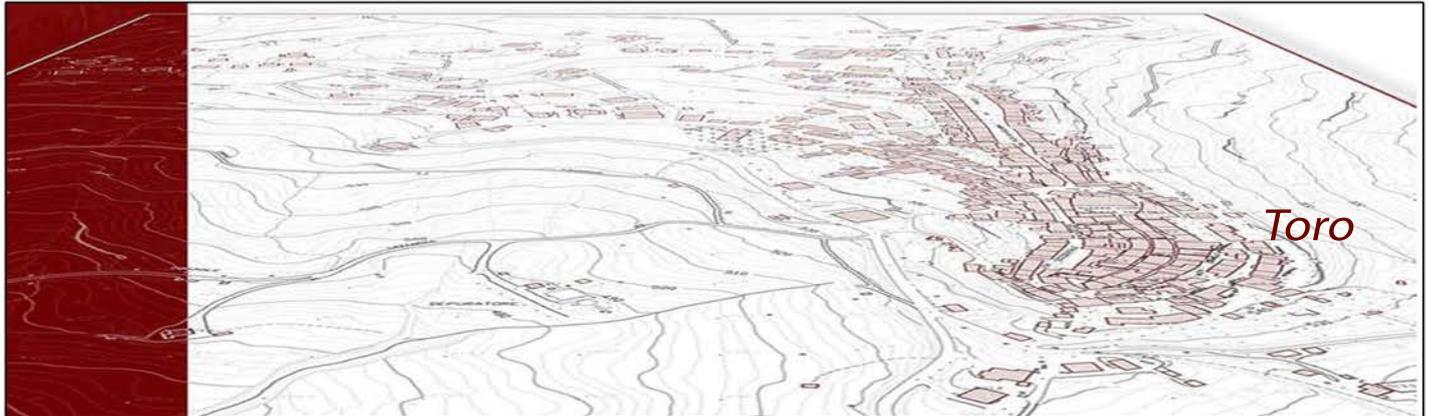




REGIONE MOLISE
COMUNE DI TORO
(Provincia Campobasso)

VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



	PROGETTO URBANISTICO	Scala
	Relazione Tecnica e Verifica Indici	RI-02

VISTI:	
	<p><i>(Ing. Antonio Laurelli)</i></p> <p><i>(Arch. Luciano Panichella)</i></p> <p><i>(Arch. Antonio Sollazzo)</i></p> <p><i>(Geol. Paolo Petti)</i></p>

RELAZIONE TECNICA

1. LA VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

La necessità di una *Variante Generale* al *Programma di Fabbricazione* è motivata dal ripensamento di alcune scelte a carattere urbanistico che non hanno consentito, dall'inizio degli anni 80 ad oggi, l'avviarsi di un vero processo di trasformazione del territorio e che a maggior ragione non risultano essere rispondenti alle attuali esigenze. Si ravvisa pertanto la necessità di intervenire, con tempestività. In un quadro di sostanziale equilibrio demografico, la *Variante Generale* al *Programma di Fabbricazione* si pone l'obiettivo di avviare la riqualificazione del tessuto in ogni sua parte.

L'analisi preliminare dello stato di fatto ha portato ad evidenziare alcune criticità per lo più localizzate nel nucleo abitativo principale. La vista planimetrica evidenzia l'esistenza di:

- un *centro storico*, prevalentemente a carattere residenziale, che risale ai primi dell'anno 1000, un vero e proprio nucleo edilizio situato nella parte sud del paese e posizionato su un colle di pietra arenaria e perciò di difficile accesso al traffico veicolare
- due *assi di sviluppo* che seguono le due strade principali di Toro e cioè Via Pozzillo e Viale San Francesco
- un *tessuto discontinuo* abitazioni sparse nella zona nord del paese sorte in seguito.

