COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

UTOE N.1
PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO RIFERITO ALLE AREE DEL SOTTOSISTEMA R6: NUOVI INSEDIAMENTI

ai sensi art. 56 della L. R. n° 01 del 03 gennaio 2005 ed
art. 63 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

VALUTAZIONE INTEGRATA
DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INIZIALE

ai sensi dell'art. 11 della L. R. n° 01 del 03 gennaio 2005 e
del Regolamento 4/R approvato con DPGR del 0/02/07

ALLEGATO 1

OBIETTIVI, INDIRIZZI

marzo 2007

IL SINDACO
Francesca Vogesi

IL CONSIGLIERE DELEGATO ALL'URBANISTICA
Sergio Mannucci

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Francesco Copia

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Copia

RICERCHE CATASTALI
Geom. Andrea Filippini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
Fabrizio Diciotti

PROGETTISTA:
Arch. Giannino Biaggini
collaboratrice:
Arch. Benedetta Biaggini
Studio associato Benedetta e Giannino Biaggini

STUDI GEOLOGICI
dott. Geol. Ferruccio Capecchi
dott. Geol. Gaddo Mannori
Studi associati "GTI Geologia Tecnica" e Mannori & Burchietti Geologi Associati

1.- Premessa

Il RU del Comune di Sambuca Pistoiese prevede all'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione che la realizzazione degli interventi nelle aree del sottosistema R6 (nuovi insediamenti) avvenga mediante Piani Complessi di Intervento con i quali l'Amministrazione Comunale ha il compito di individuare le singole aree edificabili e di definirne gli assetti, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle NTA.

Le stesse norme prevedono che gli interventi edilizi siano autorizzati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi o anche, direttamente, a seguito dei piani complessi di intervento quando questi ultimi contengano gli elaborati necessari all' inquadramento ed alla definizione quantitativa e qualitativa delle opere da eseguire.

Come si evince dalla lettura combinata degli elaborati del RU, i piani attuativi possono essere eventualmente realizzati per stralci.

In definitiva, risulta evidente la volontà dell'Amministrazione Comunale di preordinare una strumentazione tale da consentire una graduale realizzazione delle sue previsioni, in linea con una domanda di edificazione indotta più da necessità familiari che da dinamiche imprenditoriali, caratteristiche di aree economicamente e demograficamente più vivaci.

Il presente documento è finalizzato alla formulazione di **principi, obiettivi e indirizzi** del 1° Piano Complesso di Intervento riferito alle aree del sottosistema "R6" nella UTOE n. 1 (Pavana) ed è redatto a corredo di un "**pubblico avviso**" rivolto ai soggetti interessati ai nuovi insediamenti previsti nella frazione.

2.- Aree "R6" e Piani complessi di intervento

Il regolamento urbanistico destina alla funzione residenziale, nella UTOE n.1, sei aree di tipo "R6" per una superficie complessiva di mq 89.868,38 ed una superficie utile lorda di mq 5.250.

La scelta assegnare alle aree del sottosistema "R6" un'unica quota di edificabilità per ogni singola UTOE, senza nulla prescrivere riguardo alla

ripartizione della stessa all'interno dei nuovi ambiti insediativi, richiede indirizzi e chiarimenti applicativi da parte dell'Amministrazione Comunale, che debbono essere contenuti all'interno di piani complessi di intervento.
Il 1° piano complesso di intervento, riferito alla UTOE n.1 (Pavana), dovrà:

1. fondarsi sul coinvolgimento di tutti i soggetti interessati che saranno invitati a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli interventi definiti dal RU per le aree del sottosistema "R6";
2. interessare tutte le "R6" della UTOE n.1, a ciascuna delle quali verrà assegnata, salvo diversi indirizzi derivanti dalla consultazione, una quota della complessiva potenzialità edificatoria da rapportare alle rispettive superfici e morfologie;
3. ripartire la stessa potenzialità edificatoria complessiva tra tutte le proprietà interessate, in misura proporzionale all'estensione dei rispettivi fondi;
4. rispondere a standard quantitativi e qualitativi fissate dall'art. 63 delle NTA.

I quattro punti sopra elencati sintetizzano i principi e gli obiettivi del piano che potrà tuttavia assumere una formulazione definitiva soltanto dopo la risposta dei cittadini interessati agli interventi.
Ai sensi dell'Art. 56 della L.R. 1/05, i piani complessi governano *le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati;* in particolare, individuano e definiscono:

a) Le risorse del territorio utilizzate;
b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;
c) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
e) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;
f) i beni eventualmente da espropriare;
g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

Riguardo ai precedenti punti b (valutazione integrata), c (fattibilità economico-finanziaria), d (riqualificazione insediativa) ed f (espropri) si può affermare che:

- Il presente piano può essere escluso dalla valutazione integrata sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 14 della l. r. 1/2005. Si tratta infatti di un atto comunale di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale e si limita ad attuare, senza modificarle, le previsioni del Regolamento Urbanistico;
- La fattibilità economico-finanziaria verrà riferita alle risorse degli attuatori privati, limitandosi l'Amministrazione Comunale a guidare le trasformazioni mediante la predisposizione di adeguate strumentazioni regolamentari e prefigurazioni spaziali;
- Le aree del sottosistema "R6" sono interessate da nuovi insediamenti e non comprendono perciò ambiti di riqualificazione;
- Non si darà luogo ad alcun provvedimento espropriativo poiché le aree di interesse pubblico (strade, parcheggi, verde o altro) verranno acquisiti mediante meccanismi di perequazione urbanistica, ai sensi dell'art.60 della L.R. 1/05.

3.- Le risorse del territorio utilizzate

Ai fini puramente pratici, le aree di tipo "R6" dell'UTOE di Pavana sono state numerate progressivamente dal n. 1 al n. 6, e saranno d'ora in avanti contraddistinte con il numero d'ordine, secondo il seguente elenco:

1. **Area in località Casanova**
2. **Area in località Ca' di Dano**
3. **Area in località "Ponte della Venturina"**
4. **Area in località "Pian di Campo" Ovest"**
5. **Area in località "Pian di Campo" Est**
6. **Area in località "Pavana di Sotto"**

Le proprietà fondiarie all'interno delle singole aree sono state individuate da una ricerca catastale messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Esse vengono contraddistinte in questa fase con un codice alfanumerico che associa le lettere dell'alfabeto al numero attribuito alle singole aree "R6" cosicché le particelle A1, A2, A3 rappresentano rispettivamente la proprietà denominata "A" nelle aree 1, 2 e 3, e le particelle denominate B1, B2, B3 contraddistiguono la proprietà "B" nelle aree 1, 2, 3, ecc...

Si ritiene che in fase di definizione degli interventi, al fine di evitare di includere all'interno delle aree "R6" proprietà del tutto marginali e di insignificante estensione, potranno essere apportate alcune modifiche, irrilevanti dal punto urbanistico, alle perimetrazioni previste dal RU. Inoltre, laddove alcuni tracciati stradali rappresentati nella mappa catastale non coincidono con quelli della carta base del Regolamento si è scelto di privilegiare questi ultimi a scapito di alcune minuscole porzioni di proprietà rappresentate nella zona compresa tra i tracciati non congruenti.

Le figure da 1 a 6 rappresentano, con diverse campiture, l'articolazione della proprietà all'interno delle singole Aree "R6".

