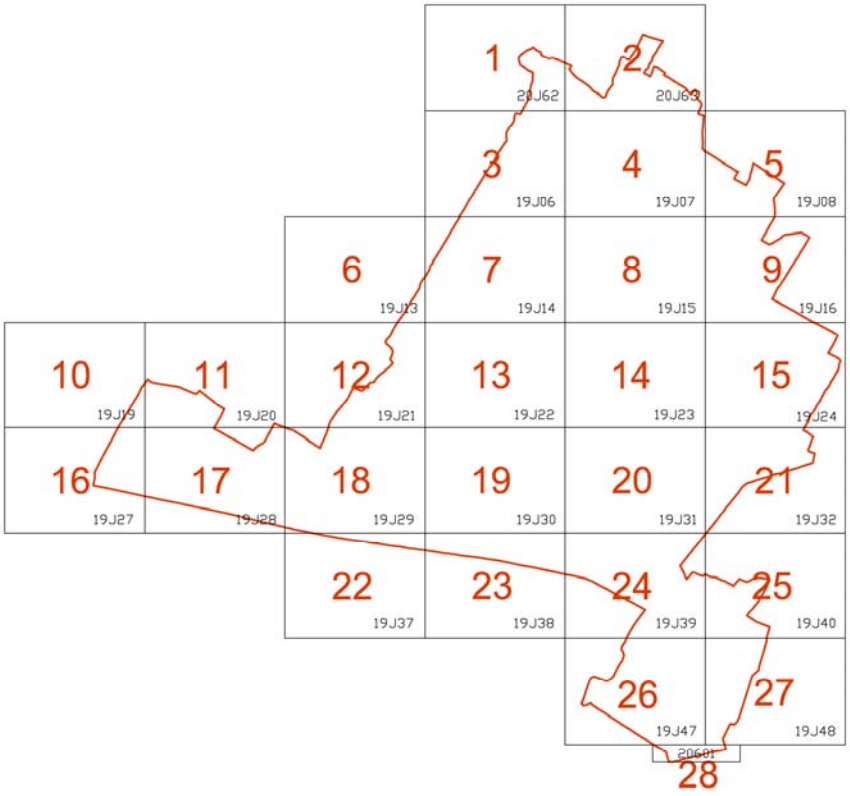
Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005



Titolo :

VARIANTE AL RUC INERENTE LA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Elaborato :	Oggetto :
Elaborato A	**RELAZIONE GENERALE CON RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA**

Modificata con :

- Variante n. 3 - adottata con Deliberazione. CC 72 del 19.07.2007 - approvata con deliberazione C.C 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiole" - adottato con deliberazione C.C. 201 del 22.12.2009 e approvato con deliberazione C.C. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con deliberazione C.C. n. 99 del 23.09.2010 ed approvata con deliberazione C.C. n. 11 del 13.01.2011

Responsabile del Procedimento :	Progettista :	Data :
Dott. Rodolfo Baldi	Arch. Marco Zaoli	Agosto 2012

Adozione :	Approvazione
Delibera C.C. n° 28 del 10 febbraio 2012	Delibera C.C. n° _____

Sommario

Sommario **1**

1 - La variante al RU in anticipazione alla variante al PS e al RU **2**

1.1 Premessa 2

1.2 Elaborati della Variante al RU 2

2 - Il Quadro Conoscitivo della variante al RU in anticipazione **3**

2.1. Il sistema insediativo urbano e territoriale – Le UTOE 3

2.2. Lo sviluppo demografico ipotizzato nel PS vigente 4

2.2.1. La domanda di pianificazione alla base del piano vigente 4

2.2.2. La volumetria residenziale realizzabile al 2010 5

2.2.3. Lo sviluppo demografico ipotizzato nel RU vigente 6

2.2.4 Lo sviluppo demografico previsto dal Regolamento urbanistico 7

2.3. Il residuo residenziale del RU 7

2.3.1 Il residuo residenziale nelle disposizioni normative 8

2.3.2 Il residuo residenziale nelle previsioni cartografiche 8

2.4. Revisione della pianificazione commerciale 10

2.4.1. Le superfici commerciali esistenti e il residuo rispetto al PS 10

2.4.2. La capienza del RU rispetto al residuo commerciale derivante dal PS 12

3 - I contenuti della variante al Regolamento Urbanistico **16**

3.1. Gli obiettivi della variante per le funzioni residenziali 16

3.2. Gli obiettivi della variante per il sistema commerciale 20

3.3. Riepilogo del dimensionamento residenziale e commerciale e della riduzione indici 22

3.4. Salvaguardia delle procedure di autorizzazione urbaniste ed edilizie in itinere 32

3.5. Le azioni di modifica al RU per il raggiungimento degli obiettivi prefissati 32

4 – Valutazione Integrata: sistemi, fattori, impatti e criteri di valutazione **39**

4.1. Premessa logica e metodologica alla valutazione integrata 39

4.2. Valutazione degli effetti territoriali 40

4.3. Valutazione degli effetti ambientali 42

4.4. Valutazione degli effetti sociali ed economici 42

4.5. Valutazione degli effetti sulla salute umana 43

4.6. Valutazione integrata degli effetti e conclusioni 44

1 - La variante al RU in anticipazione alla variante al PS e al RU

1.1 Premessa

Il presente documento illustra brevemente i contenuti di una variante al Regolamento Urbanistico in anticipazione delle varianti ai vigenti Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, già previste con avvio del procedimento di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 25/06/2009.

Come si può evincere dalla lettura dell'allegato tecnico alla suddetta deliberazione, a firma della Responsabile dell'Area Urbanistica Arch. Antonella Bucciarelli, la variante a PS e RU ha per oggetto i seguenti argomenti:

1. Revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale;
2. Revisione della pianificazione commerciale in adeguamento al Regolamento Regionale approvato con D.P.R.T. n. 15/r del 01/04/2009;
3. Revisione della normativa idraulica;
4. Rafforzamento del carattere prescrittivo del Piano Strutturale.

La variante proposta in anticipazione riguarda il soli argomenti di cui ai precedenti punti 1 e 2, con la finalità di consentire una effettiva continuità nell'attuazione del PS e del RU per quanto riguarda gli interventi residenziali di recupero, di completamento e di addizione già previsti da tali strumenti e atti della pianificazione urbanistica comunale e di meglio mettere a punto le possibilità operative per il dimensionamento commerciale già previsto dal PS e dal RU.

Si rimanda all'allegato tecnico alla deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 25/06/2009, per quanto attiene agli obiettivi della suddetta variante a PS e RU, mentre nei successivi paragrafi si richiamano gli elementi conoscitivi, gli obiettivi, gli strumenti e le azioni riferiti alla più limitata variante in anticipazione, che costituiscono anche il quadro nel quale è stato impostato il processo di valutazione integrata della stessa variante.

1.2 Elaborati della Variante al RU

Gli elaborati della presente variante, che integrano o sostituiscono gli elaborati del vigente RU sono i seguenti:

- Relazione generale con rapporto di valutazione integrata;
- Norme tecniche di attuazione
- Ricognizione sul dimensionamento del residuo residenziale e delle medie strutture commerciali in scala 1:10.000;
- Ricognizione dei vincoli interessanti il Comune di Campi Bisenzio in scala 1:10.000.

2 - Il Quadro Conoscitivo della variante al RU in anticipazione

A seguito dell'Atto di avvio del procedimento sopra richiamato, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 25/06/2009, sono stati portati a compimento, in adempimento di specifico incarico professionale, alcune ricerche, approfondimenti ed elaborazioni che costituiscono il Quadro Conoscitivo necessario per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico nel rispetto e per il conseguimento degli obiettivi delineati e descritti in tale Atto di avvio del procedimento.

Tale Quadro Conoscitivo costituisce il riferimento essenziale e l'aggiornamento conoscitivo necessario per fondare e motivare anche la variante di anticipazione proposta.

2.1. Il sistema insediativo urbano e territoriale – Le UTOE

Il territorio comunale di Campi Bisenzio è ora suddiviso dallo Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale in 8 UTOE:

- UTOE n.1 Il Rosi;
- UTOE n. 2 Zona nord produttiva;
- UTOE n. 3 Zona Parchi e centro storico di Capalle;
- UTOE n. 4 Territorio in destra Bisenzio;
- UTOE n. 5 Capoluogo in sinistra Bisenzio;
- UTOE n. 6 Territorio sulla ex-Statale Pistoiese in destra Bisenzio;
- UTOE n. 7 San Piero a Ponti – San Giusto;
- UTOE n. 8 San Donnino.

Lo Statuto dei luoghi del vigente PS descrive ognuna delle richiamate UTOE, individuandone e descrivendone i seguenti elementi:

a) le risorse essenziali;
b) le invarianti strutturali;
c) il bilancio ambientale locale;
d) la crescita demografica orientativa;
e) la crescita economica e sociale del luogo.

Puntualizza altresì, per ognuna delle UTOE, gli indicatori di sostenibilità da verificare con il Bilancio Ambientale Locale (BAL) in sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico, all'interno dei seguenti sistemi:

1) il sistema Biodiversità (flora, fauna ed ecosistemi);
2) il sistema Acque (usi agricolo, civile, industriale e smaltimento reflui);
3) il sistema Aria (inquinamento atmosferico e rumore);
4) il sistema Energia (gas metano, elettricità, trasporti);

5) il sistema Rifiuti (isole ecologiche, stazioni ecologiche, per la raccolta differenziata);
6) il sistema Sensorialità (visivo, sonoro, olfattivo, tattile).

Per ognuna delle 8 UTOE lo Statuto dei luoghi del PS provvede poi a tracciare indirizzi per ognuno dei seguenti sistemi:

- Residenza;
- Attività industriali e artigianali;
- Attività commerciali;
- Standard urbanistici.

2.2. Lo sviluppo demografico ipotizzato nel PS vigente

Il vigente PSC affronta il dimensionamento residenziale all'interno di diversi elaborati:

- N. 2 Domanda di pianificazione;
- N. 13.8 Normativa tecnica di attuazione (in relazione alle norme applicabili alla fattispecie);
- N. 13.9 Statuto dei luoghi.

2.2.1. La domanda di pianificazione alla base del piano vigente

E' utile precisare che l'Art. 2 della precitata normativa del PS dispone che i soli seguenti elaborati abbiano valore prescrittivo:

- le Norme Tecniche di Attuazione;
- lo Statuto dei Luoghi;
- la planimetria in scala 1:10.000 di progetto del Piano Strutturale (elaborato 13.7.b)

L'elaborato 2. "Domanda di Pianificazione" costituisce invece, ai sensi del precitato Art.4 della Normativa tecnica di attuazione del PS, un elaborato del quadro conoscitivo, ed ha in tal senso contribuito alla definizione delle scelte. Affrontava una serie di valutazioni sulla situazione edilizia, sul numero degli alloggi esistente, sul numero dei nuclei familiari, sulla loro composizione e numero medio di componenti, per concludere con la previsione di una domanda di 2.544 alloggi da costruire al 2010. Il medesimo documento precisava poi quanto segue:

"A questo fabbisogno, il Piano Strutturale risponde con una previsione strategica, da precisare nel dettaglio in sede di Regolamento Urbanistico ed eventualmente nel Piano Integrato di Intervento, così articolata:

***a**)- le nuove unità abitative nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, non utilizzato, e nel frazionamento degli alloggi attualmente risultanti occupati, possono essere stimate in circa n.381, corrispondenti al 15% del fabbisogno edilizio residenziale;*

***b**)- le nuove unità abitative che si possono creare, nell'ambito del completamento delle aree residenziali esistenti, possono essere stimate in n. 509 (corrispondenti al 20 % del fabbisogno totale);*

***c**)- nuove unità abitative da realizzare nell'ambito delle previste aree di espansione, prevalentemente comprese in quelle da sottoporre a Programmi Complessi, possono essere stimate in n.1.654 (corrispondenti al 65% del fabbisogno totale)."….*

Risulta quindi sufficientemente chiaro come l'elaborato "2. Domanda di pianificazione" non abbia carattere prescrittivo e come, in sede di regolamento urbanistico, previo aggiornamento dello stesso quadro conoscitivo, sia necessario precisare le previsioni strategiche in relazione al dimensionamento residenziale.

Vi è da specificare a tal proposito che anche la suddivisione fra le diverse tipologie di intervento edilizio ad usi residenziali (15% recupero, 20% completamento, 65% espansione) costituiva un'indicazione per il Regolamento Urbanistico, comunque limitata all'orizzonte temporale dell'anno 2010.

