



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
finalizzata al riallineamento al Piano Strutturale
con contestuale adeguamento ai contenuti della
Legge Regionale n. 1/2005

RELAZIONE e VALUTAZIONE INTEGRATA

MODIFICHE DA INTRODURRE IN CONSEGUENZA
DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Progettista: Arch. RICCARDO BARTOLONI
Via Farinata degli Uberti 2, 50125, Firenze



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata al riallineamento al Piano Strutturale con contestuale adeguamento ai contenuti della Legge Regionale n. 1/2005

TESTO SOVRAPPOSTO

N.B.: per semplicità di lettura si riportano i soli paragrafi della relazione generale per i quali si propongono modifiche in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni.

7.12 I criteri per la ripartizione dello sviluppo residenziale

Una delle principali criticità del Regolamento Urbanistico vigente deriva dall'aver ignorato la risposta strategica che il Piano Strutturale intende dare al fabbisogno residenziale mediante una equilibrata ripartizione tra interventi di recupero, completamenti ed espansioni.

La presente variante si fa carico di declinare in termini operativi tale indicazione strategica, garantendo la coerente ripartizione nel tempo delle singole risposte parziali in un quadro di conformità complessiva con il Piano Strutturale.

A tal fine, è agevole osservare come le quote previste per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale non potranno essere costanti nel tempo (né sarebbe opportuno lo fossero). Inevitabilmente il soddisfacimento delle esigenze abitative tenderà inizialmente a trovare soddisfazione nelle zone di completamento residenziale, di più immediata attuazione e di impegno economico e finanziario più contenuto (e quindi accessibili anche a piccoli imprenditori e semplici cittadini).

Viceversa le zone di espansione residenziale, sicuramente tenderanno ad essere attuate in maniera più diluita nel tempo, in quanto più impegnative sia dal punto di vista della procedura (e quindi dei tempi) che da quello economico-finanziario (e quindi alla portata dei soli imprenditori di media o grande dimensione).

Deve poi ritenersi che anche gli interventi di recupero tenderanno, a loro volta, a ripartirsi equamente nel tempo (in quanto non dipendenti solo dalla scelta dell'operatore ma spesso

legati ai tempi di liberazione o dismissione dell'immobile da recuperare), anche se è ragionevole ipotizzare una loro concentrazione nel primo periodo (quando più numerosi sono gli edifici da recuperare) per poi decrescere moderatamente ma progressivamente nel tempo.

Sulla scorta di tali considerazioni, il Regolamento Urbanistico prevede che le quote di risposta al fabbisogno abitativo previste dal Piano Strutturale siano conseguite nel tempo in coerenza con le prevedibili dinamiche di fattibilità degli interventi (accentuate nel primo quinquennio e poi decrescenti bruscamente per **i recuperi e le zone di completamento e più moderatamente, mentre rimangono significative per i recuperi e le espansioni**). La prevista ripartizione temporale della risposta al fabbisogno è riportata nella seguente tabella di sintesi, in cui sono indicati i valori **assoluti e quelli percentuali** relativi ad ogni quinquennio:

Periodo	Totale		Recupero		Completamento		Espansione	
	nr.	%	nr.	%	nr.	%	nr.	%
2005-2010	4.779	48,87%	717	7,33%	1.450	14,83%	2.612	26,71%
2010-2015	3.000	30,68%	450	4,60%	330	3,37%	2.220	22,70%
2015-2020	2.000	20,45%	300	3,07%	176	1,80%	1.524	15,59%
2005-2020	9.779	100,00%	1.467	15,00%	1.956	20,00%	6.356	65,00%
2005-2010	4.779		1.067		1.706		2.006	
2010-2015	3.000		250		150		2.600	
2015-2020	2.000		150		100		1.750	
2005-2020	9.779		1.467		1.956		6.356	
		100%		15%		20%		65%

E' facile rilevare come con tale tipo di ripartizione siano rispettate sia le probabili dinamiche attuative che i limiti posti dal Piano Strutturale (rispettivamente 15%, 20% e 65% al 2020).

Per maggior chiarezza la ripartizione della risposta al fabbisogno abitativo prefigurata dal Regolamento Urbanistico è sintetizzata nel grafico nr. 14, che rende evidente la suddivisione dello sviluppo residenziale sia nel tempo che in funzione del tipo di intervento.

Ovviamente il descritto criterio di ripartizione vincola i successivi Regolamenti Urbanistici, se non altro perchè le eventuali diverse risposte (ove si decidesse di mutar

criterio) potranno disciplinare solo le quote residue, nel rispetto dell'indicazione strategica del Piano Strutturale.