Le tabelle che seguono rappresentano le suddivisioni fondiarie. Esse riportano, accanto alla dimensione di ogni proprietà, la percentuale di questa e la relativa rendita in rapporto alla totalità dell'area. Si tratta, come si può notare, di zone molto parcellizzate: solo in un caso (area n.6) una proprietà raggiunge la quota dell' 83,50% del totale e in due casi, aree 4 e 6, le rendite di una proprietà superano il valore del 50%.

immagine1 - *Area n.1 "Casanova"*

fig.1 - *Area n.1 "Casanova"*

1			
PROPRIETA'	**superficie**	**% super.**	**% rendita**
A	1315,51	14,62%	15.30%
B	2270,55	25,23%	26,35%
C	1256,00	13,96%	14,62%
D	334,69	3,72%	3,89%
E (ente urbano)	570,95	6,35%	0,00%
F(ente urbano)	190,15	0,00%	0,00%
G	887,91	9,87%	9,93%
H	2362,49	**26,26**%	**27,49%**
I	9.69	0,00%	0,00%
strada	208,83	0,00%	0,00%
SUP.TERRITORIALE	**9.406,77**		
SUP.TERR. NETTA *	**8.998,10**	**100,00%**	**100,00%**

Tabella n. 1 – *Articolazione della proprietà in termini di superficie e di rendita nell'area "1"*

* al netto delle strade pubbliche e delle aree urbane già utilizzate ai fini edificatori

immagine 2 - *Area n. 2 "Ca' di Dano"*

fig.2 - *Area n. 2 "Ca' di Dano"*

2			
PROPRIETA'	**superficie**	**% super.**	**% rendita**
A	3.982,75	27,47%	23,77%
B	430,58	2,97%	2,89%
C	83,01	0,57%	0,58%
D	2.305,22	15,90%	10,35%
Da (ente urbano)	78,77	0,00%	0,00%
E	457,97	3,16%	3,08%
F	492,29	3,40%	3,32%
G	974,31	6,72%	6,58%
H	4.412,68	**30,43%**	**46,43%**
I	20,64	0,14%	0,05%
L	283,13	1,95%	
strada	337,82	0,00%	0,00%
M	978,70	6,75%	2,43%
N	77,79	0,54%	0,52%
SUP.TERRITORIALE	**14.915,66**		
SUP.TERR. NETTA *	**14.499,07**	**100,00%**	**100,00%**

Tabella n. 2 – *Articolazione della proprietà in termini di superficie e di reddito nell'area "2"*

* al netto delle strade pubbliche e delle aree urbane già utilizzate ai fini edificatori

immagine 3 - *Area n. 3 "Ponte della Venturina"*

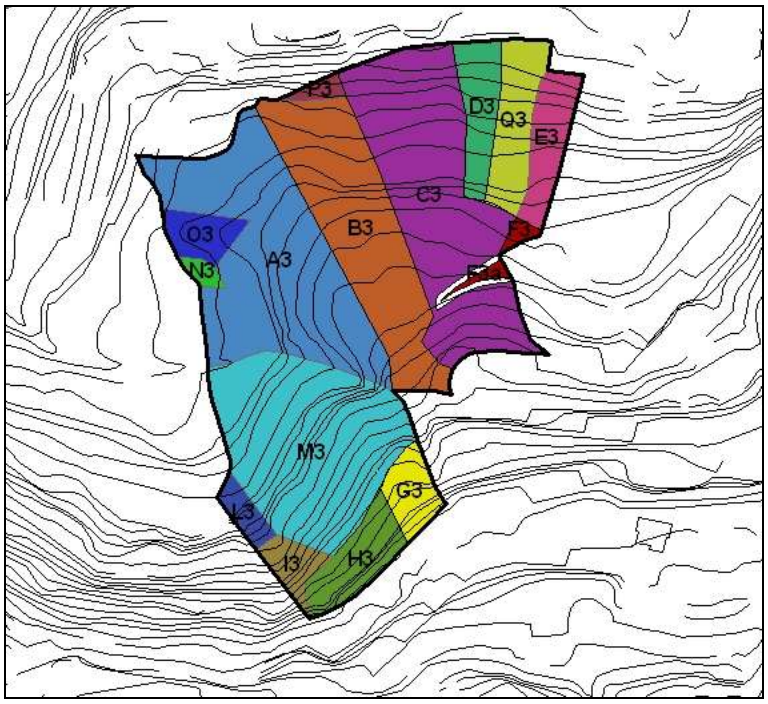

fig.3 - *Area n. 3 "Ponte della Venturina"*

3			
PROPRIETA'	**superficie**	**% super.**	**% rendita**
A	4.773,80	**20,73**%	17,96%
B	3.483,64	15,13%	9,47%
C	4.559,84	19,80%	**38,57%**
D	835,04	3,63%	8,53%
E	829,34	3,60%	8,46%
F	97,72	0,42%	0,37%
Fa (ente urbano)	89,47	0,39%	
G (ente urbano)	569,32	2,47%	0,00%
H	876,57	3,81%	3,29%
I	402,35	1,75%	1,51%
L	285,26	1,24%	1,07%
strada	128,45	0,00%	
M	4.388,48	19,06%	9,90%
N	131,61	0,57%	0,24%
O	495,62	2,15%	0,64%
P	148,89	0,65%	2,79%
Q	1.061,98	4.61%	10,81%
SUP.TERRITORIALE	**23.157,38**		
SUP.TERR. NETTA *	**23.028,93**	**100,00%**	**100,00%**

Tabella n. 3 – *Articolazione della proprietà in termini di superficie e di reddito nell'area "3"*

* al netto delle strade pubbliche e delle aree urbane già utilizzate ai fini edificatori

immagine 4 - *Aree n. 4 e n. 5 "Pian di Campo"*

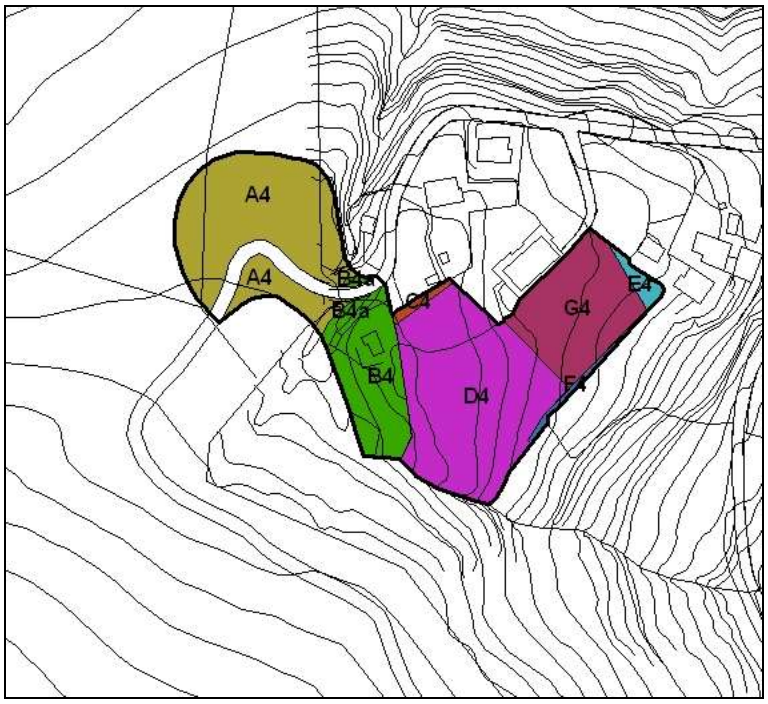

fig.4 - *Area n. 4 "Pian di Campo" Ovest"*

4			
PROPRIETA'	**superficie**	**% super.**	**% rendita**
A	3.322,39	32,45%	18,13%
B	967,04	9,44%	0,00%
Ba (ente urbano)	616,02	0,00%	0,00%
C	90,92	0,89%	1,74%
D	3.728,73	**36,41%**	**60,90%**
E	161,44	1,58%	3,11%
F	131,41	1,28%	2,52%
G	1.838,12	17,95%	13,59%
strada	475,68	0,00%	0,00%
SUP.TERRITORIALE	**11.331,75**		
SUP.TERR. NETTA *	**10.240,05**	**100,00%**	**100,00%**

Tabella n. 4 – *Articolazione della proprietà in termini di superficie e di reddito nell'area "4"*

* al netto delle strade pubbliche e delle aree urbane già utilizzate ai fini edificatori

fig.5 - *Area n. 5 "Pian di Campo" Est"*

5			
PROPRIETA'	**superficie**	**% super.**	**% rendita**
A	295,65	1,80%	0,73%
B	1.643,19	9,99%	8,74%
C	8.822,49	**53,62%**	**46,48%**
D	86,90	0,53%	0,46%
E	1.517,28	9,22%	14,80%
F	1.344,93	8,17%	13,12%
G	245,26	1,49%	2,39%
H	2.499,29	15,19%	13,28%
SUP.TERRITORIALE	**16.455,00**		
SUP.TERR. NETTA *	**16.455,00**	**100,00%**	**100,00%**

