



Comune di Buti

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

APPROVAZIONE

IL SINDACO

Alessio Lari

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giuseppina Di Loreto

PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.

Arch. Giovanni Giusti

UFFICIO DI PIANO

Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)

Geom. Giacomo Matteucci

Geom. Daniele Luchetti

Arch. Andrea Chiti

Lorenza Felici

STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

STUDI GEOLOGICI

Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

STUDI IDRAULICI

Consorzio di Bonifica Auser Bientina

STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO

Ingegnerie Toscane

Elaborato

RELAZIONE

con evidenziazione delle modifiche apportate a seguito delle osservazioni

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI MONITORAGGIO E REVISIONE QUINQUENNALE AI SENSI ART. 55 L.R. 1/05

Relazione

1. Finalità e obiettivi

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato adottato con deliberazione C.C. n. 2 del 17/01/2006 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 3 del 13/02/2007.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*. Pertanto, in considerazione della scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico in data 13/02/2012, l'Amministrazione Comunale ha intrapreso l'attività di revisione dello stesso al fine di procedere in tempo utile al suo aggiornamento. Allo scopo è stato formato un gruppo di lavoro, composto dagli organi politici, da dipendenti dell'Ente e da professionisti esterni, al fine di elaborare, sulla scorta degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, la variante generale al Regolamento Urbanistico.

Nell'ottobre 2011 l'Amministrazione comunale ha approvato il **documento di monitoraggio** dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente previsto dall'art. 13 della L.R. 1/2005 e l'atto di Avvio del Procedimento per procedura di Valutazione Ambientale Strategica nel quale sono stati individuati, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005:

- gli obiettivi dello strumento urbanistico e le azioni conseguenti;
- gli endoprocedimenti e le procedure di valutazione necessarie;
- il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere;

Nel documento di monitoraggio sono stati affrontati gli aspetti necessari alla ridefinizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio, quali:

- un'attenta analisi dello stato di attuazione del vigente R.U. ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni non ancora realizzate o per le quali non sia stato manifestato interesse da parte dei soggetti aventi titolo;
- la valutazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione di eventuali nuove previsioni;
- la ricognizione delle disposizioni normative e regolamentari intervenute in materia di pianificazione territoriale e urbanistica ai fini del relativo recepimento;
- la ricognizione delle modifiche intervenute nell'ambito degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- l'analisi delle dinamiche socio – economiche che hanno di recente interessato il territorio comunale.
- la valutazione delle criticità e delle opportunità emerse in fase di attuazione delle vigenti previsioni.

Questa prima fase di ricognizione, successivamente dettagliata ed approfondita in sede di formazione della variante urbanistica, ha consentito l'individuazione di criticità e problematiche emerse nella gestione del R.U., nonché la formulazione di specifici obiettivi ed indirizzi da perseguire nella revisione dello stesso.

Tra le principali **criticità** che hanno impedito l'attuazione delle previsioni di R.U. nel primo quinquennio è possibile citare:

- l'estesa previsione di opere pubbliche (standard urbanisti e nuove infrastrutture) da realizzarsi sul territorio comunale a carico del Comune, che non risulta confrontarsi in maniera adeguata con la reale capacità di investimento dell'ente, rendendo necessaria una attenta e puntuale valutazione di tutte le previsioni anche allo scopo di valutare la convenienza della reiterazione dei conseguenti vincoli preordinati all'esproprio (specie per quanto riguarda la nuova viabilità di collegamento tra Buti e Cascine e la nuova viabilità di Castel di Nocco);
- la previsione di alcuni comparti di espansione residenziale (Zone C) e di riconversione funzionale di aree produttive (Zone B-D) di notevole estensione, che, in assenza di specifiche norme e procedure per l'individuazione di subcomparti funzionali e delle opere ad essi correlate, rendono di difficoltosa attuazione gli interventi;
- la previsione di valorizzazione dell'area del Riaccio mediante un Piano Attuativo unitario (o Project financing), di improbabile realizzazione vista la rilevante estensione territoriale dell'ambito interessato;
- la rigidità di alcuni dispositivi normativi delle aree soggette a Piano Attuativo e a intervento diretto convenzionato, che rendono vincolante l'individuazione in sede di R.U. delle opere di urbanizzazione e degli standard interni ai comparti;
- l'assenza di studi idraulici aggiornati sul canale Emissario che ha bloccato di fatto sino ad oggi l'attuazione dell'area produttiva in loc. La Tura;

Sono stata inoltre individuate varie **problematiche applicative** emerse nella gestione del R.U., tra le quali è possibile citare:

- difficoltà interpretative dell'apparato normativo relative alla disciplina degli interventi edilizi e dei relativi parametri;
- problematiche nella gestione degli interventi diretti convenzionati nelle zone residenziali di completamento, per i quali mancano univoci criteri di individuazione e quantificazione delle opere di urbanizzazione correlate;

- necessità di aggiornamento della disciplina dei centri storici e delle relative zone di rispetto ambientale, ancora regolate da strumenti particolareggiati dei primi anni ottanta;
- necessità di correlare efficacemente le previsioni di espansione edilizia allo stato attuale delle reti dei servizi (soprattutto acquedotto e fognature); la soc. Acque s.p.a., gestore del servizio acquedotto e fognatura mista e nera, ha evidenziato la criticità dello stato attuale del collettore fognatura mista esistente che non può recepire le acque chiare, nonché la criticità delle reti di erogazione acquedotto, prescrivendo nei pareri preventivi rilasciati opere di potenziamento. Non essendo in previsione, né nelle possibilità dell'ente, la realizzazione di tali opere, né di apposito collettore delle acque chiare, risulta necessario prevedere meccanismi perequativi degli oneri derivanti dalla realizzazione diretta a carico degli attuatori dei potenziamenti necessari all'attuazione delle previsioni di espansione edilizia;
- necessità di sistematizzazione e aggiornamento della disciplina delle aree boscate e delle aree interessate da vincoli di natura ambientale e/o paesaggistica.

Oltre agli aspetti sopra citati, va segnalata in generale una insoddisfacente qualità urbanistica ed architettonica dei nuovi interventi edilizi (prevalentemente realizzati all'interno delle zone di completamento residenziale), fino ad oggi incapace di apportare significativi miglioramenti al tessuto urbano esistente, spesso anzi causa di aggravamento di criticità esistenti a livello di opere di urbanizzazione, dotazione di standard, congestione del tessuto edificato.

