

Relazione generale (dimensionamento e valutazioni degli effetti ambientali)

LdP Associati · architettura · urbanistica

progetto

Antonio Mugnai (responsabile)

Anna Calocchi, Stefania Rizzotti

Luca Gentili

progetto del sistema informativo

Ferruccio Capecchi, Gaddo Mannori

indagini geologiche

rettifica alla Del. C.C. del 27 maggio 2006

Regolamento Urbanistico

Regolamento Urbanistico del Comune di Sambuca

Relazione generale al Regolamento Urbanistico (dimensionamento e valutazioni degli effetti ambientali)

Premessa.....	3
A - ACQUA	3
RETE FOGNARIA	4
R - SMALTIMENTO RIFIUTI E RACCOLTA DIFFERENZIATA	5
S - SUOLO	5
GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA (S1)	5
IDROLOGIA (S2)	5
IDROGEOLOGIA (S3)	6
VEICOLI DI CONTAMINAZIONE (S6)	6
USO DEL SUOLO (S7)	6
SISTEMI	6
SISTEMA INSEDIATIVO.....	7
SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI	8
SISTEMA PRODUTTIVO	8
SISTEMI AMBIENTALI.....	8
SISTEMA DELLA MOBILITÀ'	8
TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD URBANISTICI ai sensi dell'art.62 delle NTA del PTCP.....	14
TABELLE RIEPILOGATIVE INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	16

Premessa

Il presente documento ha lo scopo di illustrare il Regolamento Urbanistico, evidenziandone la conformità con i criteri e obiettivi del PS confermando, in particolar modo, le condizioni ed i vincoli presenti nelle valutazioni ambientali del PS stesso. Nella parte conclusiva sono riepilogati per ciascuna UTOE, e complessivamente, gli standard e le quantità di nuova previsione.

Si ripercorrerà, quindi, la relazione VAS del PS seguendone le categorie delle risorse e i principali tematismi, riepilogando le previsioni di ciascuna UTOE in tabelle di sintesi per la valutazione degli effetti ambientali.

Va premesso che il tema del monitoraggio accurato dei numerosi indicatori previsti dalla procedura regionale se riferito alla realtà territoriale del Comune di Sambuca porta ad una serie di considerazioni preliminari già anticipate nella VAS del PS. Il territorio infatti è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

- bassissima densità abitativa e conseguente debole pressione antropica con intensificazione delle presenze esclusivamente nei mesi estivi, ma sempre con numeri ragionevoli;
- risorse naturali primarie presenti in notevoli quantità;
- equilibrio generale degli ecosistemi;
- difficoltà nel reperimento e sistematizzazione dei dati.

La complessità e raffinatezza degli indicatori risulta quindi eccessiva se rapportata al territorio analizzato.

La valutazione è già stata svolta a livello territoriale dal Piano Strutturale nell'ottica di conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali e territoriali; proprio tale verifica è stata il presupposto della pianificazione e del dimensionamento. La sostenibilità complessiva del dimensionamento dei sistemi e delle singole Utoe, verificata con il PS, è ulteriormente verificata e confermata nel RU.

La VAS individuava i fenomeni di maggiore criticità ambientale delle aree e delle risorse interessate ipotizzando politiche territoriali e relativo sviluppo di scenari futuri.

Vista la peculiare realtà territoriale, seguendo le indicazioni della D.G.R. 14/12/98 n. 1541, opportunamente era stato scelto di esaminare solo i sistemi ambientali ritenuti significativi e rilevanti, in particolare: Acqua e smaltimenti fognari, Rifiuti, Suolo e sottosuolo.

Poiché la documentazione di alcune voci dei sistemi considerati risultava scarsa e incompleta le considerazioni che seguono si riferiscono alle tematiche di cui erano a disposizione elementi sufficienti. Una considerazione generale, valida per tutte le risorse analizzate, è che l'elemento di maggiore crisi non sembra da riferirsi al potenziale incremento insediativo legato al RU ma al picco di presenze che si verifica nei mesi estivi, in particolare d'agosto allorquando la popolazione del Comune aumenta di circa il 150%. E' infatti ipotizzabile che i 'nuovi insediati' previsti dal Regolamento Urbanistico, peraltro limitati al numero massimo di 323 (a fronte dei 400 consentiti dal PS) siano dei residenti.

