



Città di Lucca

REGOLAMENTO URBANISTICO

**VARIANTE STRAORDINARIA
DI SALVAGUARDIA DEL P.S.**
(conseguente al monitoraggio)

PIANO STRUTTURALE

VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ
(conseguente al monitoraggio)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

testo emendato - delibera C.C. n° 2 del 17.1.2011
aggiornato con Det. Dirig. n° 118 del 3.2.2011



Lucca, Gennaio 2011

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE STRAORDINARIA DI SALVAGUARDIA DEL P.S.**
(conseguente al monitoraggio)

PIANO STRUTTURALE VARIANTE DI MINIMA ENTITA'

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Coordinamento generale e responsabile del procedimento

Arch. Maurizio Tani
Dirigente Settore Dipartimentale Programmazione e Pianificazione del Territorio

Coordinamento scientifico

Arch. Gilberto Bedini
Arch. Fabrizio Cinquini – Soc. Terre.it
consulenti esterni

Ufficio di Piano

Arch. Costantino Di Piero
Responsabile U.O. 7.1 Strumenti Urbanistici

Arch. Michela Biagi – Soc. Terre.it

| | |
|---------------------------------|---|
| Geom. Mauro Baccerini | Geom. Stefano Petroni |
| Arch. M. Etrusca Del Debbio | Arch. Elisabetta Biagioni |
| Geom. Rita Del Dotto | collaboratori esterni |
| Geom. Marco Della Lunga | |
| U.O. 7.1 Strumenti Urbanistici | Dott.ssa Giulia Albero |
| | Arch. Roberta Bernardini |
| Geom. Serena Angeli | Dott.ssa Letizia Fusani |
| contributo alla fase di analisi | Dott. Jacopo Turchi |
| | collaboratori al SIT – Sistema Informativo Territoriale |

Consulenze esterne

Geol. Paolo Sani (Indagini geologico – tecniche)
Prof. Avv. Giuseppe Stancanelli (profili giuridici)

Garante della comunicazione

Dott.ssa Silvia Giusti

Sindaco

Prof. Mauro Favilla

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. Note introduttive | 5 |
| 2. Contenuti e direttive emergenti dalla relazione di monitoraggio | 6 |
| 3. Le attività e gli atti conseguenti al monitoraggio | 8 |
| 3.1. La proposta di Variante di minima entità al P.S. e la Variante al R.U. di manutenzione e riallineamento al P.S. (marzo 2010)..... | 8 |
| 3.2. L'Avvio del procedimento per la variante generale al P.S. (settembre 2010) | 9 |
| 4. Finalità e contenuti generali delle varianti (dicembre 2010)..... | 9 |
| 4.1. Finalità e obiettivi della variante straordinaria al R.U. di salvaguardia del P.S..... | 10 |
| 4.2. Contenuti della conseguente variante di minima entità al P.S..... | 11 |
| 5. Sintesi delle disposizioni e delle misure di salvaguardia della variante al R.U. | 12 |
| 5.1. Misure straordinarie di controllo delle capacità insediative del P.S. | 12 |
| 5.2. Previsioni del R.U. decadute e non confermate | 13 |
| 5.3. Atti di governo del territorio già adottati, confermati | 15 |
| 5.4. Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali..... | 16 |
| 5.5. Le misure di salvaguardia a tutela delle risorse naturali e del patrimonio territoriale | 17 |
| 5.6. Elaborati costitutivi della variante al R.U. | 18 |
| 6. La Valutazione Ambientale Strategica e quella Integrata | 18 |

VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ AL PIANO STRUTTURALE CONSEGUENTE AL MONITORAGGIO E CONTESTUALE VARIANTE STRAORDINARIA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI SALVAGUARDIA DEL P.S.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Note introduttive

Ai fini della illustrazione del presente provvedimento di “*Variante straordinaria al Regolamento Urbanistico di salvaguardia del P.S.*” con contestuale “*Variante di minima entità al Piano Strutturale conseguente al monitoraggio*” si ritiene opportuno premettere la cronologia degli atti che precedono la proposta in oggetto e conseguentemente le ragioni e le motivazioni che sostengono la proposta stessa.

- 1) Il Piano Strutturale del Comune di Lucca, redatto ai sensi della L.R. n. 5/95 (tuttora vigente), è stato approvato con delibera di C.C. n. 129 del 09.08.2001.
- 2) Il Regolamento Urbanistico, anch'esso redatto ai sensi della L.R. n. 5/95 e s.m.i., è stato approvato con delibera di C.C. n. 25 del 16.3.2004 ed è divenuto operante per effetto della pubblicazione sul BURT n. 15 del 14.04.2004. Detto R.U., così come descritto nei capitoli 1 e 2 del “*Documento di conformità al Piano Strutturale*” in appendice all'elaborato “*TNI – Relazione Illustrativa*”, ha provveduto a determinare, sulla base delle indicazioni di P.S., sia la capacità edificatoria che la ripartizione delle quantità insediative all'interno delle singole UTOE secondo le quali è stato articolata la disciplina nel territorio comunale.
- 3) A seguito di specifica verifica effettuata dagli uffici comunali (primo semestre 2008) è emerso che, nonostante la quantità complessiva di nuova edificazione realizzata sia largamente inferiore alla potenzialità espressa dal P.S. riferita all'intero territorio comunale, in alcune UTOE sono state superate, per la funzione residenziale, le quantità ammesse singolarmente.
- 4) In conseguenza di ciò, con decisione di C.C. n. 107 del 18.9.2008, prorogata con atto di C.C. n. 19 del 20.02.09, sono state sospese, in via di autotutela, le previsioni di nuova edificazione del Regolamento Urbanistico, relativamente alle destinazioni di tipo residenziale, salvo che per i procedimenti (alla data del provvedimento) autorizzativi pendenti nelle UTOE non sature.
- 5) Conseguentemente con delibera di G.M. n. 323 del 16.9.2008 è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, di una variante al P.S. principalmente finalizzata alla redistribuzione delle quantità edificatorie a fini residenziali tra le varie UTOE. L'atto di avvio del procedimento con il relativo allegato è stato trasmesso, con nota P.G. 70644 alla Regione Toscana ed alla Provincia di Lucca.
- 6) Con nota del 15.12.08 la Regione Toscana ha richiesto chiarimenti in ordine al quadro conoscitivo, avvertendo nel contempo dell'avvenuta approvazione dei regolamenti di attuazione della L.R. 01/2005.
- 7) Con delibera n. 121 del 15.12.2009 il C.C. ha provveduto ad approvare una specifica relazione di monitoraggio sugli effetti prodotti dalla gestione dell'atto di governo del territorio, denominata “*Direttive e linee guida*” (formazione degli strumenti di

monitoraggio e valutazione integrata - ambientale e strategica - finalizzati alla redazione della variante generale al regolamento urbanistico e al piano strutturale), redatta ai sensi dell'art. 55, comma 7, della L.R. 01/2005, essendo, nel frattempo, trascorsi cinque anni dalla data di efficacia del R.U. e i cui contenuti - unitamente agli allegati tecnici e agli elaborati grafici e cartografici - costituiscono anche il quadro conoscitivo di riferimento per la predisposizione della prevista variante al P.S. e che gli stessi, così come concepiti ed articolati (per forma, contenuto ed argomenti trattati), danno piena risposta a quanto evidenziato dalla R.T. ed in particolare alle richieste di approfondimento del quadro conoscitivo di riferimento (di cui all'articolo 15 comma 2 lettera b della citata L.R. 01/2005). Di conseguenza si è reso necessario integrare l'avvio del procedimento a suo tempo approvato (Delib. G.M. 323/2008) anche con lo scopo di meglio definire gli obiettivi della variante, delle azioni conseguenti e degli effetti ambientali e territoriali attesi.

