



# Comune di Civitella Paganico



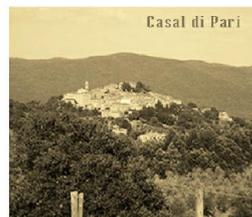
Paganico



Civitella Marittima



Pari



Casal di Pari

## RELAZIONE GENERALE

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

*Il Sindaco:*

Paolo Fratini

*Il Responsabile del Procedimento:*

Arch. Lara Faenzi

*Progettista:*

Arch. Lorenzo Mugnai

*Consulenti:*

Schedatura edifici territorio rurale

Indagine Geologica

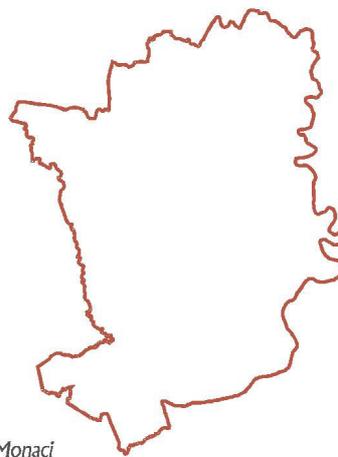
Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica  
Collaboratore

Arch. Rita Monaci

Geol. Massimo Marrocchesi

Arch. Fabio Mangiavacchi

Arch. Massimo Mangiavacchi



Aprile 2014

## INDICE

### **Premessa**

#### **1. Il Piano Strutturale**

- 1.1 Gli obiettivi e le strategie
- 1.2 La Struttura
- 1.3 Il dimensionamento

#### **2. Impostazione del Regolamento Urbanistico**

- 2.1 Gli obiettivi del primo RU
- 2.2 Articolazione del RU in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle Trasformazioni
- 2.3 Criteri di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio
- 2.4 La perequazione
- 2.5 La disciplina delle funzioni

#### **3. Il progetto del Regolamento Urbanistico**

- 3.1 Elaborati del Regolamento Urbanistico
- 3.2 Il quadro conoscitivo e suo aggiornamento
- 3.3 I contenuti in sintesi
- 3.5 Attrezzature e spazi pubblici, il programma di abbattimento delle barriere architettoniche

#### **4. Il Regolamento Urbanistico e gli strumenti sovraordinati**

- 4.1 Il RU e il PIT
- 4.2 Il RU e il Piano Strutturale

#### **4.3 Il RU e il PTC**

#### **5. Dimensionamento e standard urbanistici**

- 5.1 Dimensioni massime ammissibili e verifica di conformità con il PS  
Tabella 1 – Elenco delle Azioni di Trasformazione
- 5.2 Calcolo delle dotazioni minime e verifica degli standard urbanistici  
Tabella 2: Standard esistenti e di progetto

**aaaaaaaaaaaa**    **Parti di testo eliminate a seguito di accoglimento osservazioni**

**aaaaaaaaaaaa**    **Parti di testo aggiunte a seguito di accoglimento osservazioni**

## **Premessa**

Il Regolamento Urbanistico in qualità di atto operativo e gestionale conformativo del diritto d'uso dei suoli si applica all'intero territorio comunale e contiene la disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico. Con esso viene regolata l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Strutturale, sia pubblici che privati, con limitazioni temporali: sono soggette a decadenza le previsioni di opere pubbliche per le quali nei 5 anni successivi all'approvazione non siano stati approvati i progetti; e quelle private soggette a strumenti attuativi se nello stesso periodo tali strumenti non siano stati approvati.

Con il primo Regolamento non può essere esaurito il dimensionamento del Piano Strutturale.

Nella redazione del RU deve essere quindi tenuta presente la decadenza delle azioni pubbliche e private, la definizione dei servizi e degli standard ma soprattutto i rapporti con il piano Strutturale.

A tal fine l'Amministrazione Comunale di Civitella Paganico, con specifiche direttive, ha indicato quali degli obiettivi e strategie stabilite dal PS dovessero essere attivate con questo primo RU.

## **1. Piano Strutturale**

Il PS del Comune di Civitella Paganico è stato approvato con D.C.C. n. 24 del 29/06/2011.

Il Piano Strutturale contiene :

- *vincoli* derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale e di settore;
- *prescrizioni* concernenti le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da piani e programmi di settore di livello sovracomunale;
- *indirizzi* che orientano la parte gestionale e l'attuazione del Piano, costituite da Regolamento Urbanistico e Piani Complessi di Intervento, piani e programmi pubblici e privati;
- *salvaguardie* che stabiliscono, fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti affinché la futura attività edilizia non si ponga in contrasto con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale;

### **1.1 Gli obiettivi e le strategie**

Gli obiettivi del Piano Strutturale possono essere riassunti come segue:

1-obiettivi territoriali di area vasta

- Coordinare le scelte di piano a livello sovracomunale;
- Sviluppare studi e progetti per la riqualificazione dei sistemi infrastrutturali;
- Sviluppare e riqualificare i servizi;

2- obiettivi socioeconomici

- Diversificare le attività economiche e produttive;
- Qualificare il sistema agricolo e forestale puntando sulla qualificazione ambientale;
- Qualificare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa;
- Sviluppare e riqualificare il sistema del turismo;
- Sostenere e qualificare le attività commerciali;

3-obiettivi per il sistema territoriale e urbano

- Garantire la verifica degli obiettivi di sviluppo socioeconomico in termini di sostenibilità
- Sviluppare, nella riorganizzazione degli insediamenti urbani, la qualità degli interventi
- Ridefinire i centri urbani come un sistema di luoghi dotati di identità, centralità, complessità di funzioni e di relazioni;
- Riqualificare il sistema residenziale per la nuova qualità abitativa e dell'ospitalità
- Sviluppare il sistema di protezione sociale
- Riqualificare il sistema infrastrutturale per l'elevamento della fruizione urbana e territoriale;
- Sviluppare il sistema di protezione ambientale.

Per raggiungere gli obiettivi sono stati individuati sistemi territoriali e sistemi funzionali produttivi, economici, insediativi ed infrastrutturali. A ciascun sistema ha corrisposto una parte normativa generale. La individuazione, perimetrazione e definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari e le azioni strategiche costituiscono la parte finale del Piano Strutturale. Le UTOE sono rappresentate da ambiti di carattere prevalentemente insediativi del territorio comunale, in cui si ritiene possano essere unitariamente indagate e risolte, attraverso l'integrazione tra i sistemi ed i sub-sistemi costitutivi, una pluralità di obiettivi di sviluppo e contemporaneamente di tutela e valorizzazione del territorio. Per ognuno di questi ambiti organici viene effettuata una analisi puntuale sullo stato e sulle condizioni d'uso delle risorse ambientali insediative ed infrastrutturali esistenti cui segue la determinazione dell'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso il riuso, la ridefinizione e la riorganizzazione di dette risorse ed il soddisfacimento del fabbisogno espresso per le diverse funzioni (residenza, servizi, turismo, terziario, ecc.).

Per ogni unità, ai fini delle valutazioni strategiche, si è tenuto conto di una lista di controllo degli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e ad ogni azione di trasformazione generale (per sistema o sub-sistema) o particolare (per l'intero ambito territoriale dell'unità) si sono assegnati gli obiettivi.

## **1.2 La Struttura**

Il territorio comunale è stato suddiviso in **Sistemi e unità territoriali e funzionali** in base alla combinazione tra caratteristiche fisiche-morfologiche del territorio e attività di trasformazione e uso delle risorse ad opera dell'uomo.

Sono stati individuati tre sistemi territoriali, ciascuno dei quali suddiviso in unità di paesaggio:

### ***Il Sistema di paesaggio SP1 Alta Collina Prevalentemente Boscata***

- Unità di Paesaggio 1.1 Le Colline di Pari
- Unità di Paesaggio 1.2 I Boschi di Bagnolo

### ***Il Sistema di paesaggio SP2 Agro di Civitella***

- Unità di Paesaggio 2.1 Media Collina Prevalentemente Coltivata
- Unità di Paesaggio 2.2 Piana di Paganico

### ***Il Sistema di paesaggio SP3 Colli di Paganico***

- Unità di Paesaggio 3.1 Collina di Pietratonda
- Unità di Paesaggio 3.2 Collina degli Orzali

- Unità di Paesaggio 3.3 Collina di Monteverdi

I **sistemi Funzionali** sono invece individuati in base all'uso del territorio, alle scelte urbanistiche e ai caratteri socio-economici, e possono interessare uno o più sistemi territoriali collegandoli tra loro.