A - ACQUA

I dati di Quadro Conoscitivo su questa risorsa sono riportati nella relazione della VAS del PS.

In sintesi, la scarsa densità di urbanizzazione e la sostanziale assenza di attività potenzialmente inquinanti fa ritenere la qualità delle acque superficiali generalmente elevata e tale parametro non ha rappresentato un elemento limitante per la programmazione del territorio. L'unico aspetto da tenere sotto controllo rimane ovviamente quello dell'inquinamento da colibatteri in prossimità degli scarichi fognari.

Per quanto riguarda la quantità totale di acque disponibile nel territorio comunale nella VAS si dichiarava di non poter effettuare alcuna valutazione sia pure ipotetica, non esistendo dati attendibili sulle portate dei punti di captazione. Una corretta programmazione, a lungo termine, della risorsa acqua ad uso idropotabile non potrà prescindere da una campagna pluriennale di misure delle portate effettive stagionali delle sorgenti. Allo stato attuale si può solo dire che la risorsa complessiva di acqua nel territorio comunale ad uso acquedottistico risulta appena sufficiente a fornire una dotazione di acqua di 120 l/g/ab, con le criticità dei mesi estivi quando all'incremento di popolazione legato al turismo si verifica il calo delle portate delle sorgenti.

Ad ogni modo, i numerosi acquedotti che allo stato attuale servono tutto il territorio, entrando in lieve crisi solo durante i mesi estivi, sembrano poter alimentare anche le espansioni residenziali previste dal RU.

Analizzando la rete di distribuzione idrica, le modificazioni del fabbisogno idrico dovute ad utilizzi urbani (senza i picchi delle presenze estive) sono da considerarsi trascurabili, anche in considerazione del limitato incremento di abitazioni ed attività produttive previste dal RU.

Infine, il ricco reticolo idrografico del Comune a regime tipicamente torrentizio non viene in alcun modo alterato dalle previsioni del RU che ne disciplina la tutela agli artt. 16÷21 delle Norme Tecniche di Attuazione. Anche il sottosistema V4 delle aree fluviali (art.88 delle NTA) detta norme in tal senso.

RETE FOGNARIA

Per quanto riguarda gli scarichi fognari al 2001 solo circa metà delle unità immobiliari risultava allacciata ad un sistema fognario e a tutt'oggi gran parte dei sistemi fognari attivi nel territorio comunale scarica direttamente nei corsi d'acqua senza alcuna depurazione. Ne risulta un deficit di depurazione non quantificabile, ma certamente elevato. Considerando che la popolazione è distribuita su di un'area molto vasta e che le portate dei corsi d'acqua sono generalmente elevate, esiste in pratica una forte e rapida diluizione degli scarichi che riduce sensibilmente l'impatto degli inquinanti nelle acque superficiali. L'unica reale criticità riguarda gli scarichi dell'abitato di Treppio che rappresenta il secondo centro abitato del Comune dopo Pavana-P.te della Venturina. L'incremento nei mesi estivi è molto forte (circa 1000 persone rispetto ai 315 residenti), mentre il RU prevede al massimo 71 nuovi insediati.

L'unico impianto di depurazione presente nel territorio Comunale (depuratore del Pontaccio) risulta sovradimensionato (potenzialità massima: 900 ab/eq) per i residenti e le esigenze attuali di Pavana ed adeguato alle previsioni insediative del RU (max 200 nuovi insediati).

Gli insediamenti produttivi esistenti si trovano a Pavana (centro abitato dotato di depuratore).

L'eventuale realizzazione della zona industriale in località 'le Roverelle' sarà vincolata dal punto di vista dello smaltimento delle acque al preventivo parere degli Enti competenti, come anche le nuove aree residenziali R6.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico, già la relazione VAS del PS non affrontava tale aspetto in quanto il territorio comunale non presenta problemi in tal senso. Nel periodo intercorso tra l'approvazione del Piano Strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano di Classificazione acustica cui il RU rinvia.