Tabella n. 5 – *Articolazione della proprietà in termini di superficie e di reddito nell'area "5"*

* al netto delle strade pubbliche e delle aree urbane già utilizzate ai fini edificatori

immagine 5 - *Area n. 6 "Pavana di Sotto"*

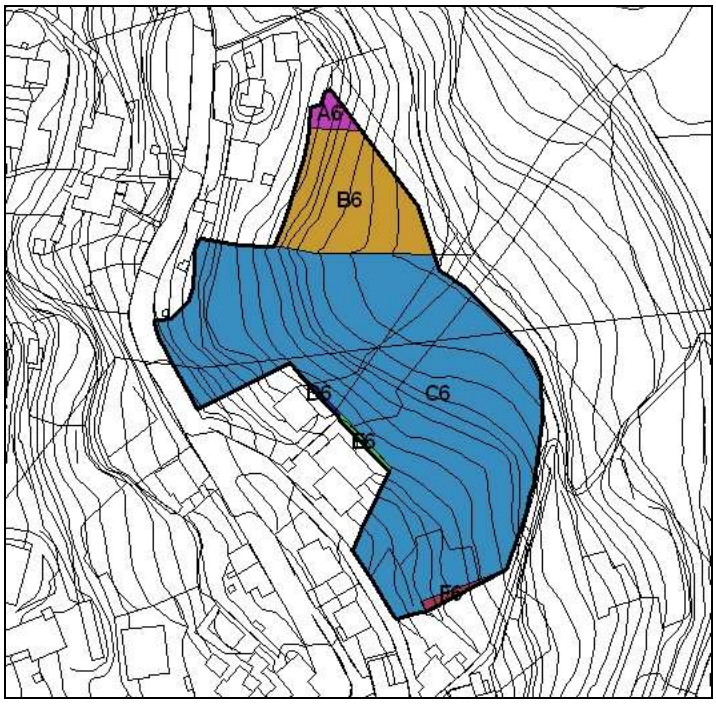

fig.6 - *Area n. 6 "Pavana di Sotto"*

6			
PROPRIETA'	**superficie**	**% super.**	**% rendita**
A	182,48	1,26%	0,74%
B	2.134,31	14,71%	15,88%
C	12.111,19	**83,50%**	**82,60%**
D (ente urbano)	36,60	0,00%	0,25%
E (ente urbano)	60,00	0,00%	0,00%
F	77,24	0,53%	0,52%
SUP.TERRITORIALE	**14.601,82**		
SUP.TERR. NETTA *	**14.505,22**	**100,00%**	**100,00%**

Tabella n. 6 – *Articolazione della proprietà in termini di superficie e di reddito nell'area "6"*

* al netto delle strade pubbliche e delle aree urbane già utilizzate ai fini edificatori

4.- la disciplina della perequazione urbanistica - gli impegni dei soggetti privati

L'art.55 della L.R. 1/95 prevede che il Regolamento Urbanistico stabilisca la disciplina della perequazione introdotta dal successivo art. 60.

In proposito, il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3 del 09-02-2007, recentemente entrato in vigore, così recita, ai primi tre commi dell'art.16:

1. La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati dai comuni con il regolamento urbanistico o con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal piano strutturale.

3. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come

condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

Nella situazione specifica appare opportuno assoggettare alla suddetta disciplina l'ambito territoriale discontinuo comprendente tutte le aree R6. Si tratta appunto di aree non contigue, ma caratterizzate nel loro insieme da omogeneità dovuta all'appartenenza ad un unico contesto e da una potenzialità edificatoria attribuita dal Regolamento Urbanistico in termini complessivi.

L'applicazione dei criteri perequativi al complesso delle aree "R6" si rende altresì necessaria per la ridotta percentuale di aree effettivamente edificabili, circostanza che, senza la perequazione degli indici di utilizzazione, porterebbe a forti ed ingiuste difformità delle rendite fondiarie.

E' inoltre necessario considerare che la decadenza e l'indennizzabilità dei vincoli urbanistici, sancite dalla giurisprudenza, e l'angusto quadro economico e finanziario degli enti locali rendono difficile l'acquisizione delle aree di interesse pubblico mediante esproprio.

Ne discende la necessità di innovare i meccanismi di acquisizione degli spazi che servono alla comunità per sviluppare la dimensione pubblica degli insediamenti senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che le rendite fondiarie lievitino in maniera rilevante in conseguenza degli investimenti e delle scelte urbanistiche della collettività. Di qui, ad es., la scelta di aumentare la quantità di aree da destinare a parcheggio rispetto allo standard richiesto dalle norme.

Quanto alla assegnazione dei diritti edificatori, si ritiene che gli stessi debbano essere distribuiti in ugual misura tra tutti i proprietari delle aree secondo criteri di equità e quindi attribuendo a ciascuna proprietà un indice di utilizzazione territoriale medio derivante dal rapporto tra la superficie utile lorda pertinente alle "R6" nell'intera UTOE e la superficie territoriale complessiva. La distribuzione dell'edificato, per contro, dovrà seguire criteri legati alla morfologia dei luoghi ed alle relazioni con il contesto oltre che alle volontà espresse dagli aventi titolo a costruire.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica (art. 16, comma 4 del Decreto Presidente della

Giunta Regionale n. 3 del 09-02-2007) *presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi....*

La Tabella 7 rappresenta il dimensionamento, in termini di Superficie Utile Lorda, delle aree edificabili, riferito alla superficie territoriale netta dei singoli ambiti, ottenuto applicando il criterio della perequazione urbanistica (UT = mq 5250/mq 87.726,37 = mq/mq 0,0598452). Per superficie territoriale netta si intende l'area di un intero comparto al netto delle strade pubbliche esistenti e delle particelle classificate come "enti urbani" già utilizzate ai fini edificatori.

Le tabelle dalla n. 8 alla n.13 definiscono, all'interno delle singole zone, il diritto edificatorio attribuito alle singole proprietà fondiarie.

area "R6"	ST	ST NETTA	Indice UT	SUL
1	**9.406,76**	**8.998,10**	0,060	**538,49**
2	**14.915,66**	**14.499,07**	0,060	**867,70**
3	**23.157,38**	**23.028,93**	0,060	**1.378,17**
4	**11.331,75**	**10.240,05**	0,060	**612,82**
5	**16.455,00**	**16.455,00**	0,060	**984,75**
6	**14.601,82**	**14.505,22**	0,060	**868,07**
*superficie strade	1.150,78			0,00
*superficie enti urbani	991,24			0,00
SUP.TERRITORIALE	**89.868,38**			
SUP.TERR. NETTA		**87.726,37**	0,060	**5.250,00**

Tabella n. 7 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale al complesso delle aree "R6"*

* l'indice di utilizzazione territoriale è stato applicato alla sup. terr. netta detraendo cioè le superfici delle strade e delle particelle classificate enti urbani se già utilizzate ai fini edificatori

1				
Proprietà	**Superficie**	**%**	**UT**	**SUL**
A	1315,51	14,62%	0,060	78,73
B	2270,55	25,23%	0,060	135,88
C	1256,00	13,96%	0,060	75,17
D	334,69	3,72%	0,060	20,03
E (ente urbano)	570,95	6,35%	0,060	34.17
***F**(ente urbano)	190,15	0,00%	0,000	0,00
G	887,91	9,87%	0,060	53,14
H	**2362,49**	**26,26%**	**0,060**	**141,38**
I	9.69	0,00%	0,000	0,00
*strada	208,83	0,00%	0,000	0,00
SUP.TERRITORIALE	**9.406,77**			
SUP.TERR. NETTA	**8.998,10**	**100,00%**	0,060	**538,49**

Tabella n.8 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale alle proprietà dell'area 1*