- 8) Detta integrazione di avvio del procedimento di variante al P.S. (di cui alla delibera G.M. 323 del 16.9.08) è stata approvata con delibera G.M. n. 593 del 22.12.09. l'atto di integrazione dell'avvio del procedimento è stato trasmesso, con note P.G. 89294 e 89295 del 31.12.09 alla Regione Toscana ed alla Provincia di Lucca.

2. Contenuti e direttive emergenti dalla relazione di monitoraggio

La relazione di monitoraggio, di cui al punto 7 del precedente paragrafo 1, nel prefigurare i processi e le azioni per addivenire al successivo nuovo P.S. e conseguente R.U., individuava una prima (tempestiva quanto necessaria) fase costituita da una variante parziale di minima entità al P.S. con contestuale variante di manutenzione e riallineamento del R.U. al P.S..

Venivano, conseguentemente (successivamente) rimandate e riservate alle varianti generali al P.S. e al R.U., le seguenti azioni:

- l'adeguamento al P.I.T. (approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. n. 72/2007) nonché alla variante di implementazione al P.I.T. per la disciplina paesaggistica (adottata dalla Regione Toscana con D.C.R. n. 32/2009), anche ai fini di quanto disposto all'articolo 36 comma 6 del P.I.T. approvato, e all'articolo 36 commi 2bis e 6 della variante al P.I.T. adottata;
- l'adeguamento ai regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005 ed in particolare alle D.P.G.R. n. 2R/2007, n. 3R/2007, n. 4R/2007, n. 5R/2007, n. 26R/2007;
- la definizione dei conseguenti nuovi obiettivi ed indirizzi strategici per la programmazione del governo del territorio comunale in attuazione alle disposizioni di cui alle linee precedenti, in stretta relazione con i principi statutari del P.I.T. e dello stesso P.S., nonché la individuazione delle eventuali conseguenti dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, ed anche dei servizi e delle correlate infrastrutture necessari per le U.T.O.E., i sistemi e i sub-sistemi (territoriali e funzionali) nel rispetto del P.I.T. richiamato, ai sensi dell'articolo 53 comma 1 della L.R. 1/2005, e degli articoli 3 e 4 della D.P.G.R. n. 3R/2007.

Più in dettaglio il documento di monitoraggio richiamato, sulla base delle analisi condotte in merito allo stato di attuazione dei piani, anche al fine di contenere gli elementi di criticità evidenziati sin dalla fase preliminare, delineava un percorso di

adeguamento e aggiornamento della strumentazione urbanistica comunale vigente, così sinteticamente articolato (per forma e contenuti essenziali):

- a) Redazione di variante di minima entità al P.S. con i seguenti obiettivi:
- garantire la soluzione dei problemi emersi nel periodo di gestione dello strumento di pianificazione del territorio (coerenza tra disciplina del P.S. e disposizioni del R.U.);
 - risolvere le difficoltà di interpretazione delle disposizioni normative in merito al dimensionamento insediativo e quindi delle difficoltà di coerente declinazione;
 - permettere il riallineamento e la coerenza tra le quantità di previsioni insediative previste dal P.S. e quelle di declinazione del R.U. evitando comunque di aumentare le quantità complessive indicate e definite dallo stesso P.S..
- b) Redazione di variante al R.U., definita “Variante di manutenzione e di riallineamento”, che interviene sulle previsioni di nuova edificazione e sugli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, principalmente indirizzata a:
- la presa d’atto dell’avvenuta decadenza di alcune previsioni (ad esempio i piani attuativi, le trasformazioni urbanistiche e gli interventi di particolare complessità e rilevanza) e la conseguente conferma di quelle non decadute, compatibilmente con il dimensionamento definito dal P.S.;
 - la valutazione e conseguente redistribuzione delle quantità residue disponibili dato dalle capacità insediative delle previsioni di R.U. decadute, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;
 - la revisione delle disposizioni normative e l’integrazione delle discipline del R.U. con norme cautelative, transitorie e di salvaguardia da applicarsi (agli interventi di nuova edificazione e a quelli di recupero del patrimonio edilizio di particolare rilevanza e complessità) nelle more della redazione di variante generale al P.S. (di seguito indicata) e del conseguente nuovo Regolamento Urbanistico;
 - la correzione di alcuni errori grafici e integrazioni di minima entità suggeriti dall’ufficio tecnico relativi agli interventi pubblici o di interesse generale, a richieste e segnalazioni formulate da soggetti pubblici e privati in funzione di una corretta ed efficace applicazione del piano.
- c) Successiva variante generale al P.S. (occorre ricordare che il P.S. vigente è stato redatto in conformità ai superati disposti della L.R. 05/1995 che, come è noto, è stata sostituita dalla L.R. 01/2005); ritenuta necessaria per:
- verificare, aggiornare, adeguare e riformulare i propri obiettivi e contenuti in conformità ai disposti della L.R. 01/2005 e dei successivi regolamenti attuativi oggetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale nel 2009: 2/R (Tutela e valorizzazione degli insediamenti), 3/R (Disposizioni per il P.S. e per il R.U), 4/R (Valutazione integrata), 5/R (Territorio rurale), 6/R (Sistema informativo geografico regionale), 26/R (Indagini geologiche), 41/R (Barriere architettoniche), 51/R (processi di valutazione ed, infine, il 7/R del 2010 (che modifica il 5/R del 2009);
 - verificare, aggiornare, adeguare e riformulare i propri obiettivi e contenuti in coerenza ai disposti del P.I.T. e della relativa disciplina di piano paesaggistico;
 - adeguare e integrare la propria disciplina con quella del P.A.I. (Bacino del fiume Serchio);
 - tenere conto dei temi oggetto di coordinamento e collaborazione interistituzionale nell’area vasta (anche in conseguenza del contestuale avvio dei lavori di formazione del nuovo P.T.C.);

- la definizione in termini strutturali (statutari e strategici) delle idee emergenti nel dibattito sul futuro della città e del suo territorio, prefigurando in forma progettuale nuovi paesaggi e nuovi assetti (territoriali, ambientali e socio-economici).
 - la successiva declinazione operativa degli stessi temi nel nuovo R.U. in sostanziale avvicendamento di quello vigente.
- d) Successiva redazione del nuovo Regolamento Urbanistico che dovrà contenere:
- l'adeguamento ai nuovi contenuti dell'art. 55 della L.R. 1/2005 in relazione a:
 - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
 - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
 - l'adeguamento ai regolamenti attuativi della L.R. 1/2005 (precedentemente richiamati), relativi a:
 - la tutela ambientale e l'uso delle risorse;
 - il dimensionamento (insediativo e delle dotazioni territoriali),
 - il territorio rurale,
 - la qualità degli insediamenti,
 - l'edilizia sostenibile e ad elevato contenuto energetico;
 - la valutazione integrata (ambientale e strategica),
 - le indagini geologico-tecniche,
 - gli spazi pubblici e agli standard urbanistici,
 - il programma per il superamento delle barriere urbanistiche e architettoniche,
 - la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi [...];
 - la disciplina della perequazione.
 - l'adeguamento al P.I.T. e alla relativa disciplina di 'Piano Paesaggistico';
 - la successiva declinazione operativa di tutti i temi del P.S.;
 - i contenuti specifici e propri del R.U..