Lo sviluppo spontaneo e indisciplinato del paese ha preso piede dove ha potuto senza aver però un piano urbanistico guida e di sviluppo che potesse in qualche modo gestirne la crescita. Tale fenomeno ha fatto sì che i collegamenti trasversali tra i due assi di sviluppo principali (Via Pozzillo e Viale San Francesco) si trascurassero e che lo sviluppo dell'area racchiusa da tali direttrici (interna al centro urbano) non avesse mai inizio. Gli unici assi di collegamento tra Viale San Francesco e Via Pozzillo sono due strade larghe circa 4,5 metri (zona Fontanelle) che poi si uniscono in un'unica sede viaria della stessa dimensione. Proprio per la conformazione della sede viaria il traffico che la percorre è limitato ma lo sviluppo del tessuto urbano che le affianca è andato rapidamente crescendo nel corso degli anni. Appena all'esterno del centro urbano, quando i due assi principali della viabilità torese diventano due strade provinciali, sono collegate da una strada che risale la località Colle di Dio e che permette l'accesso al paese dalla parte nord dello stesso ed anche in quel caso, grazie al precedente piano ma soprattutto alla facilità di collegamenti che le infrastrutture hanno permesso si è avuto un buon sviluppo edilizio. Il vuoto urbano che si crea tra i due assi viari di Via Pozzillo e Viale San Francesco che è una vera cesura del tessuto urbano che, con la mancanza di viabilità, impedisce l'attraversamento della zona con la conseguente emarginazione nonché scarsa valorizzazione di tutto il centro urbano. Oltre a questo importante disagio strutturale presente nel centro urbano, da evidenziare ci sono altre due criticità legate alla scarsa occupazione delle abitazioni lungo Viale San Francesco e all'accessibilità del nucleo storico.

Le criticità evidenziate sottolineano la necessità della definizione di modalità ed opportunità di intervento sul costruito esistente, che consentano un miglioramento degli standard abitativi e una riqualificazione del tessuto architettonico ed urbanistico, non tralasciando scelte che possano consentire un incremento della popolazione attuale. Le politiche di intervento edilizio e strutturale, inoltre, ricercano una nuova *identità* dei luoghi cercando di far interagire maggiormente gli abitanti con il territorio stesso. Per raggiungere tale obiettivo sono state individuate aree che favoriscano la socializzazione (aree pedonali, impianti sportivi e ricreativi, spazi verdi), aree che favoriscano la riqualificazione dell'esistente (aree storiche e/o degradate) ed aree che hanno la potenzialità di poter attivare le opportune strategie per una espansione controllata del tessuto urbano (nuove aree di espansione).

Più in generale l'attività di pianificazione ha come obiettivo quello di perseguire le seguenti strategie progettuali:

- a) *Ricucitura del sistema viario infrastrutturale* nell'area (del vuoto urbano) compresa tra Via Pozzillo, via Fontanelle e via Colle di Dio con l'inserimento di una strada che collega via Pozzillo sia con via Giardino, nei pressi della palestra comunale passando sotto le abitazioni di zona Fontanelle, che con la strada Colle di Dio. Tale tracciato favorisce il completamento del tessuto urbano e lo sviluppo

della viabilità interna alla stessa, permettendo così l'attraversamento del territorio in maniera più comoda ed agevole. Lo sviluppo del tessuto urbano sarà regolato con direttive che ne prevedano la buona qualità degli spazi e dei luoghi da realizzare.

- b) *Rivalorizzazione e occupazione* dei fabbricati esistenti ed inoccupati su viale San Francesco sia dal punto di vista residenziale che per quanto riguarda l'innesto di piccole attività commerciali.
- c) *Riqualificazione e ripopolamento del centro storico* mediante incentivi (detassazione), proponendo come intervento in il recupero di elementi tecnici costruttivi del passato con la stessa modalità di esecuzione riportata in alcune schede che ne individuano le fasi e le parti. Questo modo di recupero non è l'unica strada da percorrere per intervenire nel centro storico, infatti oltre all'applicazione delle schede, si propone anche di intervenire con alcune nuove tecniche ed innesti che possano però essere in sintonia con il centro storico e le sue caratteristiche architettoniche ed urbanistiche principali.
- d) *L'individuazione di una serie di aree verdi e/o urbane* dove creare e/o potenziare servizi pubblici per la riqualificazione di zone strategiche capaci rivalorizzare tutto il centro urbano. Queste aree sono messe a sistema da un percorso che le collega in modo da creare una sorta d'asse dei servizi che possa essere attraversato e vissuto per tutta la sua lunghezza.

La proposta strategica dunque tende a trasformare le criticità evidenziate all'interno del territorio comunale in opportunità per uno sviluppo in chiave sostenibile. Perseguire tale obiettivo significherà quindi andare a pianificare specificando le modalità d'intervento delle iniziative sia pubbliche che private ottenendo così una qualità della vita elevata.