Nella formazione della variante al Regolamento Urbanistico è necessario inoltre tenere conto delle esigenze di aggiornamento dell'apparato cartografico e normativo vigente, anche a seguito delle innovazioni introdotte nel quadro normativo e legislativo regionale. Dal febbraio 2007 ad oggi la Regione Toscana ha infatti emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale. Inoltre con deliberazione C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale e con deliberazione C.R. n. 32 del 16 giugno 2009 ha adottato la variante al Piano di Indirizzo Territoriale avente valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ulteriori innovazioni sono state introdotte dagli strumenti urbanistici sovraordinati, come l'Autorità di Bacino Fiume Arno che ha approvato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

A fronte della situazione sopra descritta, per il cui approfondimento si rimanda al documento di monitoraggio ed ai relativi allegati, l'Amministrazione comunale ha approvato specifici obiettivi ed indirizzi da perseguire nella formazione della variante urbanistica, finalizzati non solo alla risoluzione delle problematiche citate ma anche ad un progressivo adeguamento dello strumento urbanistico in una prospettiva di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica del territorio, nel rispetto del dimensionamento vigente e senza incremento di previsioni insediative.

Gli **obiettivi di indirizzo** che possono essere delineati sono i seguenti:

1. aggiornamento generale dell'apparato cartografico e normativo del R.U. vigente (ricognizione dei vincoli sovraordinati e della conformità rispetto agli Strumenti della Pianificazione sovraordinati - P.I.T. e P.T.C.- e dei Piani di settore -PAI, ricognizione delle aree boscate, adeguamento della disciplina dei centri storici, ecc.);
2. completamento delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione (studi e verifiche idrauliche, studio di fattibilità per l'adeguamento del sistema fognario, ecc.);

3. integrazione dei documenti di R.U. non allegati allo strumento vigente (Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi del c. 4 lettera f) della L.R. 1/2005);
4. Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico, previsione di APEA nell'area destinata a PIP, incentivazione delle dotazioni di Edilizia Residenziale con finalità sociali);
5. Promozione e valorizzazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio (promozione dell'area del "Riaccio", potenziandone la qualità e le infrastrutture esistenti, recepimento del Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, anche al fine di promuovere forme di gestione del patrimonio collinare-montano).

Obiettivi per le U.T.O.E. - Le strategie di riordino e di riqualificazione che l'Amministrazione intende perseguire nell'ambito della variante generale al Regolamento Urbanistico, si definiscono nelle singole U.T.O.E. con le specificità di seguito elencate:

U.T.O.E. n°1 – Buti capoluogo, Panicale

- ridefinizione della viabilità in previsione (nuova viabilità di collegamento tra Buti e Cascine);
- revisione dei criteri e delle modalità attuative del comparto di lottizzazione C1;
- verifica puntuale di tutte le previsioni di opere pubbliche con realizzazione a carico del Comune;
- previsione di meccanismi perequativi degli oneri derivanti dalla realizzazione diretta a carico degli attuatori dei potenziamenti necessari nelle reti di erogazione dei pubblici servizi;

U.T.O.E. n°1a – Castel di Nocco

- ridefinizione della viabilità in previsione (nuova viabilità di Castel di Nocco);
- verifica puntuale di tutte le previsioni di opere pubbliche con realizzazione a carico del Comune;

U.T.O.E. n°2 – Cascine di Buti, La Croce

- ridefinizione della viabilità in previsione (nuova viabilità di collegamento tra Buti e Cascine);
- verifica della disciplina delle aree produttive riconvertibili di cui all'Art 45 delle N.T.A., allo scopo di incentivare processi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica con progressiva delocalizzazione delle attività produttive insediate, con adeguato controllo dei carichi urbanistici indotti;
- verifica puntuale di tutte le previsioni di opere pubbliche con realizzazione a carico del Comune;
- previsione di meccanismi perequativi degli oneri derivanti dalla realizzazione diretta a carico degli attuatori dei potenziamenti necessari nelle reti di erogazione dei pubblici servizi;
- promozione della costituzione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) nella zona industriale in loc. La Tura;

U.T.O.E. n°3 – Riaccio

- modifica della disciplina dell'UTOE 3 Riaccio per consentirne lo sviluppo con destinazioni legate alle attività ricreative e turistiche, anche per mezzo di interventi diretti convenzionati o Piani Attuativi.

2. Stato di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato adottato con deliberazione C.C. n. 2 del 17/01/2006 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 3 del 13/02/2007.

Le varianti apportate al Regolamento Urbanistico sono state le seguenti:

- variante approvata con deliberazione di c.c. n. 34 del 06/09/2010 per rettifica cartografica errore riproduzione perimetro comunale e apposizione vincolo preordinato all'esproprio (recepimento progetto definitivo "S.R.T. 439 Sarzanese Valdera - variante centri abitati Cascine di Buti, Bientina e adeguamento comune Calcinaia – 1° lotto") che è intervenuta allo scopo di:
 - a. rettificare la cartografia del Regolamento Urbanistico per mero errore di riproduzione del perimetro comunale;
 - b. recepire le previsioni del progetto "S.R.T. 439 Sarzanese Valdera - variante ai centri abitati di Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel comune di Calcinaia – 1° lotto", redatto dalla Provincia di Pisa, recependo la geometria del tracciato nelle cartografie del Regolamento Urbanistico;
- variante al Regolamento urbanistico approvata con deliberazione di C.C. n. 31 del 29/07/2010 intervenuta quale variante di minima incidenza senza incremento demografico.

Inoltre è stata introdotta, per mezzo di piano di recupero di iniziativa privata la seguente variante:

- Piano di Recupero n. 9 denominato "Valle di Badia" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico per ripermimetrazione di zona di recupero che ha ripermimetrato il comparto di recupero per adeguarsi ai confini della proprietà dell'attuatore, senza comportare modifica della S.U.L. realizzabile.