2				
Proprietà	**Superficie**	**%**	**UT**	**SUL**
A	3982,75	27,47%	0,060	238,35
B	430,58	2,97%	0,060	25,77
C	83,01	0,57%	0,060	4,97
D	2305,22	15,90%	0,060	137,96
*__Da__ (ente urbano)	78,77	0,00%	0,000	0,00
E	457,97	3,16%	0,060	27,41
F	492,29	3,40%	0,060	29,46
G	974,31	6,72%	0,060	58,31
H	**4412,68**	**30,43%**	**0,060**	**264,08**
I	20,64	0,14%	0,060	1,24
L	283,13	1,95%	0,060	16,94
*strada	337,82	0,00%	0,000	0,00
M	978,70	6,75%	0,060	58,57
N	77,79	0,54%	0,060	4,66
SUP.TERRITORIALE	**14.915,66**			
SUP.TERR. NETTA	**14.499,07**	**100,00%**	0,060	**867,70**

Tabella n.9 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale alle proprietà dell'area 2*

3				
Proprietà	**Superficie**	**%**	**UT**	**SUL**
A	**4773,80**	**21,34%**	**0,060**	**285,69**
B	3483,64	15,57%	0,060	208,48
C	4559,84	20,38%	0,060	272,88
D	835,04	3,73%	0,060	49,97
E	829,34	3,71%	0,000	49,63
F	97,72	0,44%	0,060	5,85
*__Fa__ (ente urbano)	89,47	0,00%	0,000	5,35
*__G__ (ente urbano)	569,32	0,00%	0,000	34,07
H	876,57	3,92%	0,060	52,46
I	402,35	1,80%	0,060	24,08
L	285,26	1,28%	0,060	17,07
*strada	128,45	0,00%	0,000	0,00
M	4388,48	19,62%	0,060	262,63
N	131,61	0,59%	0,060	7,88
O	495,62	2,22%	0,060	29,66
P	148,89	0,67%	0,060	8,91
Q	1061,98	4,75%	0,060	63,55
SUP.TERRITORIALE	**23.157,38**			
SUP.TERR. NETTA	**22.370,14**	**100,00%**	0,060	**1378,17**

Tabella n.10 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale alle proprietà dell'area 3*

4				
Proprietà	**Superficie**	**%**	**UT**	**SUL**
A	3322,39	32,45%	0,060	198,83
B	967,04	9,44%	0,060	57,87
*__Ba__ (ente urbano)	616,02	0,00%	0,000	0,00
C	90,92	0,89%	0,060	5,44
D	**3728,73**	**36,41%**	**0,060**	**223,15**
E	161,44	1,58%	0,060	9,66
F	131,41	1,28%	0,060	7,86
G	1838,12	17,95%	0,060	110,00
*strada	475,68	0,00%	0,000	0,00
SUP.TERRITORIALE	**11.331,75**			
SUP.TERR. NETTA	**10.240,05**	**100,00%**		**612,82**

Tabella n.11 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale alle proprietà dell'area 4*

5				
Proprietà	**Superficie**	**%**	**UT**	**SUL**
A	295,65	2,12%	0,060	17,69
B	1643,19	11,77%	0,060	98,34
C	**8822,49**	**63,22%**	**0,060**	**527,98**
D	86,90	0,62%	0,060	5,20
E	1517,28	10,87%	0,060	90,80
F	1344,93	9,64%	0,060	80,49
G	245,26	1,76%	0,060	14,68
H	2499,29	17,91%	0,060	149,57
SUP.TERRITORIALE	**16.455,00**			
SUP.TERR. NETTA	**16.455,00**	**100,00%**	**0,060**	**984,75**

Tabella n.12 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale alle proprietà dell'area 5*

6				
Proprietà	**Superficie**	**%**	**UT**	**SUL**
A	182,48	1,26%	0,060	10,92
B	2134,31	14,71%	0,060	127,73
C	**12111,19**	**83,50%**	**0,060**	**724,80**
*__D__ (ente urbano)	36,60	0,00%	0,000	0,00
*__E__ (ente urbano)	60,00	0,00%	0,000	0,00
F	77,24	0,53%	0,060	4,62
SUP.TERRITORIALE	**14.601,82**			
SUP.TERR. NETTA	**14.505,22**	**100,00%**	**0,060**	**868,07**

Tabella n.13 – *Applicazione perequativa dell'indice di utilizzazione territoriale alle proprietà dell'area 6*

5.- Indirizzi di assetto - dimensionamento

Nella presente fase, prima del necessario coinvolgimento dei soggetti interessati e dopo la ripartizione perequativa del diritto edificatorio determinata nel paragrafo precedente, presupponendo che tutte le aree del sottosistema R6 siano interessate da una quota di edificazione, vengono definite alcune prefigurazione sul futuro assetto delle aree riguardo all'ubicazione degli immobili, agli accessi, alla viabilità, agli standard ed ai parametri urbanistici nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 63 delle NTA.

La localizzazione degli edifici, in considerazione della morfologia dei luoghi, sarà condizionata dall'accessibilità della zona e dall'acclività dei versanti ed è ragionevole ipotizzare di sistemare le future costruzioni nelle aree con minor pendenza, che sono state individuate con apposita campitura nelle planimetrie di seguito riportate (figure da 7 a 12).

Le NTA del RU prevedono per queste zone il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- tipologie a bassa densità, con disponibilità di spazi aperti di pertinenza del singolo alloggio;
- rapporto di copertura inferiore al 30%;
- valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno;
- edifici di uno oppure di due piani;
- realizzazione di spazi aperti di interesse collettivo attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario.

Prevedono inoltre che, per quanto attiene agli spazi di uso pubblico, siano verificati i seguenti parametri:

- 10 mq/abitante per il verde attrezzato
- 5 mq/abitante per i parcheggi.
- superficie accessoria lorda non superiore al 40% della Sul, prevista per ciascun intervento.

La presente ipotesi, nella sua definizione di larga massima, adotta dei parametri tali da soddisfare con grande margine le prescrizioni del regolamento, in ragione della scelta perequativa e del forte divario tra dimensione delle aree edificabili e la superficie utile lorda ammessa.

L'unità di misura su cui si basa il dimensionamento, alla luce delle scelte tipologiche suggerite dalla norma, è l'alloggio con superficie utile lorda di 110 mq corrispondente ad una superficie netta di circa 95 mq ca. Il rapporto tra la superficie utile lorda complessiva e la dimensione unitaria (mq 5.250/mq 110) fornisce il numero degli alloggi presi in considerazione, pari a 48 unità . Essi vengono distribuiti in edifici isolati ad 1 o 2 piani con una pertinenza piuttosto consistente pari, mediamente, a mq 655 derivante dall'applicazione di un rapporto di copertura dell' 8%, assai inferiore al minimo previsto dalla norma (30%).
Le aree a standard derivano anch'esse da parametri maggiorati rispetto a quelli previsti. In particolare, il dimensionamento di parcheggi pubblici, basato rapporto 20 - 40 mq/ab, tiene conto della difficoltà di reperimento delle aree di sosta in terreni fortemente acclivi e della necessità di servire non solo i nuovi comparti edificatori, ma anche gli insediamenti esistenti spesso, come nel caso della località Pavana di sotto, scarsamente dotati di standard urbanistici. Infine la quantità di terreno destinata a strade e slarghi corrisponde al 15% della superficie territoriale.
Dalle tabelle, in particolare dalla tabella di sintesi n. 21, si evince che l'insieme delle superfici fondiarie pertinenziali degli edifici (mq 31.435,91) e di quelle destinate a strade, slarghi e parcheggi (mq 17.151,10) possono essere contenute all'interno delle aree con modesta acclività che assommano a mq 56.819,30 circa.
Rimangono nella disponibilità dei privati aree per complessivi mq 35.397,81, libere dall'edificazione e dall'urbanizzazione, che possono, una volta definito l'assetto dei nuovi insediamenti, rientrare nel novero delle superfici agricole mediante una variante al Regolamento Urbanistico vigente.