2. LA ZONIZZAZIONE

Per raggiungere gli obiettivi che la proposta strategica si è prefissata sono state individuate le seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1

Nucleo Originario Medievale

Quest'area coincide con il centro storico di antica formazione ed è destinata alla salvaguardia ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico-architettonici della parte più antica della struttura urbana. Parte degli edifici sono in stato di degrado imputabile per lo più all'abbandono per carenza ed inadeguatezza degli standard funzionali. L'obiettivo principale da perseguire è quindi il recupero sia della struttura che dell'architettura originale e per tale motivo su tale zona è stato portato avanti uno studio al fine di individuare gli elementi architettonici ricorrenti e indicarne le modalità di recupero (elaborato Pr-04). All'interno di quest'area l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di reperire stabili da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica. Anche in questo caso, per le modalità di recupero degli stabili si dovrà far riferimento alle indicazioni dell'elaborato Pr-04.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A2

Aree di risanamento residenziale

La composizione tipologica degli immobili in tale area è caratterizzata da stabili che pur privi di rilevante valore architettonico, storico ed artistico, rappresentano per la loro organizzazione planimetrica, la caratteristica della tipologia urbanistica degli antichi borghi urbani. In gran parte gli edifici hanno perso il pregio a causa di rifacimenti di facciate ed aperture di vani che ne hanno compromesso la loro identità. Come per la precedente zona, anche qui si verifica il fenomeno del degrado dovuto all'abbandono. Per contrastare tale fenomeno è consentito l'uso degli immobili per fini differenti dalla residenza conformando tuttavia gli interventi alle indicazioni dello studio degli elementi architettonici ricorrenti.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3

Aree di risanamento e Recupero

Tale zona denominata *Le Pagliarole* è posta al margine basso del centro storico ed è una delle zone che per l'elevato degrado e per la posizione stessa, maggiormente ha bisogno di interventi. Tale area è caratterizzata da stabili obsoleti e fatiscenti conferendone un'immagine di abbandono e degrado. L'intervento urbanistico è mirato al recupero mediante una riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio abitativo e delle aree pubbliche, nonché alla risoluzione del reperimento di parcheggi a servizio delle abitazioni ricadenti nelle aree del Centro Storico. La sua conformazione orografica ha dettato un intervento pensato come una serie di terrazzamenti che definiscono spazi pubblici riqualificati e riqualificanti con l'intento di creare una vera e propria porta di ingresso al borgo antico. In tali aree si può ricorrere al meccanismo della perequazione urbanistica, ovvero i proprietari delle aree dismesse o di sedime dei fabbricati diruti potranno cedere all'Amministrazione Comunale le suddette aree gratuitamente o in cambio di uno sgravio degli oneri di urbanizzazione per la ristrutturazione, sempre per la medesima zona omogenea o in zona A2 e per una superficie equivalente con la possibilità di ottenere un ampliamento pari al 20% del volume esistente. L'Amministrazione Comunale incentiva il recupero in questa zona tanto da scontare gli oneri concessori del 30% in caso di recupero dei fabbricati fatiscenti.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1

Aree di completamento urbano di tessuti consolidati

Anche in quest'area posta lungo l'asse di sviluppo urbanistico del nucleo urbano è caratterizzata da una fatiscenza diffusa degli stabili dovuta, anche in questo caso, per lo più all'abbandono. Gli edifici non hanno un pregio architettonico particolare e sono destinati per lo più alla residenza. Tuttavia è possibile trovare qualche piccola attività localizzata al pianterreno degli edifici ed è per questo motivo che è possibile introdurre all'interno degli stabili attività connesse alla residenza quali negozi, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali ed altro, previo parere preventivo del Servizio d'Igiene. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2

Aree di completamento

Come per le zone B1, la destinazione d'uso è residenziale con attrezzature ad esse connesse: negozi, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente ai piani seminterrati e piani terreni, inoltre previo parere preventivo del Servizio d'Igiene, piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producano rumori e odori molesti o nocivi, autorimesse private; quanto sopra purché venga realizzato con tipologie edilizie simili a quelle residenziali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. È possibile procedere alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti applicando gli indici urbanistici definiti. In ogni caso al progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alle reti elettriche, idriche, del gas e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche. Tutti gli interventi dovranno essere bene inseriti nel contesto urbano circostante e comunque per ogni lotto almeno il 20% deve essere destinato a verde.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3