Analogamente per i fenomeni di inquinamento elettromagnetico legati ad antenne e radiotrasmittitori, il RU rimanda al Piano delle aree potenzialmente sensibili ai campi

elettromagnetici anch'esso approvato nel periodo intercorso tra l'approvazione del Piano Strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico.

Tra i tre strumenti urbanistici in fase di redazione c'è stato coordinamento e interrelazione per gli aspetti di interesse reciproco.

Per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, confermando le considerazioni della relazione VAS del PS si ritiene aspetto non significativo, sia per il basso impatto del traffico (la strada statale Porrettana è trafficata, ma unica arteria di rilievo del territorio comunale) sia per la scarsità di altre fonti inquinanti come il riscaldamento (tra l'altro è ipotizzabile un rilevante utilizzo di combustibili naturali non inquinanti come la legna). Le previsioni del RU in merito risultano ininfluenti.

R - SMALTIMENTO RIFIUTI E RACCOLTA DIFFERENZIATA

I dati dettagliati di Quadro Conoscitivo su questa risorsa sono riportati nella relazione della VAS del PS.

Nell'ultimo decennio a fronte di una sostanziale stabilità del numero degli abitanti la produzione dei rifiuti è aumentata del 30% circa; aumento parzialmente da ascrivere ad un incremento *procapite* della produzione ma legato per lo più ad un'aumentata efficienza dell'ente gestore della raccolta (CO.SE.A.).

In tal senso le previsioni del RU sembrano trascurabili rispetto alle quantità complessive. Per quanto riguarda le attività artigianali e industriali nel territorio comunale sono in numero molto limitato, per cui la quantità annua di rifiuti speciali è sicuramente molto modesta. Le previsioni del RU non modificano questo assunto.

Il RU prevede la possibilità di realizzazione di isole ecologiche in spazi a fianco della carreggiata lungo la viabilità locale principale (sottosistema M3), nei giardini (Vg) e nei parcheggi (Ms) di uso pubblico.

S - SUOLO

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA (S1)

Le criticità derivanti dalle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e litotecniche sono state definite già in fase di PS e dettagliate per le zone del sistema insediativo negli elaborati del RU (tavole c "Aggiornamento del quadro conoscitivo - geomorfologia e pericolosità") mediante la zonazione in classi di pericolosità ai sensi della DCRT 94/85. Le nuove previsioni hanno naturalmente tenuto conto di questa zonazione non impegnando alcuna area nella classe a maggior pericolosità (classe 4). In tutte le altre classi di pericolosità (dalla classe 2 alla classe 3C2) le condizioni di trasformazione sono indicate nelle norme associate ai vari gradi di fattibilità-che, secondo legge, tengono conto del rapporto tra pericolosità dell'area e vulnerabilità degli interventi previsti. All'interno dei nuclei già urbanizzati esiste un numero limitato di edifici che ricadono in zone a pericolosità elevata; in questo caso gli interventi ammessi sono estremamente limitati e di trascurabile impatto e comunque le condizioni di trasformabilità sono indicate nelle NTA.

IDROLOGIA (S2)

Le criticità sono legate al rischio idraulico nelle zone di fondovalle del F. Reno e dei T. Limentra di Sambuca, Limentrella e Limentra di Treppio. La zonazione di pericolosità idraulica che supera le salvaguardie espresse dall'art. 76 del PIT (DCRT 12/00) è definita nel PS secondo i criteri dettati dall'art. 28 delle NTA del PTC della Provincia di Pistoia.

Anche in questo caso nessuna delle aree a maggior criticità è stata impegnata per nuove previsioni; per quanto riguarda l'esistente gli interventi ammessi nelle varie classi di fattibilità sono definiti e normati nelle NTA.