Sono suddivisi in:

- Il sistema urbano
- Il sistema rurale
- Il sistema delle infrastrutture e dei servizi
- Il sistema produttivo
- Il sistema del turismo

Il Sistema urbano è costituito dalla parte di territorio interessata dall'urbanizzazione e coincide con i centri abitati del territorio comunale individuati nella strategia di progetto come UTOE e sistemi insediativi.

Il comune di Civitella Paganico è caratterizzato dalla presenza di quattro abitati più consistenti, che si contrappongono a frazioni minori più o meno aventi caratteristiche simili.

Corrisponde al sistema funzionale per il quale il Piano Strutturale prevede i maggiori interventi di trasformazione, ferme restando le caratteristiche e potenzialità dei singoli centri abitati .

Il P.S. Prevede le “ Unità Territoriali Organiche Elementari” e i “Sistemi Insediativi”, aree strategiche individuate tramite apposita perimetrazione che fanno parte del sistema funzionale urbano.

Tali aree non costituiscono aree edificabili ma sono ambiti all'interno dei quali sono ammissibili interventi di trasformazione del territorio.

Ogni singola UTOE ha una propria disciplina e possibilità di particolari interventi secondo il carattere specifico che la caratterizza. Vengono indicati gli obiettivi, le azioni di trasformazione che potranno essere previste dal Regolamento Urbanistico, gli indirizzi specifici per particolari previsioni che il R.U. dovrà rendere attuabili.

Vengono individuate le criticità presenti, sia urbanistiche che ambientali, e il modo per superarle.

Per ogni singola UTOE e Sistema Insediativo viene indicato il dimensionamento massimo ammissibile suddiviso in funzione residenziale, industriale, artigianale, commerciale, turistico ricettiva oltre ai principali servizi previsti.

Il Piano Strutturale individua le seguenti UTOE :

- 1- Civitella Marittima
- 2- Casale di Pari
- 3- Pari e La Ferraiola
- 4 - Paganico

Il Piano Strutturale individua i seguenti Sistema Insediativo:

- 1 - Leccio di Pari
- 2 - Monte Antico
- 3 - Poderi di Civitella

La parte del territorio non avente caratteristiche di urbanità, è stato individuato come Sistema Rurale, individuando al suo interno, come previsto dall'art.40 della L.R.1/2005, le aree a prevalente funzione agricola.

Il Sistema del Turismo individua uno degli obiettivi di sviluppo territoriale dell'Amministrazione Comunale, ed è teso a creare un sistema " diffuso che fornisca un'offerta turistica di qualità diversificata alberghiero ed extra alberghiero. E' strettamente legato al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, soprattutto al recupero di edifici storici di rilievo.

### 1.3 Il dimensionamento

Il Piano Strutturale prevede un dimensionamento distinto per UTOE, sistemi insediativi e per sistemi di paesaggio.

#### UTOE

<b>CIVITELLA M.MA</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	9.720	60	2.800 mq	30	300 mq
<b>PAGANICO</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	26.760	215	6.000 mq	70	5.000 mq
<b>CASAL DI PARI</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	3.150	32	500 mq	20	500 mq
<b>PARI E FERRAIOLA</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	3.430	35	1.100 mq	40	500 mq
<b><u>TOTALE UTOE</u></b>					
	<b>43.060</b>	<b>342</b>	<b>10.400</b>	<b>140</b>	<b>6.300</b>

#### SISTEMI INSEDIATIVI

<b>LECCIO</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	400	4	500 mq	30	-----

<b>MONTE ANTICO</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	675	6	-----	-----	2.500 mq

<b>PODERI DI CIVITELLA</b>					
	residenziale SUL (mq)	alloggi	commerciale (mq)	posti letto	produttivo (mq)
	675	6	500 mq	-----	2.000 mq

<b><u>TOTALE SISTEMI INSEDIATIVI</u></b>					
	<b>1.750 mq</b>	<b>16</b>	<b>1.000 mq</b>	<b>30</b>	<b>4.500 mq</b>

### **SISTEMI DI PAESAGGIO**

	residenziale SUL (mq)	produttivo (mq)	commerciale (mq)	numero massimo dei posti letto	alloggi
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATATA	3.720	2.500	3.200	320	33
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	3.855	3.750	1.700	140	39
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	5.670	500	500	150	50
UNITA' DI PAESAGGIO "PIANA DI PAGANICO" o "COLLINA DEGLI ORZALI"		6000	7000		
<b>TOTALE</b>	<b>13.245</b>	<b>12.750</b>	<b>12.400</b>	<b>610</b>	<b>122</b>

### **RIEPILOGO COMPLESSIVO**

	residenzial e SUL (mq)	produttivo (mq)	commercial e (mq)	numero massimo dei posti letto	alloggi
UTOE	43.060	6.300	10.400	140	342
SISTEMI INSEDIATIVI	1.750	4.500	1.000	30	16
SISTEMI DI PAESAGGIO	13.245	12.750	12.400	610	122

<b>TOTALE</b>	<b>58.055</b>	<b>23.550</b>	<b>23.800</b>	<b>780</b>	<b>480</b>
---------------	---------------	---------------	---------------	------------	------------

Specificando che nelle UTOE gli alloggi derivanti da recupero sono 100 ed i nuovi alloggi sono 242.

Specificando che nei sistemi insediativi gli alloggi derivanti da recupero sono 8 ed i nuovi alloggi sono 8.

## **2. Impostazione del Regolamento Urbanistico**

### **2.1 Gli obiettivi del primo RU**

La prima questione affrontata nella redazione del RU si è incentrata su quali fossero le priorità da inserire nel primo Regolamento Urbanistico che, come stabilito dalla LR 1/ 2005, ha limite di validità di cinque anni.

A tal fine è stata redatto un documento preliminare ed è stato dato avvio al procedimento con D.G.C. n. 33 del 21/05/2012 con il quale, a seguito del percorso partecipativo gli interventi di pianificazione dovevano essere volti:

- a risolvere le criticità presenti nel territorio, soprattutto nei centri abitati, in modo che le nuove trasformazioni potessero portare miglioramenti nelle infrastrutture e nei servizi, alzando il livello della qualità della vita anche per i cittadini già residenti;
- a favorire la sostenibilità ambientale, non solo tramite vincoli, divieti, norme e prescrizioni sulla conservazione degli ambienti naturali, della flora, della fauna, ma anche favorendo la realizzazione di impianti per la produzione di energie pulite e sistemi di risparmio di energia e di risorse;
- a realizzare la sostenibilità sociale attraverso il reperimento di quote di edilizia sociale;
- a indirizzare attenzione allo sviluppo delle imprese;
- a mantenere in equilibrio lo sviluppo del commercio con la difesa dei piccoli negozi di vicinato
- a puntare nel settore turistico alberghiero ad un offerta di qualità, differenziata a garantire l'interesse di varie tipologie di utenza.

Il lavoro congiunto dello staff tecnico, della Giunta (tramite anche l'apporto dei contributi dei cittadini a seguito della partecipazione) ha portato alla compilazione di una proposta che, con l'eccezione di alcune rinunce o modifiche dovute a ragioni oggettive derivanti dal lungo e puntuale lavoro di valutazione svolto, risponde positivamente agli intendimenti e agli obiettivi della politica.

### **2.2 Articolazione del RU in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle Trasformazioni**

La Legge Regionale 1/2005 distingue nettamente il contenuto del Regolamento Urbanistico tra disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina del patrimonio territoriale e insediativo esistente ha validità a tempo indeterminato. Essa contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;

- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità;
- la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

La parte del Regolamento dedicata alla trasformazione contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Questa parte del RU individua e definisce in particolare:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

La disciplina delle trasformazioni costituisce quindi la parte con scadenza temporale del Regolamento Urbanistico.

Le trasformazioni individuate sono il risultato di una procedura complessa di decisione e di disegno degli interventi che ha tenuto conto del fabbisogno individuato nel Piano Strutturale, delle potenzialità economiche e sociali, della sostenibilità ambientale dei progetti previsti, della loro compatibilità con il quadro delle risorse esistenti.