Aree di Recupero Urbanistico

Posizionata a ridosso della zona dedicata ai servizi l'area è caratterizzata da immobili in stato di degrado avanzato imputabile, come nella maggior parte dei casi all'interno del nucleo urbano, all'abbandono. A differenza delle altre zone degradate vi è la presenza di servizi a rete e degli standard funzionali. Gli interventi mirano quindi al recupero edilizio degli immobili anche attraverso la demolizione e ricostruzione.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1

Aree di espansione residenziale in edilizia diretta

Sono classificate tali le aree ad espansione residenziale in cui è previsto l'intervento diretto e/o subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento diretto sono consentite nuove costruzioni su lotto minimo di 500 mq e con la possibilità di monetizzare gli standard urbanistici assicurando comunque la realizzazione delle strade di accesso ai lotti e delle opere a rete o di allacciamento. E' inoltre possibile l'intervento contestuale su più lotti unitari a condizione che essi siano contigui e che facciano riferimento ai medesimi servizi di infrastrutture a rete. In questo caso specifico è l'intervento di privati riuniti in consorzio. I singoli interventi devono essere subordinati alla preventiva adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno schema di convenzione che individui planimetricamente le opere infrastrutturali a rete e le aree di interesse pubblico.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1*

Aree di espansione residenziale in edilizia diretta

Posizionate a ridosso della zona C1, sono aree caratterizzate dalla presenza diffusa di terreno di scarsa qualità pertanto ogni singolo intervento è subordinato ad indagini geologiche preliminari che indichino puntualmente le modalità d'intervento. Gli indici e i modi d'intervento sono i medesimi della zona C1.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2

Nuove aree di espansione residenziale

Quest'area è situata tra gli assi viari di Via Pozzillo, Via Fontanelle e Via Colle di Dio. L'intervento prevede la creazione di una nuova viabilità che oltre a collegare Via Pozzillo e Via Colle di Dio, si appoggia anche a via Giardino nei pressi della palestra comunale. Tale asse viario offre un collegamento trasversale del centro urbano, al momento inesistente, permettendo alla zona di essere attraversata e vissuta. L'intenzione è quella di favorire la formazione di nuove unità abitative regolate da direttive che salvaguardino il benessere dell'abitante, la qualità architettonica e l'efficienza energetica. A tal proposito viene incoraggiata la costruzione di edifici con tecniche di bioarchitettura e le aree standard sono innalzate a 21 mq/ab. All'interno della sottozona si individuano quattro comparti differenti. Gli interventi edilizi di nuova costruzione devono essere subordinati all'approvazione di un piano di lottizzazione che coinvolga l'intero comparto. Le strade devono avere dimensioni tali da consentire agevole ingresso agli edifici. I piani terra degli edifici possono essere destinati ad attività commerciali o terziarie.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C3

Aree di espansione residenziale convenzionata/pubblica

Ubicata a ridosso dell'area Caritas la zona viene destinata alla costruzione di edifici residenziali e alla riqualificazione di spazi pubblici. L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo che può essere di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di iniziativa privata il soggetto proponente deve stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale in cui sarà specificato anche il prezzo di vendita. Gli interventi di riqualificazione riguarderanno essenzialmente la copertura dei parcheggi in Via Pozzillo che attraverso opere minimali saranno trasformati in uno spazio di aggregazione e di gioco per i bambini.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D

Aree destinate ad attività artigianali e commerciali

Ubicata a ridosso del fiume Tappino include parte della zona artigianale del vecchio Programma di Fabbricazione. Data l'importanza strategica dell'area, la previsione è quella di insediare piccoli edifici con funzione artigianale/commerciale ed edifici per la ricettività e valorizzazione turistica. All'interno della zona territoriale omogenea si individuano due comparti, e possono essere inserite, seppur limitatamente, anche attività di servizio e abitazioni connesse all'attività produttiva. Gli interventi edilizi di nuova costruzione saranno autorizzati previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano attuativo che coinvolga l'intero comparto o, in accordo con l'Amministrazione Comunale, parte di esso. Il piano attuativo può essere presentato dagli interessati, o in assenza di tali volontà da un P.I.P. redatto dall'Amministrazione Comunale. Trovandosi l'area ricompresa tra il torrente Tappino e il Tratturo Lucera - Castel di Sangro, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere ubicati ad una distanza minima dalla sponda del fiume dal limite tratturale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1