IDROGEOLOGIA (S3)

Le criticità derivanti dalla necessità di salvaguardare l'integrità delle acque sotterranee sono limitate alle zone di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico e alle zone che nella tavola e "Carta della vulnerabilità degli acquiferi" sono classificate con grado di vulnerabilità "molto alto". Come previsto dal PS in queste zone non sono previsti insediamenti ad elevato rischio ambientale (vedi art. 21 delle NTA). Le condizioni di trasformabilità si riferiscono esclusivamente alla necessità di curare con particolare attenzione la realizzazione di eventuali condotti fognari.

VEICOLI DI CONTAMINAZIONE (S6)

Nel Piano di Bonifica delle Aree Inquinata della Regione Toscana, approvato con DCRT 167/93, fra i siti segnalati, solamente uno ricadeva nel territorio di Sambuca e cioè la ex discarica comunale di Docciola di Treppio (codifica PT 34), indicata fra quelli "censiti a minor priorità". Successivamente il "Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti III Stralcio, relativo alla bonifica delle aree inquinate", elaborato in adempimento alla LR 25/98 e adottato con DGRT 166/99, ha depennato l'area della ex discarica dall'elenco delle zone da bonificare.

Il Regolamento Urbanistico non prevede inoltre impianti produttivi particolarmente inquinanti data l'assenza di attività industriali di dimensione significative.

USO DEL SUOLO (S7)

Il territorio comunale di Sambuca è uno fra quelli con la maggior percentuale di aree boscate della Toscana, con percentuali di superficie boscata superiori al 90%. Le espansioni di Piano sono tutte previste in adiacenza alle zone già urbanizzate e non altereranno in modo significativo il sistema vegetazionale.

~~La relazione sulla valutazione degli effetti ambientali del Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 18 del 14/05/2003 affermava che nel territorio di Sambuca non erano esistenti o previste dal PRAER aree per attività estrattive. In realtà, successivamente, nel suddetto Piano Regionale (Allegato B, Settore II, Ornamentali) sono stati indicati due siti e precisamente quello di Torri denominato OR819118 e quello di Rovinacci denominato OR81918 lavorati in passato per l'escavazione della pietra arenaria ed attualmente inattivi. Per questi due siti è stato dato parere favorevole alla loro riattivazione con la specifica per il sito di Torri che si tratti di escavazione di modeste dimensioni condotta nel massimo rispetto dei luoghi. Per il sito di Rovinacci sarà condizionante la morfologia e la presenza della SS 64 Porrettana.~~

SISTEMI

La trasposizione dei sistemi ambientali del Piano Strutturale nel Regolamento Urbanistico è stata effettuata tenendo conto dell'opportunità di dare maggior chiarezza possibile e semplicità di lettura allo strumento urbanistico operativo, privilegiando gli elementi di prescrizione ed indirizzo normativo rispetto a quelli di carattere più descrittivo-geografico presenti nel Piano Strutturale, avendo infatti rilevato come all'articolazione dei sistemi e degli ambiti non corrispondesse poi una disciplina differenziata ed altrettanto articolata. Per quanto riguarda il Sistema insediativo il Regolamento Urbanistico ha introdotto la suddivisione in Residenza, Luoghi centrali e Produzione necessaria a gestire in modo appropriato e dettagliato la distribuzione funzionale nei centri abitati, esplicitando il ruolo prevalente in ciascuna parte e di

conseguenza le prestazioni e le compatibilità da perseguire e rispettare; mentre infatti a livello dell'intero territorio comunale - in un contesto come quello di Sambuca - risulta maggiormente significativo il rapporto tra sistema insediativo nel suo complesso e grandi spazi aperti, analizzando nello specifico i singoli nuclei emerge e diventa cruciale la diversificazione funzionale legata sia agli usi - esistenti e di progetto - sia alle caratteristiche peculiari dei tessuti - esistenti e di progetto -.