3. Le attività e gli atti conseguenti al monitoraggio

3.1. La proposta di Variante di minima entità al P.S. e la Variante al R.U. di manutenzione e riallineamento al P.S. (marzo 2010)

Successivamente alla relazione di monitoraggio, sulla base del programma sinteticamente richiamato nel precedente capitolo 2, è stato predisposto sia il progetto di Variante di minima entità al P.S. che quello di Variante al R.U. di manutenzione e riallineamento al P.S.. Le due proposte di variante sono state esaminate dalla Giunta comunale e quindi inviate al Consiglio Comunale (marzo 2010) per la loro adozione nei termini di legge. Per tali varianti era stato avviato il processo valutativo e con delibera n. 223 del 4.5.10 la Giunta Municipale, quale Autorità Competente nell'ambito del procedimento di VAS, aveva preso atto del Rapporto sulle attività di Valutazione Ambientale e Strategica (ovvero Integrata), redatto ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008 e dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010, avente anche i contenuti di Valutazione Integrata intermedia ai sensi dell'art. 7 del D.G.P.R.T. n. 4R/2007. In data 18.11.2009 P.G. 79694 era stato inoltre, nominato il Garante della Comunicazione ed erano anche

state espletate le previste fasi partecipative, comprese le consultazioni presso i consigli di Circoscrizione.

I materiali tecnico grafici e gli atti relativi alle suddette varianti, ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R del 27.4.2007, in data 15.6.2010 sono state inoltre oggetto di deposito presso il Genio Civile (acquisito col n. 1476 per la Variante al P.S. corredato dalla certificazione della esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologico-tecniche in quanto ricompresa nei casi di esclusione cui all'art. 3 comma 2 del suddetto regolamento e con il n. 1477 per la variante al R.U. corredato sia della certificazione di nuove indagini geologico-tecniche per le aree di variante di cui alla parte II, che dalla certificazione della esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologico-tecniche per le aree di variante di cui alla parte I in quanto ricomprese nei casi di esclusione di cui all'art. 3 comma 2 del suddetto regolamento). Nel corso dell'esame della pratica in Commissione Urbanistica, erano emerse alcune incongruenze con la normativa e incertezze sull'applicazione concreta della variante, se fosse stata approvata. Il Sig. Sindaco, nelle varie sedute di commissione cui ha partecipato nel mese di luglio, si impegnò sia ad esaminare gli emendamenti presentati, sia a verificare meglio, anche con pareri legali, la possibilità di modificare il testo. Ha terminato le modifiche nel mese di dicembre e la pratica è stata di nuovo inviata all'esame della Commissione Urbanistica il 14.12.2010 con il numero di protocollo 894/2010.

3.2. L'Avvio del procedimento per la variante generale al P.S. (settembre 2010)

Contemporaneamente alla elaborazioni delle varianti di manutenzione e riallineamento il comune ha anche avviato i lavori di revisione generale allestendo l'Ufficio del piano e attivando le diverse consulenze e collaborazioni ritenute utili alla fattiva ed efficace realizzazione dei quadri conoscitivi e propositivi. L'Amministrazione Comunale, con atto di G.M. n. 420 del 7.9.10, , tenendo a riferimento i quadri conoscitivi nel frattempo allestiti e delle implementazioni ed integrazioni svolte sui dati relativi alla relazione di monitoraggio, ha provveduto quindi a dare anche avvio al procedimento per la variante generale al P.S. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005 (deliberazione corredata del documento generale di avvio e di diversi elaborati grafici e cartografici di quadro conoscitivo) richiedendo conseguentemente i contributi ai sensi di legge (articoli 15 e 27 della L.R. 1/2005). Per detto procedimento sono pervenuti contributi da vari Enti tra cui quello della Regione (in data 23.11.10) che invita, tra l'altro, il Comune ad "... adottare il prima possibile idonee misure di salvaguardia sull'operatività degli atti di governo del territorio vigente e dell'attività edilizia ..." anche al fine di derimere le criticità più volte evidenziate (sia in fase di monitoraggio che in fase di elaborazione delle varianti di manutenzione e riallineamento precedentemente richiamate) e di comporre un quadro conoscitivo complesso ed univoco.

4. Finalità e contenuti generali delle varianti (dicembre 2010)

Dalle precedenti considerazioni e soprattutto dagli atti e contributi conseguiti in fase di avvio del procedimento di formazione della variante generale al P.S. emergono oggi nuovi contenuti e finalità da assegnare al provvedimento di variante rispetto a quelli

delineati con la proposta (variante di manutenzione e riallineamento) già formulata nel marzo scorso. Infatti, sia il tempo intercorso dalla elaborazione delle varianti di manutenzione e riallineamento al P.S. ed al R.U. proposte nel marzo del corrente anno 2010 (nel frattempo le capacità insediative residue disponibili del P.S. si sono ulteriormente ridotte a seguito dell'attività edilizia), sia la necessità di dare un positivo riscontro ai contributi fatti pervenire dalla Regione Toscana in merito all'avvio del procedimento della variante generale al P.S. comportano oggi che il suddetto provvedimento di variante di manutenzione e riallineamento già precedentemente formulato debba essere necessariamente riformulato in termini maggiormente cautelativi. Più precisamente la variante al R.U. (che di fatto è lo strumento urbanistico che determina la conformazione del regime dei suoli) deve assumere:

- valore di misura di salvaguardia della disciplina e dei contenuti del P.S. comunale (con particolare riferimento alle capacità insediative) con lo scopo di assicurare il rispetto del quadro di sostenibilità e compatibilità da esso formulato;
- valore di misura precauzionale di tutela delle potenzialità pianificatorie inesprese del P.S. anche ai fini di assicurare (nella successiva variante generale) il perseguimento e la declinazione a scala comunale dei metaobiettivi, dello Statuto del territorio e dell'Agenda Statutaria del P.I.T.;
- valore di misura di salvaguardia finalizzata al rispetto delle "prescrizioni", delle "prescrizioni correlate" e delle "direttive" riferite alle Invarianti Strutturali, con particolare attenzione a quelle di cui agli articoli 21, 22, 23, 24 e 25, e delle misure generali di salvaguardia di cui all'articolo 36 della disciplina dello stesso P.I.T.

Di seguito sono quindi sinteticamente tratteggiati i contenuti essenziali delle varianti proposte.