Isole artigianali e commerciali

Sono aree edificate, per lo più all'interno della zona D prevista nel vecchio strumento urbanistico, i cui edifici sono adibiti ad attività artigianali e commerciali. Nella nuova previsione di piano parte della vecchia zona D è stata cancellata per causa dell'instabilità dei pendii e perché a ridosso della fascia tratturale. Al fine di salvaguardare la prosecuzione delle attività in essere è stata introdotta questa zona all'interno della quale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre sono vietati ampliamenti e nuove costruzioni.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E

Aree agricole

Queste aree sono le parti del territorio comunale destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività direttamente connesse con le produzioni agricole, ivi compreso l'agriturismo. Le nuove costruzioni in tale zona sono regolate dalle norme successive distinte per la residenza (alloggio), ai fini della conduzione del fondo e per gli annessi (stalle, depositi e ricoveri in genere). A causa della presenza massiccia della frantumazione della proprietà fondiaria si potrà far ricorso all'accorpamento solo ed esclusivamente per gli indici volumetrici. Possono essere inseriti all'interno dell'area interventi di costruzione di impianti particolari quali strutture adibite agli allevamenti intensivi, servizi agricoli collettivi, cantine di vinificazione, frantoi, strutture di trasformazione dei prodotti agricoli. Questi interventi possono essere autorizzati previa convenzione con l'Amministrazione Comunale da cui si evinca, oltre al progetto anche la modalità di esecuzione delle eventuali infrastrutture a rete previste.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F1

Aree di completamento scolastico e religioso

Ubicata nella parte alta del nucleo urbano quest'area è riservata agli interventi per la realizzazione di edilizia scolastica quali scuole dell'infanzia e scuole dell'obbligo e gli interventi destinati a chiese, opere parrocchiali centri socio-sanitari e centri civici. Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata previa convenzione specifica con l'Amministrazione Comunale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F2

Aree per servizi collettivi e sportivi

Situata anch'essa nella parte alta del centro abitato a ridosso dell'altra zona destinata ai servizi, la zona territoriale è riservata agli interventi per la realizzazione di stabili e aree all'aperto per servizi collettivi quali centri per anziani, ludoteche, biblioteche, spazi di aggregazione sociale, centri sportivi, ecc. Al fine di salvaguardare il benessere dei fruitori gli interventi per la realizzazione di spazi all'aperto devono essere eseguiti con materiali ecocompatibili e rispettare l'indice di permeabilità minimo del 60% dell'intera superficie. Gli edifici devono rispettare i parametri di sostenibilità garantendo un basso consumo di energia così come previsto dalla normativa vigente. Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica e privata. Nel caso di iniziativa privata il soggetto proponente deve sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale dove saranno stabiliti indici e distanze minime da rispettare.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F2*

Aree per servizi collettivi e sportivi

La zona consta di tre differenti aree due delle quali localizzate nella parte alta del centro abitato a ridosso della zona a servizi, l'altra nella parte bassa del nucleo urbano. All'interno di quest'ultima è contenuto il depuratore comunale. Quest'area è caratterizzata dalla presenza di terreno scadente pertanto gli interventi ammessi riguardano

sostanzialmente aree all'aperto riservate ai servizi collettivi e sportivi, quali spazi di aggregazione sociale, centri sportivi, ecc. A tali aree potranno essere annesse strutture di piccola entità destinate a spogliatoi, servizi igienici e attività di servizio connesse alla gestione degli stessi. Tutti gli interventi dovranno essere fatti in modo da garantire benessere ai fruitori pertanto gli interventi dovranno avere un indice di permeabilità del 60%. Gli edifici, seppur di modesta entità, devono essere eseguiti rispettando i parametri di sostenibilità garantendo un basso consumo di energia così come previsto dalla normativa vigente. Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica e privata. Nel caso di iniziativa privata il soggetto proponente deve sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale dove saranno stabiliti oltre agli indici e distanze minime da rispettare, anche le modalità di intervento per le sistemazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità interna e delle infrastrutture nonché la loro localizzazione. Nel caso di iniziativa privata il soggetto può far ricorso alla perequazione urbanistica.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G1

