq m	Differenza RU-PS SE mq n=l-(l+m)	Previsione PS SC mq o	Attuato RU 1 SC mq p	Previsione RU SC mq q
Id	Nome															

**1. AREE DI TRASFORMAZIONE**

		94.511	3,00	31.504													
trasferimento 10% in UTOE 2				28.353	735	<b>8.979</b>	18.639		46.177	3,00	15.392	0	<b>837</b>	14.555	0	<b>0</b>	0
T/1/B	Mallemort						735	89									
T/1/C	Serragliolo							2.460									
T/1/D	Capitini							5.593									
T/1/Z	Salcetana							837				837					

**2. AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE**

		13.824	3,00	4.608	1.531	<b>0</b>	3.030		0	3,00	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0
C/1/A	Le Lame							3.030									
C/1/Z	Moderno						1.531										

**3. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA**

		<b>13.190</b>					<b>1.200</b>					<b>0</b>			
NE		2.411					1.200					0			
RX		7.024					0					0			
R/1/Z	Bellini	3.755					0					0			

**TOTALI**

		<b>22.169</b>					<b>2.037</b>					<b>0</b>			
--	--	---------------	--	--	--	--	--------------	--	--	--	--	----------	--	--	--

**VERIFICA ABITANTI**

		Previsione PS		Previsione RU	
H media	ml			3,00	
V. RU	mc			66.506	
V/ABITANTI	mc/ab			133	
INCREMENTO AB.	n.	1.003		<b>500</b>	503

TABELLA V2 - CALCOLO E VERIFICA INSEDIAMENTI														UTOE 2				
RESIDENZA							TERZIARIO						PRODUTTIVO					
UTOE		Previsione PS V mc	H ml	Previsione PS SUL mq	Attuato RU 1 SUL mq	Previsione RU SE mq	Differenza RU-PS SE mq	Previsione PS V mq	H ml	Previsione PS SUL mq	Attuato RU 1 SUL mq	Previsione RU SE mq	Differenza RU-PS SE mq	Previsione PS SC mq	Attuato RU 1 SC mq	Previsione RU SC mq	Differenza RU-PS SC mq	
Id	Nome	a	b	c=a/b	d	e	f=c-(d+e)	g	h	i=l/h	l	m	n=l-(l+m)	o	p	q	r=0-(p+q)	
<b>1. AREE DI TRASFORMAZIONE</b>																		
		38.583	3,00	12.861														
trasferimento 10% da UTOE 1 e 3		18.313			1.726	0	16.587	10.212	3,00	3.404	0	0	3.404	6.808	0	0	6.808	
<b>2. AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE</b>																		
		24.685	3,00	8.228	3.228	0	5.000	16.350	3,00	5.450	5.450	0	0	7.436	7.436	0	0	
C/2/A	Luxemburg					0												
C/2/Z	Tempesti									5.450					7.436			
C/2/V	Otranto				3.228													
<b>3. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA</b>																		
							11.603							7.350				
NE							1.857											
RX							1.804											
R/2/I Gaber							1.613											
R/2/V Santini							3.866											
R/2/Z Pasubio							2.464											
R/2/S Tempesti 2.0														7.350				
<b>TOTALI</b>																		
							11.603							7.350				
<b>VERIFICA ABITANTI</b>																		
		Previsione PS		Previsione RU		Saldo PS-RU												
H media		ml		3,00														
V. RU		mc		34.810														
V/ABITANTI		mc/ab		133														
INCREMENTO AB.		n.		262		334												
		596																

TABELLA V3 - CALCOLO E VERIFICA INSEDIAMENTI														UTOE 3			
RESIDENZA							TERZIARIO						PRODUTTIVO				
UTOE		Previsione PS V mc	H ml	Previsione PS SUL mq	Attuato RU 1 SUL mq	Previsione RU SE mq	Differenza RU-PS SE mq	Previsione PS V mq	H ml	Previsione PS SUL mq	Attuato RU 1 SUL mq	Previsione RU SE mq	Differenza RU-PS SE mq	Previsione PS SC mq	Attuato RU 1 SC mq	Previsione RU SC mq	Differenza RU-PS SC mq
Id	Nome	a	b	c=a/b	d	e	f=c-(d+e)	g	h	i=l/h	l	m	n=l-(l+m)	o	p	q	r=0-(p+q)
<b>1. AREE DI TRASFORMAZIONE</b>																	
		69.041	3,00	23.014													
trasferimento 10% in UTOE 2		20.712			0	18.133	2.579	36.758	3,00	12.253	0	2.105	10.148	3.980	0	0	3.980
T/3/A	Pratesi					3.502											
T/3/B	Torino 1					7.761											
T/3/C	Torino 2					2.099											
T/3/D	Grosseto					4.304											
T/3/E	Monza					468											
T/3/Z	De Gasperi										2.105					0	
<b>2. AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE</b>																	
		0	3,00	0	0	0	0	0	3,00	0	0	0	0	58.499	0	56.405	2.094
C/3/A	Carabattole															9.000	
C/3/Z	Settola															47.405	
<b>3. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA</b>																	
						9.303						1.301				1.102	
NE						4.520						1.301				1.102	
RX						1.688											
R/3/Z	Salcetana					3.095											
<b>TOTALI</b>																	
						27.436						3.406				57.507	
<b>VERIFICA ABITANTI</b>																	
		Previsione PS		Previsione RU	Saldo PS-RU												
H media	ml			3,00													
V. RU	mc			82.308													
V/ABITANTI	mc/ab			133													
INCREMENTO AB.	n.	596		619	-23												