Di seguito, si riportano, le planimetrie che raffigurano le singole zone "R6" dove vengono evidenziate le aree a modesta acclività ed i possibili accessi carrabili e pedonali. Le tabelle dalla n.14 allla n. 19 definiscono il dimensionamento e l'organizzazione di massima delle singole zone e, infine, la tabella n. 21 rappresenta la sintesi delle precedenti.

Sup. alloggio	*110 ca*
Abitanti/alloggio	*V/100*
Rapp. Copertura	*8%*
Strade /Sup. totale	*0,15*
Parcheggio	*20-40 mq/ab*
Verde pubblico	*20 Mq/ab*

Tabella n.14 – *Parametri di dimensionamento*

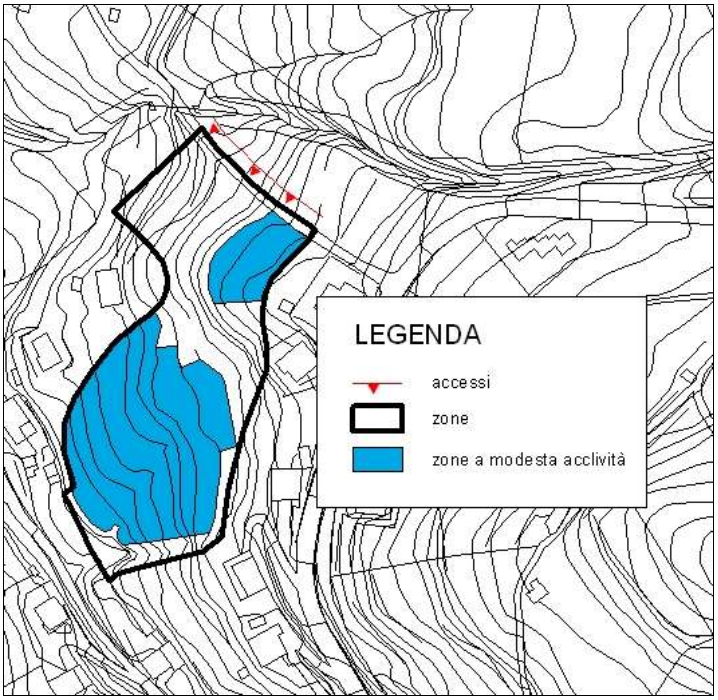

fig.7 - *Area n. 1 "strada comunale Ponte Teglia – Ca' del Cucco Ovest"*

1		
Sup. territoriale	*mq*	**9.406,76**
Sup. territoriale netta	*mq*	**8.998,10**
Sup. utile	*mq*	**538,49**
Volume	*mc*	**1.615,48**
N. Alloggi	*n*	**5**
N. edifici a 2 piani	*n*	**2**
N. edifici a 1 piano	*n*	**1**
Tot. Edifici	*n*	**3**
Abitanti	*n*	**15**
Sup. coperta	*mq*	**323,10**
Pertinenze	*mq*	**3.715,60**
Strade	*mq*	**1.411,02**
Parcheggio	*mq*	**323,10**
Verde pubblico	*mq*	**323,10**
somma	*mq*	**6.095,90**
sup. modesta acclività	*mq*	**3.950,93**
Verde agricolo residuo	*mq*	**3.310,87**

Tabella n.15 – *Ipotesi di dimensionamento dell'area 1*

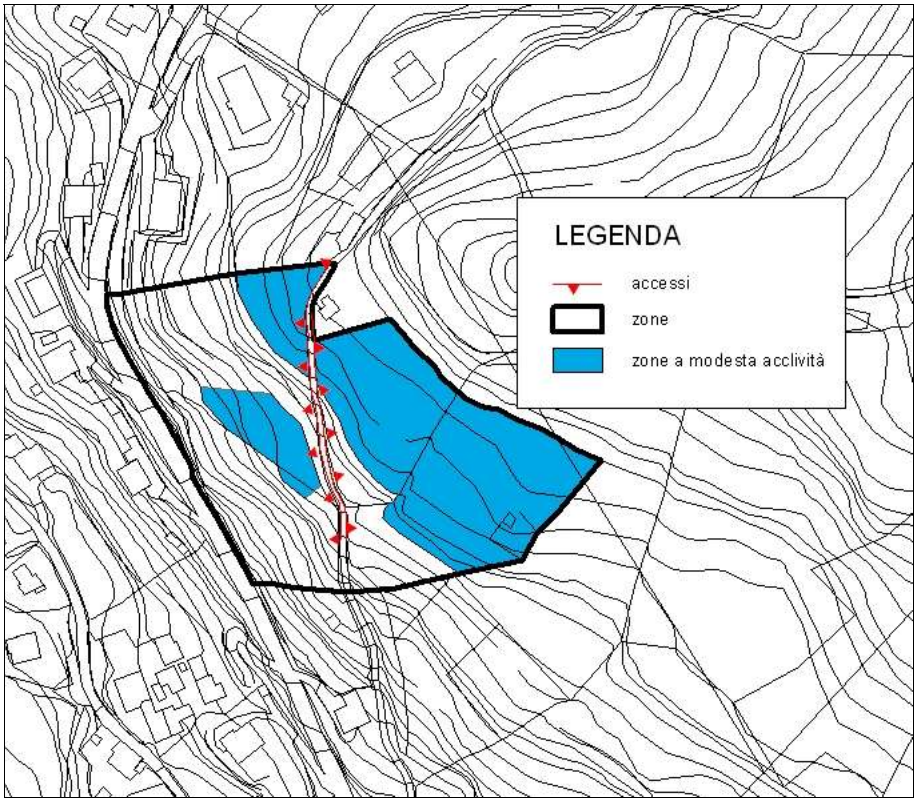

fig.8 - *Area n. 2 "strada comunale Ponte Teglia – Ca' del Cucco Est"*

2		
Sup. territoriale	*mq*	**14.915,66**
Sup. territoriale netta	*mq*	**14.499,07**
Sup. utile	*mq*	**867,70**
Volume	*mc*	**2.603,10**
Alloggi	*n*	**8**
N. edifici a 2 piani	*n*	**4**
N. edifici a 1 piano	*n*	**0**
Tot. Edifici	*n*	**4**
Abitanti	*n*	**26**
Sup. coperta	*mq*	**440,02**
Pertinenze	*mq*	**4.989,27**
Strade	*mq*	**2.237,35**
Parcheggio	*mq*	**520,62**
Verde pubblico	*mq*	**520,62**
somma	*mq*	**8.701,71**
sup. modesta acclività	*mq*	**6.159,63**
Verde agricolo residuo	*mq*	**6.213,95**