4.1. Finalità e obiettivi della variante straordinaria al R.U. di salvaguardia del P.S.

L'ipotesi di procedere ad una variante straordinaria al R.U., con contestuale variante di minima entità al P.S., è originata, come già detto, dall'accertamento che in alcune UTOE sono stati rilasciati (comunque in conformità all'atto di governo del territorio) permessi di costruzione (ovvero dichiarazioni di inizio attività) che hanno portato a superare (per alcune specifiche destinazioni) il tetto massimo per ciascuna di esse indicato e prescritto dal P.S.. Ma è stato anche accertato che non si è (comunque) superato il tetto massimo del dimensionamento complessivo (capacità insediativa espressa in superficie fondiaria) previsto dallo stesso P.S. per le varie destinazioni (residenziale, commerciale-direzionale, produttivo, ricettivo, di servizio), ciò in quanto in altre UTOE lo stesso dimensionamento consentito è stato utilizzato solo in parte (si veda al riguardo gli atti allegati alla relazione di monitoraggio e le tabelle riassuntive allegate alla presente relazione).

Le motivazioni e le condizioni che hanno determinato tale situazione, oggettivamente critica, con particolare attenzione per il controllo e la verifica dell'applicazione dei dispositivi normativi che assicurino la conformità del R.U. e del P.S. vigenti, sono ampiamente considerate e descritte nel rapporto di monitoraggio citato e che costituisce, anche per questo, quadro conoscitivo di riferimento per le varianti oggetto di questa relazione (a cui si rimanda per specifici approfondimenti). Oltre alle considerazioni e valutazioni già espresse nella detta relazione, può solo essere aggiunto (con l'intento di fornire una ulteriore chiave sinteticamente univoca di lettura dei fatti) che si è anche

trattato dell'effetto di un duplice sistema di espressione della capacità edificatoria: da una parte la (tradizionale) previsione (nel R.U.), con riferimento alle singole aree (zone), di indici di fabbricabilità e, dall'altra, quella di un tetto dimensionale per l'intera UTOE (nel P.S.), privo di collegamento con tali indici (precisi dispositivi normativi di controllo).

La verifica, che è stata effettuata con il ricorso al monitoraggio del P.S. in rapporto agli interventi realizzati nel primo quinquennio di applicazione del R.U., ha palesato evidenti criticità e la necessità di correggere gli errori e tutto quanto già rilevato nel documento di monitoraggio più volte citato, con particolare attenzione per le disposizioni e la disciplina del R.U.. Tali elementi problematici suggeriscono quindi di avviare le attività per la sostanziale revisione dei Piani e nel contempo (stante il periodo necessario per la costruzione tecnica di detti strumenti) di adottare provvedimenti urgenti (appunto di salvaguardia) volti ad assicurare la corretta gestione dell'attività edilizia ed urbanistica nella fase transitoria nel rispetto delle disposizioni del P.S..

Alla luce di detta verifica e nel rispetto della conformità al P.S. vigente (che rimane in ad oggi il principale riferimento statutario e strategico per la formazione delle decisioni) si pone quindi, in questa fase dei lavori, in particolare il problema di assicurare nel R.U. il rispetto dei limiti di compatibilità e conformità indicati dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti (P.I.T., P.T.C. e dallo stesso P.S.) con particolare attenzione per le capacità insediative complessive indicate dal P.S. vigente.

Il R.U. infatti non fissa specifici criteri e misure al riguardo. In questo quadro peraltro non sono applicabili le metodiche previste dai programmi pluriennali di attuazione di vecchia memoria, perchè non più vigenti. Non sono vigenti programmi complessi d'intervento, anche se sono ancora "sospesi" diversi procedimenti concernenti la definitiva approvazione di piani attuativi già adottati e risultano giacenti diverse domande di permessi a costruire che attendono di essere valutate. In questo quadro inoltre è da prendere altresì in considerazione (ai fini di introdurre dispositivi normativi volti ad assicurare la corretta applicazione del R.U.) la perdita di efficacia delle previsioni soggette a decadenza ai sensi dell'articolo 55 comma 2 della L.R. 1/2005 individuando, caso per caso e sulla base delle indicazioni di legge, le situazioni per le quali detta decadenza è da considerarsi a tutti gli effetti valida (ciò anche al fine di assicurare che gli interventi di particolare complessità e rilevanza non attuati dal R.U. possano essere rivalutati e quindi eventualmente riformulati nell'ambito del quadro di compatibilità stabilito dalla futura variante generale al P.S.).

In sostanza perseguendo l'obiettivo prioritario, in questa fase problematica, di minimizzare e contenere gli effetti negativi potenzialmente determinabili dalla completa (totale) attuazione delle restanti previsioni urbanistiche presenti nel R.U. non ancora attuate, la variante introduce specifiche disposizioni di salvaguardia volte ad assicurare la compatibilità e l'efficacia delle previsioni (di trasformazione urbanistica ed edilizia) dello stesso R.U. nel rispetto delle disposizioni e alla disciplina di P.S..

4.2. Contenuti della conseguente variante di minima entità al P.S.

Tenendo a riferimento quanto indicato nel precedente paragrafo, anche in considerazione della specifica articolazione normativa del P.S. (che presenta alcuni elementi di incerta applicazione ed interpretazione), si ritiene inoltre che per la completa operatività ed efficacia delle disposizioni contenute nella variante al R.U. si debba

procedere, contestualmente, ad una variante di minima entità al P.S. al fine di assicurare l'univoca e definitiva interpretazione del dimensionamento insediativo stabilito dal P.S.. In particolare la variante al P.S. di minima entità si pone obiettivi precisi di breve periodo (stante l'esplicitata necessità di avviare tempestivamente i lavori per la redazione della variante generale di adeguamento al P.I.T., alla L.R. 1/2005 e ai relativi regolamenti attuativi) finalizzati a risolvere, almeno in parte, le criticità di declinazione ed interpretazione delle disposizioni normative sul dimensionamento insediativo e le problematiche e le criticità evidenziate nella relazione di monitoraggio; più in particolare si prevede di:

- modificare le norme relative all'applicazione del dimensionamento delle capacità insediative (fermo restando i quantitativi definiti dallo stesso P.S. che rimangono invariati) in modo da assicurare l'univoca e definitiva determinazione del dimensionamento insediativo, assicurando in questo modo anche la corretta interpretazione e applicazione delle norme in rapporto ad esempio alle imprecisioni e agli errori materiali presenti negli allegati al P.S. (vi sono ad esempio incongruenze tra quanto indicate nelle norme generali e quanto indicato negli allegati relativi alle UTOE);
- abrogare le parti delle schede-norma delle UTOE (elaborato S9 parte prima) riportanti disposizioni e prescrizioni sul dimensionamento insediativo (non attualizzate e coerenti con quelle presenti nelle norme generali), eliminando (in questo modo) le incongruenze tra norma di rango generale e norma secondaria presente nell'allegato;

La variante è redatta nel rispetto degli obiettivi strategici dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali ed in conformità alle disposizioni del P.I.T. approvato e tiene conto della successiva variante di implementazione al P.I.T. per la disciplina paesaggistica adottata.

5. Sintesi delle disposizioni e delle misure di salvaguardia della variante al R.U.

5.1. Misure straordinarie di controllo delle capacità insediative del P.S.

Come precedentemente argomentato la variante tiene a riferimento le quantità insediative complessive previste dal P.S. vigente, definite sulla base del calcolo della capacità insediativa complessiva, al fine di garantire il rispetto dei principi di sostenibilità sanciti dalla normativa vigente. In questo quadro gli strumenti di monitoraggio hanno definito in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall'articolo 8 comma 6 della D.P.G.R. n° 3R/2007, le capacità insediative residue del P.S. (così come indicate nell'appendice A al presente documento) disponibili per l'attuazione delle previsioni del R.U. (tali quantità tengono anche conto di quanto dei Piani attuativi già adottati dal Comune di Lucca che la variante intende confermare).

