

1. DOCUMENTO di PIANO

1.2 Dimensionamento

1.2.1 Relazione dimensionale

AMBITI DEL PGT

Sono gli ambiti con cui è stato diviso l'intero territorio comunale in modo da ottenere una corretta trasformazione territoriale, un efficace ed equilibrato sviluppo edilizio-urbanistico nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali e naturalistiche locali. In queste zone vengono applicati dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standards urbanistici minimi (relativi agli insediamenti residenziali e produttivi, agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, ai parcheggi), a norma del DM 02.04.1968 nr. 1444, art. 2; su queste zone si applicano in generale le norme legislative nazionali, regionali ed i regolamenti attuativi.

AMBITI RESIDENZIALI – A1-A2, B1, B2

Ambito A1/A2

Lo strumento urbanistico del PGT ha individuato le parti edificate di antica formazione definibili come centri storici, cioè ambiti urbani di antica formazione ancora conservanti caratteri morfologici, architettonici ed ambientali della antica configurazione urbana. La zona residenziale "A" comprende il Centro storico e i Nuclei di interesse storico e ambientale che hanno conservato le caratteristiche originali dell'insediamento antico, anche se parzialmente interessati da sostituzioni edilizie recenti. Nelgli elaborati grafici lo strumento urbanistico ha fissato il perimetro di questi insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale (comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi).

Zone A1/A2 - Centro storico e Nuclei di interesse storico e ambientale

Anbito	Superficie (mq)	Lotti liberi (mc)	Volume edificato (mc)	Volume Edificabile +10%	Nuovi vani 150mc/ab
TOTALE	56.000	=	302.000	15.000	100

Nell'ambito del Centro storico è possibile, mediante attuazione di P.R aumentare potenzialmente la volumetria edificabile del 10%.

In riferimento alle analisi effettuate si è evidenziato che gliambiti interni al perimetro del Centro Storico atti a consentire, sia per motivi di unitarietà d'intervento che per semplici motivi di proprietà, sono circa potenzialmente mc 15.000.

AMBITO B1

L'ambito residenziali di contenimento e di "completamento" B1, sono di recente edificazione e comprendono quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, che non presentano interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale. A norma della L.R n 12/05 e del DM 1444/1968 si considerano parzialmente edificate quelle zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zone e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. Le zone omogenee B1 sono in genere aree di dimensioni ridotte in quanto per superfici più vaste si è previsto di intervenire mediante piani attuativi, strumenti tipici delle zone di espansione. In queste situazioni le regole di attuazione obbligano gli operatori ad uniformarsi all'edilizia esistente sia per le tipologie architettoniche che per le altezze e le densità edilizie.

Ambito B1

Ambito B1	Superficie (mq)	U.t (mq/mq)	Volume massimo (mc)	Volume residuo potenziale
	415.000	0.4	622.500	- 142.500

Complessivamente gli abitanti teorici potenzial in zone B1, sono: 0

Come evidenziato dalle tabelle, la volumetria esistente supera quella potenziale prevista dal PGT, conseguentemente non determina aumento di potenziali vani/abitanti.

Ambito B2

Gli ambiti di trasformazione, B2, comprende le parti del territorio comunale inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato. Gli ambiti di trasformazione sono localizzate in zone idonee allo sviluppo urbano e secondo direttrici in grado di produrre nei prossimi anni ampliamenti in armonia con l'esistente, ed effetti positivi anche nelle limitrofi aree già edificate, in termini di nuove attrezzature pubbliche (presenza di nuovi impianti tecnologici, di verde attrezzato, parcheggi, allargamenti stradali, nuove infrastrutture).

B2 – P.A

Ambito B2	Superficie territoriale (mq)	U.t	Volume massimo (mc)	Nuovi vani/ Ab. teorici	Verde attrezzato (mq)	Parcheggio pubblico (mq)
	88.000	0.3	79.200	528	6.336	3.168

Complessivamente gli abitanti teorici in zone B2, sono: 528 ab.

Ambito B3

Sono ambiti caratterizzati da una presenza ambientale a contorno dell'edificato esistente. Gli ambiti a verde privato vincolato hanno la potenzialità di un' incremento tantum di mc 150 atto a consentire un'adeguamento alle esigenze abitative.

Ambito B3

Ambito B3	S.l.p. (mq)	Volume (mc)	Nuovi vani/ Ab. teorici
N 25	1.250	3.750	25

Complessivamente gli abitanti teorici in zone B3, sono: 25 ab.

AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA –D1,D2

Sono ambiti nati per insediamenti produttivi, comprendono quelle parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati, di deposito e stoccaggio di materie prime).