Nel documento di monitoraggio approvato dall'Amministrazione Comunale è contenuta la tabella "Allegato A" di riepilogo delle previsioni di trasformazione ed espansione (escluse le zone B) previste dallo strumento vigente. La tabella "Allegato B" e l'elaborato cartografico "Stato di attuazione" (Allegato C), attestano lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

I dati contenuti nella documentazione descritta possono essere così sintetizzati:

- PIANI ATTUATIVI: nel periodo 2007-2012 è stato approvato e convenzionato un solo Piano Attuativo (PdR n. 9 in loc. Valle di badia); sono stati approvati nel 2010 due piani di lottizzazione residenziale nell'UTOE 2 (Subcomparto C10a e Subcomparto C6a), entrambi non ancora convenzionati, in un caso per problematiche inerenti i soggetti attuatori e nell'altro la risoluzione di criticità di adeguamento del sistema fognario. Sono attualmente in fase di istruttoria due proposte di Piano di Lottizzazione relative al Subcomparto C10b ed al Comparto C7, sempre nell'UTOE 2. In totale, il dimensionamento impegnato dai Piani di Lottizzazione citati assomma a complessivi **mq 21510** di SUL; ad esclusione del Subcomparto C6a, tutti i comparti si sono avvalsi dell'indice maggiorato previsto dall'art. 15 delle vigenti NTA per i casi di perequazione.
- INTERVENTI DIRETTI: nel periodo 2007-2012 sono stati rilasciati numerosi permessi di costruire per interventi diretti a scopo residenziale, prevalentemente localizzati nel tessuto residenziale diffuso (zone di completamento) delle UTOE 1 e 2. Complessivamente sono state autorizzati circa **14.000 mq** di SUL per ben 139 nuove unità abitative nelle zone B e B_Idc.

- **ZONE DI RICONVERSIONE:** Nel 2009 è stato rilasciato permesso di costruire convenzionato per la sostituzione edilizia di un edificio produttivo dismesso compreso in zona D-B, per complessivi **1338 mq** di SUL e 12 nuove unità abitative.

Dalla ricognizione dello stato di attuazione si evince che gran parte degli interventi previsti all'interno dei comparti di Piano Attuativo non risultano ancora avviati.

Sono stati invece realizzati numerosi interventi edificatori diretti nelle zone "di completamento residenziale", generando non pochi problemi in merito all'individuazione delle opere di urbanizzazione da adeguare e/o implementare, ed alla loro attuazione coordinata secondo criteri di funzionalità e perequazione.

Le difficoltà di attuazione degli interventi urbanisticamente più rilevanti (Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero) è da imputare, oltre che alla generale complessità di attivare operazioni di trasformazione estese a più proprietà, anche alla diffusa presenza di criticità di ordine idraulico (regimazione dei corsi d'acqua ed aree esondabili) e di ordine infrastrutturale (necessità di importanti opere di urbanizzazione/adequamento delle reti esistenti, ecc.), che hanno rallentato o, in alcuni casi, bloccato di fatto la fattibilità di alcune previsioni (compreso il PIP in loc. La Tura).

Un ulteriore elemento di criticità è ovviamente rappresentato dalle dinamiche di sviluppo socio – economico che risentono, anche a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni.

3. Le azioni previste dalla Variante

Il quadro delineato suggerisce l'opportunità che le scelte operate in sede di formazione del Regolamento Urbanistico siano rivisitate e valutate alla luce dell'attuale situazione territoriale, con riferimento agli obiettivi programmatici di sostenibilità ambientale, urbanistica e socio-economica formulati dall'Amministrazione Comunale.

In coerenza con tali obiettivi di indirizzo, la Variante di monitoraggio e revisione del R.U. prevede una organica revisione dell'apparato cartografico e normativo del R.U. vigente, finalizzata all'aggiornamento ed alla semplificazione applicativa della normativa, alla calibrazione delle previsioni di iniziativa pubblica alla prevedibile capacità attuativa dell'Ente nel prossimo quinquennio, nonché alla revisione di criteri e parametri urbanistici per la realizzazione degli interventi a carattere privato finalizzata a promuovere una maggiore qualità urbanistica, edilizia ed ambientale nel territorio.

Obiettivo generale della variante è quello di attuare una razionalizzazione ed una messa a punto, anche qualitativa, delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, senza prevedere nuovi incrementi insediativi ma anzi creando le condizioni, ove possibile, per la risoluzione delle criticità collegate alla previsioni urbanistiche esistenti.

A tale scopo hanno costituito un elemento fondativo della variante gli studi e gli apporti specialistici appositamente prediposti (studi idrologici idraulici, studi geologico tecnici, studio di fattibilità per l'adeguamento del sistema fognario, studio agronomico ambientale, ecc.).

Oltre al quadro conoscitivo dettagliato che accompagna la variante di monitoraggio, hanno costituito elemento di riferimento anche i contributi presentati dai cittadini e dai professionisti in occasione dell'avvio del procedimento di formazione dell'atto urbanistico.

Di seguito sono sinteticamente richiamati i temi di maggiore rilevanza urbanistica affrontati in sede di formazione della variante, rimandando agli elaborati cartografici e normativi per la loro identificazione puntuale e dettagliata.

Standard urbanistici e servizi

La Variante ha proceduto alla verifica puntuale delle previsioni di standard urbanistici, servizi ed opere pubbliche, con particolare attenzione a quelle che comportano l'apposizione di vincoli espropriativi.

E' stato rilevato un considerevole sovradimensionamento di tali previsioni, sia in riferimento alla dotazione minima richiesta dal Piano Strutturale che rispetto alla capacità programmatoria e gestionale dell'Ente prevedibile per il prossimo quinquennio.

Quindi è stata effettuata una operazione di razionalizzazione delle previsioni, stralciando quelle ritenute non realisticamente attuabili in detto periodo e/o non corrispondenti alle priorità di programmazione dell'Amministrazione comunale, ponendo comunque attenzione a confermare la dotazione minima di aree pubbliche e servizi per UTOE prevista dal P.S. e dalla normativa vigente.

Le aree stralciate sono state prevalentemente ricondotte a zone agricole o a verde privato, a seconda della collocazione.

Infrastrutture e viabilità

Il Piano Strutturale individua due nuove viabilità di carattere extraurbano per il collegamento Buti-Cascine e per la variante alla S.P. di Castel di Nocco. Tali infrastrutture, recepite nelle previsioni vigente R.U., sono di fattibilità particolarmente complessa sotto l'aspetto tecnico, paesaggistico ed economico-finanziario, interessando ampie parti di territorio di morfologia collinare oggetto di vincolo paesaggistico ed ambientale (SIC), ed implicando la realizzazione di nodi infrastrutturali di particolare impegno.