Il Regolamento Urbanistico contiene anche i seguenti altri elementi costitutivi:

- la disciplina riferita alla tutela del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica; la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle

vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale; le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;

- le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio.

### **2.3 Criteri di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio**

Le previsioni del Regolamento Urbanistico comportano l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree, di seguito elencate, che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti e soggetti pubblici:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di progetto;
- aree destinate ad ampliamenti cimiteriali;
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) di progetto;
- percorsi ciclabili di progetto;

Il Regolamento Urbanistico prevede l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio anche su alcune aree già assoggettate a vincolo espropriativo dal P.R.G. e sue varianti approvate.

### **2.4 La disciplina delle funzioni**

Il presente RU ha valenza di Piano delle Funzioni, come evidenziato dall'art. 10 delle norme del RU .

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

In ordine alla disciplina delle funzioni, il presente Regolamento urbanistico contiene specifica normativa per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono regolate le funzioni ammesse, secondo le definizioni dettate dalle norme. A tal fine disciplina altresì i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

### **2.5 La perequazione**

Il RUC utilizza il metodo della perequazione individuando comparti edificatori per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, la cui realizzazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo o intervento unitario e relativa convenzione.

L'utilizzo del comparto pone a carico degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione la cessione e/o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, la viabilità, servizi.

## **3. Il progetto del Regolamento Urbanistico**

### **3.1 Elaborati del Regolamento Urbanistico**

IL regolamento Urbanistico è costituito, oltre che dalla presente relazione, dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede di progetto

Elaborati grafici:

-Vincoli sovraordinati - Tav. V1.1 - V1.2 - V1.3 - V1.4	1:10.000
-Beni e ambiti di tutela Tav. V2.1 - V2.2 - V2.3 - V2.4	1:10.000
-Disciplina del Territorio Rurale	
Tavv. E 1- E 2- E 3- E 4- E 5- E 6- E 7- E 8 - E 9- E 10- E 11- E 12	1: 5.000
-Disciplina del Sistema Urbano	
Tavv. U 1A- U 1B- U 2- U 3- U4	1:2.000

Valutazione Ambientale Strategica:

- Valutazione Ambientale Strategica-Rapporto Ambientale contenente Sintesi non tecnica
- Schede di Valutazione aree di trasformazione e riqualificazione

Allegati

A -Programma delle Barriere architettoniche: relazione, tavola Unica

### **D – VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.A.E.R.P.**

Elaborati geologici:

- Relazione geologica generale	
- Carta geologica e strutturale	
Tavv. 1a - 1b - 1c - 1d	1:10.000
- Carta litologico-tecnica	
Tavv. 2a - 2b - 2c - 2d	1:10.000
- Carta geomorfologica	
Tavv. 3a - 3b - 3c - 3d	1:10.000
- Carta idrogeologica	
Tav. 4	
- Carta della pericolosità geologica	
Tavv. 5a - 5b - 5c - 5d	1:10.000
- Carta della pericolosità idraulica	
Tavv. 6a - 6b - 6c - 6d	1:10.000
- Carte della microzonazione e pericolosità sismica	
Tavv. 7 contenute nell'Allegato 1	1:5.000
- Carta di adeguamento al P.A.I. Ombrone	
Tavv. 8a - 8b - 8c - 8d	1:10.000

### **3.2 Il quadro conoscitivo e suo aggiornamento**

Il Regolamento Urbanistico prende atto del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale è stato supportato da approfondite indagini sullo stato delle risorse e, mediante il quadro delle conoscenze, riconosce e descrive l'insieme dei luoghi costituenti il territorio comunale e li relaziona per ambiti omogenei corrispondenti ai principi statutari e agli obiettivi della politica urbanistica comunale per i quali sono determinati limiti di utilizzo, norme comportamentali, indirizzi e parametri di gestione.

Il Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approfondisce, rispetto al Piano Strutturale, le indagini, gli studi e la conoscenza del territorio, in particolar modo relativamente alla:

- ricognizione della vincolistica sovraordinata: il Regolamento Urbanistico contiene aggiornamenti della vincolistica, conseguenti a dati forniti dagli Enti competenti successivi all'approvazione del P.S., alla ricognizione derivante dalla segnalazione delle aree percorse da incendio da parte della Forestale, oltre che al disegno delle tavole di R.U. ad una scala di maggior dettaglio rispetto al P.S.

In dettaglio:

- presa d'atto del PIT- Piano Paesistico, adottato con D.C.R 32 del 16 Giugno 2009: a seguito dell'adozione del piano Paesistico è stata ripresa dal Sito della Regione Toscana la vincolistica relativa agli ambiti tutelati per Decreto (art. 136 D.Lgs 42/2004)
- aggiornamento delle aree percorse da incendio, come da dati forniti dalla Forestale negli anni successivi all'approvazione del P.S., escludendo le aree incendiate da oltre 15 anni;
- rilievo e schedatura edificato;
- ricognizione del Patrimonio Edilizio Esistente dei centri abitati, mediante redazione di tavole dei tessuti e documentazione fotografica, al fine della predisposizione di adeguate normative e categorie di intervento specifiche;
- individuazione dei resedi rurali;
- individuazione dei nuclei rurali;
- Indagini geologiche di dettaglio: il RU è stato supportato, per ogni azione o intervento di trasformazione, da adeguate indagini geologiche di dettaglio a verifica della fattibilità dell'intervento e della segnalazione di eventuali situazioni di rischio o prescrizioni particolari per la realizzabilità dell'opera.

### **3.3 I contenuti in sintesi**

#### **INFRASTRUTTURE**

Il RU prevede miglioramenti della viabilità con la creazione di rotatorie a Pari, a Civitella e nel nuovo cimitero di Paganico.

#### **PARCHEGGI**

Particolare attenzione è stata posta nell'individuazione di parcheggi che potessero dare risposta ai residenti e alle problematiche oggi esistenti, nonché a richiedere alle nuove trasformazioni standard sufficienti alle necessità odierne.

In particolare sono stati individuati parcheggi a Casal di Pari e Pari.

#### **SERVIZI e STRUTTURE DI INTERESSE GENERALE E COMUNE**

Il RUC ha preso in esame le aree destinate Ad attrezzature di interesse generale, permettendo l'ampliamento della RSA di Casal di Pari, l'ampliamento delle attrezzature sportive esistenti.

## STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE

Questo è un settore strategico, che il RUC ha inteso potenziare mirando a differenziare l'offerta.

Sono permessi in tutto il territorio comunale attività extralberghiere di affittacamere (che rientrano nella destinazione residenziale) e agriturismi, per i quali è stata introdotta la possibilità dell'agri campeggio, sia pure nei limiti dei servizi esistenti.

Saranno poi possibili, soprattutto con il riuso delle volumetrie esistenti, la realizzazione di alberghi di campagna, con i limiti previsti dal PTC.

## ATTIVITA' COMMERCIALE

Il Piano Strutturale ha previsto un dimensionamento limitato per questa tipologia di attività, con l'intenzione di proteggere e favorire il piccolo commercio di vicinato, come strumento adeguato a mantenere vivi i centri urbani.

Nelle attività di somministrazione sono permesse strutture esterne temporanee, che possono permanere finché viene praticata l'attività, dimensionate fino al massimo dei posti assegnati dalla licenza, naturalmente nel rispetto degli spazi e dei vincoli dell'area.

Nel territorio rurale sono ammesse le attività commerciali in particolare quelle legate alla produzione agricola o alla promozione territoriale, con l'utilizzo di volumi esistenti.

## ATTIVITA' PRODUTTIVE

La limitata estensione di territorio sul nostro comune con le caratteristiche adeguate ad un insediamento produttivo rende difficile un forte potenziamento di questo settore.

Infatti le zone di fondovalle, che più sarebbero adeguate, sono fortemente limitate da vincoli idraulici e idrogeologici.

Sono stati comunque pianificati diversi interventi, molti dei quali legati a progetti di delocalizzazione di aziende all'interno del territorio comunale, allo scopo di trovare una migliore e più efficiente soluzione di sviluppo aziendale. Tali delocalizzazioni sono auspicate dal PS e si sono concretizzate nel RUC a seguito di protocolli d'intesa che ne definiscono modalità e dimensioni.

