



COMUNE DI GALLICANO

PROVINCIA DI LUCCA

PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE VARIANTE

APPROVAZIONE

Novembre 2013

Sindaco:	Maria Stella Adami
Assessore all'Urbanistica:	Egidio Nardini
Responsabile del procedimento :	geom. Alessandro Bertoncini
Garante della comunicazione:	dott.ssa Silvana Citti
Redazione a cura di: con la collaborazione di :	dott. ing. Angela Piano dott. ing. Paolo Amadio dott. arch. Giuseppe Lazzari
Indagini geologiche: con la collaborazione di :	dott. geol. Leonardo Moni geom.Consuelo Adami dott.ssa Chiara Lucchesi dott.Riccardo Biagioni

1. PREMESSA

La presente Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Galliciano è conforme al Piano Strutturale, ed è relativa alle UTOE di Galliciano, Bolognana, Cardoso, La Barca - Ponte di Campia e al territorio rurale, per l'inserimento di un'ulteriore 15% del dimensionamento residenziale previsto dal Piano Strutturale (PS) e per la riallocazione di alcune unità residenziali facenti parte del Regolamento Urbanistico Vigente e per le quali è stata fatta espressa richiesta di stralcio. Sono stati fissati gli indirizzi generali per la stesura della presente Variante al Regolamento Urbanistico con la delibera di Giunta Comunale n.119 del 14/12/2010.

2. SCENARI DI RIFERIMENTO

2.1 Il Piano strutturale

La presente Variante al Regolamento Urbanistico è conforme al Piano Strutturale (PS) del Comune di Galliciano approvato con Delibera di C.C. n° 40 del 29.07.2005.

A tal fine si riporta un estratto degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione di PS relativi al dimensionamento.

Articolo 59 - Il dimensionamento del Piano Strutturale

1. *Le indicazioni strategiche del PS per il governo del territorio comunale sono attuate dal RU e dagli altri strumenti di attuazione del PS, con l'obiettivo della realizzazione dello sviluppo sostenibile, attraverso un'azione di programmazione della realizzazione delle nuove quantità insediative, così come definite dal fabbisogno insediativo, determinato in base al Quadro Conoscitivo e alla Valutazione degli Effetti Ambientali.*
La gestione urbanistica comunale, così come definita dal PS, relativamente alle nuove quantità insediative, individua i nuovi insediamenti, in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, quali azioni di completamento, di riordino e di riqualificazione del sistema insediativo. Il RU e gli altri strumenti di attuazione del PS definiscono e normano le condizioni per le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili coerentemente con gli elementi di sostenibilità indicate nella Parte Seconda e Terza delle presenti Norme.
2. *Il RU dovrà garantire che le esigenze di edilizia residenziale siano soddisfatte prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di completamento di aree interne al sistema insediativo e di realizzazione di aree già urbanizzate le trasformazioni che interesseranno necessariamente aree esterne al perimetro del sistema insediativo, dovranno comunque concorrere alla ricucitura e alla miglior definizione dei margini urbani. Il RU deve garantire la rispondenza agli obiettivi generali del PS, di cui art. 9 delle presenti Norme, e agli obiettivi dei Sistemi e Subsistemi Territoriali, di cui art. 10 delle presenti Norme, nell'ottica della realizzazione dello sviluppo sostenibile e di quanto richiesto agli articoli della parte terza delle presenti Norme deve altresì garantire la coerenza reciproca degli interventi pubblici e privati e con i principi di tutela del territorio e dell'ambiente.*
3. *Il dimensionamento complessivo del PS è elaborato con riferimento a:*
 - *i dati contenuti nel Quadro Conoscitivo relativi all'andamento e alle tendenze demografiche e al sistema economico produttivo e terziario;*
 - *la coerenza e la sostenibilità dello sviluppo rispetto alle risorse disponibili e ai principi di tutela del territorio e dell'ambiente;*
 - *le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale così come derivano dagli atti di pianificazione sovracomunale, Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca;*
 - *lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente;*
 - *l'attuazione e l'effettiva esistenza o reperibilità degli standard urbanistici.*
4. *Il dimensionamento complessivo del PS comprende anche le previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente non attuate e riconfermate dal PS.*
5. *Il dimensionamento complessivo del PS si articola nelle seguenti destinazioni:*
 - ***destinazione a carattere residenziale: 130 alloggi di nuova costruzione corrispondenti a mq 17.000 di superficie utile lorda; 20 alloggi, da reperire attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. All'interno di tale dimensionamento l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre anche i Piani di edilizia economica e popolare all'interno delle UTOE di Galliciano Capoluogo, di Bolognana (interventi di nuova costruzione) e nella UTOE di Perpoli e Fiattona, e precisamente all'interno del sistema insediativo di Perpoli (interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente);***
 - ***destinazione a carattere produttivo: mq 5.000 di superficie coperta di nuova costruzione;***
 - ***destinazione a carattere terziario: 4000 mq di superficie utile lorda di nuova costruzione;***