In questo quadro confermando che l'efficacia conformativa delle singole zone individuate nelle cartografie del R.U. è quella risultante dall'applicazione dei parametri riconosciuti dalle norme, la variante stabilisce che "... i relativi e conseguenti titoli abilitativi possono essere rilasciati solo ed esclusivamente nel rispetto del

dimensionamento massimo del P.S. e delle conseguenti capacità insediative previste, così come risultano disponibili a seguito delle attività di monitoraggio ...”. Sulla base di questa disposizione generale e tenendo conto di quanto indicato dagli strumenti di monitoraggio, ai fini di il rispetto delle previsioni complessive delle capacità insediative stabilite dal P.S., la variante vieta esplicitamente:

- a) gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenza, nelle zone ricadenti nelle UTOE 2, 3a, 3b, 6b, 7b e 8d del P.S.;
- b) gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale nelle zone ricadenti nelle U.T.O.E. 2 e 3b del P.S..
- c) gli interventi di nuova edificazione con destinazione artigianale nelle zone ricadenti nella U.T.O.E. 5b del P.S..

Con lo stesso principio la stessa variante ammette viceversa, comunque nei limiti delle capacità insediative residue disponibili del P.S.:

- a) gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale nelle zone ricadenti nelle UTOE 3c, 4, 5b, 6a, 7a, 8b e 9 del P.S.;
- b) gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale nelle zone ricadenti nelle UTOE 3a, 4, 5b, 7a, 8b del P.S.;
- c) gli interventi di nuova edificazione con destinazione produttiva nelle zone ricadenti nelle UTOE 2, 3b, 4, 6b, 7a, 7b, 8b del P.S..

Sono infine confermate, nei limiti delle capacità insediative residue del P.S., le previsioni di nuova edificazione con destinazione terziaria e, in termini più generali, quelle a destinazione per attrezzature e servizi in quanto ampiamente soddisfatte nell’ambito delle attività di monitoraggio.

5.2. Previsioni del R.U. decadute e non confermate

La variante inoltre come ulteriore misura di salvaguardia, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 55 comma 5 della L.R. 1/2005, prende atto e convalida la decadenza delle previsioni di “trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi” di cui all’articolo 55 comma 4 della stessa L.R. 1/2005 previste dal R.U. e non attuate, annullandone l’efficacia.

La mancata conferma delle previsioni decadute e delle conseguenti disposizioni normative ha anche il valore di misura di salvaguardia e di tutela precauzionale delle potenzialità non ancora attuate del P.S. comunale, anche ai fini del perseguimento e della declinazione a scala comunale dei metaobiettivi, dello Statuto del territorio e dell’Agenda Statutaria del P.I.T., nonché di misure di salvaguardia ai fini del rispetto delle “prescrizioni”, delle “prescrizioni correlate” e delle “direttive” riferite alle Invarianti Strutturali, con particolare attenzione a quelle di cui agli articoli 21, 22, 23, 24 e 25, e delle misure generali di salvaguardia di cui all’articolo 36 della disciplina dello stesso P.I.T..

In particolare sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla variante al R.U., le seguenti previsioni:

- a) gli interventi, definiti all’articolo 55, comma 4, lettera a) della L.R. 1/2005 quali *interventi di addizione agli insediamenti esistenti anche all’esterno dei centri abitati*, corrispondenti a quelli (definiti dal R.U.) di nuova edificazione delle aree residenziali in territorio agricolo (classificate: VC, OC, CC, QC, PP, SP), di cui all’articolo 115 comma 115.3 delle norme tecniche di attuazione del R.U.;
- b) gli ambiti definiti all’articolo 55, comma 4, lettera b) della L.R. 1/2005 quali *ambiti*

interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico comunque soggetti a piano attuativo, corrispondenti a:

1. I Progetti norma di cui agli articoli 140 e 141 delle N.T.A. del R.U. e alle relative schede normative e specificatamente:
 - PN1 Le attrezzature del Campo di Marte;
 - PN3 I magazzini della Manifattura Tabacchi;
 - PN4 L'ex Mercato Ortofrutticolo;
 - PN9 L'ex Tintoria Cecchini, a San Marco;
 - PN13 Un immobile a destinazione terziaria, in viale Giusti;
 - PN16 Il complesso industriale Selene, a Pontetetto;
 - PN17 Il complesso industriale Colged, all'Arancio;
 - PN18 Un'area di servizio per l'utenza automobilistica.
 2. Gli ambiti del Parco del Serchio, di cui all'articolo 39 comma 39.4 delle NTA del R.U., e specificatamente:
 - ambito G Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
 - ambito H Nuova attrezzatura ricettiva;
 - ambito T Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio.
 3. Le aree produttive riconvertibili della Città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 116 e specificatamente quelle di cui al comma 116.3.2 delle NTA del R.U.;
 4. Le aree produttive riconvertibili della Città compatta (UR) di cui all'articolo 117 e specificatamente quelle di cui al comma 117.3.2 delle NTA del R.U.;
 5. Le aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 118 e specificatamente quelle di cui al comma 118.3.2 delle NTA del R.U.;
- c) gli interventi definiti all'articolo 55, comma 4, lettera c) della L.R. 1/2005, quali *interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi*, di seguito elencati:
- il Parco Est, di cui all'articolo 38 (delle NTA del R.U.), ed in particolare le aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali (PE) di cui al comma 38;
 - i Complessi Civili e Religiosi rilevanti, di cui agli articoli 49 (delle NTA del R.U.) Complesso di Maggiano e 50 (delle NTA del R.U.), limitatamente al complesso denominato il Seminario;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 109 (delle NTA del R.U.) e specificatamente quelle di cui al comma 109.3.2;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della città recente compatta (UR) di cui all'articolo 110 e specificatamente quelle di cui al comma 110.3.2;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 111 e specificatamente quelle di cui al comma 111.3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali della Città Lineare (PL) di cui all'articolo 112 e specificatamente quelle di cui al comma 112.3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali dei Monti Pisani (PM) di cui all'articolo 113 e specificatamente quelle di cui al comma 113.3;
 - le aree edificabili con funzioni residenziali delle Aree Collinari (CU, OU, QU, DU) di cui all'articolo 114 e specificatamente quelle di cui al comma 114.3;
 - le aree edificabili con funzioni produttive delle Aree produttive Concentrate della Piana (UR) di cui all'articolo 122 e specificatamente quelle di cui al comma 122.3.2;

- le aree edificabili con funzioni produttive delle Aree produttive Concentrate di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 123 e specificatamente quelle di cui al comma 123.3.2;
 - le aree edificabili per attività commerciali di cui all'articolo 127 e specificatamente quelle di cui al comma 127.3.2;
- d) gli interventi di cui all'articolo 55, comma 4, lettera c) della L.R. 1/2005, ovvero le previsioni di interventi di nuova edificazione che in ragione della loro complessità e rilevanza, nonché per le specifiche caratteristiche (dimensione dei lotti, caratteri delle opere, suddivisione in lotti, realizzazione di opere di urbanizzazione), non possono essere realizzati con intervento edilizio diretto, ancorché non espressamente esplicitato nelle N.T.A. del R.U..