A Civitella M.ma troviamo la riqualificazione dell'area del Sistema insediativo dei Poderi di Civitella con l'inserimento di un'area artigianale per delocalizzare l'area artigianale di Civitella Marittima (oggetto di Piano di riqualificazione).

A Paganico il RU è intervenuto in prossimità della Località Colombaioli Completando un'area già interessata da attività artigianale (Area Bramerini).

In prossimità di Pari e del Sistema insediativo del Leccio viene riconfermata un'area artigianale già prevista nel PRG.

Nel territorio rurale sono permesse attività produttive solo con l'utilizzo di volumi esistenti e per attività legate al mondo agricolo.

## LA RESIDENZA

E' questo il settore più complesso dove le aspettative dei cittadini sono più forti.

La residenza si trova nel territorio rurale, dove è sottoposta ad una disciplina particolare e nelle UTOE, cioè nei centri urbani dove sono permesse anche le nuove costruzioni.

Residenza urbana

Il territorio urbano è stato distinto in tessuti, individuando cioè le caratteristiche similari di ogni zona, riguardanti la tipologia degli edifici, la loro collocazione nello spazio, l'epoca dell'insediamento.

Inoltre ogni edificio esistente è stato schedato e a seconda del valore è stata assegnata a ciascuno una categoria di intervento, che va dal restauro conservativo alla ristrutturazione urbanistica.

L'incrocio tra i vincoli esistenti nell'area, i tessuti e la categoria di intervento dell'edificio definisce le possibilità o meno di trasformazione dell'edificio stesso.

E' perciò estremamente difficile semplificare e generalizzare.

L'obiettivo con cui abbiamo affrontato la disciplina dell'edificato esistente è stato quello di poter utilizzare al massimo queste volumetrie, permettendo per quanto possibile alcune piccole trasformazioni.

Per questo la superficie minima di un appartamento è stata portata da 45 a 30 mq. negli ambiti consolidati.

Al frazionamento è inoltre collegato l'obbligo di trovare gli standard di parcheggio.

Proprio dove ciò sia dimostrato impossibile potrà essere monetizzato secondo le norme stabilite dal regolamento edilizio

Le nuove trasformazioni

Nel territorio urbano, nei limiti previsti dalle UTOE, sono permesse anche le nuove trasformazioni: esse possono consistere in completamenti dei tessuti esistenti, riqualificazioni di aree, nuovi interventi di trasformazione. Ad ognuna di esse il RUC dedica una scheda dove si stabiliscono vincoli, prescrizioni, norme di realizzazione, dimensionamento

Ad ognuno di questi interventi, in corrispondenza al valore e al dimensionamento, è chiesto di farsi carico di interventi di miglioramento ambientale (parcheggi, viabilità, verde ecc.) o sociale (edilizia sociale, allestimento di giardini ecc.)

Del dimensionamento complessivo del PS le nuove residenze utilizzano maggiori volumetrie nel centro maggiore, Paganico, dove più consistenti sono le necessità di sviluppo e riqualificazione, data la tipologia insediativa.

Per questo lo strumento scelto permetterà la presentazione da parte dei privati di soluzioni complessive che diano risposta alle problematiche sottolineate dal PS e riconfermate dal RUC.

Attenzione è stata rivolta alla ricerca di volumetrie dedicate all'edilizia sociale.

Il risultato è soddisfacente anche perché i prossimi Ruc potranno pianificare sulla base di infrastrutture già adeguate e quindi potranno rivolgere una attenzione ancora più decisa verso questo settore.

Il RUC lascia all'Amministrazione definire all'interno di ogni lottizzazione quale tipologia di sociale (affitto, vendita a prezzi concordati, ERP) richiedere.

Occorre sottolineare che, come previsto dalla Legge, ogni trasformazione è stata oggetto di attente valutazioni, che hanno considerato tutti gli aspetti degli interventi e l'impatto sociale e ambientale e il loro costo in termini di consumo di risorse e di suolo

## IL TERRITORIO RURALE E LA SUA TUTELA

Il PS tutela fortemente il territorio rurale impedendo di fatto consistenti trasformazioni.

Sono stati individuati gli interventi ammissibili nelle aree boscate che coincidono in gran parte con gli interventi antincendio e sono stati prescritti gli interventi necessari alla difesa delle specie autoctone.

La residenza rurale può essere realizzata previa presentazione di un Piano di miglioramento agricolo come disposto dalla L.R.T. 01/2005.

Sono ammesse deruralizzazioni degli edifici esistenti, frazionamenti (con una media di 60 mq ad appartamento), e ampliamenti funzionali.

Il RUC ha definito inoltre la resede di ogni costruzione o complesso in area agricola: solo all'interno di questa sarà possibile realizzare piscine (una per ogni complesso edilizio).

Per quanto riguarda la realizzazione di annessi essi possono essere realizzate tramite Piano di Miglioramento agricolo; sono permessi gli annessi temporanei per particolari esigenze agricole e di durata non superiore a due anni, e gli annessi amatoriali.

Si inseriscono norme per disciplinare manufatti per il ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli, di cui in questi anni si era sentita la carenza.

#### **RISPARMIO ENERGETICO**

Sono ammissibili tutti gli interventi finalizzati al risparmio energetico, molti di questi dovranno diventare vincolanti per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni.

L'installazione di pannelli fotovoltaici e solari è permessa sui tetti piani, su tutte le coperture (fermi restando i vincoli disposti dalla legge), sulle coperture di tettoie e verande.

### **3.4 Il programma di abbattimento delle barriere architettoniche**

Nell'allegato al RU "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" il presente Regolamento urbanistico censisce lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, e ne rileva l'adeguamento già realizzato, l'adeguabilità o la non adeguabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, così come meglio descritto nella rispettiva tavola e relazione.

E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal Regolamento Urbanistico come non accessibili o accessibili non a norma.

Gli elaborati sopracitati costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 1/2005, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

## **4. Il Regolamento Urbanistico e gli strumenti sovraordinati**

### **4.1 Coerenza del Regolamento Urbanistico con il PIT –Piano Paesaggistico**

Il PIT adottato con Delibera CR n. 32 del 21 giugno 2009 integra la disciplina paesaggistica nella Disciplina del Piano. L'articolo 31, riporta:

*Articolo 31 – La normativa paesaggistica del PIT*

*1. In attuazione della convenzione europea del paesaggio, e ai sensi della parte III, titolo I del Codice e del titolo IV, capo I, della l.r. 1/2005, la Regione:*

a)assicura nella formazione e nella messa in opera delle politiche pubbliche regionali la massima considerazione dei loro effetti paesaggistici al fine di consentire la più efficace tutela del paesaggio toscano, dei valori che lo compongono e la sua più efficace valorizzazione;

b)promuove e favorisce ogni necessaria intesa con le amministrazioni interessate affinché la formulazione degli strumenti della pianificazione abbia luogo, con specifico riguardo ai profili paesaggistici, nel più ampio ed efficace coinvolgimento delle amministrazioni locali e dell'attenzione della cittadinanza;

c)promuove e sostiene attività sistematiche e continuative di informazione e formazione culturale nelle tematiche della tutela e valorizzazione del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono.

2.Il paesaggio toscano, nei suoi elementi qualificanti è rappresentato dal quadro conoscitivo di riferimento e dalle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità", che costituiscono parte integrante del presente piano . Dette schede:

a)analizzano, con riferimento ai trentotto ambiti di paesaggio individuati nella rappresentazione cartografica del quadro conoscitivo del presente piano, le caratteristiche paesaggistiche del territorio toscano ai sensi degli articoli 131 e 135 del Codice;

b)evidenziano le dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;

c)individuano negli atti di programmazione regionale - quali il piano regionale di sviluppo, il piano di tutela delle acque e gli altri piani regionali di settore unitamente a quelli finalizzati alla difesa del suolo, il piano di sviluppo rurale e il piano per le attività estrattive - le connessioni con i contenuti paesaggistici del presente piano;

d)indicano le misure necessarie per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi di trasformazione del territorio;

e)individuano, con riferimento ai diversi ambiti, i relativi obiettivi di qualità, ai sensi dell'articolo 135, comma 3 del Codice.