- *destinazione a carattere turistico: 230 posti letto, di cui 200 posti letto localizzati nell'area in località Selvapiana, per complessivi 7.000 mq di superficie utile lorda di nuova costruzione;*
 - *destinazione turismo rurale e agriturismo: a 180 posti letto, di cui 100 da reperire attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.*
6. **Il dimensionamento residenziale è espresso in numero di alloggi e superficie utile lorda. Il dimensionamento turistico è espresso in numero posti letto e relativa superficie utile lorda. Entrambi i parametri costituiscono limiti massimi inderogabili per il dimensionamento del RU e degli altri strumenti di attuazione del PS.**
7. *Gli interventi turistici di nuova costruzione saranno localizzati, oltre che all'interno delle UTOE, nell'area in località Selvapiana all'interno del Subsistema Territoriale n° 4.1 – Territorio di Perpoli. E' sempre consentito il cambio di destinazione ad uso turistico del patrimonio edilizio esistente presente nei centri di antica formazione di versante, secondo quanto specificato agli articoli delle presenti Norme relativi al Sistema Funzionale degli insediamenti.*
8. *Gli interventi di turismo rurale e di agriturismo, per complessivi 180 posti letto, di cui 100 da reperire attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, saranno articolati dal RU all'interno dei Sistemi Territoriali secondo quanto previsto agli articoli delle presenti Norme relativi al Sistema Funzionale del Territorio Rurale. Gli interventi di turismo rurale, che comprendono nuove costruzioni, devono essere abbinati al recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere realizzati esclusivamente nei: Subsistema n° 2.2 - Territorio di Verni e Trassilico, 20 posti letto di nuova costruzione; Subsistema n° 2.4 - Territorio di Cardoso, 15 posti letto di nuova costruzione; n° 3.1 – Territorio di Gallicano Capoluogo, 6 posti letto di nuova costruzione; Sistema n° 4 – Sistema del Serchio fra Castelnuovo e Gallicano, 24 posti letto di nuova costruzione; Sistema n° 5 - Sistema di versante della Turrite di Gallicano, 15 posti letto di nuova costruzione. Gli interventi di agriturismo fanno riferimento come attrezzature e tipologie alla normativa in materia vigente. Gli interventi di turismo rurale sono riferiti a strutture a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili, che forniscono alloggio in camere e possono avere servizi complementari, quali la somministrazione di alimenti e bevande.*
9. *La Valutazione degli Effetti Ambientali, costituisce parte integrante del presente PS, garantisce la sostenibilità del dimensionamento complessivo del PS subordinata alla rispondenza di quanto definito nella Parte Terza delle presenti Norme. Il RU definirà i criteri e gli strumenti per il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, verificandone la sostenibilità, in assenza della quale, sospenderà l'attuazione delle previsioni di nuova costruzione.*
10. *Le previsioni del PS devono essere soddisfatte dal RU mediante l'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili, così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel Quadro Conoscitivo del RU e come determinate dal presente piano, subordinando l'incremento di nuova edilizia al risanamento di deficit di standard, laddove presente, e comunque legandolo al soddisfacimento degli stessi, anche alla luce di quello che è uno degli obiettivi primari del PTC, cioè l'incremento delle qualità (strutturali, formali, funzionali) del sistema insediativo nel suo complesso e, per quanto possibile, di ogni sua articolazione.*
11. *Il PS individua nel 50% la quota massima del dimensionamento residenziale che debba essere soddisfatta dal primo RU.*