2.2.2. La volumetria residenziale realizzabile al 2010

L'elaborato "13.9. Statuto dei luoghi" del PS, prevedeva per ognuna delle otto UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale la crescita demografica al 2010 espressa in numero di nuovi abitanti e la nuova volumetria residenziale prevista, calcolata indicativamente sulla base del parametro 1 ab = 100 mc di costruzioni.

Dalla somma delle previsioni dello statuto dei luoghi nelle singole UTOE, si ricava una previsione di crescita dal 2003 al 2010 di 4.776 abitanti per un numero complessivo di 45.000 abitanti e nuove volumetrie residenziali pari a 456.000 mc.

Vi è peraltro da specificare, per quanto riguarda il valore prescrittivo, che l'elaborato 13.9 "Lo statuto dei luoghi" individuava gli argomenti sui quali è articolato il progetto per lo sviluppo sostenibile:

a) le risorse essenziali;
b) le invarianti strutturali;
c) il bilancio ambientale locale;
d) la crescita demografica orientativa della singola UTOE;
e) la crescita economica e sociale del luogo;

e specificava che:

"Lo Statuto dei Luoghi, allegato alle NTA del Piano Strutturale, ha valore prescrittivo relativamente agli elementi di cui alle lettere a), b), c) mentre ha valore di indirizzo per gli altri argomenti di cui alle lettere d) ed e)."

E' quindi sufficientemente chiaro che le indicazioni che riguardavano *"d) la crescita demografica"* ed *"e) la crescita economica e sociale del luogo"* costituivano scelte di indirizzo e non abbiano alcun valore prescrittivo. D'altra parte, l'articolato normativo dello Statuto dei luoghi, che conteneva il dimensionamento residenziale del piano per ognuna delle 8 UTOE e dettagliava i modi per la loro attuazione, specificava ancora che tali elementi costituivano "Indirizzi del Piano Strutturale".
Lo "Statuto dei luoghi" limitava i suoi indirizzi all'orizzonte temporale dell'anno 2010, mentre non conteneva alcuna valutazione sullo sviluppo demografico e sulla crescita delle volumetrie residenziali successivamente a tale data.

2.2.3. Lo sviluppo demografico ipotizzato nel RU vigente

La più recente variante al regolamento urbanistico, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.118 del 13/10/2008, ha compiuto un aggiornamento di tali previsioni demografiche, ipotizzando la possibile crescita del numero degli abitanti – e in parallelo delle volumetrie realizzabili ad usi residenziali – al 2012 ed al 2015.
Infatti il capitolo "8. Il dimensionamento del regolamento urbanistico" del RU vigente, oltre a richiamare il limite di 456.000 mc fissato dallo Statuto dei luoghi del PS al 31/12/2010, individua un'ulteriore soglia per l'inizio dell'anno 2013, individuando nella scadenza quinquennale la decadenza delle previsioni del RU.
Sulle basi delle curve di crescita della popolazione ottenute statisticamente, nel già citato capitolo 8. della relazione del regolamento urbanistico vigente, si stima un aumento della popolazione al termine del quinquennio 2011 – 2015 di 3.000 abitanti, pari a 300.000 mc di volumetrie residenziali. Al termine del biennio 2011 – 2012 è fissato altresì un primo limite alla volumetria residenziale realizzabile nel periodo di 120.000 mc.
In definitiva, il dimensionamento complessivo del piano al 2015 risulta dalla somma della soglia già fissata dallo Statuto del luoghi del PS in 456.000 mc, ai quali aggiungere 300.000 mc, per un totale di 756.000 mc di volumetria residenziale realizzabile dall'approvazione del vigente PS al 31/12/2015.
Vi è peraltro da considerare che le aree edificabili ad usi residenziali previste nel complesso degli elaborati cartografici del regolamento urbanistico permetterebbero, se attuate totalmente con l'applicazione delle disposizioni normative dello stesso, la costruzione di una volumetria eccedente i limiti sopra richiamati.
Per ovviare a tale problematica il regolamento urbanistico prevede e prescrive - con il combinato disposto dell'Art.10 Procedura competitiva e comparativa, dell'Art. 157 Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico e dell'Art. 158 Monitoraggio dello sviluppo edilizio - un'attuazione regolata e progressiva delle previsioni del PS e del RU ed il monitoraggio della stessa attuazione, al fine di non eccedere i limiti volumetrici prescritti dal PS in ognuna delle UTOE, fino al 31/12/2010 e successivamente, fino alla decadenza del regolamento urbanistico, i limiti volumetrici e la

ripartizione delle volumetrie assentibili nelle tre diverse categorie fissate dal precedentemente richiamato elaborato 2. Domanda di pianificazione: recupero, completamento, espansione.

2.2.4 Lo sviluppo demografico previsto dal Regolamento urbanistico

In sede di predisposizione del quadro conoscitivo sono state effettuate stime statistiche sull'evoluzione della popolazione comunale, che concordano con le valutazioni già eseguite in sede di predisposizione della variante del 2008 al vigente RU. Tali stime e valutazioni portano alla già richiamata previsione di 756.000 mc di nuovi volumi residenziali a fine 2015, che è da ritenersi in linea con le dinamiche demografiche in atto.

Si può quindi operare su tale valore complessivo agendo al contempo per il raggiungimento di una più equilibrata distribuzione delle previsioni residenziali del RU, relazionata alle reali delimitazioni delle diverse zone residenziali previste dai vigenti PS e RU, come già contenute negli elaborati cartografici degli stessi strumenti.

In definitiva si ritiene che sia utile conformare le previsioni del RU alla reale superficie fondiaria o territoriale delle zone edificabili a funzioni residenziali, intervenendo eventualmente sui relativi indici IF o IT in modo da raggiungere da un lato un dimensionamento più in linea con il limite di 756.000 mc a fine 2015, dall'altro ad una suddivisione di tale dimensionamento fra interventi di recupero, completamento, espansione, commisurata alla reale dimensione delle aree cartografate nel PS e nel RU.

2.3. Il residuo residenziale del RU

Uno dei dati emergenti dalla lettura dei tessuti urbani, dall'esame della cartografia e dai rilievi eseguiti è all'interno del tessuto consolidato sono presenti aree in cui negli interventi di trasformazione avvenuti l'utilizzo dell'indice di zona è stato diversificato.

Vi sono infatti aree all'interno delle Zone residenziali da consolidare (zona B) di cui all'Art.116, nelle quali il tessuto urbano è particolarmente denso e/o complesso, ed in cui dalle verifiche effettuate su base cartografica e speditiva pare emergere che gli indici di fabbricabilità sono pressoché saturi; aree in cui eventuali trasformazioni renderebbero necessari estesi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Vi sono al contrario aree nelle quali l'indice non è stato saturato e/o che non sono state oggetto di interventi di completamento o trasformazione.

A partire da tali valutazioni preliminari, poste alla base del calcolo, per definire il residuo residenziale del dimensionamento del vigente piano strutturale si è proceduto con due convergenti modalità:

1. sulla base delle disposizioni normative del PS e del RU;
2. sulla base delle previsioni cartografiche del PS e del RU.

2.3.1 Il residuo residenziale nelle disposizioni normative

Nel primo caso, occorre richiamare le disposizioni normative del PS e del RU, di cui si è già accennato nei precedenti paragrafi, per effetto delle quali il dimensionamento complessivo del piano strutturale risulta dalla sommatoria dei 456.000 mc realizzabili fino al 31/12/2010 contenuta nello Statuto del luoghi, e dei 300.000 mc realizzabili dal 1/1/2011 al 31/12/2015, per un totale di 756.000 mc di volumetria residenziale realizzabile nel complesso fino al 31/12/2015.

A partire dai dati sul monitoraggio dello sviluppo edilizio forniti dal competente Uffici Edilizia Privata, si evince che al 31/01/2011 erano stati rilasciati permessi di costruire per un totale di 140.256 mc, con un residuo di 315.744 mc non attuato al 31/01/2011, al quale si aggiunge come sopra richiamato una ulteriore quota di 300.000 mc, per un residuo totale attuabile fino al 31/12/2015 di 615.744 mc di volumetrie residenziali.

2.3.2 Il residuo residenziale nelle previsioni cartografiche

Per una verifica dell'effettiva rispondenza delle previsioni cartografiche del vigente RU al dimensionamento residenziale massimo riportato nel precedente paragrafo, si è proceduto a compiere una verifica sulle superfici del complesso delle aree edificabili a funzioni residenziali previste nel vigente regolamento urbanistico.

Tale verifica è stata effettuata sia in riferimento alla totalità del territorio comunale, sia alle otto UTOE del PS e RU vigenti.

Si è quindi ottenuto, per le delimitazioni territoriali di cui sopra, il dimensionamento residenziale potenziale, per mezzo dell'applicazione degli indici di fabbricabilità previsti dalle Norme tecniche di attuazione del RU nelle aree edificabili con funzioni residenziali. Si è altresì calcolata la quota di tale dimensionamento potenziale effettivamente attuata, ed il residuo risultante dall'applicazione degli indici di fabbricabilità sulle aree edificabili che non sono ancora state oggetto dei completamenti o delle trasformazioni previste dalle Norme tecniche di attuazione del RU. Sono stati considerati anche tutte le eventuali riduzioni degli indici derivanti da vincoli di varia natura gravanti sulle aree edificabili.

L'individuazione delle previsioni non ancora attuate riguarda nel dettaglio le aree azzonate dal RU quali Art.116 - Zona B, Art.118 - Zona Bc, Art.119 - Zona Br, Art.120 - Zona Bp, Art.131 - Zona C.

Gli interventi all'interno delle predette aree azzonate quali zone Bc, Bp e C sono assoggettati a PMU, mentre nelle zone B e Br gli interventi sono attuabili direttamente.

Il quadro sintetico di tali conteggi è il seguente:

- Residuo delle previsioni di volumetria usi residenziali non attuata: 1.130.594 mc;
- Nuova popolazione insediabile: 11.306 ab.

PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI (da cartografia) - RU VIGENTE – 1.130.594 mc Tot

RU VIGENTE - CALCOLO DEL RESIDUO RESIDENZIALE
TOTALE

	articolo RUC vigente	SF o ST (mq) totale	IF o IT (mc/mq) ora assegnati dal RU	SF o ST aree non soggette a vincolo	IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo	V (mc) aree non soggette a vincolo	SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	TOTALE VOLUMI (mc)	% volume residenza su totale	TOTALE VOLUMI RESIDENZA (mc)	TOTALE VOLUMI RESID. RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI RESID. RU PARTE b)
Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111														esistenti		
	Art.109														esistenti		
	Art.115 (parte)														esistenti		
	Art.116 - Zona B														esistenti		
	Art.115 (altri)														esistenti		
	Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)	21191													esistenti		
	Art.120 - Zona Bp														esistenti		
	Art.120 - Zona Bp	13.544	1,0	13.544	1,00	13.544	0	0,10	0	0	0,70	0	13.544	100%	13544	13544	
	Art.116 - Zona B*	159.529	2,00	95.806	2,00	191.612	9.191	0,20	1.838	54.532	1,40	76.345	269.795	100,0%	269.795	269.795	
	Art.118 - Zona Bc	165.594	1,00	86.054	1,00	86.054	14.529	0,10	1.453	65.011	0,70	45.508	133.015	90,0%	119.713	119.713	
	Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)	25.488	1,00	16.392	1,00	16.392	95	0,10	10	9.001	0,70	6.301	22.702	75,0%	17.027	17.027	
	Art.119 - Zona Br	6.907	2,00	1.060	2,00	2.120	0	0,20	0	5.847	1,40	8.186	10.306	100,0%	10.306	10.306	
	Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)	36.080	/	0	/	/	0	/	/	0	/	/	71.492	100,0%	71.492	71.492	
	Artt.131, 128, 133bis - Zona C	210.690	1,20	202.404	1,20	242.885	8.286	0,12	994	0	0,84	0	243.879	52,4%	127.793	127.793	
	Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)	72.438	/	72.438	/	20.000	/	/	/	/	/	/	20.000	100,0%	20.000	20.000	
Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc	67.741	1,00	43.185	1,00	43.185	0	0,10	0	24.556	0,70	17.189	60.374	90,0%	54.337		54.337
	Artt.131, 128, 133bis - Zona C	698.461	1,20	614.343	1,20	737.212	84.118	0,12	10.094	0	0,84	0	747.306	52,4%	391.588		391.588
	Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)	90.130	/	90.130	/	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100,0%	35.000		35.000
TOTALI		1.546.602		1.235.356		1.388.003	116.219		14.389	158.947		153.528	1.627.413		1.130.594	649.669	480.925

Percentuali di riduzione degli indici		
	100%	% parzializzazione indice RU zone urbane
	100%	% parzializzazione indice RU zone periurbane

10%	% residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102
70%	% residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

n.b.: per modificare la percentuale di funzioni residenziali sul totale digitare percentuale alternativa nella casella prescelta

n.b.: per variare il dimensionamento residenziale del piano modificando gli indici di fabbricabilità digitare le percentuali prescelte nelle caselle colorate (100% = Indici attuali RU)

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

2.4. Revisione della pianificazione commerciale

In merito al secondo punto oggetto della variante proposta in anticipazione:

- Revisione della pianificazione commerciale in adeguamento al Regolamento Regionale approvato con D.P.R.T. n. 15/r del 01/04/2009;

il principale riferimento necessario per motivare riflessioni e scelte è rappresentato dal documento "13.9. Statuto dei Luoghi", parte integrante del Piano Strutturale.