Verde urbano e parcheggi

Localizzato all'interno del centro urbano comprende aree risultanti dai processi di formazione del tessuto edilizio ubicate all'interno del centro urbano. L'intervento permette soprattutto di rendere permeabili le nuove zone residenziali attraverso una viabilità pedonale e ciclabile, creando un collegamento tra i due assi storici di sviluppo del centro abitato (Viale San Francesco e Via Pozzillo). Saranno quindi previste aree ludico ricreative localizzate lungo il percorso creando una vera e proprio strada parco che attraversa tutto il centro urbano. Sono consentiti interventi di pavimentazione purché sia rispettato un indice di permeabilità minimo del suolo del e sono inoltre consentiti interventi di costruzione di parcheggi a raso e interrati. Le iniziative possono essere sia pubbliche che private. Nel caso di iniziativa privata la loro realizzazione è subordinata a convezione da stipulare tra il soggetto proponente e l'Amministrazione Comunale. La localizzazione dei parcheggi a raso è prevista esclusivamente nelle aree a margine del centro urbano mentre per le aree all'interno dello stesso sono previsti solo ed esclusivamente parcheggi interrati. La loro costruzione deve comunque assicurare l'utilizzo pubblico della copertura per non interrompere la continuità dei percorsi urbani. Sono consentiti anche interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature ludiche e piccoli chioschi per il ristoro. I pianterreni degli edifici che si trovano a ridosso di tale area possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso per l'inserimento di piccole attività commerciali o ad uso ufficio. All'interno dell'area è prevista l'utilizzo della perequazione urbanistica.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G2

Verde inedificabile

Sono aree in cui è vietata l'edificazione per via della pericolosità sismica, per dissesto idrogeologico o per via di una acclività tale da configurarle come aree a rischio. Sono ammessi interventi a cubatura zero quali il rimboschimento e la ripiantumazione di essenze arboree e/o autoctone del luogo, la regimentazione delle acque, il consolidamento dei costoni con chiodatura, la sistemazione del terreno con tecniche di ingegneria naturalistica finalizzati alla creazione di percorsi pedonali. Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di interventi non pubblici, il soggetto privato può far ricorso alla perequazione urbanistica così come prevista nelle linee guida comunali ed è sottoposto ad approvazione da parte degli organi comunali. Esistono tuttavia alcuni edifici a carattere residenziali all'interno di questa zona per i quali sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA H

Rispetto cimiteriale

All'interno di tali aree sono vietate le nuove costruzioni, l'ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti. Sono consentiti interventi di nuova costruzione finalizzate all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali. Sono inoltre consentite le opere di supporto a tali attrezzature quali parcheggi, verde attrezzato o piccoli chioschi per la vendita di fiori. Sono consentiti altresì i movimenti terra e gli impianti tecnologici, sia interrati che fuori terra necessari a tali attrezzature. In tali aree è consentito il solo intervento dell'Amministrazione Comunale o di privati interessati previa stipula di convenzione.

3. VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti devono osservarsi limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi (art. 17 della Legge 765/1967, art. 41 quinquies Legge 1150/42).

L'art. 3 del D.M. n°1444/68 detta i rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima inderogabile è di mq. 18 così ripartita:

- **mq 4,50** per l'istruzione, asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- **mq 2,00** per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative, per servizi pubblici, ecc.;
- **mq 9,00** per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- **mq 2,50** per aree destinate a parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggi previste dall'articolo 18 della Legge 765, art. 41 sexies Legge 1150/42).

L'art. 5 del D.M. 02/04/1968 definisce invece i rapporti degli insediamenti produttivi: nei nuovi insediamenti di carattere industriale la superficie da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggi) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie utile lorda di pavimento di uffici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Dovranno ancora prevedersi spazi per attrezzature pubbliche nei rapporti appresso indicati (art. 4 D.M. 02/04/1968 citato):

- **1,50 mq/abitante** per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- **1,00 mq/abitante** per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- **15,00 mq/abitante** per parchi pubblici urbani e territoriali.