Articolo 60 - Disciplina delle Unità Territoriali Organiche Elementari

1. *Il PS perimetra le Unità Territoriali Organiche Elementari, individuate nell'elaborato cartografico del "Quadro Progettuale" denominato "Unità Territoriali Organiche Elementari, Sistemi Funzionali degli insediamenti e delle infrastrutture viarie", al fine di una gestione urbanistica finalizzata alla realizzazione dello sviluppo sostenibile attraverso la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree di frangia del Sistema Funzionale degli insediamenti, a carattere residenziale produttivo e commerciale esistenti, ed al completamento e al limitato ampliamento.*
2. *Le UTOE non possono essere assimilate ad aree edificabili; sono porzioni di territorio a carattere prevalentemente insediativo urbano, al cui interno si possono prevedere anche interventi di nuova costruzione. Per le porzioni di territorio rurale interno alle UTOE vale quanto specificato agli articoli delle presenti Norme relativi al Sistema Funzionale del territorio rurale. In caso di difformità o di carenza normativa prevalgono le norme del Sistema Territoriale e del Sistema Funzionale di appartenenza.*
3. *Le UTOE sono costituite da:*
 - *il sistema insediativo esistente individuato nell'elaborato cartografico del Quadro Progettuale denominato "Unità Territoriali Organiche Elementari, Sistemi Funzionali degli insediamenti e delle infrastrutture viarie", articolato in insediamenti storici, a formazione compatta e recenti;*
 - *le aree di completamento compatibili con le nuove strategie di programmazione;*
 - *le porzioni di territorio rurale interno alle UTOE, quali aree agricole – forestali strettamente legate al sistema insediativo, per cui, ad esclusione delle aree interessate da azioni di completamento del sistema insediativo, vale quanto specificato agli articoli delle presenti Norme relativi al Sistema funzionale del territorio rurale.*
4. *Ai fini del dimensionamento degli standards si assume una dotazione minima di mq 24 ad abitante. Il RU potrà modificare, in relazione alle esigenze specifiche delle singole UTOE, le dotazioni delle singole categorie del DM 1444/68, ferma restando la quantità complessiva.*

5. Il dimensionamento è espresso in superficie utile lorda per le destinazioni residenziale, terziarie, turistiche ed in superficie coperta per le destinazioni produttive.
Le trasformazioni previste all'interno delle UTOE dovranno essere prioritariamente realizzate all'interno del sistema insediativo così come individuato nell'elaborato cartografico del "Quadro Progettuale" denominato "Unità Territoriali Organiche Elementari, Sistemi funzionali degli insediamenti e delle infrastrutture viarie". Nel caso che dette aree non fossero sufficienti alla realizzazione degli interventi previsti le trasformazioni potranno interessare aree esterne al perimetro stesso. Le trasformazioni che interesseranno necessariamente aree esterne al perimetro del sistema insediativo, dovranno comunque concorrere alla ricucitura e alla miglior definizione dei margini urbani.
6. Il PS assume le UTOE come ambiti per la Valutazione degli Effetti Ambientali, strategica per quanto di sua competenza e operativa per il RU e per progetti pubblici e privati, che configurano azioni di trasformazione coerenti con il PS. In particolare per ogni azione di trasformazione dovrà essere definito a sua volta l'ambito degli effetti provocati dalle azioni stesse e analizzato lo stato delle risorse coinvolte dall'azione, la loro vulnerabilità ed il loro grado di riproducibilità, e le eventuali necessarie misure di mitigazione o compensazione dei più rilevanti effetti negativi.