Nonostante tale documento limiti i suoi indirizzi all'anno 2010, e non contenga previsioni programmatorie sull'evoluzione delle superfici commerciali di vendita successivamente a tale data, si è rivelato comunque il punto di partenza fondamentale per compiere una ricognizione sull'attuale stato della pianificazione comunale in ambito commerciale e sull'evoluzione del relativo quadro allo stato attuale.

Vi è da specificare che mentre le indicazioni del Piano Strutturale riguardano la consistenza delle superfici di vendita[1], le previsioni normative del Regolamento Urbanistico dispongono, per le funzioni commerciali, indici di fabbricabilità in termini di Volume (risultante dalla somma delle superfici utili lorde dei singoli piani per l'altezza virtuale di 3,00 ml), mentre mancano nel RU riferimenti e disposizioni su eventuali rapporti da tenere fra le superfici utili lorde e le superfici di vendita commerciali, per le diverse tipologie commerciali all'interno del territorio comunale.

2.4.1. Le superfici commerciali esistenti e il residuo rispetto al PS

Dalla disamina critica dell'elaborato "13.9. Statuto dei luoghi" del PS si calcola la superficie di vendita esistente al 2003 in 61.844 mq (il valore è ottenuto correggendo la superficie di vendita relativa al "Centro Commerciale I Gigli" con quella effettivamente risultante dall'atto autorizzativo rilasciato alla data di adozione del PS), nel medesimo elaborato si prevedeva un incremento di 15.200 mq.

Confrontando questi dati con quelli relativi alle superfici esistenti al 2010 (ammontanti a 54.070 mq) messi a disposizione dal Settore 3° Gestione del Territorio - Sportello Unico Attività produttive[2] con un aggiornamento del quadro conoscitivo si ricava il residuo al 2010 rispetto alle previsioni del Piano Strutturale in 17.616 mq di superfici di vendita, come dettagliato nella tabella

[1] Superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

[2] "Aggiornamento Quadro Conoscitivo del dicembre 2010", Settore 3° gestione del Territorio - Sportello Unico Attività produttive

seguente, nella quale oltre a tracciare un riepilogo delle previsioni dello statuto dei luoghi, si è compiuta una verifica della parte di tali previsioni che è stata attuata e si è quindi sintetizzato il quadro commerciale esistente al dicembre 2010.

PS Campi Bisenzio - Stato di attuazione al 31 dicembre 2010 - Esercizi commerciali

n°	Denominazione	Verifica delle previsioni commerciali dello Statuto dei luoghi (mq)												
		Totale medie e grandi strutture (ivi compreso Centro Commerciale I GIGLI)				medie strutture (fuori da I GIGLI)				grandi strutture (ivi compreso Centro Commerciale I GIGLI)				
		esistente 2003	previsto PS	esistente 2010	residuo	esistente 2003	previsto PS	esistente 2010	residuo	esistente 2003	previsto PS	esistente 2010	residuo
UTOE 1	Il Rosi	2.400	0	0	2.400	2.400	0	0	2.400	0	0	0	0
UTOE 2	Zona nord produttiva	46.334	1.200	50.047	-2.513	2.354	1.200	6.067	-2.513	43.980	0	43.980	0
UTOE 3	Zona parchi e centro storico Capalle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 4	Territorio in destra Bisenzio	8.272	4.000	6.132	6.140	8.272	1.000	3.202	6.070	0	3.000	2.930	70
UTOE 5	Capoluogo in sinistra Bisenzio	2.879	6.000	1.772	7.107	2.879	6.000	1.772	7.107	0	0	0	0
UTOE 6	Territorio sulla ex-Statale Pistoiese in destra Bisenzio	2.079	1.600	2.079	1.600	2.079	1.600	2.079	1.600	0	0	0	0
UTOE 7	San Piero a Ponti - San Giusto	400	800	1.398	-198	400	800	1.398	-198	0	0	0	0
UTOE 8	San Donnino	1.480	1.600	0	3.080	1.480	1.600	0	3.080	0	0	0	0
Totale		63.844	15.200	61.428	17.616	19.864	12.200	14.518	17.546	43.980	3.000	46.910	70

Sostituita SV del Centro Commerciale I Gigli di cui al lo Statuto dei Luoghi (41.719 mq) con SV Autorizzazione n.1712 del 30/11/2001 (43.980 mq) precedente adozione PS (14/04/2003)

Dato comprensivo della differenza tra Sv dell'Autorizzazione n° 1712 del 30/11/2011 e SV nello Statuto dei Luoghi (differenza pari a 2261 mq)

Dato ottenuto dallo Statuto dei luoghi per differenza fra Sv di "attività commerciali esistenti" (44.073 mq) e Sv del Centro Commerciale I Gigli (mq 41.719 "attuali")

Somma della SV della media struttura esistente Toys (1683 mq), e delle medie strutture autorizzate con permesso di costruire ma non operanti Eurocommercial (1900 mq + 2484 mq)

La SV dell'autorizzazione n.1712/2001 del Centro Commerciale I Gigli - che comprende grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato - non è stata ancora completamente autorizzata

2.4.2. La capienza del RU rispetto al residuo commerciale derivante dal PS

L'obiettivo, per poter elaborare la Variante per la revisione della Pianificazione commerciale, è quello di verificare e valutare la capacità di superficie esistente ad oggi a disposizione del residuo sopra citato, sulla base dell'attuazione della normativa indicata nel Regolamento del RU.

E' stata quindi attuata una verifica cartografica sul RU vigente, calcolando la superficie territoriale e fondiaria prevista dallo strumento per le zone D5, Art. 133 - Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione, in relazione alle previsioni del PS, attraverso l'analisi incrociata delle aree D5 con:

- i Sottosistemi Funzionali indicati dal PS, in particolare:
  - B4, Art.25 – Sottosistema Funzionale delle Aree edificate e trasformabili,
  - B5, Art.26 - Sottosistema Funzionale degli Ambiti strategici,
  - B6, Art.27 - Sottosistema Funzionale delle Aree produttive;
- i Vincoli presenti sul territorio (Artt. 86, comma 15, 100 e 102 del RU).

L'applicazione degli indici alle superfici delle aree ricavate dagli elaborati cartografici ha consentito di ricavare il volume commerciale totale contenuto nel RU, pari a 1.465.675 mc, che generano, applicando l'altezza virtuale di a 3 m, ai sensi Art. 66, comma 1 delle NTA del RU, una superficie utile lorda totale possibile di 488.558 mq.

Da questo dato, utilizzando un coefficiente di trasformazione di 1,7, ottenuto statisticamente sulla base di una specifica elaborazione compiuta su una trentina di esempi relativi a medie e grandi strutture commerciali, è stato possibile ricavare la superficie di vendita (287.387 mq) corrispondente a quella utile lorda (precedentemente calcolata su base cartografica).

In termini generali, cioè sulla complessità del territorio comunale, emerge che la superficie di vendita totale prevista dal RU contiene ampiamente la superficie totale prevista dal PS al 2010.

La verifica di cui sopra è stata effettuata in ognuna delle UTOE nelle quali è suddiviso il territorio di Campi Bisenzio, di seguito il dettaglio, UTOE per UTOE della capienza commerciale in termini di volume, di superficie lorda e di superficie di vendita ottenuta per mezzo dell'applicazione del già richiamato coefficiente di trasformazione medio di 1,7 fra le due diverse superfici (Sup. lorda = Sup. Vendita x 1,7).

PS Campi Bisenzio - Stato di attuazione al dicembre 2010 - Esercizi commerciali

n°	Denominazione	Verifica previsioni commerciali Statuto dei luoghi Piano Strutturale (mq di Superfici di vendita)					RU vigente - Verifica cartografica dei volumi e delle superfici commerciali risultanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità												
		Totale medie e grandi strutture					volume (mc)				sup utile lorda (mq)					sup di vendita (mq)			
		esistente 2003	previsto PS	esistente 2010 (1)	**residuo PS 2010**	**tot sup di vendita 2010 esistente + residuo**	tot volumi comm. (mc) (2)	tot volumi comm. RU parte a) (mc)	tot volumi comm. RU parte b) (mc)	H (m) virtuale (3)	tot sup utile lorda (mq) (4)	esistente 2010 (5)	residuo RU 2010 (6)	tot sup utile lorda RU parte a) (mq)	tot sup utile lorda parte b) (mq)	**tot sup di vendita (mq) (7)**	**capienza per residuo 2010 (8)**	tot sup di vendita RU parte a) (mq)	tot sup di vendita RU parte b) (mq)
UTOE 1	Il Rosi	2.400	0	0	2400	2.400	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2	Zona nord produttiva	46.334	1.200	50.047	-2.513	47.534	692.153	692.153	0	3	230.718	85.080	145.638	230.718	0	135.716	85.669	135.716	0
UTOE 3	Zona parchi e centro storico Capalle	0	0	0	0	0	133.580	0	133.580	3	44.527	0	44.527	0	44.527	26.192	26.192	0	26.192
UTOE 4	Territorio in destra Bisenzio	8.272	4.000	6.132	6.140	12.272	463.086	232.171	230.916	3	154.362	10.424	143.938	77.390	76.972	90.801	84.669	45.524	45.278
UTOE 5	Capoluogo in sinistra Bisenzio	2.879	6.000	1.772	7.107	8.879	124.055	41.334	82.720	3	41.352	3.012	38.339	13.778	27.573	24.324	22.552	8.105	16.220
UTOE 6	Territorio sulla ex-Statale Pistoiese in destra Bisenzio	2.079	1.600	2.079	1.600	3.679	6.391	6.391	0	3	2.130	3.534	-1.404	2.130	0	1.253	-826	1.253	0
UTOE 7	San Piero a Ponti - San Giusto	400	800	1.398	-198	1.200	43.929	4.032	39.897	3	14.643	2.377	12.266	1.344	13.299	8.613	7.215	791	7.823
UTOE 8	San Donnino	1.480	1.600	0	3.080	3.080	2.480	2.480	0	3	827	0	827	827	0	486	486	486	0
Totale		63.844	15.200	61.428	17.616	**79.044**	**1.465.675**	978.562	487.113		488.558	104.428	384.131	326.187	162.371	**287.387**	**225.959**	191.875	95.512

coeff. medio per il calcolo della superficie di vendita, ricavato da un'analisi statistica	1,7

1) dato ricavato da aggiornamento Quadro Conoscitivo del dicembre 2010 del Settore 3° gestione del Territorio - Sportello Unico Attività produttive
2) volumetrie funzioni commerciali ricavate dall'applicazione degli indici di fabbricabilità in ognuna delle zone previste dal RU
3) altezza virtuale ai sensi Art. 66, comma 1 delle NTA del RU
4) superficie utile lorda funzioni commerciali ricavata dall'applicazione degli indici di fabbricabilità in ognuna delle zone previste dal RU (SUL = V/3)
5) superficie utile lorda esercizi commericiali esistenti al 30-11-2010 ottenuta dalla Superficie di vendita moltiplicata per coefficiente di trasformazione statistico
6) superficie utile lorda utilizzabile per funzioni commerciali al 30-11-2010
7) superficie di vendita complessiva indicativamente realizzabile all'interno delle superfici utili lorde nelle zone a destinazione commerciale del RU
8) verifica della possibilità di insediamento del residuo delle superfici di vendita commerciali previste dal PS nelle zone a destinazione commerciale del RU

RU VIGENTE - VERIFICA CARTOGRAFICA DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