3.Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio delle province e dei comuni nonché le politiche di settore della Regione perseguono gli obiettivi di qualità contenuti nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte integrante della presente disciplina generale, ponendo in essere le azioni descritte nella sezione terza delle schede stesse, anche ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere h) e i) del Codice.

4.La Giunta regionale:

a)sostiene le attività volte all'implementazione dell'osservatorio dei paesaggi mediterranei, alla definizione di linee guida per la gestione degli interventi di trasformazione del paesaggio, alla promozione della cultura del paesaggio attraverso la selezione di buone pratiche nell'ambito di un premio mediterraneo del paesaggio, nonché a sostenere il funzionamento di un portale informatico sul paesaggio mediterraneo;

b)assicura la partecipazione della Regione alla rete europea degli enti locali e regionali per l'attuazione della convenzione europea del paesaggio.

5. La Regione, per l'espletamento delle sue funzioni di tutela del paesaggio ed ai fini dell'attuazione della convenzione europea del paesaggio, si avvale dell'osservatorio di cui all'articolo 33, comma 6, della l.r.1/2005.

Il PIT è costituito dai seguenti elaborati:

a) il documento di piano contenente:

a.1) l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano;

a.2) i metaobiettivi del PIT (unitamente agli obiettivi conseguenti ai medesimi);

a.3) l'agenda strategica;

a.4) la strumentazione di cui il PIT si dota per presidiare l'efficacia delle sue opzioni;

b) la disciplina generale del piano, la quale:

b.1) formula i principi e le norme che regolano l'utilizzazione delle risorse essenziali di cui all'articolo 3 della l.r. 1/2005;

b.2) assume come sua parte che integra il contenuto statutario del PIT e la sua valenza di piano paesaggistico, la disciplina dei paesaggi urbani e rurali sulla base della tematizzazione di cui ai paragrafi 6.1.2 e 6.1.3 del documento di piano;

c) la specifica disciplina dei beni paesaggistici, parte integrante del PIT quale piano paesaggistico ai sensi degli articoli 135 e 143 del Codice e dell'articolo 33 della l.r.1/2005, recante le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice;

d) il quadro conoscitivo costituito da:

d.1) i quadri analitici di riferimento;

d.2) il quadro aggiornato allo stato di fatto degli elementi territoriali del piano regionale della mobilità e della logistica;

d.3) il rapporto di valutazione del gennaio 2009 sul potenziale eolico dei territori della regione Toscana recante le risultanze dello studio espletato in materia dal Consorzio LaMMa - Laboratorio di Monitoraggio e Modellistica ambientale per lo sviluppo sostenibile;

d.4) l'atlante ricognitivo dei paesaggi;

d.5) l'atlante ricognitivo delle risorse archeologiche comprensivo della cartografia relativa e dei criteri per il riconoscimento dei valori con riferimento alle zone di interesse archeologico, prodotto in base agli studi ed alle elaborazioni della Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;

d.6) la rappresentazione cartografica dei trentotto ambiti di paesaggio in cui si articola il territorio toscano, con evidenziati i territori comunali ricadenti in ciascun ambito;

d.7) la sezione 1 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che ha ad oggetto il "Riconoscimento dei caratteri strutturali";

d.8) la sezione 2 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che ha ad oggetto il "Riconoscimento dei valori" naturalistici, storicoculturali ed estetico-percettivi dei paesaggi; Sono parti

*integranti della disciplina generale del piano e della specifica disciplina dei beni paesaggistici i seguenti allegati:*

- a) la sezione 3 delle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” che ha ad oggetto “Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie”;*
- b) la sezione 4 delle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;*
- c) le cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;*
- d) le cartografie recanti la ricognizione progressiva e la conseguente rappresentazione in scala idonea delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;*
- e) le cartografie recanti l'individuazione, all'interno delle aree già dichiarate di notevole interesse pubblico, delle aree gravemente compromesse o degradate, ai sensi di quanto previsto all'articolo 143, comma 4, lettera b) del Codice.*

*Immodificati gli allegati del PIT già inclusi nella versione vigente del Piano:*

- a) l'elaborato intitolato «La Toscana nel quadro strategico nazionale 2007 – 2013» che definisce le connessioni tra le strategie dello sviluppo territoriale della Regione ed il Quadro strategico nazionale ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'articolo 48 della l.r. 1/2005;*
- b) gli indirizzi e le prescrizioni per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli aeroporti toscani, in questo contesto designati come «Master plan dei porti toscani» e «Master plan del sistema aeroportuale toscano», che recano l'insieme delle prescrizioni per il coordinamento delle politiche dei settori portuale ed aeroportuale della Regione in funzione dello sviluppo territoriale ai sensi della lettera b) e della lettera c bis) del comma 4 dell'articolo 48 della l.r. 1/2005.*

*I beni paesaggistici sono invariati strutturali ai sensi dell'Articolo 3 – I sistemi che definiscono la struttura del territorio toscano e le sue funzionalità:*

*...omissis...*

*2. Le componenti del sistema territoriale che connota e rappresenta la struttura del territorio toscano sono individuate e argomentate dal documento di piano (ai paragrafi 6.1.2 e 6.1.3) mediante i lemmi di «universo urbano della Toscana» e di «universo rurale della Toscana». Le invarianti strutturali correlate al suddetto sistema territoriale sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:*

- a) la «città policentrica toscana»;*
- b) la «presenza industriale» in Toscana;*
- c) il «patrimonio collinare» della Toscana;*
- d) il «patrimonio costiero, insulare e marino» della Toscana;*
- e) le infrastrutture di interesse unitario regionale;*
- f) i paesaggi ed i beni paesaggistici della Toscana.*

*Nel correlare disciplina per i beni paesaggistici e disciplina per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi la Disciplina del PIT è stata integrata con specifiche norme che dettano compiti alla pianificazione*

provinciale e comunale, stabilendo i valori condivisi sui quali far convergere le azioni di governo del territorio, e integrando direttive e prescrizioni per le invarianti strutturali.

E ciò per tutti i temi affrontati dal Piano, dalle infrastrutture alla biodiversità, dal recupero delle aree dismesse agli itinerari storici culturali e turistici, dalla valorizzazione degli spazi pubblici e delle centralità urbane alla „green economy”, temi per i quali, come si legge nel Documento di Piano, gli enti che governano il territorio assumono medesimi approcci e finalità:

- per la migliore contestualizzazione paesaggistica;
- per correlare organicamente beni, ambienti e contesti d'insieme sia del paesaggio urbano e sia del paesaggio rurale, tramite la tutela e il consolidamento della continuità e della biodiversità delle reti naturali nei corridoi ecologici in cui quelle reti si articolano dipanandosi attorno agli insediamenti urbani e all'interno del loro tessuto edificato e spaziale;
- per riqualificare le aree industriali dismesse subordinandone gli interventi relativi alla soddisfazione discriminante di esigenze di qualità paesaggistica, architettonica e di piena integrazione nei contesti paesistici di riferimento, unitamente alla ponderazione tecnica dei carichi urbanistici e ambientali dei progetti implicanti mutamenti di destinazioni d'uso;
- per sostenere la tutela e la valorizzazione degli itinerari storico-culturali dotati di specifica attrattività turistica; per correlare l'unicità del paesaggio toscano con la qualità di nuove fonti energetiche.

Alle Province e ai Comuni, oltre l'obbligo di conformarsi alle parti prescrittive del PIT, spetta elaborare uno strumento di pianificazione che nel proprio statuto disponga le condizioni per gestire correttamente il paesaggio, con particolare riferimento ai patrimoni collinare: nei piani strutturali comunali tramite la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del piano di indirizzo territoriale e del piano territoriale di coordinamento.

Per quanto attiene ai rapporti intercorrenti tra il PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) e il Piano Strutturale, si evidenzia che quest'ultimo è coerente con il PIT come è risultato all'adozione del P.S.

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale rappresenta il fondamento e la giustificazione degli obiettivi strategici e delle azioni da esso proposti, e anch'essi sono coerenti con la parte strategica del PIT.