7.16 Il controllo del disegno urbano delle zone di completamento

Alcune zone di completamento particolarmente significative sono suscettibili di incidere in misura apprezzabile sul futuro disegno urbano delle parti di città interessate. Per tali zone il Regolamento Urbanistico subordina l'attuazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo che definisca nel dettaglio il disegno urbano, le relazioni tra spazi pubblici e spazi privati, le caratteristiche tipologiche degli edifici e tutti gli altri elementi di carattere urbanistico necessari a garantirne l'attuazione nel contesto di un disegno condiviso e controllato. Tenendo poi in considerazione ~~l'eventualità (tutt'altro~~ **il fatto che improbabile) che, in alcuni casi,** la trasformazione ~~possa~~**debba** coinvolgere sia risorse pubbliche che private, il Regolamento Urbanistico introduce poi ~~la facoltà di attivare~~ i più articolati strumenti introdotti dalla L.R. 1/2005: ~~i programmi complessi di riqualificazione insediativa e, eventualmente, i~~ **piani complessi di intervento (espressamente previsti in alcuni casi di interventi rilevanti e complessi) e, eventualmente, i programmi complessi di riqualificazione insediativa.**

8. IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

8.1 I limiti dello sviluppo residenziale all'anno 2013

Ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico si assumono, in via cautelativa, i valori indicati dal Piano Strutturale come inderogabili (anche se lo stesso espressamente li qualifica come indicativi e ben potrebbero giustificarsi motivati scostamenti).

Primo obiettivo è pertanto il contenimento della volumetria ad uso residenziale realizzabile al termine dell'anno 2010 entro il limite di mc. 456.000.

Secondo obiettivo è l'individuazione di una soglia per l'anno 2013 (prevedibile anno di decadenza delle previsioni di trasformazione), da ricercarsi nella logica, già ricostruita, dello sviluppo 2010-2020. Trascurando l'andamento effettivo della curva di crescita, con criterio ulteriormente cautelativo, si assume che lo sviluppo previsto nel quinquennio 2011-2015 sia costante e pertanto si individua l'ulteriore limite alla fine dell'anno 2012 come segue:

- incremento di abitanti nel quinquennio 2011-2015: nr. 3.000
- volumetria ad uso residenziale ammissibile nel periodo 2011-2015: mc. 300.000
- quota da attribuire al biennio 2011-2012 (2/5 del totale): mc. 120.000

Stabiliti i limiti complessivi allo sviluppo residenziale (mc. 456.000 al 31/12/2010 e mc. 120.000 nel biennio successivo), occorre decidere come esso debba essere attuato, distinguendo quindi tra le varie zone a tal fine deputate e tra le diverse modalità di attuazione ammesse dal Regolamento Urbanistico.

8.2 Il dimensionamento delle zone di espansione

Si è già illustrato come l'attuazione delle zone di espansione passi attraverso una procedura competitiva e comparativa che risponda a precise finalità pubbliche. E' ora decisivo stabilire quale sia la consistenza volumetrica che ciascun bando può mettere a disposizione dello sviluppo, nei limiti che il Regolamento Urbanistico predetermina al fine di assicurare il controllo non solo qualitativo ma anche quantitativo dello sviluppo residenziale.

Come determinato al paragrafo 7.12, l'espansione del periodo 2005-2010 deve essere contenuta in ~~2.612.006~~ abitanti e quindi in mc. ~~261.200.600~~. Ad oggi non risulta attuato alcun P.M.U., pertanto l'intera consistenza è disponibile e costituisce il limite complessivo che i bandi che saranno emanati entro il 2010 possono mettere a disposizione dello sviluppo residenziale.

Programmando almeno due bandi, uno subito dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico e l'altro nel 2010, i relativi limiti dimensionali possono ~~stabilirsi~~**indicarsi** come segue:

- bando 2008 per le zone di espansione:mc. ~~151.200~~**140.600**
- bando 2010 per le zone di espansione: mc. ~~110~~**60.000**

Tali limiti sono **ovviamente meramente** indicativi e potranno subire ~~seostamenti del~~**10%, in più o in meno** ~~variazioni, sia di carattere temporale che dimensionale (fermo restando il valore massimo ammesso fino al 2010)~~, in funzione delle scelte che il Comune intenderà operare al momento dell'avvio della procedura. Ovviamente le eventuali quote di edificabilità che, per qualsiasi ragione, non risultassero assegnate con il bando 2008 potranno essere nuovamente messe a disposizione con quello ~~successivo~~**2010**.

Per il periodo successivo (e cioè, presumibilmente, fino all'inizio dell'anno 2013) l'incremento ammesso si ~~determina~~**stima** in ~~23/5~~ di quello previsto per il quinquennio 2011-2015 (mc. ~~300~~**260**.000) e pertanto in mc. ~~120~~**156**.000, ragionevolmente da mettere a disposizione dello sviluppo con un solo bando ~~nell'anno~~**nel periodo** 2011/**1012**.

8.3 Il dimensionamento delle zone di completamento

Nell'integrazione del quadro conoscitivo, si è evidenziato come le richieste di permessi di costruire nelle zone di completamento si siano concentrati essenzialmente su interventi di piccola dimensione (fino a mc. 750: 46,59%) o di dimensione significativa (oltre mc. 1500: 35,23%), con una più contenuta domanda di interventi intermedi (da mc. 750 a mc. 1500: 18,18%). Dalla stessa analisi è risultato che gli interventi di piccola dimensione, seppur numerosi, hanno assorbito una modesta quantità del volume complessivo (mc. 12.892 pari al 10,06%) mentre quelli significativi la quantità preponderante (mc. 98.388 pari al 76,25%).