TOTALE

	articolo RU vigente	articolo PS	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq) ora assegnati dal RU*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*% volume commerciale su totale*	*TOTALE VOLUMI COMM. (mc)*	*TOTALE VOLUMI COMM. RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI COMM. RU PARTE b)*
Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	19.767	3,00	12.821	3,00	38.463	3.686	0,30	1.106	3.260	2,10	6.846	46.415	100%	46414,8	46414,8	
	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	25.488	1,00	16.374	1,00	16.374	96	0,10	10	9.018	0,70	6.313	22.696	25,0%	5.674	5.674	
	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	37.993	1,20	34.691	1,20	41.629	3.302	0,12	396	0	0,84	0	42.025	47,6%	20.004	20.004	
	Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	176.705	3,00	127.751	3,00	383.253	48.954	0,30	14.686	0	2,10	0	397.939	100,0%	397.939	397.939	
	Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	177.446	3,00	168.628	3,00	505.884	8.818	0,30	2.645	0	2,10	0	508.529	100,0%	508.529	508.529	
Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,0	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	100%	0		0
	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	0	0,70	0	0	25,0%	0		0
	Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	90.130	0,00	84.102	0,00	0	6.028	0,00	0	0	0,00	0	20.000	100,0%	20.000		20.000
	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	658.587	1,20	575.619	1,20	690.743	82.968	0,12	9.956	0	0,84	0	700.699	47,6%	333.533		333.533
	Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	50.078	3,00	43.910	3,00	131.730	6.168	0,30	1.850	0	2,10	0	133.580	100,0%	133.580		133.580
	Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	100,0%	0		0
TOTALI			**1.236.194**		**1.063.896**		**1.808.076**	**160.020**		**30.650**	**12.278**		**13.159**	**1.871.884**		**1.465.675**	**978.562**	**487.113**

Percentuali di riduzione degli indici		
	100%	% parzializzazione indice RU zone urbane
	100%	% parzializzazione indice RU zone periurbane

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

n.b.: per modificare la percentuale di funzioni commerciali sul totale digitare percentuale alternativa nella casella prescelta

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

n.b.: per variare il dimensionamento commerciale del piano modificando gli indici di fabbricabilità digitare le percentuali prescelte nelle caselle colorate (100% = Indici attuali RU)

* sottosistema funzionale

UTOE 6

	articolo RU vigente	articolo PS	SF o ST (mq) totale	If o IT (mc/mq) ora assegnati dal RU	SF o ST aree non soggette a vincolo	If o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo	V (mc) aree non soggette a vincolo	SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	If o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	If o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	TOTALE VOLUMI (mc)	% volume commerciale su totale	TOTALE VOLUMI COMM. (mc)	TOTALE VOLUMI COMM. RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI COMM. RU PARTE b)
Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	98.675	1,20	0	1,20	0	0	0,12	0	98.675	0,84	82.887	82.887	47,6%	39.454	39.454	
Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	138.140	1,20	0	1,20	0	0	0,12	0	138.140	0,84	116.038	116.038	47,6%	55.234		55.234
TOTALI			236.815		0		0	0		0	236.815		198.925	198.925		94.688	39.454	55.234

UTOE 8

Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	1,20	0	1,20	0	0	0,12	0	0	0,84	0	0	47,6%	0	0	
Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	92.601	1,20	0	1,20	0	2.820	0,12	338	89.781	0,84	75.416	75.754	47,6%	36.059		36.059
TOTALI			92.601		0		0	2.820		338	89.781		75.416	75.754		36.059	0	36.059

Percentuali di riduzione degli indici		
	100%	% parzializzazione indice RU zone urbane
	100%	% parzializzazione indice RU zone periurbane

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per modificare la percentuale di funzioni commerciali sul totale digitare percentuale alternativa nella casella prescelta

n.b.: per variare il dimensionamento commerciale del piano modificando gli indici di fabbricabilità digitare le percentuali prescelte nelle caselle colorate (100% = Indici attuali RU)

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

* sottosistema funzionale

3 - I contenuti della variante al Regolamento Urbanistico

3.1. Gli obiettivi della variante per le funzioni residenziali

Come già accennato precedentemente la variante proposta al RU costituisce un'anticipazione alla più strutturata e complessiva variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti.
Per tal motivo gli obiettivi generali della presente variante coincidono con gli obiettivi già tracciati per la revisione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Alla luce del quadro emerso dall'analisi del contenuto prescrittivo e delle previsioni del Piano Strutturale richiamato tracciato precedentemente, e dell'effettiva consistenza delle aree edificabili come risultante dalla cartografia di progetto del Regolamento Urbanistico, sembra però di poter meglio definire gli obiettivi già determinati, che si richiamano di seguito:

1) ripartire lo sviluppo residenziale previsto dagli strumenti urbanistici per il prossimo quinquennio secondo percentuali diverse dalle precedenti:
   - aumentare al 25% (anziché che 15%) gli interventi di recupero con sostituzione edilizia
   - aumentare al 35% (anziché 20%) gli interventi di nuova edificazione nelle aree destinate al completamento "diffuso"
   - diminuire al 40% (anziché 65%) gli interventi di nuova edificazione nelle aree di espansione
2) rivedere la ripartizione del dimensionamento residenziale all'interno delle singole UTOE.

Infatti una riproposizione tout court del primo dei due obiettivi richiamati, con percentuali prefissate sulla base di valutazioni non supportate dalla reale conoscenza delle previsioni cartografiche del RU, non permetterebbe di risolvere le problematiche emerse nella gestione dell'attuazione dell'atto di governo del territorio.
Si ritiene che una più corretta ripartizione dello sviluppo residenziale per il quinquennio 2010-2015 possa invece essere operata a partire dalla ricognizione sulla reale consistenza delle aree edificabili a fini residenziali, azzonate dal RU quali Art.116 - Zona B, Art.118 - Zona Bc, Art.119 - Zona Br, Art.120 - Zona Bp, Art.131 - Zona C, ed agire sulla struttura normativa dello stesso strumento, graduando diversamente le volumetrie realizzabili nelle singole zone per mezzo della rivisitazione degli indici di fabbricabilità e delle riduzioni già previste per la presenza di vincoli di varia natura.

Per quanto attiene poi al secondo dei due obiettivi richiamati sopra, sarà proprio a partire dalle effettive dimensioni delle aree edificabili ad usi residenziali nelle singole UTOE che sarà possibile calcolare tale nuova ripartizione dello sviluppo residenziale, che vedrà quindi i due obiettivi prefissati perfettamente integrati ed interagenti.

Gli obiettivi della variante per la residenza possono quindi essere così aggiornati e sintetizzati:

1) ripartire lo sviluppo residenziale previsto dagli strumenti urbanistici per il prossimo quinquennio fra gli interventi di recupero con sostituzione edilizia, gli interventi di nuova edificazione nelle aree destinate al completamento “diffuso” e gli interventi di nuova edificazione nelle aree di espansione, secondo le percentuali risultanti dall’effettiva consistenza delle aree edificabili come rilevabile dalle cartografie del vigente Regolamento Urbanistico;
2) rivedere contestualmente la ripartizione del dimensionamento residenziale all’interno delle singole UTOE.

D’altra parte i due obiettivi così rivisitati potranno contribuire ad attuare gli stessi obiettivi già individuati dal Piano Strutturale, in particolare riguardo ai contenuti degli elaborati prescrittivi del piano: Le Norme Tecniche di Attuazione; lo Statuto dei Luoghi, la planimetria in scala 1:10.000 di progetto del piano strutturale, dai quali derivano le cartografie di progetto del Regolamento Urbanistico.

Come già accennato, il nuovo dimensionamento del Regolamento Urbanistico, così rivisitato e reso congruo con le prescrizioni del Piano Strutturale, potrà essere individuato, e graduato nella sua attuazione, per mezzo di una parziale riscrittura delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente RU, con particolare riferimento agli articoli ove sono contenuti gli indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale, ove sono individuati i vincoli di inedificabilità o di parziale edificabilità, ed infine gli articoli riguardanti da una parte i limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico ed il loro monitoraggio, dall’altra parte le modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico e le conseguenti procedure.

Si ritiene infatti che, una volta riportato - attraverso la riduzione degli indici - il dimensionamento residenziale del RU al reale trend di sviluppo residenziale al 2015 già individuato dalla precedente variante, non siano più indispensabili le procedure competitive e comparative previste, perché tali prescrizioni saranno insite nella stessa struttura e nel dimensionamento massimo attuabile del Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda poi l’indubbia utilità delle medesime procedure competitive e comparative per quanto attiene all’introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità si introdurranno nuove prescrizioni che permettano sia l’equilibrata distribuzione all’interno delle UTOE delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi, sia di realizzare contestualmente - e nel rispetto del principio di perequazione - le trasformazioni insediative, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, gli standard ed i servizi necessari a tali insediamenti.

Per quanto attiene poi al dimensionamento residenziale attuabile al 2015, si ritiene che un leggero sovradimensionamento degli indici di fabbricabilità per le funzioni residenziali – da fissarsi intorno al 12% - sia fisiologico ed utile per compensare le inevitabili mancate attuazioni delle previsioni del RU dovute da un lato al quadro economico generale e alla fase di stagnazione del mercato edilizio ed immobiliare, dall'altro alla frammentazione della proprietà degli ambiti edificabili e alla conseguente necessità di accordi fra i diversi soggetti interessati che rendono più difficoltosa e faticosa l'attuazione dell'atto di governo del territorio.

Vi è inoltre da precisare a tal proposito che, ai sensi dell'Art.55 della L.r.1/2005, il RU è di fatto costituito da due parti, identificati al comma 1 del citato articolo nel modo seguente:

a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Mentre la disciplina del RU parte a) non ha limiti di scadenza temporale, la disciplina del RU parte b) perde efficacia dopo cinque anni dalla sua approvazione nel caso in cui non siano stati approvati i piani attuativi o non siano state stipulate le convenzioni con i privati attuatori del RU.
E' utile ricordare a tal proposito che il Regolamento Urbanistico nel suo complesso è divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT in data 26/11/2008, e che quindi il vigente RU parte b) perderà efficacia a partire dal 26/11/2013.

Come si può evincere dalle tabelle allegate il dimensionamento residenziale del RU è contenuto per circa il 53,5% all'interno del perimetro dei centri abitati, regolati dal RU parte a), mentre il restante 46,5% è da ritrovarsi al di fuori dai centri abitati, attuabile per mezzo del RU parte b). Tale parte b) del dimensionamento del RU ha quindi, allo stato degli atti, un orizzonte temporale limitato al 26/11/2013 per vedere l'approvazione degli strumenti attuativi o della stipula della convenzione.
A tal riguardo si ritiene che, sempre ai sensi dell'Art. 55, comma 5 della L.r. 1/2005, l'approvazione della variante proposta sposti il termine di scadenza, per quanto riguarda le previsioni relative al RU parte b) modificate dalla medesima, di un quinquennio dall'approvazione della stessa variante.

Considerato in ogni caso che dall'approvazione del vigente RU non vi è stato alcun interesse all'attuazione delle previsioni poste al di fuori dei centri abitati, si può prevedere che, seppure con lo snellimento procedurale previsto dalla variante proposta dovuto all'eliminazione delle procedure competitive e comparative, e con lo spostamento della scadenza quinquennale della parte b) del RU, una considerevole parte di tale 46,5% del dimensionamento non avrà attuazione.

In conclusione, considerato che si confermano le procedure di monitoraggio dello sviluppo edilizio, che rappresentano uno strumento di controllo in continuo sull'attuazione sia della parte a) sia della parte b), un leggero sovradimensionamento degli indici residenziali, di circa il 12%, è da considerarsi fisiologico ed utile a permettere l'effettivo raggiungimento degli obiettivi prefissati.

In ogni caso non sarà possibile superare il dato del residuo totale attuabile fino al 31/12/2015, pari a 615.744 mc di volumetrie residenziali, ma sarà unicamente consentito un superamento del 12% delle quote di edificazione residenziale assegnate alla singola UTOE, sempre nel rispetto della soglia complessiva del dimensionamento massimo di 615.744 mc.

Infatti, pur conservando indici residenziali che in caso di piena attuazione del RU consentirebbero un sovradimensionamento di circa il 12%, sarà possibile verificare in tempo reale attraverso il monitoraggio - sia per ciascuna UTOE, sia nel dato complessivo - la quota di volumetrie residenziali realizzate e conseguentemente interrompere il rilascio di permessi di costruire e l'approvazione di strumenti attuativi al raggiungimento o della quota assegnata ad ognuna delle UTOE o del dimensionamento massimo residenziale assegnato al Regolamento Urbanistico.

In definitiva, sarà attraverso la domanda reale di residenza nei diversi ambiti territoriali che si attueranno le previsioni del regolamento, dipendentemente dalle necessità insediative che dal momento della sua approvazione e fino alla scadenza delle sue previsioni si verranno a creare.