Il R.U. è conforme agli obiettivi, strategie e prescrizioni del P.S. Il PIT, nelle sue scelte di fondo, è articolato per “metaobiettivi”: si tratta dei discrimini “essenziali” del governo del territorio in Toscana, le opzioni che connotano in sé il Piano di indirizzo territoriale. Essi, si configurano come predicati strategici prima ancora che prescrittivi; nel senso che, laddove necessario, dettano regole e indirizzi ma lo fanno col chiaro intento di modificare oppure di salvaguardare qualità, funzioni e valori territoriali preesistenti in vista di scenari auspicati o temuti. Scenari che sono, sul piano empirico e storico, sempre intensamente intersecati tra loro, e che richiedono dinamismo in funzione del consolidamento e conservazione in funzione dell'innovazione.

#### **4.12 Coerenza con il Piano Strutturale**

Il Regolamento Urbanistico è pienamente coerente con i contenuti del Piano Strutturale, del quale costituisce l'esplicazione operativa.

L'elaborazione su scala di maggior dettaglio ha comportato un approfondimento del quadro conoscitivo a supporto della pianificazione.

L'affinamento delle previsioni ha condotto alla rettifica di alcuni errori materiali contenuti nelle tavole del Piano Strutturale, concernenti:

- la schedatura del patrimonio insediativo ;
- la lieve modifica dei perimetri delle UTOE

Trattasi di mere integrazioni e rettifiche materiali, di carattere ricognitivo, conseguenti all'elaborazione di alcune cartografie del Regolamento Urbanistico, come consentito dallo stesso Piano Strutturale, il quale all'art. 4 delle NTA dispone :

*“Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per il regolamento urbanistico, per i programmi complessi di intervento, per il regolamento edilizio nonché per qualunque piano e programma di settore finalizzato alla trasformazione fisica e funzionale del territorio .*

*Il Piano Strutturale, in considerazione del suo carattere strategico, ha validità a tempo indeterminato. Nell'arco di tempo della vigenza dovrà essere sottoposto ad osservazione e monitoraggio sistematici, per verificarne l'attualità analitica e propositiva, per accertare che i piani operativi e le trasformazioni indotte abbiano ottenuti i risultati sulle risorse previsti e auspicati.*

*Il Piano Strutturale potrà essere variato tramite le procedure definite dalla LR 1/2005 per le varianti al Piano Strutturale, in presenza di rilevanti trasformazioni degli stati di fatto censiti nel Quadro Conoscitivo, relativamente alle risorse essenziali, di rilevanti modifiche delle politiche territoriali e degli obiettivi della pianificazione comunale, di rilevanti e innovative condizioni e situazioni sociali ed economiche oggi non prevedibili.*

*Non costituiscono varianti al Piano Strutturale le modificazioni di modesta entità della perimetrazione dei sistemi e delle U.T.O.E., in relazione al maggior dettaglio derivante dall'utilizzo di una diversa scala.*

*Non costituiscono parimenti varianti al P.S. il mutamento del dimensionamento massimo ammissibile delle singole U.T.O.E., inferiore al 10%, purchè il dimensionamento complessivo resti invariato.”*

#### **4.3 Coerenza con il P.T.C.**

La normativa del P.T.C. è recepita nel presente regolamento, mediante la seguente suddivisione:

- riguardo la normativa delle attività estrattive, in cui il R.U. recepisce la variante di adeguamento al P.A.E.R.P.;

- riguardo gli aspetti di tutela del territorio rurale dalle espansioni insediative e di tutela del suolo agricolo il RU persegue una strategia generale di riqualificazione e riordino del sistema insediativo del territorio rurale, finalizzata a limitare il consumo di suolo in edificato. Il RU affronta le tematiche relative agli obiettivi in oggetto in modo organico, attraverso la definizione di una strategia generale di tutela e valorizzazione del territorio rurale. In relazione a quanto descritto, sono direttamente riconducibili agli obiettivi in oggetto le seguenti azioni:

- Tutela degli elementi di invarianza del territorio rurale;
- Tutela della qualità visiva del paesaggio;
- Azioni di miglioramento paesistico e ambientale da attuare in sede di PAPMAA;

- Limiti alla realizzazione di nuovi edifici a uso agricolo;
- riguardo gli altri aspetti, il regolamento è coerente al P.T.C. pre-vigente.

## 5. Dimensionamento e standard urbanistici

Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di aree di trasformazione da approvare nel quinquennio di efficacia della previsione.

Per tali aree sono state prodotte apposite schede progettuali che dettagliano il tipo di intervento e le opere a carico.

La scelta di tali interventi derivano da:

- scelte pregresse derivanti dal previgente strumento urbanistico riconfermate dal Regolamento Urbanistico;
- scelte derivanti da indicazioni contenute nelle direttive dettate dall'A.C.

### Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E.

UTOE	RESIDENZIALE				
	da P.S.			R.U.	
	n° alloggi	di cui	S.U.L mq.	n° alloggi	S.U.L mq.
CIVITELLA M.MA	60	30 nuovi 30 da recupero	9.720	21 nuovi 20 da recupero	1.800 2.000
PAGANICO	215	170 nuovi 45 da recupero	26.760	121 nuovi 30 da recupero	16.860 3.000
CASALE DI PARI	32	22 nuovi 10 da recupero	3.150	13 nuovi 6 da recupero	1.700 600
PARI E FERRAIOLA	35	20 nuovi 15 da recupero	3.430	13 nuovi 8 da recupero	1.600 800
<b>SALDO P.S./R.U.</b>					<b>ALLOGGI 109</b> <b>SUL 12.700</b>

UTOE	Unità di misura	DESTINAZIONE COMMERCIALE	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	mq	2.800	650
PAGANICO	mq	6.000	1.500
CASALE DI PARI	mq	500	450
PARI E FERRAIOLA	mq	1.100	-----
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>MQ 7.800</b>

UTOE	Unità di misura	OFFERTA TURISTICA	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	Posti letto	30	15
PAGANICO	Posti letto	70	15
CASALE DI PARI	Posti letto	20	-----
PARI E FERRAIOLA	Posti letto	40	-----
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>P.L. 130</b>

UTOE	Unità di misura	DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	mq	300	300
PAGANICO	mq	5.000	3.000
CASALE DI PARI	mq	500	-----
PARI E FERRAIOLA	mq	500	-----
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>MQ 3.000</b>

UTOE	Unità di misura	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	
		da P.S.	R.U.
CIVITELLA M.MA	mq	1.000	-----
PAGANICO	mq	2.000	1.700
CASALE DI PARI	mq	1.000	950
PARI E FERRAIOLA	mq	500	-----
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>MQ 1.850</b>

**Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi Insediativi**

SISTEMA INSEDIATIVO	RESIDENZIALE	
	da P.S.	R.U.

	n° alloggi		S.U.L mq.	n° alloggi	S.U.L mq.
		di cui			
LECCIO	4	Tutti da recupero	400	2 da recupero	<b>200</b>
MONTE ANTICO	6	Di cui 2 da recupero	675	4 nuovi 1 da recupero	400 <b>100</b>
PODERI DI CIVITELLA	6	Di cui 2 da recupero	675	2 nuovi 1 da recupero	200 <b>100</b>
<b>SALDO P.S./R.U.</b>					<b>ALLOGGI 6</b>
					<b>SUL 750</b>

SISTEMA INSEDIATIVO	Unità di misura	DESTINAZIONE COMMERCIALE	
		da P.S.	R.U.
LECCIO	mq	500	-----
MONTE ANTICO	mq	-----	-----
PODERI DI CIVITELLA	mq	500	-----
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>MQ 1.000</b>

SISTEMA INSEDIATIVO	Unità di misura	DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
		da P.S.	R.U.
LECCIO	mq	-----	-----
MONTE ANTICO	mq	2.500	<b>500</b>
PODERI DI CIVITELLA	mq	2.000	900
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>MQ 3.100</b>

SISTEMA INSEDIATIVO	Unità di misura	OFFERTA TURISTICA	
		da P.S.	R.U.
LECCIO	Posti letto	30	30
MONTE ANTICO	Posti letto	-----	-----
PODERI DI CIVITELLA	Posti letto	-----	-----
<b>SALDO P.S./R.U.</b>			<b>P.L. 0</b>