2.1 La verifica degli standard della strumentazione urbanistica vigente

La zonizzazione vigente, così come pensato nel 1979, divideva il territorio comune nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A: centro storico

ZONA B: completamento

ZONA B1: nuovo completamento

ZONA C: espansione [lottizzazione convenzionata]

ZONA C1: espansione a villette residenziali

ZONA D: industriale a carattere artigianale

ZONA E: agricola

ZONA F: completamento scolastico e religioso

ZONA G: verde di rispetto [inedificabile]

ZONA G1: verde attrezzato [inedificabile]

ZONA G2: attrezzature sportive

ZONA G3: scoscesa inedificabile

ZONA H: rispetto cimiteriale [inedificabile]

L'analisi portata avanti sullo strumento urbanistico ha lo scopo di verificare se sono stati rispettati i parametri dettati dal Programma di Fabbricazione, focalizzando l'attenzione per lo più sulle aree standard. Lo studio si è concentrato chiaramente su tutte quelle zone territoriali omogenee dove è possibile, secondo le indicazioni di piano, l'edificazione. Si è scelto di escludere le zone E in quanto irrilevanti ai fini di questo calcolo. Il risultato ottenuto mette in evidenza che la maggior parte degli edifici costruiti a partire dal 1979 si concentrano per lo più nelle zone B e C. Per ciascuna delle zone interessate dall'edificazione è stata messa a punto una scheda di analisi (a tal proposito si veda quanto riportato nell'elaborato RI-01) in cui sono riportati i calcoli delle volumetrie previste da piano, quelle eseguite, le aree standard da piano e quelle lasciate. Di seguito si riportano le tabelle dei calcoli:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B Completamento	
Superficie territoriale [mq]	53.775,00
I.F.T. [mc/mq]	3,50
Indice di copertura [mq/mq]	0,75
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	18,00

Volumetria massima realizzabile [mc]	188.212,50
Aree standard previste [mq]	33.878,25

Volumetria realizzata [mc]	19.729,50
Copertura realizzata [mq]	1.879,00
Aree standard da volumetria [mq]	3.551,31
Aree standard cedute [mq]	-

Aree standard da compensare [mq]	3.551,31
---	-----------------

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 Nuovo Completamento	
Superficie territoriale [mq]	7.824,00
I.F.T. [mc/mq]	1,30
Indice di copertura [mq/mq]	0,60
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	18,00

Volumetria massima realizzabile [mc]	10.171,20
Aree standard previste [mq]	1.830,82

Volumetria realizzata [mc]	789,81
Copertura realizzata [mq]	75,22
Aree standard da volumetria [mq]	142,17
Aree standard cedute [mq]	-

Aree standard da compensare [mq]	142,17
---	---------------

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C Nuova Espansione	
Superficie territoriale [mq]	28.013,00
I.F.T. [mc/mq]	1,50
Indice di copertura [mq/mq]	0,60
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	18,00

Volumetria massima realizzabile [mc]	42.019,50
Aree standard previste [mq]	7.563,51

Volumetria realizzata [mc]	19.394,34
Copertura realizzata [mq]	1.847,08
Aree standard da volumetria [mq]	3.490,98
Aree standard cedute [mq]	-

Aree standard da compensare [mq]	3.490,98
---	-----------------

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1 Villette Residenziali	
Superficie territoriale [mq]	18.671,00
I.F.T. [mc/mq]	1,00
Indice di copertura [mq/mq]	0,25
Altezza massima [m]	7,50
Aree standard [mq/ab]	18,00

Volumetria massima realizzabile [mc]	18.671,00
Aree standard previste [mq]	3.360,78

Volumetria realizzata [mc]	10.314,83
Copertura realizzata [mq]	1.375,31
Aree standard da volumetria [mq]	1.856,67
Aree standard cedute [mq]	-

Aree standard da compensare [mq]	1.856,67
---	-----------------

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D Industriale a carattere Artigianale	
Superficie territoriale [mq]	145.165,00
I.F.T. [mc/mq]	1,00
Indice di copertura [mq/mq]	0,50
Altezza massima [m]	7,50
Aree standard [mq/ab]	10% S.U.

Volumetria massima realizzabile [mc]	145.165,00
Aree standard previste [mq]	7.258,25

Volumetria realizzata [mc]	10.314,83
Copertura realizzata [mq]	4.133,00
Aree standard da copertura [mq]	413,30
Aree standard cedute [mq]	-

Aree standard da compensare [mq]	413,30
---	---------------

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G2 Attrezzature Sportive	
Superficie territoriale [mq]	62.381,00
I.F.T. [mc/mq]	0,75
Indice di copertura [mq/mq]	0,25
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	19,00

Volumetria massima realizzabile [mc]	46.785,75
Aree standard previste [mq]	8.889,29

Volumetria realizzata [mc]	-
Copertura realizzata [mq]	-
Aree standard da volumetria [mq]	-
Aree standard cedute [mq]	-

Aree standard da compensare [mq]	-
---	---

La parte più importante ai fini di questa analisi è rappresentato dal parametro aree standard da compensare ovvero tutte quelle aree che dovevano essere cedute al comune e che non sono mai state cedute. Andando a sommare tutte queste aree viene fuori un disavanzo di circa **5.903,12 mq**. Questo dato va tenuto in nel modo più assoluto in considerazione nella redazione della variante attraverso la previsione di servizi per il cittadino.