TABELLA S - VERIFICA STANDARD

UTOE	VERIFICA PARCHEGGI				VERIFICA VERDE				VERIFICA SERVIZI				VERIFICA TOTALE			
	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS
	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
UTOE 1	62.530	5.173	67.703	52.945	210.557	17.347	227.904	200.741	97.265	13.134	110.399	85.857	370.352	35.653	406.005	339.543
UTOE 2	42.879	5.154	48.033	33.091	39.462	8.672	48.134	51.703	19.552	0	19.552	30.160	101.893	13.826	115.719	114.954
UTOE 3	58.884	21.332	80.216	37.878	71.405	38.643	110.048	60.885	21.270	24.614	45.884	23.837	151.559	84.589	236.148	122.600
UTOE 4	16.504	222	16.726	9.035	25.300	445	25.745	19.560	1.494	0	1.494	11.410	43.298	667	43.965	9.480
<b>TOTALI</b>	180.797	31.881	212.678	132.949	346.724	65.106	411.830	332.889	139.581	37.748	177.329	151.264	667.102	134.735	801.837	586.577

RAPPORTO CON INSEDIAMENTI

ABITANTI DATI PS		Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab	Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab	Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab	Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab
PS	15.329	11,79			22,62			9,11			43,52		
PRG	1.034												
RU1	107												
RU	1.408												
2023	17.772		11,97	5,00		23,17	18,00		9,98	7,00		45,12	30,00

ABITANTI DATI ANAGARAFE		Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab	Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab	Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab	Esistente mq/ab	RU mq/ab	PS mq/ab
2018	17.920	10,09			19,35			7,79			37,23		
RU	1.408												
2023	19.328		11,00	5,00		21,31	18,00		9,17	7,00		41,48	30,00

\* Questo valore supera il limite teorico del PS, poiché vi è ricompresa la stima delle quantità dovute a ristrutturazione, sostituzione o completamento e l'attività edilizia quinquennale in modo da rendere corretta la verifica

TABELLA S1 - VERIFICA STANDARD															UTOE 1						
UTOE		VERIFICA PARCHEGGI				VERIFICA VERDE				VERIFICA SERVIZI				VERIFICA TOTALE							
		Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS				
		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				
Id	Nome	62.530	5.173	67.703	>	52.945	210.557	17.347	227.904	>	200.741	97.265	13.134	110.399	>	85.857	370.352	35.653	406.005	>	339.543
T/1/B	Mallemort		882				0						4.295								
T/1/C	Serragliolo		579				3.614						1.271								
T/1/D	Capitini		900				3.977						7.568								
T/1/Z	Salcetana		495				4.189						0								
R/1/A	Palandri		0				0						0								
R/1/Z	Bellini		676				2.027						0								
NE			577				1.011						0								
RX			1.264				2.528						0								

RAPPORTO CON INSEDIAMENTI															
ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS		
DATI PS		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab		
PS	7.780	8,04			27,06			12,50			47,60				
RU 1	19														
RU	500														
2023	8.299		8,16	>	5,00		27,46	>	18,00		13,30	>	7,00		
													48,92	>	30,00
ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS		
DATI ANAGARAFE		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab		
2018	8.899	7,03			23,66			10,93			41,62				
RU	500														
2023	9.399	*	7,20	>	5,00		24,25	>	18,00		11,75	>	7,00		
													43,19	>	30,00

\* Questo valore supera il limite teorico del PS, poiché vi è ricompresa la stima delle quantità dovute a ristrutturazione, sostituzione o completamento e l'attività edilizia quinquennale in modo da rendere corretta la verifica