## Dimensionamento del regolamento urbanistico nei Sistemi di Paesaggio

SISTEMA DI PAESAGGIO	RESIDENZIALE				
	da P.S.			R.U.	
	n° alloggi	di cui	S.U.L mq.	n° alloggi	S.U.L mq.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATATA	33	2 da recupero nucleo rurale Monte Acuto 4 da recupero nucleo rurale Case Maggiori 4 da recupero nucleo rurale Case Palazzesi 2 da recupero nucleo rurale Fercole 3 da recupero nucleo rurale Terrarossa	3.720	2 recupero nucleo rurale Monte Acuto 2 da recupero nucleo rurale Case Maggiori 4 recupero nucleo rurale Case Palazzesi 1 recupero nucleo rurale Fercole 12 recupero territorio rurale	<b>2.100</b> <b>Da recupero</b>
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	39	2 da recupero e 3 nuovi alloggi nucleo rurale Dogana	3.855	2 recupero e 2 nuovi alloggi nucleo rurale Dogana 20 recupero territorio aperto	160 Dogana <b>nuovi</b> 320 S.Luigi <b>da recupero</b> <b>1.800 da recupero</b>
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	50	12 da recupero nucleo rurale Pietratonda 5 da recupero nucleo rurale Monteverdi 24 Collina degli Orzali	5.670	12 da recupero nucleo rurale Pietratonda 2 da recupero nucleo rurale Monteverdi <b>16</b> recupero collina degli Orzali <b>9 nuovi alloggi collina degli Orzali</b> 5 recupero territorio rurale	1.305 Pietratonda <b>da recupero</b> <b>2.300 da recupero</b> <b>990 nuovi alloggi collina degli Orzali</b>
<b>SALDO P.S./R.U.</b>					<b>ALLOGGI 37</b> <b>SUL 4.270</b>

SISTEMA DI PAESAGGIO	Unità di misura	DESTINAZIONE COMMERCIALE		
		da P.S.		R.U.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATATA	mq	3.200	Di cui 250 Nucleo rurale di Fercole	500 Attività integrative
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	mq	1.700	Di cui 250 Nucleo rurale di Dogana <b>Di cui 950 Sistema produttivo Aratrice</b>	500 Attività integrative <b>400 Sistema produttivo Aratrice</b>
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	mq	500 <b>7000</b>		400 Attività integrative

<b>SALDO P.S./R.U.</b>		<b>MQ 10.600</b>
------------------------	--	------------------

ISTEMA DI PAESAGGIO	Unità di misura	OFFERTA TURISTICA		
		da P.S.		R.U.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATÀ	Posti letto	320	Di cui: 80 Ampliamento albergo Petriolo 60 Nucleo rurale di Monte Acuto 50 Nucleo rurale di Casenovole	80 Ampliamento albergo di Petriolo
				60 Nucleo rurale di Monte Acuto
				100 Attività integrative
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	Posti letto	140		<b>30 Riqualificazione S.Luigi</b> <b>70 Attività integrative</b>
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	Posti letto	150	Di cui: 20 Ampliamento albergo della Steccaia 60 Nucleo rurale di Monte Acuto 100 Nucleo rurale di Pietratonda	20 Ampliamento albergo della Steccaia
				100 Nucleo rurale di Pietratonda
				30 Attività integrative
<b>SALDO P.S./R.U.</b>				<b>P.L. 220</b>

SISTEMA DI PAESAGGIO	Unità di misura	DESTINAZIONE PRODUTTIVA		
		da P.S.		R.U.
S.P. 1 ALTA COLLINA BOSCATÀ	mq	2500		900 Area produttiva Leccio 500 Attività integrative
S.P. 2 AGRO DI CIVITELLA	mq	3750	Di cui: 250 Nucleo rurale di Dogana 3000 Sistema produttivo Aratrice	1500 Sistema produttivo Aratrice 500 Attività integrative
S.P. 3 COLLI DI PAGANICO	mq	500 <b>6.000</b>		400 Attività integrative
<b>SALDO P.S./R.U.</b>				<b>MQ 8.950</b>

## **Calcolo delle dotazioni minime e verifica degli standard urbanistici**

La Relazione del Piano Strutturale contiene la verifica degli standard esistenti sull'intero territorio comunale in base al D.I. 1444/68, calcolata in base agli abitanti insediati.

Il presente RU contiene la verifica degli standard esistenti e di quelli di progetto, per l'intero territorio comunale e per centro abitato (UTOE).

Nella seguente tabella sono riportati i dati derivanti da interventi previsti dal PRG vigente e riconfermati dal presente RU.

### **UTOE Paganico**

#### **CpPAp1**

Piano di Lottizzazione area a destinazione commerciale e produttiva in Paganico approvato con D.C.C. n. 46 del 29/09/1996 (completamento)

#### **Tr/IG4**

Piano di Edilizia Economica e Popolare - Loc. Colombaioli di Paganico approvato con D.C.C. n. 5 del 25/01/2005

#### **CpRAp2**

Piano di Lottizzazione residenziale Z.T.O. n. 28 - Loc. Colombaioli di Paganico approvato con D.C.C. n. 4 del 25/01/2005 (completamento)

#### **TrRAp1**

Piano di Lottizzazione residenziale Z.T.O. n. 57 Paganico approvato con D.C.C. n. 7 del 09/03/2006

#### **CpRAp3**

Piano di Lottizzazione residenziale in Loc. Madonnino di Paganico approvato con D.C.C. n. 45 del 09/11/2002 e variante approvata con D.C.C. n. 36 del 16/07/2009 (completamento)

### **UTOE Civitella**

#### **Tr/IG5**

Piano di Edilizia Economica e Popolare - Loc. Le Croci di Civitella M.ma approvato con D.C.C. n. 26 del 29/06/2006

Nella tabella seguente sono riportati gli abitanti derivanti dalle nuove previsioni del RU e dalle volumetrie rimanenti da PRG:

<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE ABITANTI EQUIVALENTI - PREVISIONI PRG</b>		
<b>Utoe e Sistemi Insediativi</b>	<b>Mc (mq SUL x 3)</b>	<b>Abitanti 80mc/abitante</b>
<b>UTOE PAGANICO</b>	24.000	n° 300
<b>UTOE CIVITELLA MARITTIMA</b>	2.065	n°26

<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>			
<b>ABITANTI EQUIVALENTI - PREVISIONI RU</b>			
<b>Utoe e Sistemi Insediativi</b>	<b>SUL</b>	<b>Mc (mq SUL x 3)</b>	<b>Abitanti 80mc/abitante</b>
UTOE PAGANICO	16860	50.580	632
UTOE CIVITELLA MARITTIMA	3600	10.800	135
UTOE CASAL DI PARI	1700	5.100	64
UTOE PARI	1600	4.800	60
SISTEMA INSEDIATIVO MONTE ANTICO	400	1.200	15

<b>ABITANTI PREVISTI</b>			
<b>Utoe e Sistemi Insediativi</b>	<b>Abitanti attuali</b>	<b>Abitanti previsione RUC</b>	<b>Totale abitanti</b>
UTOE PAGANICO	n° 1.758	n° 632	n° 2.390
UTOE CIVITELLA MARITTIMA PODERI DI CIVITELLA	n° 849	n°135	n°948
UTOE CASAL DI PARI	n° 278	n°64	n°342
UTOE PARI	n° 252	n°60	n°312
SISTEMA INSEDIATIVO MONTE ANTICO	n° 122	n°15	n°137

<b>Territorio Urbano</b>						
		<b>abitanti</b>	<b>3259</b>	<b>+ 910</b>	<b>totale</b>	<b>4169</b>
		<b>Mq/ab. equivalente</b>	<b>Standard necessari (mq)</b>	<b>Standard esistenti (mq)</b>	<b>Standard di previsione (mq)</b>	<b>Esistenti e di previsione</b>
a)	Aree per attrezzature di interesse generale e comune	6,5	27.099		3.860	
c)	Aree a verde	9	37.521	25350	29.777	55.127
d)	Aree per parcheggi	2,5	10.423	18809	18.280	37.089

Standards residenziali	18	75.042			

<b>UTOE Paganico</b>						
		<b>abitanti</b>	<b>1758</b>	<b>+ 692</b>	<b>totale</b>	<b>2450</b>

DM 1444		Mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Esistenti e di previsione
a)	Aree per attrezzature di interesse generale e comune	6,5	15.925		1.700	
c)	Aree a verde	9	22.050	9198	18.435	27.633
d)	Aree per parcheggi	2,5	6.125	15341	9.794	25.135
Standards residenziali		18	44.100			