Per tali ragioni, ed indipendentemente da qualsiasi valutazione di merito sulla opportunità di tali infrastrutture, si ritiene che non ci siano le condizioni per prevedere la realizzazione di tali opere nel prossimo quinquennio, e se ne rimuove l'individuazione dagli elaborati di R.U.

L'eliminazione dal Regolamento urbanistico dei due tracciati viari, ed in particolare quello che collega tra il capoluogo e Cascine a nord dell'attuale strada provinciale, pone a necessità di ridefinire le condizioni di accesso ad alcuni comparti urbanistici di espansione residenziale (C1 e C5), individuando soluzioni di adeguamento della viabilità esistente.

La variante propone invece due nuovi interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento funzionale dell'attuale sistema viario, ed in particolare:

- il potenziamento e l'adeguamento dell'attuale Via di Costia, di collegamento tra Buti e Cascine, con innesto anche in loc. La Croce, quale possibile variante alla S.P. esistente. Il tratto terminale di collegamento con la SS 439 è ipotizzato come "corridoio infrastrutturale di programma" da recepire in successivi accordi di pianificazione con gli altri enti territoriali interessati (Provincia di Pisa e Comune di Vicopisano);
- lo spostamento della nuova viabilità interna all'UTOE 2 attualmente prevista sulla sede della Ex ferrovia Lucca –Pontedera, ubicandola lungo il tracciato della strada vicinale esistente al limite del comparto produttivo destinato a PIP, con un ruolo di delimitazione tra le previsioni di insediamenti residenziali e quelli produttivi.

Tali previsioni si caratterizzano per una minore incidenza sulle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, nonché per una più realistica fattibilità economica. Sono inoltre realizzabili per lotti funzionali, e quindi in grado di costituire riferimento per la programmazione comunale anche in rapporto ad eventuali interventi urbanistici pubblici e privati.

Il sistema insediativo residenziale

La Variante ha proceduto all'aggiornamento della disciplina del sistema insediativo sia per quanto riguarda il tessuto residenziale esistente (storicizzato e di formazione recente) che quello di nuova previsione.

Per quanto riguarda il centro storico del capoluogo e le aree consolidate, è stata puntualmente aggiornata la relativa disciplina di dettaglio con la predisposizione di appositi elaborati cartografici e normativi. Tale disciplina è stata estesa anche alle aree di interesse ambientale ed agli edifici isolati di valore tipologico e testimoniale.

Per il tessuto residenziale di formazione recente (zone di completamento) è stata condotta una verifica puntuale delle aree individuate dal vigente R.U., con particolare attenzione alle aree oggetto di intervento diretto convenzionato, per le quali sono state approfondite ed adeguate le norme che regolano la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il collegamento alle reti infrastrutturali esistenti, le

modalità di accesso al lotto da viabilità pubblica. Allo scopo di disincentivare fenomeni di intasamento del tessuto residenziale esistente, sono stati rivisti in diminuzione i parametri urbanistici delle zone Idc, mentre per il tessuto residenziale diffuso è stato posto un limite al numero di unità abitative realizzabili nel lotto.

Per quanto riguarda le aree di espansione residenziale (comparti di lottizzazione), è stata fatta una verifica dello stato di attuazione e delle criticità dei singoli comparti.

Gli studi idraulici e di fattibilità allegati alla variante hanno consentito di individuare specifiche condizioni alla trasformazione delle singole zone, finalizzate alla risoluzione delle criticità esistenti di ordine idraulico, fognario, infrastrutturale.

L'innovazione più significativa apportata dalla variante consiste nell'introduzione di *parametri urbanistici premiali* per gli interventi capaci di favorire la realizzazione di insediamenti dotati di elevata qualità ambientale, urbanistica ed architettonica, nonché di incrementare la dotazione di edilizia sociale; in tal senso il R.U. prevede la possibilità, per il soggetto attuatore privato, di accedere, in alternativa alle consuete procedure, a modalità di attuazione collegate a meccanismi di premialità sotto l'aspetto urbanistico e/o finanziario, soddisfacendo due o più dei seguenti requisiti:

- elevati livelli di sostenibilità urbanistica ed edilizia, tali da assicurare le prestazioni non inferiori a quelle definite dalle norme di R.U. in applicazione delle linee guida regionali;
- presenza di una quota di residenza sociale non inferiore al 30% della SUL complessiva prevista;
- sperimentazione di modelli residenziali innovativi dotati di spazi e servizi comunitari (co-housing, residenze specialistiche e/o collettive, ecc.) in misura non inferiore al 20% della SUL complessiva prevista;
- configurazione degli spazi pubblici/di uso pubblico tale da conferire qualità al tessuto urbano esistente e di nuovo insediamento, attraverso la realizzazione di spazi a prevalente fruizione pedonale caratterizzati dalla stretta integrazione urbanistica ed architettonica con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto;
- elevato grado di polifunzionalità del tessuto urbano di nuova formazione, con presenza di funzioni non residenziali compatibili di cui al precedente comma 3, in misura non inferiore al 20% della SUL complessiva prevista;
- realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico, anche esterne al comparto, previste dal R.U. per la risoluzione di criticità urbanistiche ed infrastrutturali presenti nel tessuto urbano esistente (viabilità, depurazione, approvvigionamento idrico ed energetico, ecc.);

Il soddisfacimento di almeno due dei requisiti di cui sopra dà diritto al soggetto proponente di utilizzare, in alternativa, i parametri urbanistici premiali o gli incentivi economici; il soddisfacimento di almeno quattro dei suddetti requisiti dà diritto al soggetto proponente di utilizzare ambedue le misure di premialità. Sia i parametri urbanistici premiali che gli incentivi economici sono graduati in funzione del livello prestazionale garantito dalle proposte progettuali.

L'assegnazione delle misure di premialità è stabilita dall'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche proposte progettuali presentate dai soggetti attuatori privati in occasione di procedure concorsuali e partecipative (bandi, avvisi pubblici, ecc.) indette con periodicità almeno annuale dall'Amministrazione stessa. In sede di bando o di avviso l'Amministrazione Comunale può precisare ulteriormente i requisiti di accesso alle misure premiali, eventualmente introducendo anche punteggi ponderali tra gli stessi e/o dei requisiti minimi di accesso. In tal modo l'Amministrazione può gestire e monitorare il processo di attuazione degli interventi privati, attraverso una regia pubblica in grado di svolgere un'azione di stimolo e di governo delle trasformazioni urbanistiche del territorio.