Articolo 61 - Dimensionamento del PS riferito alle Unità Territoriali Organiche Elementari

1. Nell'Allegato n° 1, alle presenti Norme per ogni UTOE, sono riportati i dati relativi alla sua individuazione, descrizione, al dimensionamento previsto dal PS e alla verifica degli standards.
2. Nella successiva tabella è riportato il dimensionamento per gli interventi di nuova costruzione e la sua articolazione nel territorio comunale.

Articolazione territorio comunale	Residenziale	Produttivo	Terziario	Turistico	Turismo rurale
	Alloggi di nuova costruzione (n°)	Superficie coperta di nuova costruzione (mq)	Superficie lorda di nuova costruzione (mq)	Posti letto di nuova costruzione (n°)	Posti letto di nuova costruzione (n°)
UTOE 1	/	/	/	/	/
UTOE 2	/	/	/	/	/
UTOE 3	5	/	/	/	/
UTOE 4	50	4.000	3.500	10	/
UTOE 5	20	1.000	300	/	/
UTOE 6	16	/	200	10	/
UTOE 7	25	/	/	10	/
UTOE 8	/	/	/	/	/
UTOE 9	4	/	/	/	/
Extra UTOE	10			200	80

3. STATO ATTUAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

La struttura tecnica comunale ha predisposto il monitoraggio degli interventi edilizi attuati nel territorio comunale dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico avvenuta con delibera di C.C n.4 del 26/03/2007, come stabilito dagli indirizzi generali per l'attuazione del dimensionamento dal Piano Strutturale, di cui alla deliberazione di C.C n.5 del 20/02/2009.

In particolare il monitoraggio riguarda la verifica dei seguenti parametri fondamentali stabiliti dall'art.59 della NTA del Piano Strutturale :

nuove costruzioni a carattere residenziale: n. 65 alloggi corrispondenti a 8.500 mq superficie utile, da attuare con il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C n.22 nella seduta del 31/08/2007 ;

interventi di recupero : n.20 alloggi da reperire attraverso interventi di restauro/recupero del patrimonio edilizio esistente;

nuovi interventi a carattere produttivo: mq 5.000 di superficie coperta di nuove costruzioni;

nuovi interventi a carattere terziario: mq 4.000 di superficie coperta di nuove costruzioni;

nuovi interventi a carattere turistico: 230 posti letto di cui 200 localizzati nell'area di Selvapiana (Fiattono) il tutto per complessivi mq 7.000 di superficie utile;

nuovi interventi di turismo rurale o agriturismo : n.180 posti letto di cui n.100 da reperire attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e n.80 di nuova costruzione di cui n.20 Sub.sistema 2.2 territorio di Verni e Trassilico, n.15 sub.sistema 2.4 Cardoso,n.6

sub.sistema 3.1 Gallicano Capoluogo,n.24 sub. Sistema 4 fiume Serchio tra Castelnuovo e Gallicano, n.15 sub sistema di versante della Turrite di Gallicano;

ATTUAZIONE INTERVENTI

Interventi di nuova costruzione a carattere residenziale

Progetti complessivi d'area redatti ai sensi dell'art.117 della NTA del Regolamento Urbanistico ed approvati dal Consiglio Comunale, che hanno inciso sul dimensionamento a carattere residenziale (nuove costruzioni) :Totale parziale n.8 nuove costruzioni attuate/da attuare con Progetto Complessivo d'area (P.C.A)

Permessi a costruire rilasciati o in corso di rilascio:

Totale parziale n.5 nuove costruzioni attuate/da attuare con Permesso a costruire (P.di C.)

Le nuove costruzioni a carattere residenziale realizzate, o in corso di realizzazione dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico alla data odierna, risultano 13 (tredici) su un totale di 65 (sessantacinque) pari al 20% del dimensionamento.