Tabella n.16 – *Ipotesi di dimensionamento dell'area 2*

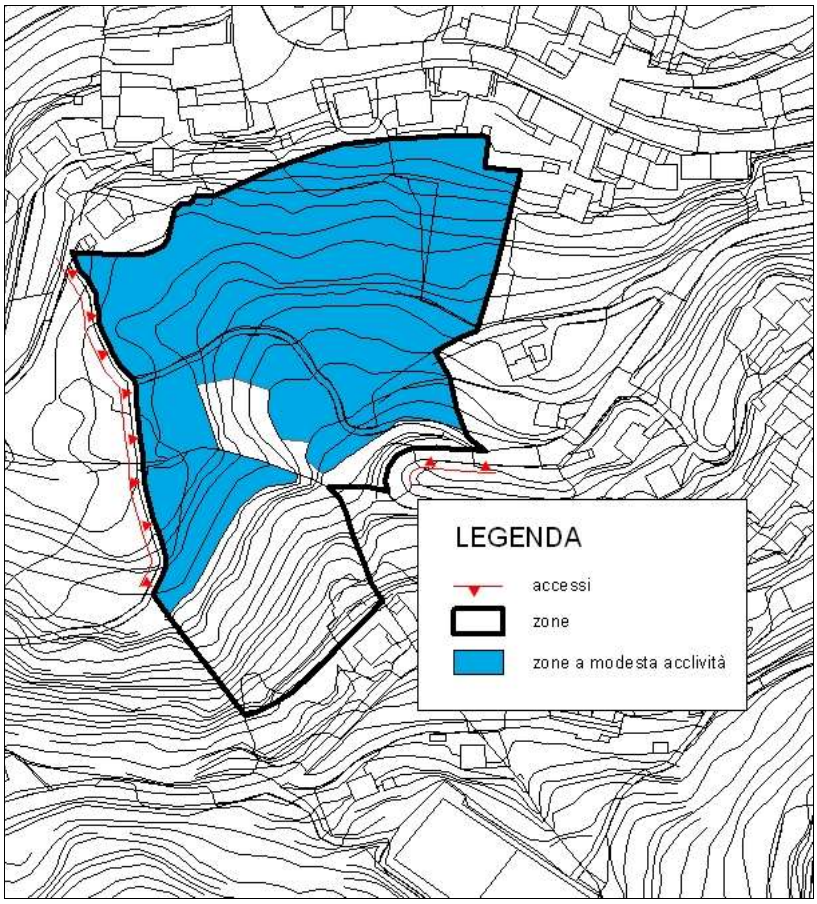

fig.9 - *Area n. 3 "Ponte della Venturina"*

3		
Sup. territoriale	*mq*	**23.157,38**
Sup. territoriale netta	*mq*	**22.028,93**
Sup. utile	*mq*	**1.378,17**
Volume	*mc*	**4.134,51**
Alloggi	*n*	**12**
N. edifici a 2 piani	*n*	**6**
N. edifici a 1 piano	*n*	**0**
Tot. Edifici	*n*	**6**
Abitanti	*n*	**41**
Sup. coperta	*mq*	**689,09**
Pertinenze	*mq*	**7.924,48**
Strade	*mq*	**3.473,61**
Parcheggio	*mq*	**826,90**
Verde pubblico	*mq*	**826,90**
somma	*mq*	**13.740,98**
sup. modesta acclività	*mq*	**14.029,54**
Verde agricolo residuo	*mq*	**9.416,40**

Tabella n.17 – *Ipotesi di dimensionamento dell'area 3*

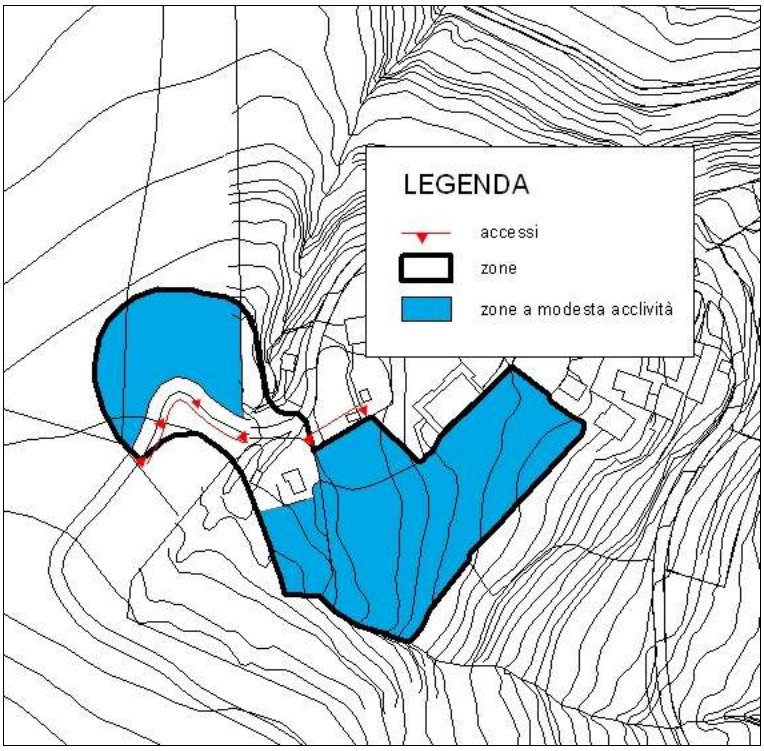

fig.10 - *Area n. 4 "Pian di Campo" Ovest"*

4		
Sup. territoriale	*mq*	**11.331,76**
Sup. territoriale netta	*mq*	**10.240,05**
Sup. utile	*mq*	**612,82**
Volume	*mc*	**1.838,45**
Alloggi	*n*	**6**
N. edifici a 2 piani	*n*	**3**
N. edifici a 1 piano	*n*	**0**
Tot. Edifici	*n*	**3**
Abitanti	*n*	**19**
Sup. coperta	*mq*	**306,41**
Pertinenze	*mq*	**3.523,70**
Strade	*mq*	**1.699,76**
Parcheggio	*mq*	**367,69**
Verde pubblico	*mq*	**367,69**
somma	*mq*	**6.265,25**
sup. modesta acclività	*mq*	**9.219,73**
Verde agricolo residuo	*mq*	**5.066,50**

Tabella n.18 – *Ipotesi di dimensionamento dell'area 4*

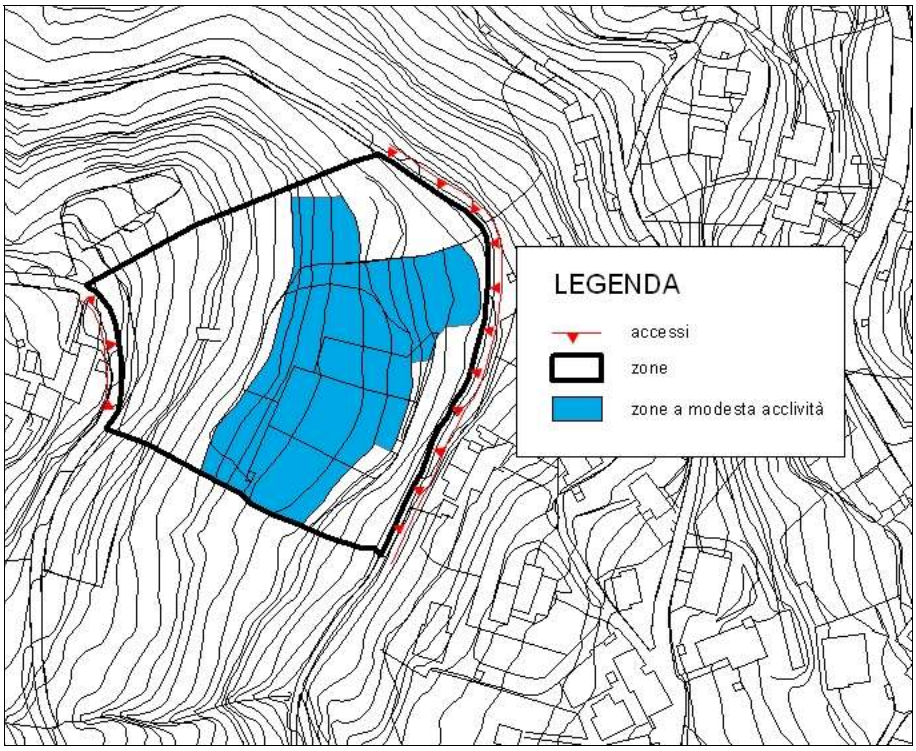

fig.11 - *Area n. 5 "Pian di Campo" Est"*

5		
Sup. territoriale	*mq*	**16.455,00**
Sup. territoriale netta	*mq*	**16.455,00**
Sup. utile	*mq*	**984,75**
Volume	*mc*	**2.954,26**
Alloggi	*n*	**9**
N. edifici a 2 piani	*n*	**4**
N. edifici a 1 piano	*n*	**1**
Tot. Edifici	*n*	**5**
Abitanti	*n*	**30**
Sup. coperta	*mq*	**547,07**
Pertinenze	*mq*	**6.291,47**
Strade	*mq*	**2.468,25**
Parcheggio	*mq*	**590,85**
Verde pubblico	*mq*	**590,85**
somma	*mq*	**10.488,51**
sup. modesta acclività	*mq*	**7.190,49**
Verde agricolo residuo	*mq*	**5.966,49**