Ai fini dell'efficace e fattiva applicazione delle disposizioni indicate al precedente punto d) la variante, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni desumibili con le attività di monitoraggio, fissa specifici criteri e parametri volti ad individuare in maniera univoca, in sede di attuazione delle disposizioni del R.U., gli interventi di cui all'articolo 55 comma 4 lettera c) della L.R.1/2005. Per la variante sono in particolare da considerarsi previsioni di nuova edificazione "di particolare complessità e rilevanza", e come tali decadute, quelle che, sulla base dell'applicazione della disciplina e delle disposizioni del R.U., risultano potenzialmente in grado di determinare e/o produrre interventi urbanistici ed edilizi caratterizzati anche da sola una delle seguenti condizioni:

- parcellizzazione e frazionamento dei lotti catastali originari con la formazione di un numero di lotti superiore a quello esistente, ovvero formazione di oltre 8 unità immobiliari residenziali con tipologia unifamiliare;
- formazione di un numero di unità immobiliari superiore alle 16 unità residenziali e/o commerciali per gli interventi caratterizzati da edifici plurifamiliari;
- necessità di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria in aree esterne a quelle oggetto di intervento, al fine di garantire la funzionalità delle urbanizzazioni previste all'interno dell'area;
- dimensione del singolo lotto catastale oggetto di intervento con superficie fondiaria superiore a mq. 5.000;
- superficie utile lorda potenzialmente realizzabile, sulla base dell'applicazione massima degli indici e dei parametri di edificabilità indicati dal presente R.U., superiore a 3.000 mq;
- volume potenzialmente realizzabile, sulla base dell'applicazione massima degli indici e dei parametri di edificabilità indicati dal presente R.U., superiore a 5.000 metri cubi.

5.3. Atti di governo del territorio già adottati, confermati

La variante, in coerenza con gli obiettivi strategici dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali, nonché delle prescrizioni delle UTOE, stabiliti dal P.S., ed in conformità alle disposizioni del P.I.T. approvato oltreché dalla variante di implementazione al P.I.T. per la disciplina paesaggistica adottata, conferma invece le previsioni dei "Piani Attuativi" già adottati dal comune, nel rispetto delle capacità insediative del P.S.. I suddetti 'Piani attuativi', prevedendo interventi edilizi di 'nuova edificazione', ai sensi dell'articolo 78 comma 1 lettera a della L.R. 1/2005, si attuano mediante Piano attuativo e conseguente permesso di costruire convenzionato, con il quale permesso sono in particolare stabiliti

gli oneri, a totale carico dei proponenti, per la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di ogni altra infrastruttura ed impianto pubblico o di uso pubblico previsto dallo stesso piano attuativo. In questo quadro inoltre, secondo gli obiettivi ed i criteri espressi in precedente ma anche al fine di assicurare la compatibilità delle previsioni in funzione dei potenziali effetti di natura territoriale, ambientale e socio-economica, nel confermare i piani attuativi adottati, la variante individua e prescrive specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi piani attuativi. Tali misure sono appositamente e specificatamente indicate per ogni piano attuativo nelle NTA del R.U..

Elenco dei Piani attuativi adottati e confermati dalla variante

| ID | Prot. | Riferimenti alle norme del R.U. | (Piani Attuativo) | UTOE | Loc. | Delibera C.C. adozione |
|-----|------------|---|---|------|----------------|---------------------------------|
| PA1 | n°41374/06 | art. 110 aree residenziali UR | Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione | 2 | S.Filippo | 13/01/2009 C.C. n°3 |
| PA2 | n°77311/06 | art. 127 aree commerciali | Piano di Lottizzazione | 2 | Arancio | 20/01/2009 C.C. n°8 |
| PA3 | n°35513/06 | art. 117 aree produttive riconvertibili | Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione | 2 | S.Marco | 10/02/2009 C.C. n°17 |
| PA4 | n°75174/06 | art. 129 aree per attività ricettive | Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione | 4 | Antraccoli | 13/01/2009 C.C. n°7 |
| PA5 | n°22876/05 | art. 127 aree commerciali | Piano di Lottizzazione | 5 | Ponte S.Pietro | 17/03/2009 C.C. n°24 |
| PA6 | n°45779/04 | art. 127 aree commercial | Piano di Lottizzazione | 2 | S. Vito | 22/09/2005 C.C. n°60 |
| PA7 | n°46444/05 | PN 5 - comparto D - Parco di S. Anna | Piano di Lottizzazione | 3b | S. Anna | 20/04/2007 Commiss. x C.C. n°56 |
| PA8 | n°60955/06 | art. 127 aree commerciali | Piano di Lottizzazione | 4 | Antraccoli | 13/01/2009 C.C. n°5 |

I piani attuativi precedentemente richiamati sono individuati e perimetrati con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici nella cartografia di R.U.. Ai fini di garantire la sostenibilità degli interventi previsti e la corretta esecuzione delle misure di mitigazione e compensazione il procedimento di approvazione degli stessi Piani attuativi assicura comunque lo svolgimento delle attività di valutazione integrata disciplinate dalla variante.

I Piani attuativi definitivamente approvati, già computati con le attività di monitoraggio, sono altresì confermati dalla variante ancorchè non sia stata stipulata la relativa convenzione.

5.4. Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali

In coerenza il P.S. vigente la variante al R.U. utilizza e persegue operativamente ed in forza di legge il metodo della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005, nonché della compensazione e mitigazione degli effetti ambientali in ragione della valutazione integrata di cui al Titolo II Capo I della L.R. 1/2005. A tal fine viene posto a carico dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal R.U. (in questo caso anche per gli interventi concernenti il recupero del patrimonio edilizio esistente ritenuti di particolare complessità e rilevanza) e secondo

quanto espressamente prescritto ed indicato nelle norme, i seguenti eventuali ulteriori oneri:

- la contestuale realizzazioni e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.); il costo delle opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree costituenti la superficie fondiaria, da destinare al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico diversi dalle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.);
- la contestuale realizzazione di misure di mitigazione e compensazione degli interventi previsti, da realizzarsi sia su immobili da cedere gratuitamente al Comune, sia su immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni;
- eventuali oneri monetari aggiuntivi a quelli indicati alle precedenti alinee destinati, secondo il principio della perequazione urbanistica, alla realizzazione, di specifiche infrastrutture, attrezzature, impianti e/o interventi ritenuti dalla variante al R.U., sulla base della valutazione integrata, di interesse generale in relazione alla specifiche caratterizzazioni territoriali. Le modalità di calcolo di detti oneri monetari aggiuntivi dovrà essere definito, anche in coerenza con quanto disposto nel R.E., in apposito Regolamento comunale.

La realizzazione degli interventi previsti nelle partizioni spaziali soggette alle misure di mitigazione o compensazione presuppone la redazione di un piano attuativo o di un permesso a costruire convenzionato, esteso all'intera partizione spaziale oggetto di intervento, comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui ai commi precedenti.

Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri suddetti può richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici suddetti.

Qualora sia accertata l'impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici da realizzare, in attuazione delle norme, ovvero quanto previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quant'altro necessario, in funzione degli interventi e delle destinazioni d'uso previsti, sarà possibile la 'monetizzazione' con i conseguenti relativi oneri a carico del proponente.

5.5. Le misure di salvaguardia a tutela delle risorse naturali e del patrimonio territoriale

Richiamando i principi di cautela espressi nel Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del fiume Serchio e nelle more dell'adeguamento del quadro conoscitivo del P.S. alla disciplina del P.I.T., la presente variante al R.U. introduce il divieto di nuova edificazione (di cui all'articolo 78 comma 1 lettera a) della L.R. 1/2005) nelle zone ricadenti individuate dal P.A.I. e di seguito indicate:

- aree classificate di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico "T", nella carta di riferimento delle norme

- di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 20 del P.A.I.;
- aree classificate allagate e/o ad alta probabilità di inondazione "AP", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 22 del P.A.I.;
 - aree classificate a moderata probabilità di inondazione ed aree di pertinenza fluviale "P2", nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 23 del P.A.I.;
 - quelle classificate a pericolosità di frana molto elevata "P4", nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all'articolo 23 del P.A.I., nonché nelle carte di cui alla specifica "Variante di stabilità dei versanti" allo stesso P.A.I.

Al fine di escludere possibili impatti sulle finalità di conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna selvatica e nello specifico delle specie di importanza ed interesse comunitario, nazionale e regionale ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, nelle aree individuate e designate come "Zone di protezione speciale (Z.P.S.)" e in quelle classificate come "Siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)", di cui alla L.R. 56/2000.

5.6. Elaborati costitutivi della variante al R.U.

La nuova redazione della variante in oggetto contiene:

- a) Il testo revisionato delle norme del P.S. (testo coordinato, ovvero confronto tra norme vigenti e quelle della presente variante, e testo definitivo della variante stessa).
- b) Il testo revisionato delle norme tecniche di attuazione del R.U. (testo coordinato e testo definitivo).
- c) Le modifiche cartografiche e normative conseguenti a:
 - specifiche segnalazioni degli uffici relative ad interventi di interesse pubblico,
 - richieste e segnalazioni formulate da soggetti pubblici e privati per la correzione di errori e/o per modifiche finalizzate ad interventi pubblici o di uso pubblico e comunque di interesse generale,
 - contributi ed osservazioni emerse nel dibattito della partecipazione ed in particolare dai Consigli di Circoscrizione, dalle Associazioni di Categoria e dagli Ordini Professionali.

6. La Valutazione Ambientale Strategica e quella Integrata

Ai fini del processo di VAS e VI, si precisa che:

- La variante in oggetto introduce disposizioni cautelari e di salvaguardia e non prevede ulteriori previsioni (di trasformazione urbanistica) che non siano state già oggetto di specifici procedimenti valutativi già appositamente svolti nell'ambito delle attività di valutazione degli effetti ambientali del P.S. e del R.U. vigenti;
- Le modifiche cartografiche e normative delle varianti non sono soggette alla procedura di VAS perchè non rientrano tra quelle previste dall'art. 5 comma 2 lett. a) e b) della L.R.10/2010;

- in virtù della natura essenzialmente di salvaguardia delle disposizioni normative e del fatto che le modifiche cartografiche apportate determinano l'uso di aree di portata irrilevante e interessanti solo a livello locale, si ritiene che la variante in oggetto possa essere esclusa dalla valutazione integrata ai sensi dell'art. 2, comma 3 del Regolamento 4/R di attuazione dell'art. 11, comma 5 della L.R.1/2005.

Più precisamente si ricorda infatti che, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 10/2010, sono sottoposti a VAS i piani e i programmi [...] della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006; nonchè i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali Ai sensi di quanto indicato dall'articolo 14 della L.R. 1/2005 e dall'articolo 2 del D.P.G.R. n° 4R/2007 (Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della L.R. 1/2005).

Pertanto sulla base dei riferimenti normativi precedentemente richiamati le varianti oggetto della presente relazioni non sono soggette a procedure di Valutazione ambientale strategica ; inoltre tenendo a riferimento i criteri definiti all'articolo 14 della L.R. 1/2005 e le disposizioni di cui all'articolo 2 della D.P.G.R. 4R/2007 e stante i contenuti specifici delle varianti (sostanzialmente di salvaguardia, di limitazione dagli interventi di trasformazione o di sottrazione, per decadenza o inefficacia, delle previsioni) le stesse non sono soggette a Valutazione integrata.

I piani attuativi confermati dalla variante, in applicazione dell'articolo 11 della L.R. 1/2005, sono invece comunque sottoposti a Valutazione Integrata.

La valutazione integrata comprende la verifica tecnica di compatibilità relativa all'uso delle risorse essenziali del territorio e costituisce una procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità delle previsioni e delle azioni di trasformazione in relazione alle finalità della legge e ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento .

In particolare la compatibilità delle previsioni deve essere garantita mediante:

- la 'valutazione strategica di coerenza alle disposizioni del P.S., con particolare attenzione per quelle a contenuto 'Statutario';
- la 'valutazione degli effetti ambientali che le azioni di trasformazioni possono determinare sull'insieme delle componenti ed elementi territoriali costituenti risorse essenziali del territorio.

Richiamando i dettati del D.P.G.R. n° 4/R del 9/2/2005 il processo di valutazione integrata deve evidenziare, nel corso di formazione dell'atto di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel suo complesso. In questo quadro il processo di valutazione dimostra e dettaglia le modalità di realizzazione delle misure di mitigazione e compensazione, precedentemente descritte. Il R.U. stabilisce in particolare che il Piano attuativo sia corredato di idonei elaborati grafici e cartografici, nonchè da uno studio planivolumetrico, da porre a

corredo e argomentazione del quadro progettuale, volti a verificare e garantire la sostenibilità degli interventi in ordine alle seguenti tematiche:

- compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del progetto, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico architettoniche;
- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

Il R.U. stabilisce infine che, in attuazione di quanto disciplinato dall'articolo 35 comma 1 del P.I.T., gli interventi di trasformazione urbanistica, e pertanto i Piani attuativi e i Permessi a costruire convenzionati previsti dalle presenti norme, sono sempre subordinati alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti è soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale. Tali verifiche sono svolte nell'ambito delle attività di valutazione precedentemente descritte.