<b>UTOE Civitella Marittima e S.I.Poderi di Civitella</b>						
		<b>abitanti</b>	<b>849</b>	<b>+ 109</b>	<b>totale</b>	<b>958</b>

DM 1444		Mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Esistenti e di previsione
a)	Aree per attrezzature di interesse generale e comune	6,5	6.227		1.060	
c)	Aree a verde	9	8.622	10320	5.045	15.365
d)	Aree per parcheggi	2,5	2.395	2040	3.314	5.354
Standards residenziali		18	17.244			

<b>UTOE Pari e S.I.Leccio</b>						
		<b>abitanti</b>	<b>252</b>	<b>+ 47</b>	<b>totale</b>	<b>299</b>

DM 1444		Mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Esistenti e di previsione
a)	Aree per attrezzature di interesse generale e comune	6,5	1.943		300	

c)	Aree a verde	9	2.691	2720	3.777	6.497
d)	Aree per parcheggi	2,5	748	1095	1.653	2.748
Standards residenziali		18	5.382			

<b>UTOE Casal di Pari</b>						
		<b>abitanti</b>		<b>278</b>	<b>+ 47</b>	<b>totale</b>
				<b>325</b>		
DM 1444		Mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Esistenti e di previsione
a)	Aree per attrezzature di interesse generale e comune	6,5	2.113		800	
c)	Aree a verde	9	2.925	452	1.812	2.264
d)	Aree per parcheggi	2,5	813	333	2.609	2.942
Standards residenziali		18	5.850			

<b>UTOE Monte Antico</b>						
		<b>abitanti</b>		<b>122</b>	<b>+ 15</b>	<b>totale</b>
				<b>137</b>		
DM 1444		Mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Esistenti e di previsione
a)	Aree per attrezzature di interesse generale e comune	6,5	891		0	
c)	Aree a verde	9	1.233	150	708	858
d)	Aree per parcheggi	2,5	343	2955	910	3.865
Standards residenziali		18	2.466			

Di seguito è riportata la verifica degli standard esistenti sull'intero territorio comunale in base al D.L. 1444/68, calcolata in base agli abitanti insediati (dato ISTAT 2013 incrementato dal numero di abitanti) e di nuova previsione del RU come risulta dalla tabella precedente.

Le tabelle contengono la verifica degli standard esistenti e di quelli di progetto, distinti per l'intero territorio comunale e per centro abitato.

Non sono stati distinti gli standard previsti all'interno dei comparti di progettazione unitaria da quelli previsti con intervento diretto, sia di iniziativa pubblica che privata.

UTOE	SIGLA	Superf. Fondiaria (mq)	SUL residenziale (mq)	SUL commerc. (mq)	SUL produtt. (mq)	posti letto turistica n.	Verde (mq)	Parcheggi (mq)	Servizi (mq)
<b>PAGANICO</b>									
	Cpr1	688	300				137	449	
	Cpr2	424	200				120	92	
	Cpr3	674	200				536	396	
	Cpr4 MODIFICATA	580	70				0	0	
	Cpr5	348	150				0	50	
	Rqr1	48584	11250				8615	2352	
	Tr/IG5	2524	1000				2164	675	
	TrPc1	4280		500			1135	918	
	TrPc2 STRALCIATA	0		0			0	0	
	TrPar3	7484			600		419	1788	
	TrR1 MODIFICATA	748	100				137	101	
	TrR2	1638	400				196	677	
	TrR3	880	150				289	169	
	TrR4 MODIFICATA	3885	900				1287	615	
	TrR5 MODIFICATA	1326	800				620	343	
	TrR6	1976	500				256	189	
	TrR7 STRALCIATA	0	0				0	0	
	TrR8	2416	640				327	280	
	TrPar/c4	20392			2400		2197	700	
				1000					
	<b>Attrezzature Interesse generale</b>								
	Sportive								300
	<b>Attrezzature Interesse comune</b>								
	scolastiche								800
	Servizi pubblici								600
	<b>Ampliamenti Volumetrici Sopraelevazioni</b>								
	AvR1		100						
	AvR2		100						
	Av06					15			
	<b>Totale</b>	<b>98847</b>	<b>16860</b>	<b>1500</b>	<b>3000</b>	<b>15</b>	<b>18435</b>	<b>9794</b>	<b>1700</b>



	<b>Parcheggi</b>							<b>648</b>	
	<b>Ampliamenti Volumetrici Sopraelevazioni</b>								
	<b>Totale</b>	<b>5941</b>	<b>1600</b>	<b>0</b>			<b>3491</b>	<b>1347</b>	<b>300</b>
<b>SISTEMA INSEDIAT. LECCIO</b>									
	TrP al	1074					30	286	306
	<b>Totale</b>	<b>1074</b>					<b>30</b>	<b>286</b>	<b>306</b>
<b>SISTEMA INSEDIAT. MONTE ANTICO</b>									
	TrPc1 MODIFICATO TrP ar1	3316			500		547	723	
	TrR1	740	400				161	187	
	<b>Totale</b>	<b>4056</b>	<b>400</b>		<b>500</b>		<b>708</b>	<b>910</b>	
<b>SISTEMA INSEDIAT. PODERI DI CIVITELLA</b>									
	TrP ar1	5962		900			1515	1428	
	TrR1	1415	200				297	166	
	<b>Totale</b>	<b>7377</b>	<b>200</b>	<b>900</b>			<b>1812</b>	<b>1594</b>	
<b>TOTALE Utoe e sistemi insediativi - Sup. Fondiaria</b>		<b>140.130</b>					<b>29.777</b>	<b>18280</b>	<b>3860</b>
<b>SUL Residenziale</b>		<b>24.360</b>							
<b>SUL Commerciale</b>		<b>3.500</b>							
<b>SUL Artigianale</b>		<b>3.800</b>							
<b>SUL Turistica</b>		<b>60</b>							
	<b>TERRITORIO APERTO</b>								
<b>Nucleo rurale CASE PALAZZESI</b>									
	TrRTA1	694	200				251	36	
	TrRTA2	665	200				130	132	
	<b>Totale</b>	<b>1359</b>	<b>400</b>				<b>381</b>	<b>168</b>	
<b>Nucleo Rurale DOGANA</b>									
	TrRTA6	1183	160				145	142	
	<b>Totale</b>	<b>1183</b>	<b>160</b>				<b>145</b>	<b>142</b>	
<b>Nucleo Rurale MONTE ACUTO</b>									

	TrPalTA4	2491				60	454	400	
	<b>Totale</b>	<b>2491</b>				<b>60</b>	<b>454</b>	<b>400</b>	
<b>Nucleo Rurale PIETRA TONDA</b>									
	RqMTA2	21058	1305			100	0	0	
	<b>Totale</b>	<b>21058</b>	<b>1305</b>			<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Nucleo Rurale TERRA ROSSA</b>									
	TrRTA5	720	200				106	141	
	<b>Totale</b>	<b>720</b>	<b>200</b>				<b>106</b>	<b>141</b>	
<b>UdP 2.1 S.Luigi</b>									
	RqMTA1	6200	320			30	510	614	
	<b>Totale</b>	<b>6200</b>	<b>320</b>			<b>30</b>	<b>510</b>	<b>614</b>	
<b>Sistema Produttivo ARATRICE</b>									
	TrP arTA1	15993			1500		967	400	
	TrP cTA1	4173		400			1177	558	
	<b>Totale</b>	<b>20166</b>		<b>400</b>	<b>1500</b>		<b>2144</b>	<b>958</b>	
<b>UdP 1.1 LECCIO</b>									
	TrP arTa3	5100	1200				371	761	
	<b>Totale</b>	<b>5100</b>	<b>1200</b>				<b>371</b>	<b>761</b>	
	<b>Ampliamenti Volumetrici Sopraelevazioni</b>								
	SA1 Turistico STRALCIATA					0			
	SA2 Turistico					20			
	<b>Totale</b>					<b>20</b>			
<b>TOTALE TERRITORIO APERTO - SUP Fondiaria</b>		<b>58.277</b>					<b>4.111</b>	<b>3.184</b>	<b>0</b>
		<b>SUL Residenziale</b>	<b>3.585</b>						
		<b>SUL Commerciale</b>	<b>400</b>						
		<b>SUL Artigianale</b>	<b>1.500</b>						
		<b>SUL Turistica</b>	<b>210</b>						