Interventi di recupero

I progetti complessivi d'area redatti ai sensi dell'art.117 della NTA del Regolamento Urbanistico ed approvati dal Consiglio Comunale, che hanno inciso sul dimensionamento dei recuperi sono i seguenti :Totale parziale n.6 interventi di recupero attuati /da attuare con P.C.A.

D.I.A attuate:

Totale parziale n.1 interventi di recupero attuato con D.I.A.

Totale complessivo n.7 alloggi recuperati da interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di recupero/restauro ai fini del dimensionamento del Piano Strutturale rappresentano il 35% del complessivo dimensionamento.

Nuovi interventi a carattere produttivo

Nessun intervento risulta attuato.

Il dimensionamento produttivo ancora da attuare corrisponde sempre al dimensionamento originario di Piano Strutturale.

Nuovi interventi a carattere terziario

Nessun intervento risulta attuato.

Pertanto il dimensionamento terziario ancora da attuare corrisponde sempre al dimensionamento originario di Piano Strutturale.

Interventi a carattere turistico

Permessi a costruire che hanno inciso sul dimensionamento turistico ricettivo:Totale complessivo pari a 120 posti letto corrispondenti ad una superficie utile pari a mq 3.561

Gli interventi attuati od in corso di attuazione a carattere turistico ai fini del dimensionamento del Piano Strutturale rappresentano il 52,20% del complessivo dimensionamento.

4 IL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

Al fine di inquadrare la presente Variante di RU si riporta nella seguente tabella il confronto del dimensionamento di PS e del RU previgente.

**DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE
DEL COMUNE DI GALLICANO**

Articolazione territorio comunale	Residenziale		Produttivo		Terziario		Turistico		Turismo rurale e agriturismo			
	Alloggi di nuova costruzione (n°)		Superficie coperta di nuova costruzione (mq)		Superficie lorda di nuova costruzione (mq)		Posti letto di nuova costruzione (n°)		Posti letto di nuova costruzione (n°)		Posti letto di recupero (n°)	
	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.
UTOE 1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 3	5	3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 4	50	29	4.000	4.000	3.500	/	10	/	/	/	/	/
UTOE 5	20	11	1.000	1.000	300	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 6	16	7	/	/	200	/	10	/	/	/	/	/
UTOE 7	25	12	/	/	/	/	10	/	/	/	/	/
UTOE 8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 9	4	2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Extra UTOE	10	/	/	/	/	/	200	200	80	45	100	7
Totale	130	64	5.000	5.000	4.000	0	230	200	80	45	100	7

5. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Si riportano a seguire gli obiettivi e i contenuti della Variante che possono essere così sintetizzati:

a) sul dimensionamento

- adeguamento del dimensionamento all'articolazione e ai parametri definiti dal Regolamento Regionale 3/R 2007;
- alla luce del dimensionamento del Piano Strutturale 2005 dovranno essere adeguate e riviste le previsioni insediative, a seguito dell'attuazione degli interventi in particolare riferite in special modo al dimensionamento residenziale e produttivo all'interno delle UTOE di Gallicano, Bolognana, Cardoso, La Barca - Ponte di Campia.

b) sulle trasformazioni

- verifica di dettaglio del sistema normativo del RU vigente al fine di agevolare l'attuazione degli interventi ed incentivare le azioni tese alla sostenibilità ambientale e alla ecoefficienza;
- rivisitazione e adeguamento del dimensionamento di RU, come definito con la delibera di Giunta Comunale n.119 del 14/12/2010, prevedendo: alcuni stralci di interventi di nuova realizzazione a carattere residenziale previsti dal RU Vigente; alcuni interventi di nuova costruzione relativi ai vuoti urbani, di completamento, di riordino e di riqualificazione del sistema insediativo esistente;
- individuazione di aree per l'edilizia residenziale pubblica, di nuova costruzione e di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- definire alcune precisazioni normative per meglio indirizzare la realizzazione degli interventi ed in particolare per quelli relativi al patrimonio edilizio esistente.