Ancora con riferimento a quanto determinato al paragrafo 7.12, gli interventi di completamento del periodo 2005-2010 devono risultare contenuti in ~~1.450~~**706** abitanti e quindi in mc. ~~145.000~~**170.600**. Ad oggi risultano rilasciati permessi di costruire per complessivi mc. 129.035 che, depurati dalle consistenze dei permessi di costruire non iniziati o che dovranno essere revocati per contrasto con il Piano Strutturale, si ridurranno presumibilmente a circa mc. ~~110~~**115**.000. Fino all'anno 2010 risultano quindi disponibili circa mc. ~~355~~**55**.000, **ampiamente** superiori alla consistenza fino ad oggi autorizzata per gli interventi di piccola dimensione e che possono considerarsi una ~~sufficiente~~ dotazione più che sufficiente per far fronte, nei prossimi tre anni, alle esigenze primarie delle famiglie (cui, ragionevolmente, devono essere ricondotti gli interventi di tale dimensione) ma non anche agli interventi di maggiori dimensioni.

Per le suesposte ragioni il Regolamento Urbanistico, sino al termine dell'anno 2010, ammette, nelle ordinarie zone di completamento (zone B da consolidare), solo nuove edificazioni di dimensione contenuta (~~inferiore a mc. 750~~**circa mq. 227**) finalizzate a dare risposta alle esigenze abitative primarie e, a tal fine, riserva una volumetria di mc. ~~2545~~**000**, pari ~~a circa 2~~**ad oltre 3** volte la consistenza sino ad oggi autorizzata per tali tipi di intervento.

Successivamente a tale data, e fino al 2013, è ammissibile nelle zone di completamento ~~circa 2/5 dello~~**uno** sviluppo **pari a circa il 25/30% di quello** previsto per il periodo 2010-

2015 e quindi circa ~~13254~~ abitanti, pari ad ulteriori mc. ~~13.200.5.400~~. Ovviamente, anche in questo caso, tale valore va maggiorato dell'eventuale volumetria residua dal periodo precedente.

Assumendo che le edificazioni di modesta consistenza già autorizzate fino ad oggi e quelle che lo saranno successivamente fino al 2010 possano essere sufficienti a soddisfare le esigenze dirette delle famiglie, sia la volumetria residua che quella ulteriormente disponibile potranno essere messa a disposizione anche di interventi di dimensione maggiore (orientati cioè agli investitori), mediante una procedura competitiva e comparativa a ciò finalizzata. Nel primo periodo (**fino al 2010**) detta possibilità è riservata alle sole zone B complesse di cui al paragrafo 7.14, per le quali è disponibile la sola volumetria di mc. 10.000 (data dalla differenza tra quella massima ammessa nel periodo – mc. ~~3555.000~~ – e quella riservata ai piccoli interventi – mc. ~~2545.000~~). **Oltre il 2010, i valori ammessi per mantenere la coerenza con le ipotesi di crescita rimangono contenuti e sono stimabili in circa ulteriori mc. 4.000**). ~~Detto valore potrà.~~ **Detti valori potranno** essere incrementato solo ove, da una più approfondita revisione dei permessi di costruire rilasciati, si rendessero disponibili ulteriori consistenze e, comunque, senza comprimere la volumetria riservata alle esigenze abitative primarie. Al fine di assicurare il rispetto dei valori in precedenza indicati, il Regolamento Urbanistico introduce un sistema di monitoraggio della consistenze volumetriche autorizzate.

8.4 Il dimensionamento degli interventi di recupero

Nel primo periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico i permessi di costruire rilasciati per gli interventi di recupero (mc. 31.426) risultano ancora sensibilmente inferiori al limite previsto per i medesimi al 2010 (~~7171.067~~ abitanti, pari a mc. ~~71106.700~~).

Considerato che rimane ancora ~~disponibili circa il 60%~~ **disponibile ancora buona parte** della volumetria programmata, non ~~pare necessario~~ **parrebbe indispensabile** stabilire particolari limitazioni per gli interventi di recupero (intesi come quelli significativi per i fini che interessano e cioè quelli di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) al fine di assicurare il rispetto dell'obiettivo stabilito al 2010. Il trend verificatosi sino ad oggi non pare porre particolari problemi neppure per il periodo successivo (2011-2012),

allorquando vi sarà una minore offerta di edifici dismessi e lo sviluppo si sarà, presumibilmente, orientato sulle zone di espansione.

~~Sarà comunque opportuno attivare, anche per gli interventi di recupero,~~ **Ai fini della massima chiarezza, il Regolamento Urbanistico stabilisce comunque specifici limiti anche per il interventi di recupero, dimensionandoli in coerenza con i valori già indicati al paragrafo 7.12.**

Anche per gli interventi di recupero è attivato un sistema di monitoraggio al fine di verificare che l'andamento dei medesimi sia concretamente rispondente alle ipotesi assunte.