**TABELLA S2 - VERIFICA STANDARD** **UTOE 2**

UTOE		VERIFICA PARCHEGGI				VERIFICA VERDE				VERIFICA SERVIZI				VERIFICA TOTALE								
		Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS	Esistente	Previsione RU	Totale	Previsione PS					
		mq <i>a</i>	mq <i>b</i>	mq <i>c=a+b</i>	mq <i>d</i>	mq <i>e</i>	mq <i>f</i>	mq <i>g=e+f</i>	mq <i>h</i>	mq <i>i</i>	mq <i>l</i>	mq <i>m=i+l</i>	mq <i>n</i>	mq <i>i</i>	mq <i>l</i>	mq <i>m=i+l</i>	mq <i>n</i>					
Id	Nome	42'879	5'154	48'033	>	33'091	39'462	8'672	48'134	>	51'703	19'552	0	19'552	>	30'160	101'893	13'826	115'719	>	114'954	
R/2/S	Tempesti		2'940				2'940						0									
R/2/T	Gaber		290				871						0									
R/2/V	Santini		696				2'088						0									
R/2/Z	Pasubio		444				1'331						0									
NE			334				668						0									
RX			450				775						0									

**RAPPORTO CON INSEDIAMENTI**

ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS
DATI PS		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
PS	3'713	11.55			10.63			5.27			27.44		
RU 1	24												
RU	262												
2023	3'998		12.01	5.00		12.04	18.00		4.89	7.00		28.94	30.00
ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS
DATI ANAGARAFE		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
2018	4'465	9.60			8.84			4.38			22.82		
RU	262												
2023	4'727 *		10.16	5.00		10.18	18.00		4.14	7.00		24.48	30.00

**TABELLA S3 - VERIFICA STANDARD** **UTOE 3**

UTOE			VERIFICA PARCHEGGI				VERIFICA VERDE				VERIFICA SERVIZI				VERIFICA TOTALE			
			Esistente*	Previsione	Totale	Previsione	Esistente	Previsione	Totale	Previsione	Esistente	Previsione	Totale	Previsione	Esistente	Previsione	Totale	Previsione
			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
Id	Nome	58.884	21.332	80.216 >	37.878	71.405	38.643	110.048 >	60.885	21.270	24.614	45.884 >	23.837	151.559	84.589	236.148 <	122.600	
T/3/A	Pratesi		856				2.085				14.303							
T/3/B	Torino 1		2.216				6.064				6.032							
T/3/C	Torino 2		397				1.432				3.300							
T/3/D	Grosseto		946				7.322				0							
T/3/E	Monza		421				0				979							
T/3/Z	De Gasperi		890				1.464				0							
C/3/A	Carabattole		2.200				2.200				0							
C/3/Z	Settola		16.269				15.841				0							
NE			814				1.627				0							
RX			304				608				0							

**RAPPORTO CON INSEDIAMENTI**

ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	
DATI PS		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
PS	2.206	26,69			32,37			9,64			68,70			
RU1	48													
RU	619													
2023	2.873		27,92 >	5,00		38,30 >	18,00			15,97 >	7,00		82,20 >	30,00
ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	
DATI ANAGARAFE		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
2018	2.610	22,56			27,36			8,15			58,07			
RU	619													
2023	3.229		24,84 >	5,00		34,08 >	18,00			14,21 >	7,00		73,13 >	30,00

TABELLA S4 - VERIFICA STANDARD														UTOE 4						
UTOE	VERIFICA PARCHEGGI				VERIFICA VERDE				VERIFICA SERVIZI				VERIFICA TOTALE							
	Esistente	Previsione	Totale	Previsione	Esistente	Previsione	Totale	Previsione	Esistente	Previsione	Totale	Previsione	Esistente	Previsione	Totale	Previsione				
	mq <i>a</i>	mq <i>b</i>	mq <i>c=a+b</i>	mq <i>d</i>	mq <i>e</i>	mq <i>f</i>	mq <i>g=e+f</i>	mq <i>h</i>	mq <i>i</i>	mq <i>l</i>	mq <i>m=i+l</i>	mq <i>n</i>	mq <i>i</i>	mq <i>l</i>	mq <i>m=i+l</i>	mq <i>n</i>				
	16'504	222	16'726	>	9'035	25'300	445	25'745	>	19'560	1'494	0	1'494	<	11'410	43'298	667	43'965	<	40'005
RAPPORTO CON INSEDIAMENTI																				
ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS				
DATI PS		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab				
PS	1'630	10.13			15.52			0.92			26.56									
RU 1	16																			
RU	0																			
2023	1'646		10.16	>	5.00	15.64	<	18.00	0.91	<	7.00	26.71	<	30.00						
ABITANTI		Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS	Esistente	RU	PS				
DATI ANAGARAFE		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab				
2018	1'946	8.48			13.00			0.77			22.25									
RU	28																			
2023	1'974		8.48	>	5.00	13.05	<	18.00	0.76	<	7.00	22.28	<	30.00						