La riqualificazione urbanistica dell'area ferroviaria

L'area di pertinenza della ex ferrovia Lucca – Pontedera, di notevole estensione e tuttora proprietà di Fs, è attualmente ricompresa in parte all'interno della Zona di Recupero della Vecchia Stazione, in parte all'interno di un comparto di espansione residenziale (C11A), per le restanti parti a fascia di rispetto.

La Variante propone l'inserimento di tutta l'area in un ambito organico di riqualificazione urbanistica sottoposto a Piano Particolareggiato, comprendente anche il corridoio ferroviario da adibire a percorso ciclabile attrezzato con funzione di integrazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento di Cascine.

Il Piano Particolareggiato unitario, comprendente anche il recupero della Stazione e degli altri manufatti storici, può rappresentare un'importante occasione per la riqualificazione urbanistica complessiva dell'intero nucleo insediativo, capace di creare un'area di nuova centralità urbana baricentrica tra il tessuto residenziale e quello produttivo, in grado di offrire una dotazione di funzioni urbane differenziate, aree pubbliche, percorsi protetti di collegamento.

L'intervento assume rilevanza anche sotto il profilo identitario, contribuendo potenzialmente alla formazione di una rinnovata immagine dei luoghi.

Le aree di riconversione produttiva

Tali Zone, poste in modo disorganico nel contesto delle compagini urbane ed identificate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RU, sono attualmente utilizzate per fini di tipo produttivo artigianale ed industriale o dismesse. Il RU vigente, in conformità al disposto del P.S., ne favorisce ed incentiva la loro dismissione e la loro riqualificazione mediante la riconversione a destinazioni produttive compatibili e a servizi, nonché, ove non tale riconversione non sia fattibile, la loro trasformazione in zone a prevalente destinazione residenziale o a funzioni con essa compatibili.

Ad oggi tali previsioni hanno avuto attuazione limitata e sporadica, pur rappresentando una potenzialità teorica di trasformazione urbanistica di notevole entità, probabilmente non adeguatamente regolata sotto l'aspetto delle procedure attuative e delle capacità di governo pubblico dei processi di riconversione.

In coerenza con le disposizioni di cui agli artt. 17, 18 e 19 del P.I.T., la variante dispone che gli interventi di riqualificazione che prevedano il cambio della originaria destinazione produttiva siano ammessi unicamente per gli edifici ed i complessi:

- che abbiano cessato definitivamente l'attività produttiva anteriormente alla data di adozione della Variante di monitoraggio;
- che abbiano trasferito o si impegnino a trasferire l'attività produttiva in altra area compatibile del territorio comunale, prioritariamente all'interno delle aree con destinazione P.I.P.; in tali casi il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi di riqualificazione è subordinato al preventivo trasferimento delle attività produttive in essere, anche attraverso specifici accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale.

Tali interventi saranno attuati secondo le procedure di cui all'art. 74 quinquies e succ. della L.R. n. 1/05 (interventi di rigenerazione urbana), nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dal R.U. e del dimensionamento complessivo previsto dal P.S.

Il PIP

Il R.U. prevede una vasta area a destinazione produttiva in loc. La Tura, da attuare mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. La variante conferma tale previsione, estendola anche all'adiacente Zona Dc, vincolandone la destinazione a PIP (Piano Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica).

La variante prevede che in sede di Piano Attuativo siano adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

In tal senso, il Piano Attuativo dovrà configurarsi come A.P.E.A. ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009, prevedendo la presenza e la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'adeguamento degli studi idraulici allegato alla variante crea le condizioni per l'effettiva attuazione dell'area.

Il territorio rurale

La variante ha proceduto ad una estesa ricognizione della disciplina del territorio rurale in adeguamento del Regolamento 5/R della L.R. 1/2005, attraverso l'apporto di specifici consulenti, alla cui documentazione si rimanda. In generale, sono state oggetto di adeguamento la disciplina di installazione degli annessi di tipo amatoriale, di realizzazione di manufatti e recinzioni, di gestione degli interventi forestali e su alberature isolate. La variante ha introdotto inoltre la possibilità di realizzare, all'interno del sistema collinare, strutture ed aree attrezzate per il ricovero e la cura degli animali domestici e di affezione, secondo specifiche condizioni e requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico.

La normativa

La variante ha comportato una organica revisione dell'apparato normativo vigente, implementato di specifiche appendici (relative alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, alla disciplina delle aree e degli edifici di interesse storico testimoniale, alla gestione del verde, alla fattibilità degli interventi).

Le modifiche apportate sono finalizzate, oltre che all'introduzione dei contenuti di cui ai precedenti paragrafi, alla semplificazione ed alla precisazione delle disposizioni vigenti, in modo da renderne più agevole ed univoca l'applicazione.

Constituiscono implementazione dell'apparato normativo le appendici relative alla disciplina del patrimonio edilizio storico e della gestione del verde pubblico e privato.

4. Il dimensionamento

L'analisi dello stato di attuazione del R.U. evidenzia il dimensionamento degli interventi realizzati e di quelli complessivamente previsti dal R.U.

La variante contiene anche la valutazione delle suddette quantità rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, la fine di verificarne la coerenza e di individuare eventuali quantità disponibili alla formazione del nuovo quadro strategico quinquennale.

Il Comune di Buti è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005. Lo strumento di pianificazione si è formato precedentemente all'approvazione della L.R. n. 1/2005 e dei successivi Regolamenti attuativi (2007), nonché all'approvazione del vigente P.I.T. regionale.

Per questi motivi il dimensionamento contenuto in tale strumento è sintetizzato in un quadro generale riferito alla previsione complessiva di fabbisogno abitativo, produttivo e turistico ricettivo, nonché alla dotazione necessaria di standard e servizi per il periodo 2004-2014 (cfr art. 22 NTA di Piano Strutturale).

Nel dimensionamento non sono computati gli interventi nel tessuto residenziale diffuso, così come quelli nel territorio rurale.

Nella stessa relazione di P.S. si evidenzia il carattere di indicazione generale dei dimensionamenti individuati, rimandando alla successiva valutazione di dettaglio, da effettuarsi in sede di R.U., la definizione puntuale della ripartizione degli interventi nelle singole UTOE.