Nella seguente tabella sono quindi contenuti e riassunti i dati di dimensionamento residenziale al 31/12/2015 delle UTOE e del Regolamento Urbanistico nel suo compresso, mentre in nota alla stessa tabella sono indicate in una ulteriore specifica tabella, UTOE per UTOE, le soglie massime realizzabili nel rispetto del dimensionamento massimo prescritto.

CALCOLO DEI VOLUMI RESIDENZIALI E COMMERCIALI DELLE UTOE
SINTESI

UTOE	TOT. VOLUMI RESIDENZIALI	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI RU PARTE b)
1	1772	1772	0
2	343	343	0
3	1150	1150	0
4	264164	69805	194359
5	161359	108091	53269
6	54284	48882	5402
7	64968	35196	29772
8	67705	64452	3253
TOTALE	**615744**	**329690**	**286054**

N.b.: il dimensionamento residenziale massimo delle singole UTOE, consistente nel dato riportato dalla precedente tabella aumentato del 12% è il seguente, fermo restando il dimensionamento totale complessivo di 615.744 mc:

UTOE	VOLUMI RESIDENZIALI	VOLUMI RES. RU PARTE a)	VOLUMI RES. RU PARTE b)
1	2.024	2.024	0
2	392	392	0
3	1.314	1.314	0
4	301.737	79.731	222.005
5	184.308	123.462	60.846
6	62.003	55.833	6.170
7	74.208	40.201	34.007
8	77.333	73.617	3.716

3.2. Gli obiettivi della variante per il sistema commerciale

Sulla base dell'esame dell'aggiornamento del quadro conoscitivo sul sistema commerciale, è possibile ipotizzare una ridistribuzione interna delle superfici di vendita in modo da riequilibrare la suddivisione nelle singole UTOE delle medie strutture di vendita, sulla scorta dei seguenti obiettivi:

- attuare le previsioni commerciali complessivamente già definite dal Piano Strutturale;
- conformare le previsioni di sviluppo commerciale proporzionalmente alle reali capacità del tessuto insediativo di contenerle;
- dotare il territorio campigiano di esercizi commerciali di media dimensione in modo equilibrato;
- rendere effettivamente soddisfacibili le previsioni di edificazione commerciale del PS.

Le scelte di trasferimento delle superfici da un'UTOE all'altra sono state compiute in accordo con le necessità individuate dall'Amministrazione e tenuto in considerazione l'elaborato "13.9. Statuto dei luoghi" del Ps. Questo documento infatti prevede i punti principali sui quali articolare il progetto di sviluppo sostenibile.

Gli argomenti, come già detto in precedenza si articolano tra:

a) le risorse essenziali;
b) le invarianti strutturali;
c) il bilancio ambientale locale;
d) la crescita demografica orientativa della singola UTOE;
e) la crescita economica e sociale del luogo.

È altresì vero però che *"Lo Statuto dei Luoghi, allegato alle NTA del Piano Strutturale, ha valore prescrittivo relativamente agli elementi di cui alle lettere a), b), c) mentre ha valore di indirizzo per gli altri argomenti di cui alle lettere d) ed e)",* quindi le indicazioni che riguardano "d) la crescita demografica" ed "e) la crescita economica e sociale del luogo" costituiscono scelte di indirizzo e non hanno alcun valore prescrittivo.

Indubbiamente le azioni compiute sul territorio dovranno poi trovare riscontro all'interno del Bilancio Ambientale e della Valutazione integrata, garantendo un miglioramento anche sulla base delle previsioni dello Statuto dei luoghi.

Come si sarà facilmente intuito dalla disamina delle precedenti tabelle relative al confronto fra il residuo non attuato delle superfici di vendita relativo alle medie e grandi strutture commerciali al dettaglio, pari a 17.616 mq e le volumetrie/superfici lorde complessivamente previste per gli usi commerciali nelle diverse tipologie di vendita in sede fissa (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali), le aree edificabili previste dal RU contengono abbondantemente le previsioni di superfici di vendita del Piano Strutturale.

La scelta della quota di superfici di vendita da realizzare in ognuna delle UTOE è contenuta nella seguente tabella, redatta secondo una logica di equilibrata distribuzione di medie strutture di vendita nel territorio comunale, prevedendone la realizzazione laddove vi è ora carenza o necessità in relazione alla dimensione territoriale e dei centri abitati, ovviamente sempre all'interno della capienza massima possibile del RU.

PREVISIONI DI RIDISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI DI VENDITA			
UTOE	NUOVE SUPERFICI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALE (mq)	ESISTENTE 2010 MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (mq)	TOTALE ESISTENTE 2010 + PREVISIONI
1	**0**	0	0
2	**2.500**	50.047	52.547
3	**0**	0	0
4	**5.000**	6.132	11.132
5	**5.000**	1.772	6.772
6	**2.000**	2.079	4.079
7	**2.000**	1.398	3.398
8	**1.100**	0	1.100
TOTALE	**17.600**	**61.428**	**79.028**

Anche in questo caso, al fine di rendere più flessibile il piano e laddove se ne proponesse l'opportunità e la motivata richiesta, si potrebbe comunque ipotizzare la medesima possibilità prevista per le funzioni residenziali, di consentire nelle singole UTOE la realizzazione di una quota di superfici di vendita superiori del 12% rispetto a quelle di cui alla precedente tabella, sempre nel rispetto del dimensionamento complessivo dei 17.616 mq di superfici di vendita.

3.3. Riepilogo del dimensionamento residenziale e commerciale e della riduzione indici

Nella seguente tabella è evidenziato, UTOE per UTOE, il dimensionamento urbanistico delle previsioni volumetriche per gli usi residenziali e per gli usi commerciali nelle diverse tipologie di vendita conseguenti agli obiettivi che la variante al RU si propone. Vi è da precisare che le volumetrie commerciali esposte riguardano i soli ambiti nei quali sono ora realizzabili anche medie strutture di vendita, mentre le zone in cui sono comunque realizzabili - all'interno degli indici assegnati – solo gli esercizi di vicinato, non sono considerate in dette tabelle.

CALCOLO DEI VOLUMI RESIDENZIALI E COMMERCIALI DELLE UTOE

SINTESI

UTOE	TOT. VOLUMI RESIDENZIALI	TOTALE VOLUMI RES. RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI RES. RU PARTE b)	TOT. VOLUMI COMMERCIALI	TOTALE VOLUMI COMM. RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI COMM. RU PARTE b)
1	2.024	2.024	0	0	0	0
2	392	392	0	692.153	692.153	0
3	1.314	1.314	0	133.580	0	133.580
4	301.737	79.731	222.005	462.625	232.153	230.473
5	184.308	123.462	60.846	123.857	41.310	82.547
6	62.003	55.833	6.170	6.391	6.391	0
7	74.208	40.201	34.007	43.845	4.032	39.813
8	77.333	73.617	3.716	2.480	2.480	0
TOTALE	**703.318**	**376.573**	**326.744**	**1.464.932**	**978.520**	**486.412**

Tale dimensionamento è raggiunto per mezzo dell'applicazione - nelle diverse zone omogenee e per le articolazioni territoriali che i vigenti PS e RU prevedono - di indici ridotti, nella media, a circa il 60% degli attuali per le funzioni residenziali e degli indici confermati rispetto agli attuali per le funzioni commerciali.

Come già detto nel precedente paragrafo 3.1., il dimensionamento residenziale delle singole UTOE è sovrabbondante di circa il 12% e dovrà essere monitorato secondo le procedure già in atto in modo da non superare il dimensionamento totale residenziale previsto dal Regolamento Urbanistico in 615.744 mc.

La realizzazione delle residue superfici di vendita commerciali assegnate alle nuove medie strutture, definito al precedente paragrafo 3.2. in 17.616 mq, dovrà essere contenuto nelle volumetrie riportate nella precedente tabella e non precluderà la possibilità di realizzare esercizi di vicinato all'interno delle volumetrie realizzabili attraverso l'applicazione degli indici urbanistici.

La successiva seconda serie di tabelle espone zona per zona, in modo dettagliato per funzioni residenziali e commerciali, le relative superfici fondiarie o territoriali, i rispettivi indici di fabbricabilità proposti per la variante al Regolamento Urbanistico, le riduzioni per effetto della presenza di vincoli, le volumetrie teoricamente risultanti nel dettaglio di ogni zona e nel totale.

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015
TOTALE

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	SF o ST (mq) totale	IF o IT (mc/mq)	SF o ST aree non soggette a vincolo	IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo	V (mc) aree non soggette a vincolo	SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	TOTALE VOLUMI (mc)	TOTALE VOLUMI RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI RU PARTE b)
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)		21191													
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		13.544	0,60	13.544	0,60	8.126	0	0,06	0	0	0,42	0	8.126	8.126	
		Art.116 - Zona B		159.529	0,80	95.806	0,80	76.645	9.191	0,08	735	54.532	0,56	30.538	107.918	107.918	
		Art.118 - Zona Bc		165.594	0,50	86.054	0,50	43.027	14.529	0,05	726	65.011	0,35	22.754	66.507	66.507	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		25.488	0,50	16.392	0,50	8.196	95	0,05	5	9.001	0,35	3.150	11.351	11.351	
		Art.119 - Zona Br		6.907	1,00	1.060	1,00	1.060	0	0,10	0	5.847	0,70	4.093	5.153	5.153	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		36.080	2,00	36.080	2,00	72.160	0	0,20	0	0	1,40	0	72.160	72.160	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		210.690	0,42	202.404	0,42	85.010	8.286	0,04	348	0	0,29	0	85.358	85.358	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		72.438	/	72.438	/	20.000	0	/	/	0	/	/	20.000	20.000	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		67.741	0,50	43.185	0,50	21.593	0	0,05	0	24.556	0,35	8.595	30.187		30.187
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		698.461	0,42	614.343	0,42	258.024	84.118	0,04	3.533	0	0,29	0	261.557		261.557
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		90.130	/	90.130	/	35.000	0	/	/	0	/	/	35.000		35.000
	TOTALI			1.546.602		1.271.436		628.840	116.219		5.347	158.947		69.130	703.318	376.573	326.744
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	19.767	3,00	12.821	3,00	38.463	3.686	0,30	1.106	3.260	2,10	6.846	46.415	46.415	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	25.488	0,25	16.374	0,25	4.094	96	0,03	2	9.018	0,18	1.578	5.674	5.674	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	37.993	0,57	34.691	0,57	19.774	3.302	0,06	188	0	0,40	0	19.962	19.962	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	176.705	3,00	127.751	3,00	383.253	48.954	0,30	14.686	0	2,10	0	397.939	397.939	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	177.446	3,00	168.628	3,00	505.884	8.818	0,30	2.645	0	2,10	0	508.529	508.529	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	90.130	/	84.102	/	20.000	6.028	/	6.028	0	/	0	20.000		20.000
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	658.587	0,57	575.619	0,57	328.103	82.968	0,06	4.729	0	0,40	0	332.832		332.832
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	50.078	3,00	43.910	3,00	131.730	6.168	0,30	1.850	0	2,10	0	133.580		133.580
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			1.236.194		1.063.896		1.431.300	160.020		31.236	12.278		8.424	1.464.932	978.520	486.412

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015

UTOE 1

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq)*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)		21191													
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		2.894	0,80	2.489	0,80	1.991	405	0,08	32	0	0,56	0	2.024	2.024	
		Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br		0	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	0	0,70	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		0	/	0	/	/	0	/	/	0	/	/	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0	0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**2.894**		**2.489**		**1.991**	**405**		**32**	**0**		**0**	**2.024**	**2.024**	**0**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**0**		**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015
UTOE 2

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq)*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		565	0,80	481	0,80	385	84	0,08	7	0	0,56	0	392	392	
		Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br		0	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	0	0,70	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		0	/	0	/	/	0	/	/	0	/	/	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0	0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**565**		**481**		**385**	**84**		**7**	**0**		**0**	**392**	**392**	**0**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	134.318	3,00	88.672	3,00	266.016	45.646	0,30	13.694	0	2,10	0	279.710	279.710	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	145.393	3,00	136.602	3,00	409.806	8.791	0,30	2.637	0	2,10	0	412.443	412.443	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**279.711**		**225.274**		**675.822**	**54.437**		**16.331**	**0**		**0**	**692.153**	**692.153**	**0**