Sono state individuati e seguenti ambiti

Ambito D1 - trasformazione

In questi ambiti il PGT prevede come descritto nelle regole di piano, verificata la stretta connessione con il tessuto edilizio residenziale, di potere attuare mediante formazione di P.A una riconversione volumetrica dell'otto in ambito residenziale.

Ambito D1

Ambito D1	Superficie (mq) U.t 0.4 mq	S.l.p mq/mq	Volumetria (mc)	Nuovi vani/ Ab. Teorici	Verde attrezzato (mq)	Parcheggio pubblico (mq)
	17.000	6.800	20.400	136	1.632	816

Complessivamente gli abitanti teorici in zone D2, sono: 136 ab.

Ambito D2 - contenimento

In questi ambiti il PGT prevede come descritto nelle regole di piano, il contenimento delle condizioni esistenti allo stato di fatto, mentre per i lotti non edificati il completamento edificatorio.

Ambito D2

Ambito D2	Superficie (mq)	S.l.p mq/mq residenziale	Volumetria (mc)	Nuovi vani/ Ab. Teorici
n 10	1.200	120	3.600	24

Complessivamente gli abitanti teorici in zone D1, sono: 24 ab.

Ambito D3 – Direzionale, commerciale, terziario

In questi ambiti il PGT prevede come descritto nelle regole di piano , il contenimento delle condizioni esistenti allo stato di fatto, il completamento per i lotti non completati e la possibile e potenzial trasformazione mediante formazione di P.A in ambiti residenziali .

Ambito D3

	Superficie (mq) U.f 0.4 mq	S.l.p mq/mq	Volumetria (mc)	Nuovi vani/ Ab. Teorici	Verde attrezzato (mq)	Parcheggio pubblico (mq)
	4.200	0.4	5.040	33.6	403.2	201.60

Completivamente gli abitanti teorici in zone D1, sono: 33 ab.

Ambito D4 – Deposito e stoccaggio

In questi ambiti il PGT prevede come descritto nelle regole di piano , il contenimento delle condizioni esistenti allo stato di fatto, il completamento per i lotti non completati e la possibile e potenzial trasformazione mediante formazione di P.A in ambiti residenziali .

Ambito D4

	Superficie (mq) U.f 0.4 mq	S.l.p mq/mq	Volumetria (mc)	Nuovi vani/ Ab. Teorici	Verde attrezzato (mq)	Parcheggio pubblico (mq)
TAV 1	2.500	1.000	3.000	20	240	120

Completivamente gli abitanti teorici in zone D, sono: 20 ab.

MBITI A DESTINAZIONE AGRICOLA E AMBIENTALE

L' ambito agricolo nel PGT, comprende tutto il territorio non diversamente classificato con evidenti attitudini agricole e di salvaguardia del territorio.

Ambito E1

Gli ambiti per insediamenti produttivi a destinazione agricola ed insediamenti rurali sono quelle aree esterne agli abitati e soggette, perciò, a delle norme particolari di edificazione; riguardano essenzialmente quella parte del territorio destinata all'esercizio dell'agricoltura, della forestazione, e dell'agriturismo, intesi non soltanto come funzioni produttive ma anche come funzioni di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio rurale e dell'equilibrio ecologico e naturale. Le strutture agricole esistenti sono attualmente di numero molto limitato. Molti complessi rurali hanno perso negli ultimi decenni la loro funzione, per cui lo sfruttamento agricolo appare alquanto ridotto. Le nuove aziende agricole a scala industriale e utilizzando processi produttivi e tecnologie avanzata (maggiormente indicate per vasti

terreni pianeggianti) non appaiono conciliabili col particolare ambiente collinare locale.

Ambito E1

Ambito E1	S.I.p media incrementata mq 50,00	Volumetria (mc)	Nuovi vani/ Ab. Teorici
n 350	17.500	52.500	346

Compressivamente gli abitanti teorici in zone D, sono: 346 ab.

AMBITI A DESTINAZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO

Gli ambiti per attrezzature e servizi di interesse comune F ,sono quelle parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico ed impianti di interesse generale. Per gli edifici che ospitano tali attrezzature gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione sostitutiva dei volumi preesistenti sono soggetti all'approvazione di un Piano esecutivo redatto nel rispetto degli indici stabiliti per le classi d'uso specifiche o analoghe. Nei casi ove sia consentito l'intervento privato, sarà obbligatoria la presentazione di un Piano esecutivo accompagnato da schema di convenzione da approvarsi dal Consiglio comunale, atto a definire nei dettagli la disposizione planimetrica ed altimetrica dei volumi e delle attrezzature, la loro destinazione e le modalità d'uso e di esercizio, la sistemazione complessiva delle aree.