Analogamente, l'articolazione delle previsioni abitative secondo le diverse modalità di intervento (recupero, riqualificazione e trasferimento di aree produttive dismesse, nuovi interventi urbanistici) deriva da ipotesi di ordine generale non dettagliatamente suffragate da indagini di dettaglio, anch'esse presumibilmente rimandate alla formazione del R.U.

Per i motivi sopra esposti si ritiene opportuno effettuare la verifica di coerenza delle previsioni del R.U. vigente e della presente variante rispetto al fabbisogno complessivo di P.S., calibrando l'articolazione delle diverse tipologie di intervento in funzione delle effettive potenzialità ed esigenze del tessuto insediativo.

Di seguito vengono analizzate nel dettaglio le verifiche effettuate rispetto alle diverse funzioni previste.

4.1 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il Piano Strutturale individua un fabbisogno abitativo complessivo per il decennio 2004-2014 pari a 400 nuovi alloggi. In base alle caratteristiche dei nuclei familiari e del patrimonio edilizio esistente, la dimensione media dell'alloggio è stimata in circa 450 mq, per complessivi **180.000 mc** di fabbisogno residenziale complessivo.

Sulla base di considerazioni di ordine generale, il dimensionamento viene orientativamente così ripartito:

- 18.000 mc (equivalenti a circa 6.000 mq di SUL) attraverso il recupero ed il riassetto del P.e.e.
- 60.000 mc (equivalenti a circa 20.000 mq di SUL) attraverso la riqualificazione di "aree dismesse e da dismettere" (cfr Relazione di P.S.)
- 102.000 mc (equivalenti a circa 20.000 mq di SUL) attraverso "nuova edificazione su terreni da urbanizzare" (cfr Relazione di P.S.)

Per quanto riguarda il recupero ed il riassetto del patrimonio edilizio esistente, sono stati presi in considerazione gli interventi previsti nelle Zone di Recupero individuate dal vigente R.U., che comportano una potenziale realizzazione di circa 2300 mq di nuova Sul residenziale.

La variante ha rivisto i parametri urbanistici di alcuni comparti di PdR, eliminando gli interventi ritenuti non congrui con le finalità di recupero e riqualificazione del tessuto storicizzato; ha inoltre individuato come comparto di riqualificazione urbanistica l'area di pertinenza della ex ferrovia Lucca – Pontedera, attualmente inclusa parzialmente in un'area di espansione residenziale. Per favorire la realizzazione del comparto, sono state assunte nei parametri urbanistici le quantità originariamente afferenti al comparto residenziale, che entrano di conseguenza nel bilancio relativo agli interventi di riassetto urbanistico del tessuto esistente.

Di conseguenza l'entità degli interventi di recupero e riassetto urbanistico passa da 2.300 a 6.000 mq di SUL, mantenendosi comunque in linea con le previsioni di P.S.

Gli interventi di riconversione e trasferimento delle aree produttive dismesse o da dismettere (art. 45 R.U.) interessano vaste porzioni del tessuto urbanistico dell'UTOE 2 (Cascine di Buti – La Croce). L'individuazione, da parte del R.U. vigente, di tutte le aree ed i complessi esistenti potenzialmente oggetto di riconversione determinerebbe un dimensionamento teorico ampiamente superiore alle soglie stimate dal P.S.; in realtà tali processi sono di complessa attuazione e difficilmente troveranno una diffusa applicazione, anche nel prossimo quinquennio di programmazione.

La variante di monitoraggio introduce comunque alcuni meccanismi correttivi della disciplina urbanistica, individuando le tipologie (insediamenti produttivi effettivamente dismessi e/o oggetto di trasferimento in altra area comunale) e le procedure (interventi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. 1/05) perché l'attuazione degli interventi di riconversione del tessuto esistente siano programmati dall'Amministrazione nel rispetto del dimensionamento complessivo di P.S.

In attesa delle prossime fasi di monitoraggio di cui all'art. 3 delle NTA, il dimensionamento complessivo di tali interventi è programmato in complessivi 10.000 mq di nuova SUL residenziale.

Per quanto riguarda le zone di nuova urbanizzazione, il Regolamento Urbanistico vigente individua, nelle UTOE 1 e 2, dodici comparti di espansione residenziale o mista soggetti a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, le cui modalità di attuazione determinano una certa flessibilità dimensionale collegata alla potenziale applicazione di "Indici maggiorati" collegati all'applicazione di meccanismi perequativi (cfr. Art. 15 NTA del R.U. vigente).

L'alea determinata dall'eventuale applicazione degli indici maggiorati, non esplicitamente correlata a procedure di verifica del dimensionamento complessivo di piano, rende difficoltosa la valutazione di coerenza formale con il Piano Strutturale.

La variante di monitoraggio interviene modificando radicalmente il meccanismo di applicazione dei parametri urbanistici premiali, non più determinati dall'applicazione automatica delle "modalità perequative" di cui al vigente art. 15, ma collegati al raggiungimento di obiettivi prestazionali dal punto di vista della sostenibilità urbanistica, sociale ed ambientale, autorizzati e monitorati secondo le procedure di cui all'art. 41 della normativa aggiornata.

Tale revisione complessiva dei parametri urbanistici di zona e delle loro modalità applicative consente di individuare con maggiore chiarezza l'entità complessiva dei nuovi interventi urbanistici di espansione residenziale, che ammontano a ~~42.855~~ 41.650¹ di SUL comprese le previsioni dei comparti approvati o in fase di istruttoria (vedi tabella allegata in calce al presente paragrafo).

1 A seguito modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni

Il dimensionamento complessivo delle potenzialità di nuovi insediamenti residenziali ammonta complessivamente a ~~58.855~~ **59.188²** mq di SUL, a fronte dei 60.000 previsti dal P.S. vigente.

4.2 DIMENSIONAMENTO NON RESIDENZIALE

Il Piano Strutturale individua una previsione di nuove aree produttive pari a circa 14 ettari, di cui 3 ettari necessari per la delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale esistente. Per tali aree il P.S. ipotizza la conferma dei parametri urbanistici adottati per l'adiacente area del precedente PIP, ormai in fase avanzata di attuazione (0,50 mq/mq), per una potenzialità complessiva stimabile di **55.000 mq** di nuova SUL (escluso trasferimenti) (cfr Relazione di P.S.).