SISTEMA INSEDIATIVO

I principi seguiti nella definizione del Regolamento Urbanistico per quanto riguarda il sistema insediativo, sulla cui totalità si persegue l'obiettivo della riqualificazione, sono caratterizzati da:

- ricucitura e completamento dei centri abitati oppure 'densificazione' di tessuti radi di recente edificazione con le previsioni dei lotti con intervento edilizio diretto nei sottosistemi R4 e R5. Sono state individuate aree facilmente accessibili, in contesti già urbanizzati o con urbanizzazione primaria e secondaria molto prossima, con andamento orografico del terreno favorevole così come l'esposizione. E' importante sottolineare come molte delle nuove previsioni siano rappresentate proprio da modesti lotti di completamento dei sottosistemi R4 ed R5 (al massimo un totale di 8600 mq. di Sul per circa 80 alloggi) in aree già urbanizzate che prevedono intervento edilizio diretto proprio per la loro 'natura'. Le aree di trasformazione maggiormente articolate (R6 ed R7) dovranno realizzarsi previo Piano Complesso d'Intervento unitario o Piano attuativo eventualmente attuabile per stralci; per esse sono stabilite delle quantità massime di superficie come indicato nelle tabelle finali, ma il numero di alloggi e futuri insediati risulta sempre limitato con effetti ipotizzabili oggettivamente di scarsa consistenza. I Piani attuativi rappresentano poi uno strumento di monitoraggio e di controllo.
- tutela dei centri storici e degli aggregati e manufatti rurali di valore storico-testimoniale come indirizzo individuato dal PS e recepito da RU che ne promuove la conservazione, la valorizzazione ed il recupero.
- il patrimonio edilizio esistente, rurale e non, schedato dal Piano Strutturale è stato verificato e normato puntualmente dal RU sia per gli usi che per gli interventi ammissibili che vanno dal restauro alla ristrutturazione edilizia. Si allega alla presente relazione l'elenco dettagliato degli edifici schedati dal PS con riportati l'ubicazione, il tipo di intervento, la destinazione d'uso, la zona omogenea ed il sottosistema assegnati a ciascuno dal RU (il numero di riferimento è quello identificativo della schedatura).
Per le case sparse è stato individuato nelle tavole anche l'ambito di pertinenza dove applicare la relativa disciplina delle Norme tecniche di Attuazione. Il RU prevede il recupero del patrimonio esistente concedendo piccoli ampliamenti ed adeguamenti proprio nell'ottica di perseguire gli indirizzi della legge 1/2005.
- gli ampliamenti per il turistico-ricettivo e, laddove ammessi, per le residenze sono in proporzione alle quantità esistenti e introdotti per poter consentire piccoli aumenti volumetrici necessari per adeguamenti a mutate esigenze; sono inoltre incentivo ad un ritorno della popolazione residente in un Comune caratterizzato da bilancio demografico fortemente passivo fino agli anni '90, data dalla quale risulta pressoché stabile.

In conclusione, sono previsti nuovi interventi relativi alla residenza per complessivi 16.045 mq. di Sul (l'80,2% della quantità limite del PS), per cui considerando una Sul media di 100 mq. ad alloggio si hanno 160 nuovi alloggi.

Per quanto riguarda le attrezzature turistico ricettive non sono stati individuati specifici lotti per nuove strutture; queste, nell'ambito del dimensionamento ammesso dal PS per ciascuna Utoe, potranno essere localizzate nei sistemi e sottosistemi che le ammettono (R1, R2, R3, R6, R7, V1, V2, V3, V4) oppure saranno realizzate con cambio d'uso e riconversione funzionale di fabbricati esistenti.

Va evidenziato che il Regolamento Urbanistico ha giudicato particolarmente appropriate per il territorio di Sambuca forme turistico ricettive quali l'agriturismo, le case-vacanze ed il bed & breakfast che per loro natura non rientrano nelle destinazioni turistico ricettive, ma residenziali.

Il Rifugio dell'Acquerino sottostà alla disciplina del sottosistema V1 che ammette le attività turistico ricettive e dell'ambito V1.1.

SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Il RU auspica il potenziamento del sistema dei luoghi centrali, nello specifico per quanto riguarda Pavana: sono previste nuove strutture per funzioni di aggregazioni della vita sociale e riconversioni funzionali sempre in quest'ambito.