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015
UTOE 3

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq)*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		2.583	0,80	1.538	0,80	1.230	1.045	0,08	84	0	0,56	0	1.314	1.314	
		Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br		0	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	0	0,70	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		0	/	0	/	/	0	/	/	0	/	/	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0	0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**2.583**		**1.538**		**1.230**	**1.045**		**84**	**0**		**0**	**1.314**	**1.314**	**0**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4 5	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	50.078	3,00	43.910	3,00	131.730	6.168	0,30	1.850	0	2,10	0	133.580		133.580
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**50.078**		**43.910**		**131.730**	**6.168**		**1.850**	**0**		**0**	**133.580**	**0**	**133.580**

10%	% residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70%	% residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015

UTOE 4

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq) ora assegnati dal RU*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		59.698	0,80	58.540	0,80	46.832	1.158	0,08	93	0	0,56	0	46.925	46.925	
		Art.118 - Zona Bc		36.563	0,50	36.563	0,50	18.282	0	0,05	0	0	0,35	0	18.282	18.282	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		16.374	0,50	16.374	0,50	8.187	0	0,05	0	0	0,35	0	8.187	8.187	
		Art.119 - Zona Br		0	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	0	0,70	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		0	/	0	/	/	0	/	/	0	/	/	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		15.091	0,42	15.091	0,42	6.338	0	0,04	0	0	0,29	0	6.338	6.338	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0	0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		38.853	0,50	38.853	0,50	19.427	0	0,05	0	0	0,35	0	19.427		19.427
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		438.493	0,42	394.609	0,42	165.736	43.884	0,04	1.843	0	0,29	0	167.579		167.579
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		90.130	/	90.130	/	35.000	0	/	/	0	/	/	35.000		35.000
	TOTALI			**695.202**		**650.160**		**299.801**	**45.042**		**1.936**	**0**		**0**	**301.737**	**79.731**	**222.005**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	15.024	3,00	12.821	3,00	38.463	2.203	0,30	661	0	2,10	0	39.124	39.124	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	16.374	0,25	16.374	0,25	4.094	0	0,03	0	0	0,18	0	4.094	4.094	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	15.091	0,57	15.091	0,57	8.602	0	0,06	0	0	0,40	0	8.602	8.602	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	28.212	3,00	28.068	3,00	84.204	144	0,30	43	0	2,10	0	84.247	84.247	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	32.053	3,00	32.026	3,00	96.078	27	0,30	8	0	2,10	0	96.086	96.086	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	90.130	/	84.102	/	0	6.028	/	6.028	0	/	0	20.000		20.000
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	407.916	0,57	364.954	0,57	208.024	42.962	0,06	2.449	0	0,40	0	210.473		210.473
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**604.800**		**553.436**		**439.464**	**51.364**		**9.189**	**0**		**0**	**462.625**	**232.153**	**230.473**

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015

UTOE 5

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq)*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		16.404	0,80	15.868	0,80	12.694	536	0,08	43	0	0,56	0	12.737	12.737	
		Art.118 - Zona Bc		27.829	0,50	22.919	0,50	11.460	4.910	0,05	246	0	0,35	0	11.705	11.705	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br		0	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	0	0,70	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		0	/	0	/	/	0	/	/	0	/	/	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		195.599	0,42	187.313	0,42	78.671	8.286	0,04	348	0	0,29	0	79.019	79.019	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		72.438	/	72.438	/	20.000	0	/	/	0	/	/	20.000	20.000	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		154.923	0,42	143.754	0,42	60.377	11.169	0,04	469	0	0,29	0	60.846		60.846
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**467.193**		**442.292**		**183.202**	**24.901**		**1.105**	**0**		**0**	**184.308**	**123.462**	**60.846**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	22.902	0,57	19.600	0,57	11.172	3.302	0,06	188	0	0,40	0	11.360	11.360	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	12.831	3,00	9.667	3,00	29.001	3.164	0,30	949	0	2,10	0	29.950	29.950	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	154.923	0,57	143.696	0,57	81.907	11.227	0,06	640	0	0,40	0	82.547		82.547
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**190.656**		**172.963**		**122.080**	**17.693**		**1.777**	**0**		**0**	**123.857**	**41.310**	**82.547**

10%	% residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70%	% residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015

UTOE 6

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq)*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RESID. RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RESID. RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		35.827	0,80	21	0,80	17	3.521	0,08	282	32.285	0,56	18.080	18.378	18.378	
		Art.118 - Zona Bc		18.250	0,50	3	0,50	2	755	0,05	38	17.492	0,35	6.122	6.161	6.161	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		9.114	0,50	18	0,50	9	95	0,05	5	9.001	0,35	3.150	3.164	3.164	
		Art.119 - Zona Br		4.293	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	4.293	0,70	3.005	3.005	3.005	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		12.562	2,00	12.562	2,00	25.124	0	0,20	0	0	1,40	0	25.124	25.124	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0	0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		16.540	0,50	2.543	0,50	1.272	0	0,05	0	13.997	0,35	4.899	6.170		6.170
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**96.586**		**15.147**		**26.423**	**4.371**		**324**	**77.068**		**35.256**	**62.003**	**55.833**	**6.170**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	3.562	3,00	0	3,00	0	1.483	0,30	445	2.079	2,10	4.366	4.811	4.811	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	9.114	0,25	0	0,25	0	96	0,03	2	9.018	0,18	1.578	1.581	1.581	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**12.676**		**0**		**0**	**1.579**		**447**	**11.097**		**5.944**	**6.391**	**6.391**	**0**

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015

UTOE 7

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	*SF o ST (mq) totale*	*IF o IT (mc/mq)*	*SF o ST aree non soggette a vincolo*	*IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo*	*V (mc) aree non soggette a vincolo*	*SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102*	*SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15*	*TOTALE VOLUMI (mc)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE a)*	*TOTALE VOLUMI RU PARTE b)*
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		13.544	0,60	13.544	0,60	8.126	0	0,06	0	0	0,42	0	8.126	8.126	
		Art.116 - Zona B		16.864	0,80	16.767	0,80	13.414	97	0,08	8	0	0,56	0	13.421	13.421	
		Art.118 - Zona Bc		32.633	0,50	26.520	0,50	13.260	6.113	0,05	306	0	0,35	0	13.566	13.566	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br		1.060	1,00	1.060	1,00	1.060	0	0,10	0	0	0,70	0	1.060	1.060	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		2.014	2,00	2.014	2,00	4.028	0	0,20	0	0	1,40	0	4.028	4.028	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0	0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		1.749	0,50	1.749	0,50	875	0	0,05	0	0	0,35	0	875		875
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		105.045	0,42	75.980	0,42	31.912	29.065	0,04	1.221	0	0,29	0	33.132		33.132
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**172.909**		**137.634**		**72.674**	**35.275**		**1.534**	**0**		**0**	**74.208**	**40.201**	**34.007**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	1.344	3,00	1.344	3,00	4.032	0	0,30	0	0	2,10	0	4.032	4.032	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	95.748	0,57	66.969	0,57	38.172	28.779	0,06	1.640	0	0,40	0	39.813		39.813
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**97.092**		**68.313**		**42.204**	**28.779**		**1.640**	**0**		**0**	**43.845**	**4.032**	**39.813**

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

RU VIGENTE - DIMENSIONAMENTO FUNZIONI RESIDENZIALI E COMMERCIALI AL 2015

UTOE 8

		articolo RUC vigente	articolo PS vigente	SF o ST (mq) totale	IF o IT (mc/mq)	SF o ST aree non soggette a vincolo	IF o IT (mc/mq) aree non soggette a vincolo	V (mc) aree non soggette a vincolo	SF o ST aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	V (mc) aree soggette a vincolo Artt. 100 e 102	SF o ST aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	IF o IT (mc/mq) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	V (mc) aree soggette a vincolo Art. 86 comm. 15	TOTALE VOLUMI (mc)	TOTALE VOLUMI RU PARTE a)	TOTALE VOLUMI RU PARTE b)
RESIDENZIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Artt.110 e 111															
		Art.109															
		Art.115 (parte)															
		Art.116 - Zona B															
		Art.115 (altri)															
		Art.118 - Zona Bc (permesso rilasciato)															
		Art.120 - Zona Bp															
		Art.120 - Zona Bp		0	0,60	0	0,60	0	0	0,06	0	0	0,42	0	0	0	
		Art.116 - Zona B		24.694	0,80	102	0,80	82	2.345	0,08	188	22.247	0,56	12.458	12.728	12.728	
		Art.118 - Zona Bc		50.319	0,50	49	0,50	25	2.751	0,05	138	47.519	0,35	16.632	16.794	16.794	
		Art.118 - Zona Bc (in PMU con D5)		0	0,50	0	0,50	0	0	0,05	0	0	0,35	0	0	0	
		Art.119 - Zona Br		1.554	1,00	0	1,00	0	0	0,10	0	1.554	0,70	1.088	1.088	1.088	
		Art.119 - Zona Br (piani di recupero presentati)		21.504	2,00	21.504	2,00	43.008	0	0,20	0	0	1,40	0	43.008	43.008	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0	0	
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC1)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/		0	
	Ambiti periurbani	Art.118 - Zona Bc		10.599	0,50	40	0,50	20	0	0,05	0	10.559	0,35	3.696	3.716		3.716
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C		0	0,42	0	0,42	0	0	0,04	0	0	0,29	0	0		0
		Artt.131, 128, 133bis - Zona C (in PC3)		0	/	0	/	0	0	/	/	0	/	/	0		0
	TOTALI			**108.670**		**21.695**		**43.134**	**5.096**		**325**	**81.879**		**33.873**	**77.333**	**73.617**	**3.716**
COMMERCIALE	Ambiti posti all'interno del perimetro del centro abitato	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	1.181	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	1.181	2,10	2.480	2.480	2.480	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0	0	
	Ambiti periurbani	Art. 133 - Zona D5 (Intervento diretto)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con BC)	Art. 25 - SF* Aree edificate e trasformabili B4	0	0,25	0	0,25	0	0	0,03	0	0	0,18	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (PC3)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	/	0	/	0	0	/	0	0	/	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5 (in PMU con C)	Art. 26 - SF* Ambiti strategici B5	0	0,57	0	0,57	0	0	0,06	0	0	0,40	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. 27 - SF* Aree produttive B6	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
		Art. 133 - Zona D5	Art. vari - Altri SF	0	3,00	0	3,00	0	0	0,30	0	0	2,10	0	0		0
	TOTALI			**1.181**		**0**		**0**	**0**		**0**	**1.181**		**2.480**	**2.480**	**2.480**	**0**

10% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Artt. 100 e 102

n.b.: per impostare la riduzione degli indici per effetto di vincoli digitare percentuale alternativa nella casella colorata in verde (gli indici si modificano contemporaneamente in tutti gli ambiti)

70% % residuo dell'indice per effetto riduzione vincolo_Art. 86 comm. 15

3.4. Salvaguardia delle procedure di autorizzazione urbaniste ed edilizie in itinere

Per effetto delle modifiche prospettate alla struttura normativa del Regolamento Urbanistico (con particolare riferimento agli indici di fabbricabilità) le possibilità di edificazione in diverse zone verranno sostanzialmente modificate.

A seguito della salvaguardia conseguente all'adozione della descritta variante al Regolamento Urbanistico tutte le richieste di approvazione di piani attuativi, di permessi di costruire e le dichiarazioni di inizio attività già agli atti dell'Amministrazione Comunale non conformi alle nuove disposizioni dovrebbero essere respinte o dovrebbero essere sostanzialmente modificate.

A tal proposito si ritiene utile, al fine di non bloccare attività di trasformazione già previste e pienamente legittime, di fare salve tutte le richieste di atti abilitativi, le dichiarazioni di inizio attività e le richieste di approvazione di piani attuativi già agli atti del Comune ed in istruttoria da parte degli uffici all'adozione della variante al Regolamento Urbanistico, che potranno completare il loro iter procedurale nell'osservanza del RU previgente. La salvaguardia sarà quindi efficace per le pratiche presentate a seguito dell'adozione della variante.

3.5. Le azioni di modifica al RU per il raggiungimento degli obiettivi prefissati

Come già detto precedentemente, per il raggiungimento degli obiettivi individuati, si potrà intervenire prevalentemente sulle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico.

Le uniche varianti alla cartografia del RU saranno costituite da due nuovi elaborati contenenti rispettivamente la ricognizione sul dimensionamento del residuo residenziale e delle medie strutture di vendita e la ricognizione aggiornata dei vincoli operanti sul territorio del Comune di Campi Bisenzio.

Tale ricognizione è infatti utile, oltreché all'aggiornamento del RU alla reale consistenza dei vincoli, alla individuazione aggiornata delle aree sulle quali sono operanti tali vincoli, per l'applicazione delle conseguenti riduzioni della potenzialità edificatoria.

Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del RU riguardano i seguenti articoli.

- Art. 2 – Elaborati del Regolamento Urbanistico Comunale
  - Modifica del comma 1 con l'indicazione di nuovi elaborati integrativi del RU:
  - ricognizione sul dimensionamento del residuo residenziale e delle medie strutture commerciali;
  - ricognizione dei vincoli interessanti il Comune di Campi Bisenzio.
- Art. 6 – Condizioni per l'edificabilità

- Eliminazione dei commi 3, 4, 5, che riguardano le procedure competitive e comparative.

- Art. 7 – Validità del Regolamento urbanistico comunale
  - Modifiche ai commi 2, 3, 5, estendendo le disposizioni anche alla specifica variante.

- Art. 9 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico
  - Soppressione del primo alinea del comma 1 riguardante le procedure competitive e comparative.

- Art.10 – Procedura competitiva e comparativa
  - Soppressione dell'intero articolo.

- Art. 13 – Piano di massima unitario
  - Soppressione dei commi 3 e 4 riguardanti le procedure competitive e comparative.

- Art. 18 – Disposizioni speciali per le attività commerciali
  - Modifica del comma 1, con eliminazione delle procedure competitive e comparative, sostituite dall'approvazione di piano attuativo nei casi di realizzazione di nuove attività commerciali eccedenti l'esercizio di vicinato;
  - Introduzione di successivi commi nei quali si richiamano i requisiti prescritti dal Regolamento Regionale sulle attività commerciali.

- Artt. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 – Costituenti il Capo II del Titolo II – Procedura competitiva e comparativa
  - Soppressione dell'intero Capo II, riguardante le procedure competitive e comparative.

- Art. 41 – Distanza fra i fabbricati
  - Precisazione che il contenuto del comma 8 riguarda le sole Zone C.

- Art. 43 Distanza dalla strada
  - Introduzione al comma 1 di una nota con riferimenti al Codice della Strada.

- Art. 44 – Spazi per parcheggi privati pertinenziali

- Ridefinizione, al comma 8, delle dimensioni minime del posto auto;
- Introduzione del nuovo comma 10 che richiama l'obbligo di trascrizione del vincolo di pertinenza per i parcheggi realizzati in deroga.

➢ Art. 48 – Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

- Modifiche ai commi 2 e 3 con corretti riferimenti al Regolamento regionale sulla certificazione energetica degli edifici;
- Eliminazione al comma 5 (diventato il comma 4) dei riferimenti alle procedure competitive e comparative ed introduzione dell'obbligo di rispondere ai requisiti di ecoefficienza per gli interventi soggetti a piani attuativi.

➢ 49 bis – Incentivi per la residenza sociale

- Soppressione del comma 4 riguardante le procedure competitive e comparative e dei riferimenti al medesimo comma presenti al comma 2;
- Modifica del comma 5 (che diventa il nuovo comma 4) che prevede l'approvazione di un Regolamento da parte del Consiglio Comunale, per la disciplina degli interventi di residenza sociale.

➢ Art. 100 - Elettrodotti, metanodotti e oleodotti

- Generale riscrittura dell'articolo con introduzione di nuovi o revisionati commi da 2 a 13 contenenti l'elenco e la descrizione degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale e le normative applicabili;
- Introduzione del comma 14, che rimanda all'applicazione del comma 11 dell'Art. 102 - Aree sottoposte a totale inedificabilità per le infrastrutture oggetto dell'articolo.

➢ Art. 101 Area di servizio per la distribuzione carburanti

- Eliminazione ai commi 1, 3, 4, dei riferimenti al Regolamento Regionale 42/R, abrogato;
- Eliminazione del comma 5 per i motivi di cui sopra.

➢ Art. 102 – Aree sottoposte a totale inedificabilità

- Introduzione al comma 2, lettera d), di riferimenti sulle aree attorno agli impianti a rischio di incidente rilevante e del nuovo comma g) di riferimenti all'Art. 100.

- Art. 110 – Centri storici (zona A)
  - Modifica del comma 4 per ammettere l'eventuale autorizzazione di strutture commerciali di media distribuzione, previa approvazione di piano attuativo;
  - Sostituzione al comma 6 di DIA con SCIA.

- Art. 116 - Zone residenziali da consolidare (zona B)
  - Modifica del comma 2 per ammettere l'eventuale autorizzazione di strutture commerciali di media distribuzione, previa approvazione di piano attuativo;
  - Modifica del comma 3 con riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF, che viene anche attribuito separatamente agli usi residenziali (IF = 0,8 mc/mq) ed agli altri usi (IF = 0,2 mc/mq);
  - Modifica del comma 4 e soppressione dei commi 5 e 6, con la conferma degli interventi ora attuabili fino alla consistenza complessiva di mc. 682 e la soppressione delle procedure competitive e comparative;
  - Conseguente aggiornamento della numerazione dei successivi commi dell'articolo;
  - Introduzione di un nuovo comma 10, il quale dispone che gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione eccedenti la volumetria di mc. 2.000 siano accompagnati da convenzione approvata dalla Giunta Comunale che preveda la realizzazione e cessione degli standard a parcheggio pubblico all'interno del lotto di intervento, nella misura minima disposta dal comma 8 del successivo art.138 (ovvero di 10 mq/100 mc di volumetria residenziale).
- Art. 117 - Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale:
  - Soppressione dei commi 3 e 4 riguardanti le procedure competitive e comparative;
  - Conseguente aggiornamento della numerazione dei successivi commi dell'articolo;
  - Modifica del comma 3 (ex comma 5) per ammettere l'eventuale autorizzazione di strutture commerciali di media distribuzione, previa approvazione di piano attuativo;
  - Modifica del comma 4 (ex comma 6) con riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF, che viene anche attribuito separatamente agli usi residenziali (IF = 0,5 mc/mq) ed agli altri usi (IF = 0,25 mc/mq);

- Modifica del comma 5 (ex comma 7) con eliminazione delle precedenti ripartizioni fra gli usi;
- Soppressione del comma 11 che rimandava ai precedenti commi 3 e 4, a loro volta soppressi.

- Art. 119 - Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br):
  - Modifica del comma 3 con riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF, che viene anche attribuito separatamente agli usi residenziali (IF = 1,00 mc/mq) ed agli altri usi (IF = 0,25 mc/mq);
  - Soppressione del comma 5, che contiene riferimenti errati;
- Art. 120 – Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale (zona Bp)
  - Modifica del comma 4 con riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria IT, che viene anche attribuito separatamente agli usi residenziali (IT = 0,6 mc/mq) ed agli altri usi (IT = 0,25 mc/mq).
- Art. 126 – Elementi documentali di storia del territorio
  - Sostituzione al comma 4 di DIA con SCIA.
- Art. 128 - Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale:
  - Soppressione dei commi 3 e 4 riguardanti le procedure competitive e comparative;
  - Conseguente aggiornamento della numerazione dei successivi commi dell'articolo;
  - Modifica del comma 4 (ex comma 6) con riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale IT, che viene anche attribuito separatamente agli usi residenziali (IT = 0,42 mc/mq) ed agli altri usi (IT = 0,57 mc/mq);
  - soppressione della parte del comma 5 (ex comma 7) che contiene riferimenti alle procedure competitive e comparative;
  - Modifica del comma 6 (ex comma 8), con l'eliminazione delle precedenti quote di ripartizione funzionale e con l'inserimento di una disposizione di salvaguardia della quota di residenza sociale in caso di sostituzione degli usi residenziali con altri usi;
  - Soppressione del comma 11 contenente riferimenti alle procedure competitive e comparative.

- Art. 138 - Parcheggi pubblici

  - Modifica del comma 8 per aumentare la dotazione di parcheggi pubblici a 10 mq/100 mc di volumetria residenziale all'interno dei perimetri dei PMU.

- Art. 156 bis – Produzione di energia da fonti rinnovabili

  - Complessiva rivisitazione e riscrittura dell'articolo per adeguarlo alle intervenute modifiche legislative e regolamentari, con particolare riferimento alla L.r. 11/2011 e al Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 10/9/2010, con individuazione delle aree in cui è consentito installare impianti fotovoltaici a terra.

- Art. 157 – Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico residenziale e commerciale

  - Complessiva rivisitazione e riscrittura dell'articolo per uniformarlo a quanto precedentemente espresso ai paragrafi 3.1, 3.2, 3.3 della presente relazione, sinteticamente riassumibile in:

  - dimensionamento complessivo delle volumetrie residenziali realizzabili fino al 31/12/2015 pari a 615.744 mc, dei quali 329.690 mc realizzabili negli ambiti territoriali disciplinati dalla parte a) del Regolamento urbanistico e 286.054 mc realizzabili negli ambiti territoriali disciplinati dalla parte b) del Regolamento urbanistico;
  - ripartizione di tale dimensionamento residenziale all'interno delle singole UTOE;
  - possibilità di superamento del dimensionamento residenziale assegnato alla singola UTOE fino a più 12%, nel rispetto del dimensionamento complessivo;
  - dimensionamento complessivo delle nuove superfici di vendita commerciali al dettaglio destinabili a medie strutture di vendita, fino al 31/12/2015, pari a 17.600 mq;
  - ripartizione del dimensionamento delle nuove superfici di vendita all'interno delle singole UTOE;
  - possibilità di superamento del dimensionamento delle nuove superfici di vendita assegnato alla singola UTOE fino a più 12%, nel rispetto del dimensionamento complessivo;
  - mantenimento delle disposizioni in materia di monitoraggio dello sviluppo edilizio di cui all'art. 158, al fine di assicurare il rispetto dei limiti precedentemente esposti.

- Art. 158 – Monitoraggio dello sviluppo edilizio

  - Eliminazione dal comma 2, lettera c), dei riferimenti dei bandi di cui alle procedure competitive e comparative.

- Art. 160 – Misure di salvaguardia

- Integrazione del comma 5 in modo da permettere che le richieste relative a piani attuativi, a permessi di costruire ed a dichiarazioni di inizio attività presentate prima dell'adozione della variante al Regolamento urbanistico e le varianti ai permessi di costruire e alle dichiarazioni di inizio attività in corso di validità alla medesima data siano valutate con riferimento alla normativa urbanistica previgente alla stessa variante, facendo in ogni caso salva la facoltà del richiedente di optare per l'applicazione della normativa urbanistica modificata a seguito dell'approvazione della variante al Regolamento urbanistico.

4 – Valutazione Integrata: sistemi, fattori, impatti e criteri di valutazione

4.1. Premessa logica e metodologica alla valutazione integrata

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sono dotati di uno strumento per la valutazione dei loro effetti: il BAL – Bilancio ambientale locale.

Già nello Statuto dei Luoghi del PS si definisce la struttura del BAL, che deve fare riferimento a tre dei cinque elementi sviluppati dallo statuto dei luoghi nella definizione dello sviluppo sostenibile, tali tre elementi sono i seguenti ed affrontano:

- le risorse essenziali del luogo-territorio, con definizione degli "indicatori di stato": basso, medio, alto, notevole sulla base delle ricerche conoscitive svolte;
- il Bilancio Ambientale Locale (BAL), con definizione degli "indicatori di pressione";
- la crescita economica e sociale del luogo, individuando i livelli di criticità delle modificazioni prospettate per le risorse, con definizioni degli "indicatori di sostenibilità" e quindi delle politiche di protezione e controllo.

Sempre lo statuto dei luoghi del PS prevede che il Bilancio Ambientale Locale sia ulteriormente sviluppato nell'ambito del Regolamento Urbanistico e sia aggiornato in occasione di ogni variante apportata allo stesso Regolamento.
Il BAL deve riferirsi alle singole UTOE e deve contenere i seguenti argomenti:

1) il sistema Biodiversità (flora, fauna ed ecosistemi);
2) il sistema Acque (usi agricolo, civile, industriale e smaltimento reflui);
3) il sistema Aria (inquinamento atmosferico e rumore);
4) il sistema Energia (gas metano, elettricità, trasporti);
5) il sistema Rifiuti (isole ecologiche, stazioni ecologiche, per la raccolta differenziata);
6) il sistema Sensorialità (visivo, sonoro, olfattivo, tattile).

E' altresì disposto che per ciascuno dei richiamati sistemi siano definiti:

a) gli indicatori di Stato, recuperando i dati contenuti nelle ricerche conoscitive di cui agli elaborati del Piano Strutturale;
b) gli indicatori di pressione, recuperando i dati relativi alle attività produttive (agricoltura, commercio, industria) alla mobilità e all'incremento demografico programmato nelle singole UTOE;
c) gli indicatori di sostenibilità, tenendo di riferimento le scelte programmatorie e progettuali del Piano Strutturale.