c) sul fabbisogno di standards

- verifica del sistema degli spazi pubblici previsti dal Regolamento Urbanistico nelle UTOE di Gallicano, Bolognana, Cardoso, La Barca - Ponte di Campia, inoltre dovrà essere effettuata una approfondita valutazione delle esigenze pubbliche per la realizzazione di standards urbanistici finalizzati a incrementare le dotazioni attuali e per realizzare, anche con il concorso dei privati, alcuni interventi di carattere pubblico.

d) sul territorio rurale

- definire alcune precisazioni normative per meglio indirizzare gli interventi relativi alla realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, definendo un sistema normativo innovativo al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio nell'ottica di incentivare gli interventi di ecoefficienza e di salvaguardare il sistema paesistico del territorio rurale.

e) sulla sostenibilità delle previsioni

- definizione di un sistema normativo atto a definire strategie e misure innovative atte a contrastare il cambiamento climatico al fine di incentivare le azioni tese alla sostenibilità ambientale e alla ecoefficienza;

- definizione di percorsi, all'interno del sistema urbano delle UTOE oggetto di Variante, destinati alla mobilità lenta;

- previsione di disposizioni per il riutilizzo o la riorganizzazione in alternativa al consumo di nuovo suolo e per la riqualificazione dei sistemi insediativi esistenti.

f) adeguamento delle classi di fattibilità geomorfologica idraulica e sismica

- ai fini della valutazione della sostenibilità delle previsioni, adeguamento delle classi di pericolosità e fattibilità idraulica, sismica e geomorfologica in relazione all'aggiornamento delle indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche in applicazione delle disposizioni del D.P.G.R n° 53/2011.

6. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Si illustrano le modifiche apportate dalla Variante di RU, in sede di adozione, per quanto riguarda le modifiche alla parte II delle Norme di attuazione si rimanda al documento Indagini Geologiche Variante.

Le manifestazioni di interesse pervenute al Comune sono state complessivamente 89 così articolate: n° 26 territorio all'esterno delle UTOE; n° 36 UTOE 4 - Galliciano; n° 9 UTOE 7 - La Barca Ponte di Campia; n° 6 UTOE 3 – Cardoso; n° 4 UTOE 5 – Bolognana; n° 4 UTOE non interessate dalla presente Variante; n° 4 sono relative a problematiche generali. Si deve evidenziare che 6 manifestazioni, per complessive 7 unità residenziali, sono relative alla riduzione di unità residenziali di nuova costruzione (1 unità nell'UTOE 3 – Cardoso, 3 unità nell'UTOE 4 – Galliciano, 1 unità nell'UTOE 7 – La Barca – Ponte di Campia, 2 unità nell'UTOE 5 – Bolognana).

Complessivamente nella Variante di RU, in sede di adozione, vengono previste 15 unità residenziali di nuova costruzione, di cui 6 in sostituzione di unità residenziali eliminate a seguito delle manifestazioni di interesse, andando a modificare il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di 9 unità.

Nella fase di adozione sono pervenute 49 osservazioni che sono sintetizzate nei documenti Osservazioni e Allegati A, B, C.

A seguito di quanto richiesto dalla Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio Civile di Lucca e dell'accoglimento delle osservazioni sono state apportate modifiche ai seguenti articoli:

Articolo 3 - Efficacia del Regolamento Urbanistico

Articolo 42 - Le articolazioni del Territorio Rurale

Articolo 45 - Il Territorio di Versante

Articolo 46 - Il Territorio di Campo

Articolo 47 - Il Territorio di fondovalle del Serchio

Articolo 49 - Aree soggette a normativa specifica – Turismo Rurale

Articolo 51 - Interventi edilizi di nuova costruzione nel Territorio Rurale

Articolo 52 - Interventi edilizi relativi al patrimonio edilizio esistente nel Territorio Rurale