Il PGT individua i seguenti ambiti :

La Zona per l'istruzione	F1
La Zona per attrezzature di interesse comune	F2
Gli Spazi attrezzati per il gioco e lo sport	F3
Gli Spazi per attrezzature religiose	F4
Gli Spazi per parcheggi pubblici	F5
Zona a vincolo paleontologico	

CAPACITA INSEDIATIVA

La capacita insediativa abitativa del PGT risulta dalla somma della capacita insediativa di tutte gli ambiti a destinazione residenziale o parzialmente residenziali previste, stimate secondo i seguenti criteri:

- a) per le aree edificabili si assume come capacita insediativi il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre 2008, antecedente l' adozione de PGT, aumentato dal numero di abitanti insediabili, in relazione alla possibilita' di incremento della volumetria e della superficie utile rispetto a quell'esistente, risultante da interventi di recupero urbanistico , connessi a mutamenti della destinazione d' uso, e computati secondo i seguenti criteri:
- b) per le aree d'espansione e per i lotti liberi si assume come capacita' insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilita' massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di 150 mc per abitante, ovvero 150 mq di superficie utile per abitante.

Capacità insediativa teorica del PGT . Tabella riassuntiva

	Vani
Abitanti residenti (31.12.2008)	4.169
A1/A2	100
B1	0
B2	528
B3	25
D1	136
D2	24
D3	33
D4	20
D5	346
CAPACITÀ INSEDIATIVA DI PIANO	5.381

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Gli standard urbanistici esprimono, entro una qualsiasi destinazione territoriale (residenziale, produttiva o polifunzionale), la quantità minima per abitante di superficie a speciale destinazione pubblica (attrezzature scolastiche, attrezzature generali, verde, parcheggi pubblici).

Riferimenti quantitativi

- a. 4,50 mq/abitante di aree per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- b. 4,00 mq/abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi);
- c. 15,00 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili, e quindi con esclusione delle fasce verdi di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale;
- d. 3,00 mq/abitante per parcheggi d'uso pubblico.

Dati di riferimento per il calcolo degli standards della Variante Generale

Le aree computabili ai fini degli standards urbanistici sono quelle per le quali sono previste l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù d'uso pubblico. Il PGT ha inteso coprire interamente gli standards di servizi facendo sì che questo genere d'intervento sia l'elemento equilibratore sia in senso quantitativo sia in senso qualitativo; alcune aree per le attrezzature pubbliche sono state localizzate in modo tale da ricucire le aree centrale del tessuto urbano esistente.

Quantità minima per abitante di superficie a destinazione pubblica

Tipologia d'attrezzatura pubblica	Quantità per abitante residente
Aree per l'istruzione inferiore	4,50 mq / ab
Aree per attrezzature d'interesse comune	4,00 mq / ab
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	15,00 mq / ab
Aree per parcheggi d'uso pubblico	3,00 mq / ab
Totale	26,5 mq / ab

Fabbisogno d'aree per tipologia d'attrezzatura pubblica

Le varie attrezzature pubbliche a carattere sociale, amministrativo, educativo e tecnico, dovrebbero essere distribuite in modo organico ed equilibrato sull'intero centro abitato. Per la sua conformazione e per la stratificazione del tessuto edilizio esistente, non tutte le aree standards sono reperibili all'interno delle varie omogenee, soprattutto in quelle residenziali centrali.

Si può constatare che le attrezzature civiche esistenti sono maggiormente concentrate nel centro urbano; quelle a carattere ricreativo-sportivo sono invece dislocate in maggior parte nelle zone d'espansione e in quelle periferiche.

Superficie da reperire per tipologia d'attrezzatura pubblica

Tipologia d'attrezzatura pubblica	Superficie (mq)
Istruzione inferiore	25.002
Attrezzature d'interesse comune	22.224
Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	83.340
Parcheggi d'uso pubblico	16.668
TOTALE	147.234

ISTRUZIONE INFERIORE – F1

Le aree per l'istruzione inferiore sono quelle occupate da edifici scolastici esistenti d'ogni ordine e grado, o quelle destinate al completamento delle attrezzature scolastiche occorrenti.