I gradi di giudizio con i quali definire le valutazioni relative agli indicatori di cui sopra devono essere: basso, medio, alto, notevole.

Il Regolamento Urbanistico quindi sviluppa ed attua le disposizioni del PS, articolando il BAL in specifiche schede con le quali, per ognuna delle UTOE, si compie una valutazione di sostenibilità del RU per ognuno dei sei sistemi previsti dallo statuto dei luoghi per mezzo di indicatori di stato, pressione e sostenibilità individuati specificamente in relazione alle identità, caratteristiche, obiettivi, azioni, previsti per ognuna delle UTOE, e giungendo ad un giudizio finale di sostenibilità.

In particolare il BAL inerisce, oltreché alla sostenibilità del RU, alla verifica degli obiettivi individuati dal PS ed al loro grado di soddisfacimento attraverso la sua attuazione per mezzo dello stesso RU.

A tal riguardo si ritiene che la variante proposta al RU non sia lo strumento idoneo a compiere tale verifica in quanto, oltre ad essere limitata a due soli sistemi funzionali – il residenziale ed il commerciale - non modifica le previsioni ed il dimensionamento del vigente RU per tali sistemi, ma provvede unicamente, come descritto nei precedenti paragrafi, a consentirne la equilibrata e razionale attuazione nell'arco temporale già previsto.

La valutazione che si propone, svolta ai sensi del "Titolo II, Capo I – Valutazione integrata di piani e programmi" della L.r. 01/2005 e del Regolamento 09 febbraio 2007, n.4/R, sarà perciò circoscritta alle specifiche previsioni della variante proposta e prenderà in considerazione nello specifico i possibili effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana della stessa variante, attesi a seguito delle azioni di trasformazione, per le sole modificazioni che la variante propone al vigente Regolamento Urbanistico (come d'altra parte disposto all'Art.11, commi 1 e 2 del già citato Regolamento 4/R/2007), gli effetti del quale sono già stati valutati in sede di predisposizione ed approvazione dello stesso atto di governo del territorio che si propone di variare.

Dal punto di vista metodologico si valuteranno separatamente i possibili effetti in ognuno dei sistemi da considerare, compiendo al contempo una valutazione in modo integrato delle possibili interazioni con gli altri sistemi e dei relativi possibili effetti di amplificazione o di moderazione.

Considerata altresì la limitatezza e la semplicità della proposta di variante, che inerisce di fatto a sole modifiche alle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, si ritiene di poter unificare le fasi di valutazione iniziale e valutazione intermedia di cui agli artt. 5 e 7 del precitato Regolamento 4/R/2007.

4.2. Valutazione degli effetti territoriali

Per quanto riguarda gli effetti territoriali, la variante proposta si limita a:

1. ricalibrare la distribuzione dei volumi residenziali già assentibili all'interno delle zone territoriali omogenee già previste dal vigente RU, sulla base della effettiva dimensione di tali zone, in ognuna delle UTOE già previste dal PS e dal RU vigenti;
2. ridurre gli indici di fabbricabilità territoriale al 60% circa degli attualmente vigenti;
3. sopprimere le procedure competitive e comparative che ora regolano - sia all'interno dei centri abitati, sia al loro esterno - l'attuazione delle previsioni del RU;
4. aumentare la quota di cessione di standard a parcheggio pubblico da realizzarsi nei casi di realizzazione di volumi residenziali per interventi - indicativamente - maggiori 2.000 mc e per tutti gli interventi soggetti a PMU, da 3 mq/10mc a 10 mq/10mc di costruzione;
5. ridistribuire il residuo commerciale all'interno delle UTOE.

Gli effetti del precedente punto 1 sono da vedere in relazione a quelli di cui al punto 2, infatti se per effetto della nuova distribuzione delle volumetrie nelle diverse UTOE si verificherà uno spostamento del carico insediativo fra le UTOE, tale spostamento sarà di fatto una calibrazione delle previsioni del RU sulle effettive capacità del territorio di assorbire tale carico, con una contestuale riduzione dei carichi insediativi sulle singole aree edificabili per effetto della riduzione degli indici.

Le procedure competitive e comparative che si propone di sopprimere, da attuarsi per mezzo di bandi pubblici, costituiscono ora lo strumento – mutuato dall' "Art. 13 – Pubblico Avviso" del Regolamento 09 febbraio 2006, n.51/R, di attuazione del Titolo V della L.r. 01/2005 – per regolare l'attuazione delle aree di trasformazione e non consentire il superamento del dimensionamento previsto. Tale strumento, indubbiamente utile e necessario se utilizzato come disposto dal citato Regolamento n.51/R/2006 in sede di "definizione del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico", non ha ragione di essere in fase attuativa del RU, in quanto il dimensionamento strategico è già stato definito con l'approvazione dello stesso RU, ora vigente, per mezzo della fissazione del limite volumetrico massimo consentito per le funzioni residenziali. Ad ulteriore giustificazione dell'eliminazione di tali procedure, vi è da sottolineare che la variante proposta elimina alla fonte le possibilità di "sforamento" del dimensionamento, da un lato dimensionando gli indici alle effettive possibilità di edificazione nelle varie zone del territorio nel rispetto del dimensionamento già previsto, dall'altro con il mantenimento del monitoraggio dello sviluppo edilizio da parte degli uffici comunali competenti.
Anche la funzione di regolazione della contestuale realizzazione degli standard, delle dotazioni di servizi e di infrastrutturazione del territorio finora governata attraverso le procedure competitive e comparative, è ora garantita dalle altre disposizioni del RU che prescrivono tale contestualità di attuazione, altresì modificate con l'aumento dell'incidenza dello standard a parcheggio pubblico di cui si è detto al precedente punto 4.

Per quanto attiene poi alle previsioni commerciali, si tratta di una distribuzione più calibrata di medie strutture di vendita a servizio delle diverse parti del territorio e della popolazione insediata.

4.3. Valutazione degli effetti ambientali

Sui possibili effetti ambientali, anche per quanto già accennato precedentemente sulla struttura del BAL del RU, pare di poter affermare che la variante proposta non incida sugli assetti già previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, in quanto non aumenta il dimensionamento, incide unicamente su aree già urbanizzate o già urbanizzabili senza modificarne le delimitazioni, non modifica alcuna disposizione normativa di interesse ambientale.
Per gli stessi motivi si valuta che la variante non abbia incidenza sugli ecosistemi tutelati delimitati dal "SIR 45 Stagni della Piana Fiorentina" e della "ANPIL di Focognano", anzi che per effetto della riduzione degli indici residenziali si possa ipotizzare una diminuzione dei fattori di pressione antropica sul sistema territoriale ed ambientale.

4.4. Valutazione degli effetti sociali ed economici

Per quanto attiene i sistemi sociale ed economico, gli effetti prevedibili della variante paiono essere essenzialmente legati ai seguenti fattori principali che si elencano di seguito.
Alla scadenza del limite temporale previsto al 31/12/2010 dal vigente RU per l'attuazione della prima quota di dimensionamento residenziale è presente un residuo di circa 615.000 mc; tale residuo è però di dubbia attuazione per effetto della stessa struttura del RU; infatti, per effetto del contingentamento del dimensionamento all'interno delle singole UTOE, della attuale divergenza fra tale dimensionamento (definito dalla struttura normativa) ed il reale dimensione delle aree edificabili sul territorio (definito dalla cartografia) e per effetto delle inevitabili procedure comparative e competitive previste, si sta generando, dopo la ripresa dell'attività edilizia conseguente all'approvazione della variante 2008 al RU, una ulteriore fase di stasi dell'attività edilizia. Tale incertezza e stagnazione dell'attività edilizia ha due possibili effetti negativi, il primo legato alle necessità di completamento più minuto dell'armatura edilizia, realizzato direttamente dai privati per le esigenze familiari, il secondo legato alle difficoltà di attuazione delle trasformazioni più estese da parte del mondo imprenditoriale, con le conseguenti ricadute sul mercato del lavoro e sull'economia locali.
La nuova ed equa ripartizione del dimensionamento e le più semplici modalità di attuazione dovute all'eliminazione delle procedure competitive e comparative permetteranno una effettiva ed equilibrata attuazione delle previsioni del RU ed una maggiore capacità operativa da parte del sistema delle imprese del settore edilizio.
La nuova struttura normativa del regolamento urbanistico esposta nel precedente paragrafo sugli effetti territoriali è quindi proposta al fine di correggere le difficoltà sopra esposte, di consentire una

più efficace attuazione del RU e di superare conseguentemente la situazione di incertezza e di stasi dell'economia locale (d'altra parte aggravata dalle contingenze economiche globali e nazionali).
Peraltro il richiamato abbassamento degli indici di fabbricabilità per le funzioni residenziali, indispensabile per la razionalizzazione e corretta conformazione del RU, non dovrebbe avere particolari effetti collaterali sul mercato locale dell'edilizia.

Infatti una lieve possibile modificazione del valore fondiario delle aree edificabili, sarà compensato e controbilanciato dallo snellimento e dalla semplificazione delle procedure operato, che renderà da un lato più certo il quadro attuativo, dall'altro più rapida la realizzazione degli investimenti sul mercato edilizio-immobiliare, comprimendo conseguentemente gli oneri finanziari, le immobilizzazioni di capitali, di mezzi, di strumenti operativi, in definitiva comprimendo gli effettivi costi complessivi di realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici.
D'altra parte il mondo imprenditoriale e la cittadinanza sono già da tempo preparati alla riduzione degli indici di fabbricabilità, già prevista nel programma elettorale di legislatura del candidato Sindaco Adriano Chini, poi eletto.
Sempre in relazione al programma di legislatura, ed in relazione alle valutazioni sugli effetti economici esposti in relazione al mercato dell'edilizia, sia per quanto riguarda l'acquisto, sia per quanto riguarda l'affitto delle abitazioni, occorrerà prevedere a favore degli strati sociali più deboli, in sede di attuazione del RU, l'effettiva realizzazione di congrue quote di edilizia residenziale sociale contestualmente alla realizzazione di edilizia residenziale privata, anche per mezzo dell'apposito Regolamento già previsto a riguardo.
Di converso la parte delle modifiche normative riguardanti il sistema commerciale, che ricalibra e rende più agevole la realizzazione del residuo dimensionamento commerciale relativo alle medie strutture di vendita pare andare nella direzione di favorire una più capillare ed efficiente rete di vendita al dettaglio con possibili effetti sia sul versante della più facile reperibilità dei prodotti, che sul regime concorrenza/prezzi.

4.5. Valutazione degli effetti sulla salute umana

Per quanto riguarda infine i possibili effetti indotti sulla salute umana da parte della variante proposta, non sono prevedibili modificazioni rispetto al quadro esistente in relazione alle previsioni ed all'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.
Non sono infatti previsti maggiori carichi insediativi capaci di generare traffico e quindi inquinamento acustico ed atmosferico, le volumetrie realizzabili non vedono modificazioni di consistenza ed anche in questo caso il carico sul sistema della mobilità non sarà modificato rispetto al quadro vigente, come non sono da attendersi modifiche rispetto al regime già previsto di produzione di gas serra generati dal riscaldamento o raffrescamento degli edifici o da necessità energetiche.

Dal punto di vista delle radiazioni di vario genere o di fattori di rischio, non vi sono modifiche al corpo normativo tali da configurare una modifica rispetto alle attuali previsioni.

4.6. Valutazione integrata degli effetti e conclusioni

Come si è potuto comprendere dai precedenti paragrafi sugli effetti attesi nei diversi sistemi, la variante proposta ha un'incidenza limitata e circoscritta sugli assetti generali attuali, accompagnata da un probabile miglioramento delle procedure attuative, della distribuzione territoriale ed equità delle previsioni del RU.

I principali possibili effetti infatti sono i seguenti:

- Snellimento delle procedure di attuazione del RU;
- Aumento dello standard a parcheggio;
- Diminuzione degli indici residenziali ai fini del controllo del dimensionamento;
- Più equilibrata distribuzione delle medie strutture di vendita;
- Controllo del dimensionamento residenziale e commerciale intrinseco alla struttura del RU;
- Contestuale attuazione delle previsioni e delle dotazioni di standard, servizi, infrastrutture;
- Eliminazione dei fattori di stasi nel settore delle costruzioni.

In definitiva pare di poter concludere che la variante possa conseguire un miglioramento della struttura normativa del Regolamento Urbanistico ed una più snella ed efficace attuazione dell'Atto di governo del territorio ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale di Campi Bisenzio con il Piano Strutturale vigente.