Il vigente R.U. individua un'area di espansione produttiva pari a circa 11 ha da sottoporre a Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata, per una potenzialità in termini di SUL pari a 53.707 mq di SUL.

La Variante conferma tale dimensionamento, apportandovi minime modifiche di dettaglio che portano il dimensionamento a complessivi ~~54.891~~ **53.196³** mq di SUL a destinazione produttiva.

Per quanto riguarda le attività di carattere direzionale/commerciale e quelle turistico ricettive, la variante non introduce modifiche rilevanti dal punto di vista del dimensionamento di P.S.

Infatti, analizzando l'articolazione del dimensionamento del Piano Strutturale vigente (tabelle di cui all'art. 22 delle Norme), possiamo osservare che esso distingue le seguenti funzioni:

- 1) Residenziale (espresso in abitanti)
- 2) Produttivo – Industriale ed artigianale (espresso in Superficie Territoriale)
- 3) Produttivo – Direzionale commerciale e terziario (espresso in Slp)
- 4) Turistico (espresso in posti letto)

Nella tabella riepilogativa viene fatta espressa verifica delle funzioni 1) e 2), rapportandola alla SUL equivalente, tenendo comunque conto che:

- Ai sensi dell'art. 14 delle NTA di R.U., anche le funzioni di cui al punto 3) sono disciplinate all'interno delle zone "D" del vigente R.U., quindi l'eventuale insediamento di funzioni ed attività specialistiche a carattere direzionale, commerciale e terziario è ricompreso nelle previsioni di cui al precedente punto 2); di fatto, il R.U. di Buti non prevede ad oggi l'insediamento di rilevanti funzioni di quella tipologia, fatta eccezione per alcuni interventi integrati al tessuto urbanistico a prevalente destinazione residenziale nel contesto di operazioni di riqualificazione urbana (cfr comparto di riqualificazione area ferroviaria).

- Per quanto riguarda la potenzialità turistica di P.S. (280 p.l.), questa è rimasta ad oggi in gran parte inattuata, fatta eccezione per la presenza di forme di ricettività diffusa integrata alla residenza e/o agriturismo, di fatto non computabile ai fini del dimensionamento di P.S. (dati 2012 della Provincia di Pisa: 0 posti letto in strutture alberghiere, 139 posti letto in strutture extra-alberghiere)⁴

4.3 STANDARD URBANISTICI

2 A seguito modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni

3 A seguito modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni

4 Osservazione Regione Toscana

La Variante di monitoraggio ha proceduto alla verifica puntuale delle previsioni di standard urbanistici, servizi ed opere pubbliche, con particolare attenzione a quelle che comportano l'apposizione di vincoli espropriativi. E' stato rilevato un considerevole sovradimensionamento di tali previsioni, sia in riferimento alla dotazione minima richiesta dal Piano Strutturale (cfr Art. 22 NTA di P.S.) che rispetto alla capacità programmatoria ed economica dell'Ente prevedibile per il prossimo quinquennio.

Quindi sono state stralciate quelle previsioni ritenute non realisticamente attuabili in detto periodo e/o non corrispondenti alle priorità di programmazione dell'Amministrazione comunale, ponendo attenzione a confermare la dotazione minima di aree pubbliche e servizi per UTOE prevista dal P.S. e dalla normativa vigente.

Il saldo complessivo rimane comunque superiore a quello previsto dal P.S., sia complessivamente che rispetto alle singole tipologie previste dal D.M. 1444/68, fatta eccezione per i servizi scolastici. In riferimento a quest'ultima notazione va comunque precisato che l'Amministrazione Comunale non intende programmare l'ampliamento di tali strutture nel breve periodo, essendo soddisfatto l'attuale fabbisogno scolastico a scala comunale.

La dotazione complessiva di standard urbanistici ammonta complessivamente a **187.864 mq** (pari a circa 32,2 mq/pro capite) , a fronte dei **150.478 mq** previsti dal P.S. vigente.

In tale computo non sono inclusi gli standard interni ai comparti di trasformazione urbanistica previsti dal R.U. (residenziali e non), che dovranno essere attuati contestualmente ai relativi interventi.

4.4 CONCLUSIONI

Come evidenziato nei precedenti paragrafi e sintetizzato nella tabella in calce al paragrafo, la variante di monitoraggio e revisione quinquennale opera nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale approvato in relazione alle diverse funzioni urbanistiche, non apportando incrementi ai carichi insediativi già previsti dal vigente R.U., ma anzi adeguando in diminuzione una serie di parametri urbanistici relativi alle zone di espansione residenziale (C) e di completamento residenziale con intervento diretto convenzionato (B_Idc).

Gli atti di programmazione e le relative procedure di monitoraggio di cui agli artt. 3, 41 e 45 delle NTA di variante assicurano il controllo delle trasformazioni urbanistiche in coerenza con gli indirizzi ed il dimensionamento del Piano Strutturale.

Per quanto riguarda gli standard, pur operando una razionalizzazione delle previsioni sulla base della loro effettiva possibilità di realizzazione nel quinquennio di validità del R.U., viene ampiamente salvaguardata la dotazione minima prevista dal P.S. e dalla normativa vigente per la popolazione insediata e da insediare.

TABELLA SINTETICA DI RAFFRONTO TRA PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO⁵

PREVISIONI INSEDIATIVE (mq Sul)	R.U. Vigente	R.U. Variante	Piano Strutturale
<i>Zone di recupero e riqualificazione urb. (Sul)</i>	2.233	6.000	6.000
<i>Riconversione insediamenti produttivi – D-B (Sul)</i>	39.315	10.000	20.000
<i>Aree di espansione residenziale – C (Sul)</i>	50.464	42.855	34.000
<i>Totale dimensionamento residenziale</i>	92.012	58.855	60.000
<i>Aree di espansione produttiva – Db, Dc</i>	53.707	54.891	55.000
STANDARD URBANISTICI (mq)	R.U. Vigente	R.U. Variante	Piano Strutturale
<i>Servizi e attrezzature di interesse generale</i>	23.449	23.886	25.080
<i>Servizi e Attrezzature per l'istruzione</i>	17.645	14.286	31.350
<i>Parchi e aree attrezzate per il gioco e lo sport</i>	213.946	112.293	78.374
<i>Parcheggi pubblici</i>	45.397	37.399	15.674
<i>Totale standard urbanistici</i>	300.438	187.864	150.478