Tabella n.19 – *Ipotesi di dimensionamento dell'area 5*

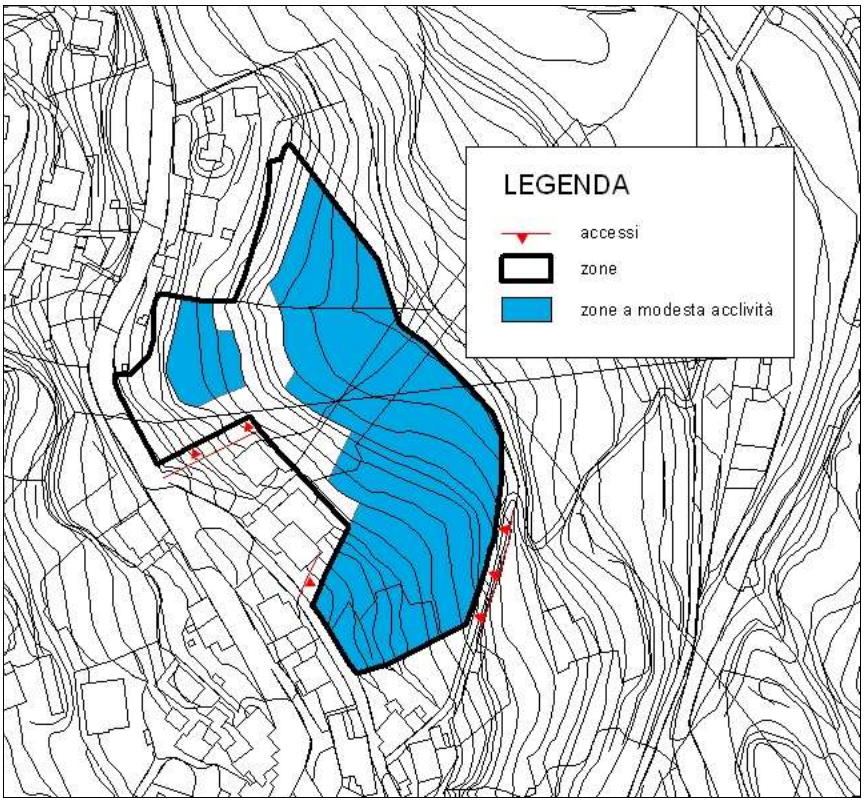

fig.12 - *Area n. 6 "Pavanadi Sotto"*

6		
Sup. territoriale	*mq*	**14.601,82**
Sup. territoriale netta	*mq*	**14.505,22**
Sup. utile	*mq*	**868,07**
Volume	*mc*	**2.604,20**
Alloggi	*n*	**8**
N. edifici a 2 piani	*n*	**4**
N. edifici a 1 piano	*n*	**0**
Tot. Edifici	*n*	**4**
Abitanti	*n*	**30**
Sup. coperta	*mq*	**434,03**
Pertinenze	*mq*	**4.991,39**
Strade	*mq*	**2.190,27**
Parcheggio	*mq*	**1.041,68**
Verde pubblico	*mq*	**520,84**
somma	*mq*	**9.178,22**
sup. modesta acclività	*mq*	**10.724,94**
Verde agricolo residuo	*mq*	**5.423,60**

Tabella n.20 – *Ipotesi di dimensionamento dell'area 6*

	1	2	3	4	5	6	TOTALE
Sup. territoriale	9.406,76	14.915,66	23.157,38	11.331,75	16.455,00	14.601,82	**89.868,38**
Sup. terr. netta *	8.998,10	14.499,07	23.028,93	10.240,05	16.455,00	14.505,22	**87.726,37**
Superficie utile	538,49	867,70	1.378,17	612,82	984,75	868,07	**5.250,00**
Volume	1.615,48	2.603,10	4.134,51	1.838,45	2.954,26	2.604,20	**15.750,00**
Alloggi	5	8	12	6	9	8	**48**
N. edifici 2 piani	2	4	6	3	4	4	**23**
N. edifici 1 piano	1	0	0	0	1	0	**2**
Totale edifici	3	4	6	3	5	4	**25**
Abitanti insediati	16	26	41	18	30	26	**157**
Superficie coperta	323,10	433,85	689,09	306,41	547,08	434,23	**2.733,56**
Pertinenze	3.715,60	4989,27	7.924,48	3.523,70	6.291,47	4.991,39	**31.435,91**
Strade	1.411,02	2.237,35	3.473,61	1.699,76	2.468,25	2.190,27	**13.480,26**
Parcheggi	323,10	520,62	826,90	367,69	590,85	1.041,68	**3.670,84**
Verde pubblico	323,10	520,62	826,90	367,69	590,85	520,84	**3.150,00**
somma	6.095,90	8.701,71	13.740,98	6.265,25	10.488,51	9.178,22	**54.470,57**
Modesta acclività	3.950,93	6.159,63	14.029,54	9.219,73	7.190,49	10.724,94	**51.275,26**
Verde agr.residuo	3.310,87	6.213,95	9.416,40	5.066,50	5.966,49	5.423,60	**35.397,81**

Tabella n. 21 – *Ipotesi di dimensionamento del complesso delle aree del sottosistema "R6" nella UTOE n. 1 (Pavana)*

Pistoia, 12 marzo 2007

Il progettista
Arch. Giannino Biaggini

APPENDICE

quadro normativo

L.R. 3 gennaio 2005, n. 1

Art. 37 - Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio garantiscono che gli interventi di trasformazione del territorio assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado.

2. La qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità del territorio di cui al comma 1 è definita in riferimento:

a) alla dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
b) alla dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;
c) alla qualità e alla quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
d) alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue;
e) alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
f) all'utilizzazione di materiali edilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti;
g) all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche) da ultimo modificata dalla presente legge regionale;
h) alla qualità dell'architettura contemporanea con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche.

3. Per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 2, e con particolare riferimento alle lettere a), c), d), f) e g), la Regione, entro trecentosessantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, emana appositi regolamenti e istruzioni tecniche, contenenti parametri di riferimento per i comuni.

4. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli altri atti di governo del territorio privilegiano un'organizzazione degli spazi che salvaguarda il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro. Tale organizzazione di spazi garantisce una corretta distribuzione delle funzioni

al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana, in modo da favorire una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale. In tale prospettiva gli strumenti della pianificazione territoriale e gli altri atti di governo del territorio si coordinano con il piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui all'articolo 3 della legge regionale 22 luglio 1998, n. 38 (Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città) così come modificata dalla presente legge.

5. Sono opere di urbanizzazione primaria:

a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
b) spazi di sosta o di parcheggio;
c) fognature;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato.

6. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) uffici comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
i) aree verdi di quartiere;
j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

7. E' definito come verde urbano l'insieme delle componenti biologiche, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani.

8. Il governo del territorio promuove l'incremento delle dotazioni del verde urbano ed orienta lo sviluppo degli insediamenti alla realizzazione di una dotazione di verde equivalente capace di compensare le emissioni di gas all'interno dell'area urbana.

9. A tal fine la Regione Toscana redige un specifico elenco con indici e parametri di conversione atti a determinare il fabbisogno di verde necessario a compensare le emissioni di gas derivanti dalle principali attività umane, secondo gli indirizzi tecnici ed attuativi contenuti nel

regolamento e nelle apposite istruzioni tecniche da emanarsi entro trecentosessentacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 56 - Piani complessi d'intervento

1. Il comune, in conformità col piano strutturale, può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati; per l'attuazione delle previsioni del piano strutturale di cui all'articolo 53, comma 4, lettera b), il ricorso a tale piano è obbligatorio.

2. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:

1. risorse del territorio utilizzate;
2. la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;
3. la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
4. le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
5. la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;
6. i beni eventualmente da espropriare;
7. gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

Art. 57 - Efficacia del piano complesso d'intervento

1. L'efficacia del piano complesso d'intervento:

a) è limitata alla permanenza in carica della giunta comunale che l'ha promosso e si intende prorogata non oltre i diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova giunta comunale, salvo diversa determinazione del comune;
b) cessa se, entro il termine di cui alla lettera a), non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i conseguenti progetti esecutivi delle opere pubbliche o i relativi piani attuativi in esso previsti;
c) nel caso in cui siano consentiti piani d'iniziativa privata, la perdita di efficacia si produce se non sia stata stipulata, entro il termine di cui alla lettera a), la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

2. Al piano complesso d'intervento contenente gli elaborati necessari previsti si applicano le norme concernenti i piani attuativi di cui al presente titolo, capo IV, sezione I. Qualora non contenga gli elaborati necessari suddetti, si applicano gli articoli 16 e 17.