Articolo 55 - Realizzazione di impianti pubblici e di interesse pubblico

Articolo 57 - Installazioni di impianti solari

Articolo 66 - Insediamenti di matrice storica

Articolo 68 - Interventi edilizi per l'Insediamento di matrice storica

Articolo 72 - Le reti di urbanizzazione primaria e gli impianti tecnologici relativi all'Insediamento di matrice storica

Articolo 74 - Insediamenti residenziali consolidati

Articolo 76 - Aree soggette a particolare normativa all'interno dell'Insediamento residenziale consolidato

Articolo 77 - Insediamenti produttivi consolidati
 Articolo 78 - Insediamenti terziari consolidati
 Articolo 80 - Insediamenti residenziali recenti
 Articolo 81 - Lotti ineditificati all'interno dell'insediamento residenziale recente
 Articolo 84 - Lotti ineditificati all'interno dell'insediamento produttivo recente
 Articolo 85 - Aree soggette a particolare normativa
 Articolo 89 - Aree soggette a particolare normativa all'interno dell'insediamenti residenziali in formazione
 Articolo 92 - Aree non edificate e aree agricole all'interno delle UTOE
 Articolo 126 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti

Si ricorda che per quanto riguarda le modifiche alla parte II delle Norme di attuazione si rimanda al documento Indagini Geologiche Variante.

Inoltre a seguito dell'accoglimento delle osservazioni il dimensionamento della Variante rispetto al Regolamento Urbanistico previgente è di 10 unità.

Si riporta a seguire l'articolazione del dimensionamento di Variante a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

RAFFRONTO DIMENSIONAMENTO PS – DIMENSIONAMENTO VARIANTE RU A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Articolazione territorio comunale	Residenziale		Produttivo		Terziario		Turistico		Turismo rurale e agriturismo			
	Alloggi di nuova costruzione (n°)		Superficie coperta di nuova costruzione (mq)		Superficie lorda di nuova costruzione (mq)		Posti letto di nuova costruzione (n°)		Posti letto di nuova costruzione (n°)		Posti letto di recupero (n°)	
	P.S.	Variante R.U.	P.S.	Variante R.U.	P.S.	Variante R.U.	P.S.	Variante R.U.	P.S.	Variante R.U.	P.S.	Variante R.U.
UTOE 1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 3	5	5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 4	50	38	4.000	4.000	3.500	/	10	/	/	/	/	/
UTOE 5	20	10	1.000	1.000	300	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 6	16	7	/	/	200	/	10	/	/	/	/	/
UTOE 7	25	12	/	/	/	/	10	/	/	/	/	/
UTOE 8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 9	4	2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Extra UTOE	10	/	/	/	/	/	200	200	80	45	100	7
Totale	130	74	5.000	5.000	4.000	0	230	200	80	45	100	7

Si riporta nella tabella a seguire il raffronto tra il dimensionamento di Regolamento Urbanistico previgente e quello della Variante così come modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Articolazione territorio comunale	Residenziale		Produttivo		Terziario		Turistico		Turismo rurale e agriturismo			
	Alloggi di nuova costruzione (n°)		Superficie coperta di nuova costruzione (mq)		Superficie lorda di nuova costruzione (mq)		Posti letto di nuova costruzione (n°)		Posti letto di nuova costruzione (n°)		Posti letto di recupero (n°)	
	R.U. previgente	R.U. Variante	R.U. previgente	R.U. Variante	R.U. previgente	R.U. Variante	R.U. previgente	R.U. Variante	R.U. previgente	R.U. Variante	R.U. previgente	R.U. Variante
UTOE 1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 3	3	5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 4	29	38	4.000	4.000	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 5	11	10	1.000	1.000	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 6	7	7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 7	12	12	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UTOE 9	2	2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Extra UTOE	/	/	/	/	/	/	200	200	45	45	7	7
Totale	64	74	5.000	5.000	0	0	200	200	45	45	7	7

6. LA VERIFICA DEGLI STANDARDS

La verifica degli standards a seguito delle modifiche apportate dalla presente Variante di RU con l'accoglimento delle osservazioni, è stata effettuata per l'intero territorio comunale e per le quattro UTOE oggetto di Variante: UTOE 3 - Cardoso; TTOE 4 - Gallicano capoluogo; UTOE 5 - Bolognana; UTOE 7 - Campia e La Barca.