Tipologia e dati relativi all'istruzione inferiore

Tipo di plesso	Sigla	Superficie di pertinenza (mq)
Scuola materna	SM	
Scuole elementari	SE	
Scuole medie inferiori	SMI	
TOTALE		12.000,00

Dai dati espressi si può constatare che per il prossimo decennio il settore in oggetto appare sottodimensionato, anche per eventuali esigenze future:

$$\text{mq.12.000/ab.5.381} = 2,23 < 4,5$$

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – F2

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono quelle parti del territorio che lo strumento urbanistico generale ha destinato agli insediamenti per le attività sociali, amministrative, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per il culto religioso. Dai calcoli effettuati, la superficie destinata alle attrezzature culturali e sociali, in rapporto alla popolazione residente teorica, dovrà essere almeno di mq.37.000,00

Attrezzature per interesse comune

	superficie di pertinenza (mq)
Attrezzature per interesse comune	37.000,00
TOTALE	37.000,00

Dai dati espressi, si può constatare che per il prossimo decennio il settore in oggetto appare ottimamente dimensionato anche per eventuali esigenze future.

$$\text{mq.37.000,00/ab.5.381} = 6,68 > 4,0$$

SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT – F3

Per le attività a carattere ricreativo lo strumento urbanistico ha previsto il potenziamento delle aree a verde attrezzato esistenti e l'individuazione di nuove aree. Uno dei maggiori sforzi compiuti durante l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico è stato quello di cercare di fornire tutte le zone urbane del paese di una serie di aree attrezzate a verde. Analizzando la planimetria relativa allo stato di fatto si può facilmente riscontrare che l'alta densità edilizia del Centro storico non ha permesso di ricavarvi al suo interno attrezzature ricreative. Il verde non è stato utilizzato solo come spazio attrezzato, ma come elemento di filtro e di salvaguardia del patrimonio storico. Infatti, a monte del Centro storico è stata individuata un'area di rispetto agricolo sulla quale non è possibile edificare, ma semplicemente eseguire opere di manutenzione o di utilizzazione del fondo. La carenza di spazi liberi nel centro urbano è stata soddisfatta recuperando spazi verdi nel primo anello attorno ad esso, cercando quindi di consentirne un facile utilizzo ai residenti nelle aree centrali. Le varie aree attrezzate a verde sono state dislocate in modo equilibrato attorno al nucleo storico e verso le aree libere esterne. Uno dei punti più qualificanti della Variante Generale è stata la ricerca di aree in grado di soddisfare il fabbisogno di verde durante i periodi di alta stagione estiva. La piantumazione di aree verdi attrezzate attorno alle aree produttive permettere di creare un filtro tra zone residenziali e zone produttive e di creare delle barriere visive in modo da isolare, almeno otticamente, le strutture industriali.

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

	superficie (mq)
Verde attrezzato	
Totale	155.811

Dai dati espressi, si può constatare che per il prossimo decennio il settore in oggetto appare ottimamente dimensionato anche per eventuali esigenze future.

$$\text{mq.}155.811/\text{ab.}5.556= 28.95 > 15,0$$

SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO – F5

Secondo l'art. 3 del DM 1444/1968, gli spazi a parcheggio di uso pubblico sono destinati a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi. Tenendo in considerazione anche le normative regionali, la dotazione minima di parcheggio è stata fissata dal presente strumento urbanistico in 3,00 mq per abitante. La superficie totale deve essere calcolata al numero massimo teorico di abitanti insediabili entro il 2018. In aggiunta alle superfici derivanti dall'applicazione di standards nazionali e regionali è consentita la realizzazione di altre aree a parcheggio in piani interrati; queste aree non sono però computabili come standards. Oltre alle aree direttamente evidenziate dalle Tavole di azionamento, vi sono altre aree a parcheggio la cui localizzazione e quantificazione sarà espressa in sede di progettazione dei PL, delle aree di espansione e di quelle di completamento previsti dalla Variante Generale per queste zone.

Spazi a parcheggio pubblico

	superficie (mq)
Parcheeggi pubblici	37.905
Totale	37.905

Dai dati espressi, si può constatare che per il prossimo decennio il settore in oggetto appare ottimamente dimensionato anche per eventuali esigenze future.

$$\text{mq.}37.905/\text{ab.}5.381 = 7.04 > 3,0$$

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Secondo i calcoli svolti nei paragrafi precedenti il fabbisogno totale di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico è 142.596 mq. Le tabelle evidenziano che lo strumento urbanistico ha determinato entro il territorio comunale un totale di 247.716 mq per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. Pertanto ad ogni abitante teorico per il prossimo decennio sono previsti 44.9 mq aree standard.

Verifica standards urbanistici

Tipologia di attrezzatura pubblica	Superficie minima art. 19 LR 51/1975 (5.381ab/t)	Superficie di PGT	Aree standards di PGT(ab/mq)
Istruzione inferiore	24.214	17.000	2,23
Attrezzature di interesse comune	21.524	37.000	6,68
Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	80.715	155.811	28.95
Parcheggi di uso pubblico	16.143	37.905	7.04
TOTALE	Mq 142.596	Mq 247.716	Mq/ab 44.9