3. Il piano complesso d'intervento integra il regolamento urbanistico con efficacia limitata al periodo della propria validità.

Art. 60 - Perequazione

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

2. La distribuzione dei diritti edificatori è effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio.

3. La distribuzione dei diritti edificatori di cui al comma 2 tiene conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 2 Del 09-02-2007

Art.12 - Verde urbano

1. Il verde urbano è costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo.

2. Per determinare il fabbisogno di verde urbano, in attesa della redazione dell'elenco di cui all'articolo 37, comma 9 della l.r.1/2005, i comuni tengono conto:

a. della quantità di veicoli esistenti e circolanti giornalmente su quel territorio a seguito della realizzazione delle previsioni di piano strutturale;

b. dell'incremento del numero di abitanti;

c. delle previsioni relative a nuovi insediamenti.

3. Nelle aree individuate dagli atti di governo del territorio come aree di completamento, di nuova previsione ovvero oggetto di trasformazione urbanistica, sono previste:

a. la conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro;

b. le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine;

c. la realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;

d. l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.

Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 3 Del 09-02-2007.

Art.13 - Pubblico avviso

1. Ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della l.r. 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico avviso, invitando tutti isoggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 4.

2. I comuni, qualora procedano ai sensi del comma 1, danno atto, nel provvedimento di adozione del regolamento urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute; tali valutazioni attengono, prioritariamente:
a) alla coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del piano strutturale;
b) alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;
c) ai tempi di realizzazione previsti;
d) ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;
e) agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.

3. La presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso di cui al presente articolo ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico da parte del comune competente.

Art.16 - Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica

1. La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati dai comuni con il regolamento urbanistico o

con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal piano strutturale.

3. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

4. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

Norme Tecniche di Attuazione del RU

Art. 63- Sottosistema R6: nuovi insediamenti

1. Sono aree idonee alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale, la cui attuazione dovrà avvenire mediante il ricorso a Piani Complessi d'intervento, come precisato all'art.115 delle presenti norme.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
   - la residenza.
3. Sono inoltre Consentite, se integrate con la residenza, anche le seguenti destinazioni d'uso:
   - attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
   - attività direzionali;
   - attività turistico ricettive;
   - servizi ed attrezzature di uso pubblico;
   - attività industriali e artigianali, purché compatibili con le prestazioni richieste dalla destinazione residenziale dal punto di vista ambientale, acustico e del traffico indotto.
4. In queste aree gli interventi programmati di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
   - tipologie a bassa densità, con disponibilità di spazi aperti di pertinenza del singolo alloggio; rapporto di copertura inferiore al 30%;
   - valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno;
   - edifici di uno oppure di due piani;
   - realizzazione di spazi aperti di interesse collettivo attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario.
5. Nella dotazione di spazi di uso pubblico dovranno essere verificati i seguenti parametri:
   - 10 mq./abitante per il verde attrezzato
   - 5 mq./abitante per i parcheggi.
6. IL dimensionamento complessivo degli interventi, all'interno di ciascuna UTOE, dovrà rispettare i seguenti valori massimi:
   - UTOE I (Pavana e Ponte della Venturina): Sul massima mq. 5.250.
   - UTOE 2 (Valle del Reno): Sul massima mq. 295
   - UTOE 3 (Valle della Limentra di Sambuca): Sul massima mq. 600
   - UTOE 4 (Valle della Limentrella): Sul massima mq. 1300
   - UTOE 5 (Valle detta Limentra Orientale): nessun intervento previsto.
7. La superficie accessoria lorda non potrà essere superiore al 40% della Sul, prevista per ciascun intervento.
8. Preliminarmente a ciascun intervento dovranno essere indicate le misure di compensazione degli eventuali effetti ambientali negativi e la disponibilità delle risorse economiche per attuarle, Si dovrà fornire inoltre, sempre in via preliminare, adeguata certificazione degli Enti gestori per le relative competenze

(acqua, energia, smaltimento reflui, rifiuti).

Art. 91 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati

1. Fatto salvo il rispetto delle superfici minime di parcheggio stabilite dall'art.41 sexies della Legge *17/08/1942,* n. 1150 come modificata dall'art.2 della legge 24/03/1989, n.122, nella realizzazione di nuove costruzioni dovranno comunque essere verificate negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza dislocati su lotti limitrofi ancorché non confinanti, dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi:
    - per tutti i nuovi insediamenti residenziali, i posto auto per ogni unità immobiliare
    - per tutte Le nuove attività direzionali, così come definite all'art. 51, 3 posti auto ogni 100 mq. di Sul;
    - per tutte le nuove attività turistico-ricettive, così come definite aLL'art. 50, 2 posti auto ogni 100 mq. di Sul.;
    - per le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) 1 posto auto ogni camera;
    - per tutte le nuove attività commerciali, così come definite all'ari. 49, dovranno essere rispettati gli standard minimi previsti dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n.4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integraztoni, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;
2. Le norme di cui al comma precedente si applicano agli edifici esistenti nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari e/o di cambiamento di destinazione d'uso; si applicano altresì negli interventi di ampliamento qualora comportino aumento dette unità immobitiari e/o incremento delle superfici di riferimento per il calcolo delle dotazioni minime per una quota superiore al 20%.
3. Il rispetto dei rapporti minimi di cui al comma i e conseguentemente le prescrizioni di cui aL comma 2, potranno essere derogate esclusivamente nel caso in cui sia oggettivamente dimostrata t'impossibilità di realizzare Le aree di sosta richieste e se versato un contributo pari al loro costo di costruzione, da determinarsi secondo coefficienti stabiliti dall'Amministrazione Comunale; tali importi saranno vincolati ed utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la costruzione di parcheggi stanziali e di relazione, di superficie o interrati.
4. Le quantità di cui al precedente comma I punto e) dovranno essere reperite obbligatoriamente aLl'interno degLi edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito L'uso pubblico, con atto d'obbligo unilaterale, nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonaLe con l'esercizio commerciale stesso.
5. Nel calcolo dei rapporti minimi di cui al comma 1 la superficie minima di un posto auto non potrà essere inferiore a mq. 12.

6. Per La realizzazione dei parcheggi si dovranno rispettare i requisiti specifici indicati alL'art. 95 delle presenti norme.

Art. 95 Parcheggi coperti Mp e parcheggi scoperti Ms

1. I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.
2. La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:
   - rispetto delle norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale dei 25 gennaio 2000 n.12;
   - pavimentazione con materiali antisdrucciolevoli;
   - pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
   - sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
   - illuminazione ad ampio spettro;
   - sistemi per la raccolta dei rifiuti;
   - percorsi pedonali protetti;
   - delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
   - eliminazione delle barriere architettoniche;
   - posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti.
3. Per i parcheggi scoperti con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:
   - attrezzature per l'informazione;
   - posteggi per le biciclette;
   - servizi igienici.
4. Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Art. 115 - Aree di trasformazione

1. All'interno delle aree appartenenti ai sottosistemi R6 e P2 è prevista la realizzazione di interventi di realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione residenziale, nel primo caso, o produttiva, nel secondo, i quali dovranno rispettare le prescrizioni di cui agli artt.63 e 73 delle presenti norme e dei criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati di cui all'art.91.
2. Tali interventi dovranno essere attuati attraverso Piani complessi di Intervento con il quale l'Amministrazione

Comunale individuerà le singole aree oggetto di intervento e la dettagliata definizione degli elementi progettuali, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

3. Gli interventi di cui ai comma precedenti si applicano attraverso Piani Urbanistici Attuativi di cui al Titolo V Capo IV della L. R. 3 gennaio 2005 n.1.
4. Nel caso in cui il Piano complesso di Intervento contenga gli elaborati necessari esso produce gli effetti dei piani attuativi di cui al comma precedente.