2.2 La verifica del nuovo strumento urbanistico

La verifica degli standards per il nuovo strumento urbanistico viene fatta esclusivamente per le zone C in quanto le zone B risultano per lo più saturate. Tuttavia per la compensazione derivante dal disavanzo del vecchio piano si è preso in considerazione la totalità delle aree così come calcolate nel paragrafo precedente, ovvero 5.903,12 mq.

All'interno delle zone C del nuovo strumento urbanistico esistono tuttavia edifici già costruiti pertanto nel calcolo degli abitanti insediabili vanno scomutate. Ogni edificio è stato localizzato rispetto alla nuova ed alla vecchia zonizzazione poiché il calcolo dei volumi edificati è stato fatto moltiplicando l'ingombro di ciascun edificio per l'altezza massima desumibile dagli indici della vecchia zonizzazione. I dati sono riportati nella tabella sottostante.

VERIFICA VOLUMI ESISTENTI [ZONE C]

NUOVA ZONIZZAZIONE	VECCHIA ZONIZZAZIONE	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA VECCHIA ZONIZZAZIONE	VOLUMI REALIZZATI
ZONA C1	ZONA E	1.885,00	7,50	14.137,50
	ZONA C1	1.514,00	7,50	11.355,00
ZONA C1*	ZONA E	569,00	7,50	4.267,50
ZONA C2	ZONA C1	1.375,00	7,50	10.312,50
	ZONA E	185,00	7,50	1.387,50
ZONA C3	ZONA G1	297,00	10,50	3.118,50

TOTALE	44.578,50
---------------	------------------

Una volta calcolati i volumi esistenti è possibile eseguire il calcolo degli abitanti potenzialmente insediabili desumibili dalla sottostante tabella.

ABITANTI INSEDIABILI

ZONA TERRITORIALE	VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	VOLUMETRIA REALIZZATA	ABIATANTI INSEDIATI [da volumetria]	ABITANTI INSEDIABILI
ZONA C1	29.886,00	25.492,50	254,93	117,33
ZONA C1*	17.416,00	4.267,50	42,62	131,54
ZONA C2	46.449,00	11.700,00	117,00	347,49
ZONA C3	3.960,00	3.118,50	31,19	8,42

TOTALE	604,78
---------------	---------------

Al fine della verifica degli indici vanno tenute in considerazione contemporaneamente le aree standard da compensare rispetto alla zonizzazione del 1979 e le aree a verde privato e parcheggi inserite all'interno della nuovo strumento urbanistico (zone G1 e G2) in area urbana. Al fine del calcolo si è esclusa l'area a verde indecifrabile (G2) localizzata lungo il torrente Tappino.

VERIFICA AREE STANDARD

DATI	Abitanti residenti	1.513,00
	Abitanti insediare	604,00
	Aree standard richieste (18 mq/ab)	38.106,00
	Aree standard da compensare dal vecchio P.d.F.	5.903,00
	Aree standard di progetto	17.588,00
	Aree a verde e parcheggi (zone G1 e G2)	147.259,00

VERIFICA**120.038,00**

La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:

Verifica aree = (A.S. di progetto + Aree a verde e parcheggi) - (A.S. richieste + A.S. da compensare)

Per la verifica delle aree pubbliche vengono prese in considerazione sia le zone territoriali F1 ed F2.

VERIFICA AREE PUBBLICHE

DATI	Abitanti residenti	1.513,00
	Abitanti insediare	604,00
	Aree pubbliche richieste (17,5 mq/ab)	37.046,00
	Aree per servizi pubblici (zone F1 e F2)	92.738,00

VERIFICA**55.692,00**

La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:

Verifica aree = (Aree per servizi pubblici - Aree pubbliche richieste)

Come si evince dalle verifiche effettuate la proposta di variante centra gli obiettivi di trasformare le criticità evidenziate nella fase analitica in opportunità per uno sviluppo in chiave sostenibile dell'intero territorio comunale.