SISTEMA PRODUTTIVO

Il settore produttivo, potenzialmente tra i più inquinanti, è presente allo stato attuale esclusivamente nel fondovalle di Pavana ed è costituito da industrie che non fanno registrare casi di inquinamento ambientale. Il RU, percorrendo le scelte del PS, mira a contenere espansioni in tal senso prevedendo piccoli ampliamenti delle attività esistenti. Per le nuove previsioni il RU non individua lotti da realizzare con intervento edilizio diretto, ma solo un'area al limite nord del Comune, confinante con un'esistente zona industriale del Comune di Granaglione, da attuarsi tramite Piano Complesso di Intervento con il Piano Attuativo che dovrà dare le necessarie garanzie su tutti gli aspetti coinvolti nella realizzazione (acqua, rifiuti, reti, accessibilità).

Per l'altra area produttiva di progetto, ubicata in località Bellavalle, il RU non fa altro che confermare le previsioni di un Piano Attuativo già approvato.

SISTEMI AMBIENTALI

Per i sistemi ambientali il RU recepisce le indicazioni del Piano Strutturale, derivanti a loro volta dal PTC e dalla LR 64/95. Sempre seguendo il PS il Regolamento Urbanistico detta norme per la realizzazione di piccoli annessi e manufatti agricoli per quelle aree che non facciano parte di aziende agricole o che non rientrino nei minimi di superficie della Legge 64 stessa.

Se necessario il RU dettaglia nelle NTA, oppure rimanda al PS, per quanto riguarda le norme relative alle emergenze e tutele del patrimonio forestale e paesaggistico.

Per la Riserva dell'Acquerino (ambito V1.1) si rimanda all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ'

L'unica previsione di progetto per quanto riguarda il sistema della viabilità riguarda la variante della Strada Statale 64 Porrettana, previsione sovraordinata al RU e pertanto valutata con VIA e quanto necessario nelle sedi opportune.

Per la viabilità esistente vicinale e comunale il RU conferma gli indirizzi del PS prevedendone una adeguata disciplina al Titolo V Capo III delle NTA.

Per la fitta rete di viabilità storica il RU ribadisce i criteri di tutela, restauro e mantenimento con materiali ambientalmente compatibili.

Sono state individuate aree di parcheggio (anche superiori alle superfici richieste per gli standard urbanistici di legge) generalmente nelle immediate vicinanze dei centri abitati in modo da garantirne l'effettiva fruibilità. Per quanto riguarda le nuove edificazioni ed

i cambi di destinazione d'uso il RU stabilisce specifiche regole per la dotazione di parcheggi, superiori per le residenze alle quantità minime di legge che sembrano oramai essere inadeguate rispetto alla diffusione dei veicoli e al tasso di motorizzazione.

TABELLE RIEPILOGATIVE SINGOLE UTOE

UTOE n° 1 - Pavana / Ponte della Venturina

	attuali	Previsione PS	Previsione RU	
residenti	727			
estivi	400			
nuovi insediati		200		200
totale		1.327		1.327
<i>valori massimi</i>				
posti letto		50		-----
Residenze (Sul)		10.000		9.990
Turistico ricettivo (mc)		4.000		-----
Produttivo (Sul)		8.000		6.000
<i>valori minimi</i> <i>valori minimi</i> <i>quantità previste</i>				
Standard urbanistici (mq)				
Parcheggi	6.040	5.308	5.308	6.640
Verde attrezzato	4.475	10.616	10.616	12.950
Servizi collettivi	7.324	5.308	5.308	6.250
Scuole	1.125	2.654	2.654	4.963
totale	mq 18.964	23.886	23.886	30.803