5 Sostituita dalla Tab. 2 a seguito Osservazione Regione Toscana e Provincia di Pisa

TABELLA RIEPILOGATIVA DIMENSIONAMENTO VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI MONITORAGGIO E REVISIONE QUINQUENNALE⁶

<i>Previsioni di R.U. (mq)</i>	UTOE 1		UTOE 2		ALTRE ZONE		TOTALE		RAFFRONTO		
	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	UTOE 1	UTOE 2	TOTALE
Zone Ba_idc (Sul)	14.202	4.591	-	-	-	-	14.202	4.591	-9.611	-	-9.611
Zone Bb_idc (Sul)	-	-	2.339	700	-	-	2.339	700	-	-1.639	-1.639
Zone Bc_idc (Sul)	-	-	24.906	12.154	-	-	24.906	12.154	-	-12.752	-12.752
Zone C (Sul)*	10.134	4.322	40.330	38.533	-	-	50.464	42.855	-5.812	-1.796	-7.608
Parchi e giardini pubblici	20.235	12.406	106.355	33.284	2.488	4.805	129.078	50.495	-7.829	-73.071	-78.583
Verde attrezzato per lo sport	-	2.223	84.868	59.575	-	-	84.868	61.798	2.223	-25.292	-23.070
Parcheggi pubblici	20.236	13.845	21.437	17.952	3.725	5.602	45.397	37.399	-6.391	-3.485	-7.999
Aree per servizi collettivi	-	1.537	6.946	5.846	-	-	6.946	7.383	1.537	-1.100	436
Aree per attrezzature scolastiche	5.736	5.473	11.909	8.813	-	-	17.645	14.286	-263	-3.096	-3.359
Verde di connessione	-	10.995	-	12.968	-	-	-	23.963	10.995	12.968	23.963
Verde privato	1.684	8.423	42.857	79.373	-	-	44.541	87.796	6.739	36.516	43.255

*Nella quantificazione delle previsioni sono stati presi a riferimento i parametri urbanistici base previsti dal R.U., escludendo i potenziali incrementi collegati alla disciplina della perequazione (Art. 15 R.U. vigente) e dei parametri di premialità (Art. 41 R.U. Variante)

⁶ Aggiornata con Tabella 1 a seguito delle modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni

TABELLA 1 – QUADRO DI RAFFRONTO TRA R.U. VIGENTE E R.U. VARIANTE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE E STANDARD CORRELATI

<i>Previsioni di R.U. (mq)</i>	UTOE 1		UTOE 2		ALTRE ZONE		TOTALE		RAFFRONTO		
	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	UTOE 1	UTOE 2	TOTALE
Zone Ba_idc (Sul)*	14.202	4.591					14.202	4.591	-9.611		-9.611
Zone Bb_idc (Sul)*			2.339	700			2.339	700		-1.639	-1.639
Zone Bc_idc (Sul)*			24.906	11.735			24.906	11.735		-13.171	-13.171
Zone C (Sul)*	10.134	3.922	40.330	37.728			50.464	41.650	-6.213	-2.602	-8.814
Parchi e giardini pubblici	20.235	12.406	106.355	33.284	2.488	4.805	129.078	50.495	-7.829	-73.071	-78.583
Verde attrezzato per lo sport		2.223	84.868	59.575			84.868	61.798	2.223	-25.292	-23.070
Parcheggi pubblici	20.236	13.845	21.437	17.952	3.725	5.602	45.397	37.399	-6.391	-3.485	-7.999
Aree per servizi collettivi		1.537	6.946	5.846			6.946	7.383	1.537	-1.100	436
Aree per attrezzature scolastiche	5.736	5.473	11.909	8.813			17.645	14.286	-263	-3.096	-3.359
Verde di connessione		10.995		12.968				23.963	10.995	12.968	23.963
Verde privato	1.684	8.423	42.857	79.373			44.541	87.796	6.739	36.516	43.255

*Nella quantificazione delle previsioni sono stati presi a riferimento i parametri urbanistici base previsti dal R.U., escludendo i potenziali incrementi collegati alla disciplina della perequazione (R.U. vigente) e dei parametri di premialità (Variante), che comunque potranno essere attivati nel rispetto del dimensionamento complessivo di P.S.

TABELLA 2 – RAFFRONTO P.S.-R.U. CON INDICAZIONE DELLE PREVISIONI ATTUATE NEL QUINQUENNIO 2007-2012

PREVISIONI INSEDIATIVE (mq Sul)	Piano Strutturale	RU 2007 previsione	RU 2007 Attuato**	RU 2013 Previsione	Residuo P.S.
<i>Zone di recupero e riqualificazione urb. (Sul)*</i>	6.000	2.233	200	6.000	
<i>Riconversione insediamenti produttivi - D-B (Sul)</i>	20.000	39.315	1.338	10.000	
<i>Aree di espansione residenziale - C (Sul)</i>	34.000	50.464	21.510	20.140	
Totale dimensionamento residenziale	60.000	92.012	23.048	36.140	812
<i>Aree di espansione produttiva - Db, Dc (Sul)</i>	55.000	53.707	-	53.196	1.804
Totale dimensionamento produttivo***	55.000	53.707 -		53.196	1.804
STANDARD URBANISTICI (mq)	Piano Strutturale	RU 2007 previsione	RU 2007 Attuato	RU 2013 Previsione	Raffronto P.S.
<i>Servizi e attrezzature di interesse generale****</i>	25.080	6.946	4.890	2.493	-17.697
<i>Servizi e Attrezzature per l'istruzione</i>	31.350	17.645	14.286	0	-17.064
<i>Parchi e aree attrezzate per il gioco e lo sport</i>	78.374	213.946	64.172	48.121	33.919
<i>Parcheggi pubblici</i>	15.674	45.397	31.264	6.135	21.725
Totale standard urbanistici	150.478	283.935	114.612	56.749	20.883

*Sono computati gli incrementi volumetrici e le variazioni d'uso a residenza

** Sono computati i Piani Attuativi di cui all'art. 4 comma 3 delle NTA ed i Permessi di Costruire rilasciati

***Sono comprese le funzioni produttive a destinazione industriale/artigianale e direzionale/commerciale ai sensi art. 22 P.S.

****Sono computate le zone Fb con esclusione delle Fb5