Per ogni UTOE oggetto di Variante è stata predisposta una relativa tabella in cui sono stati riportati i dati relativi alle reali superfici esistenti o previste presenti nella cartografia della Variante di RU. Nella prima tabella, relativa all'intero territorio comunale, sono evidenziati in rosso i valori relativi alle UTOE oggetto di Variante.

Gli spazi a verde, per i parcheggi, per l'istruzione e per le attrezzature, previsti anche a seguito della Variante di RU, garantiscono il dimensionamento degli standards per l'intero dimensionamento di PS, come si evince dalla seconda tabella, quale elemento di sintesi e riepilogativa, relativa all'intero territorio comunale.

Considerando inoltre che la presente Variante di RU attua solo in parte il dimensionamento di PS si deve reputare che il dimensionamento delle attrezzature e spazi pubblici per il comune di Gallicano è più che ottimale.

Andando ad effettuare la verifica per le singole UTOE oggetto di Variante si rileva che ad esclusione delle aree a destinazione scolastica gli standards sono stati verificati per tutte le UTOE.

Standards previsti dalla Variante di RU in fase di adozione

UTOE	Aree a verde mq	Aree a parcheggi mq	Aree per istruzione mq	Aree per attrezzature mq	Totale aree mq
UTOE n° 1 Trassilico	894	801	0	4.994	6.689
UTOE n° 2 Verni	400	1.517	0	2.991	4.908
UTOE n° 3 Cardoso	4.314	2.750	0	8.545	15.609
UTOE n° 4 Gallicano capoluogo	65.856	43.144	14.646	59.659	183.305
UTOE n° 5 Bolognana	4.268	6.292	0	8.895	19.455
UTOE n° 6 Colle Acinaia e Turrîte Cava	2.977	1.830	0	544	5.351
UTOE n° 7 Campia e La Barca	14.294	2.994	0	777	18.065
UTOE n° 8 Perpoli e Fattone	1.002	843	0	437	2.282
UTOE n° 9 Campo	1.913	1.404	0	864	4.181

Territorio del comune di Gallicano		
	Totale Standards di PS	Totale Standards della Variante di RU adottata
Aree a verde mq	51.467,00	95.918,00
Aree a parcheggi mq	14.291,99	61.575,00
Aree per istruzione mq	17.815,50	14.646,00
Aree per attrezzature mq	11.441,51	87.706,00
Totale aree mq	95.016,00	259.845,00

Standards della Variante di RU a seguito dell'accoglimento delle osservazioni					
UTOE	Aree a verde mq	Aree a parcheggi mq	Aree per istruzione mq	Aree per attrezzature mq	Totale aree mq
UTOE n° 1 Trassilico	894	801	0	4.994	6.689
UTOE n° 2 Verni	400	1.517	0	2.991	4.908
UTOE n° 3 Cardoso	4.774	2.401	0	8.545	15.720
UTOE n° 4 Gallicano capoluogo	66.133	41.729	14.646	59.659	182.167
UTOE n° 5 Bolognana	4.268	6.292	0	8.895	19.455
UTOE n° 6 Colle Acinaia e Turrîte Cava	2.977	1.830	0	544	5.351
UTOE n° 7 Campia e La Barca	14.294	3.001	0	777	18.072
UTOE n° 8 Perpoli e Fattone	1.002	843	0	437	2.282
UTOE n° 9 Campo	1.913	1.404	0	864	4.181

Territorio del comune di Gallicano		
	Totale Standards di PS	Totale Standards della Variante di RU a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
Aree a verde mq	51.467,00	96.655,00
Aree a parcheggi mq	14.291,99	59.818,00
Aree per istruzione mq	17.815,50	14.646,00
Aree per attrezzature mq	11.441,51	87.706,00
Totale aree mq	95.016,00	258.825,00