UTOE n° 2 - Frassignoni / Posola

	attuali	Previsione PS	Previsione RU	
residenti	89			
estivi	700			
nuovi insediati		25		28
totale		814		817
		valori massimi		
posti letto		40		-----
Residenze (Sul)		1.250		1.375
Turistico ricettivo (mc)		3.200		-----
Produttivo (Sul)		-----		-----
		valori minimi	valori minimi	quantità previste
Standard urbanistici (mq)				
Parcheggi	2.000	3.256	3.268	2.030
Verde attrezzato	3.700	6.512	6.536	3.760
Servizi collettivi	5.604	3.256	3.268	5.604
Scuole	0	1.628	1.634	0
totale	mq 11.304	14.652	14.706	11.394

UTOE n° 3 - San Pellegrino / Taviano

	attuali	Previsione PS	Previsione RU	
residenti	389			
estivi	1400			
nuovi insediati		70		16
totale		1879		1.805
<i>valori massimi</i>				
posti letto		-----		-----
Residenze (Sul)		3.500		790
Turistico ricettivo (mc)		-----		-----
Produttivo (Sul)		3.500		2.750
<i>valori minimi</i>				
Standard urbanistici (mq)			<i>valori minimi</i>	<i>quantità previste</i>
Parcheggi	2.000	7.436	7.220	2.636
Verde attrezzato	4.700	14.872	14.440	6.700
Servizi collettivi	13.475	7.436	7.220	12.350
Scuole	0	3.718	3.610	0
totale	mq. 20.175	33.462	32.490	21.686

UTOE n° 4 - Treppio

	attuali	Previsione PS	Previsione RU	
residenti	316			
estivi	1000			
nuovi insediati		80		71
totale		1396		1.387
		valori massimi		
posti letto		75		-----
Residenze (Sul)		4.000		3.525
Turistico ricettivo (mc)		6.000		-----
Produttivo (Sul)		3.000		-----
		valori minimi	valori minimi	quantità previste
Standard urbanistici (mq)				
Parcheggi	2.200	5.584	5.560	6.243
Verde attrezzato	5.800	11.168	11.120	11.430
Servizi collettivi	8.560	5.584	5.560	16.356
Scuole	340	2.792	2.780	491
totale	mq. 16.900	25.128	25.020	34.520

UTOE n° 5 - Torri

	attuali	Previsione PS	Previsione RU	
residenti	83			
estivi	950			
nuovi insediati		25		8
totale		1.058		1.041
valori massimi				
posti letto	40	-----		
Residenze (Sul)		1.250		365
Turistico ricettivo (mc)		3.200		-----
Produttivo (Sul)		-----		-----
		valori minimi	valori minimi	quantità previste
Standard urbanistici (mq)				
Parcheggi	7.700	4.232	4.148	7.700
Verde attrezzato	8.000	8.464	8.296	8.000
Servizi collettivi	5.765	4.232	4.148	17.989
Scuole	0	2.116	2.074	0
totale	mq. 21.465	19.044	18.666	33.689

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD URBANISTICI ai sensi dell'art.62 delle NTA del PTCP

	valori minimi (24 mq/abitante)	quantità previste
tipo standard (mq)		
Scuole		5.454
Servizi collettivi		58.549
Verde attrezzato		42.840
Parcheggi		25.249
totale residenti + estivi	153.048	132.092
Totale solo residenti	46.248	132.092

TABELLA RIEPILOGATIVA INTERO TERRITORIO

	attuali	Previsione PS	Previsione RU	
residenti	1.604			
estivi	4.450			
nuovi insediati		400		323
totale		6.454		6.377
valori massimi				
posti letto		205		----
Residenze (Sul)		20.000		16.045
Turistico ricettivo (mc)		16.400		----
Produttivo (Sul)		14.500		8.750

Per quanto riguarda i risultati evidenziati dalle sovrastanti tabelle è necessario fare le seguenti precisazioni:

- il dimensionamento della Sul residenziale dell'UTOE n.2 pur eccedendo di 125 mq. la quantità massima individuata dal PS risulta comunque coerente con la disposizione prevista dallo stesso PS che ammette un 'travaso' di quantità, nel limite del 10% di ciascuna destinazione, da un UTOE all'altra. In particolare, l'UTOE n.3 dispone, in quanto non impegnati dal RU, di 350 mq che possono appunto compensare l'eccedenza dell'UTOE n.2 per una quota pari a 125 mq.
- per quanto riguarda gli standard, invece, il mancato rispetto di alcuni dei valori minimi sia nel dato discretizzato per singola UTOE che per quello aggregato su tutto il territorio comunale, va letto alla luce dell'inclusione all'interno del computo totale della popolazione anche le presenze estive che incidono fortemente alterando i valori di riferimento (soglia troppo alta). In particolare questa considerazione riguarda le strutture scolastiche: decurtando dal totale le presenze estive, infatti la quantità minima di mq. prevista scende a 3.852 verificata dai 5.004 mq. previsti dal RU.

Diversa considerazione, infine, è da farsi rispetto ai parcheggi, particolarmente importanti soprattutto nella stagione estiva. Il deficit di mq. previsti dal RU è da interpretarsi considerando anche la possibilità contenuta nel RU di realizzare aree di sosta lungo la viabilità (sottosistemi M2 ed M3) che, per la natura della norma, non risultano però quantificabili.

TABELLE RIEPILOGATIVE INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

UTOE	Sistema	Sottosistema	Sup.terr.	Lotti	SUL	Abitanti previsti	Strumento d'intervento	Condizioni
1	R	4b	1730	2	380	8	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	4b	1271	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	4c	1008	1	200	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	1258	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	2958	3	570	11	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	883	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	1428	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5c	3058	2	460	9	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	782	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	989	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5a	935	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5c	4271	2	460	9	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5c	8529	5	1150	23	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	5c	2756	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
1	R	6	90481		5250	105	Piano Complesso d'Intervento	si tratta di 6 aree; le NTA indicano anche gli standard minimi da realizzare.
1	P	2	10325		6000		Piano Complesso d'Intervento	
1	L	1	2064		2064		Intervento Edilizio Diretto	
1	L	1	613		613		Intervento Edilizio Diretto	
1	L	1	480		480		Intervento Edilizio Diretto	
2	R	4b	781	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
2	R	4b	709	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
2	R	4a	651	1	175	4	Intervento Edilizio Diretto	
2	R	4a	418	1	175	4	Intervento Edilizio Diretto	
2	R	4a	925	2	350	7	Intervento Edilizio Diretto	
2	R	6	12300		295	6	Piano Complesso d'Intervento	si tratta di 2 aree; le NTA indicano anche gli standard minimi da realizzare.
3	R	4b	766		190	4	Intervento Edilizio Diretto	
3	R	6	5799		600	12	Piano Complesso d'Intervento	si tratta di un'unica area; le NTA indicano anche gli standard minimi da realizzare.
3	P	2	3478		2750		Piano Complesso d'Intervento	
4	R	4a	673	1	175	4	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	5b	3986	3	690	14	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	4b	733	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	4c	1169	1	200	4	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	5a	1120	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	5a	1527	2	380	8	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	5b	3680	2	400	8	Intervento Edilizio Diretto	
4	R	6	14219		1300	26	Piano Complesso d'Intervento	si tratta di un'unica area; le NTA indicano anche gli standard minimi da realizzare.
5	R	4a	683	1	175	4	Intervento Edilizio Diretto	
5	R	4b	744	1	190	4	Intervento Edilizio Diretto	

Per le aree di trasformazione di maggiore complessità **R6** e **P2**, laddove venissero a realizzarsi quantità rilevanti ai fini del consumo idrico, in sede di Piano Attuativo dovranno essere svolte le opportune verifiche di sostenibilità delle reti idriche ed elettriche oltre allo smaltimento dei rifiuti e alla raccolta differenziata. Per tali sottosistemi il RU prescrive l'istallazione di adeguati impianti di depurazione (non individuali, ma a servizio di più varie unità abitative come indicato dal PS). Anche per la raccolta dei rifiuti dovrà essere effettuata valutazione analoga a quella delle reti e

risorse precedenti. Il Piano Attuativo dovrà inoltre contenere adeguata definizione della mobilità interna evidenziando percorsi pedonali e carrabili.