ALLEGATI

Dati complessivi

| UTOE | P.S. Approvato (mq) | R.U.Vigente (in applicazione dell'art. 61 del P.S.) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio (fino alla data del 15.12.09) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio dalla data del 16.12.09 al 17.01.2011 (mq) | Quantità attuate complessive al 17.01.2011 (mq) | Quantità residue disponibili mq | | |
|----------------------|---------------------------|--|--|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | | | | | Totale (mq) | di cui per Interventi diretti (mq) | di cui per Piani Attuativi (mq) |
| 1 | 10.000 | 0 | 27.534 | 0 | 27.534 | -27.534 | -27.534 | 0 |
| 2 | 1.343.796 | 266.228 | 253.634 | 9.476 | 263.110 | 3.118 | -23.062 | 26.180 |
| 3a | 1.144.948 | 22.959 | 77.739 | 6.629 | 84.368 | -61.409 | -61.409 | 0 |
| 3b | 1.624.535 | 256.051 | 107.421 | 11.337 | 118.758 | 137.293 | 102.587 | 34.706 |
| 3c | 212.388 | 2.468 | 0 | 0 | 0 | 2.468 | 2.468 | 0 |
| 4 | 2.840.281 | 572.030 | 225.909 | 20.012 | 245.921 | 326.109 | 316.989 | 9.120 |
| 5a | 5.000 | 1.232 | 0 | 0 | 0 | 1.232 | 1.232 | 0 |
| 5b | 612.043 | 33.610 | 20.783 | 2.347 | 23.130 | 10.480 | 10.480 | 0 |
| 6a | 90.713 | 7.421 | 3.973 | 0 | 3.973 | 3.448 | 3.448 | 0 |
| 6b | 1.325.185 | 9.351 | 16.371 | 3.650 | 20.021 | -10.670 | -10.670 | 0 |
| 7a | 283.537 | 99.624 | 31.120 | 15.934 | 47.054 | 52.570 | 52.570 | 0 |
| 7b | 1.235.041 | 205.429 | 57.344 | 513 | 57.857 | 147.572 | 147.572 | 0 |
| 8a | 5.300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8b | 663.733 | 32.806 | 21.843 | 1.375 | 23.218 | 9.588 | 9.588 | 0 |
| 8c | 7.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8d | 13.699 | 1.000 | 1.046 | 0 | 1.046 | -46 | -46 | 0 |
| 9 | 1.653.983 | 45.170 | 26.996 | 3.034 | 30.030 | 15.140 | 15.140 | 0 |
| Totale mq | 13.071.782 | 1.555.379 | 871.713 | 74.308 | 946.021 | 609.358 | 539.352 | 70.006 |

Funzione residenziale

| UTOE | P.S. Approvato (mq) | R.U.Vigente (in applicazione dell'art. 61 del P.S.)* mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio (fino alla data del 15.12.09) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio dalla data del 16.12.09 al 17.01.2011 (mq) | Quantità attuate complessive al 17.01.2011 (mq) | Quantità residue disponibili mq | | |
|----------------------|---------------------------|---|--|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | | | | | Totale (mq) | di cui per Interventi diretti (mq) | di cui per Piani Attuativi (mq) |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 71.600 | 111.537 | 100.416 | 8.178 | 108.594 | 2.943 | -5.857 | 8.800 |
| 3a | 7.650 | 12.750 | 25.372 | 6.629 | 32.001 | -19.251 | -19.251 | 0 |
| 3b | 32.150 | 47.865 | 59.759 | 9.806 | 69.565 | -21.700 | -32.620 | 10.920 |
| 3c | 2.150 | 2.468 | 0 | 0 | 0 | 2.468 | 2.468 | 0 |
| 4 | 190.025 | 219.586 | 124.604 | 20.012 | 144.616 | 74.970 | 67.370 | 7.600 |
| 5a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5b** | 12.350 | 12.327 | 4.902 | 2.347 | 7.249 | 5.078 | 5.078 | 0 |
| 6a** | 5.200 | 7.421 | 3.973 | 0 | 3.973 | 3.448 | 3.448 | 0 |
| 6b** | 3.250 | 6.045 | 14.951 | 3.650 | 18.601 | -12.556 | -12.556 | 0 |
| 7a | 27.320 | 39.465 | 22.362 | 12.475 | 34.837 | 4.628 | 4.628 | 0 |
| 7b | 7.755 | 15.169 | 31.286 | 513 | 31.799 | -16.630 | -16.630 | 0 |
| 8a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8b | 9.600 | 19.110 | 16.958 | 1.375 | 18.333 | 777 | 777 | 0 |
| 8c | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8d | 0 | 0 | 1.046 | 0 | 1.046 | -1.046 | -1.046 | 0 |
| 9 | 30.950 | 40.932 | 22.890 | 3.034 | 25.924 | 15.008 | 15.008 | 0 |
| Totale mq | 400.000 | 534.675 | 428.519 | 68.019 | 496.538 | 38.137 | 10.817 | 27.320 |

* Nell'elaborato S.1 del P.S. si riporta in nota: "la quantità della residenza di P.S., elaborata con la seguente formula determina il numero degli abitanti insediabili: $(mq \times 0,6) / 100 \times 2,28 = ab$. Ins. Dove: mq sono le quantità di P.S.; 0,6 è l'indice di utilizzazione fondiaria; 100 è la superficie media per alloggio; 2,28 è la media dei componenti per nucleo familiare.

Nota:(**): dato elaborato come previsto dal Cap. 1 art. 1.1.e della Relazione Illustrativa TN 1 del RU

Funzione commerciale - direzionale

| UTOE | P.S. Approvato (mq) | R.U.Vigente (in applicazione dell'art. 61 del P.S.) * mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio (fino alla data del 15.12.09) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio dalla data del 16.12.09 al 17.01.2011 (mq) | Quantità attuate complessive al 17.01.2011 (mq) | Quantità residue disponibili mq | | |
|----------------------|---------------------------|---|--|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | | | | | Totale (mq) | di cui per Interventi diretti (mq) | di cui per Piani Attuativi (mq) |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 20.100 | 16.102 | 14.781 | 1.298 | 16.079 | 23 | -17.357 | 17.380 |
| 3a | 2.300 | 1.786 | 731 | 0 | 731 | 1.055 | 1.055 | 0 |
| 3b | 8.650 | 7.042 | 1.495 | 1.532 | 3.027 | 4.015 | -10.826 | 14.841 |
| 3c | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 17.970 | 15.005 | 0 | 0 | 0 | 15.005 | 13.485 | 1.520 |
| 5a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5b | 1.250 | 1.240 | 0 | 0 | 0 | 1.240 | 1.240 | 0 |
| 6a | 280 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6b | 350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7a | 25.000 | 23.533 | 968 | 3.459 | 4.427 | 19.106 | 19.106 | 0 |
| 7b | 890 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8b | 1.970 | 1.008 | 0 | 0 | 0 | 1.008 | 1.008 | 0 |
| 8c | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8d | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 1.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale mq | 80.000 | 65.716 | 17.975 | 6.288 | 24.263 | 41.453 | 7.712 | 33.741 |

* Nell'elaborato S9 del P.S. si riporta in nota: "le quantità così contraddistinte, nel caso in cui, a seguito di ulteriori approfondimenti, il territorio dell'UTOE risulti idoneo ad accogliere l'insediamento produttivo derivante dalla dismissione di alcune delle attuali aree collocate in zone ad alta concentrazione residenziale, andranno incrementate delle quantità definite dall'elaborato allegato alle norme."

Funzione turistico - ricettiva

| UTOE | P.S. Approvato (mq) | R.U.Vigente (in applicazione dell'art. 61 del P.S.) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio (fino alla data del 15.12.09) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio dalla data del 16.12.09 al 17.01.2011 (mq) | Quantità attuate complessive al 17.01.2011 (mq) | Quantità residue disponibili mq | | |
|----------------------|---------------------------|--|--|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | | | | | Totale (mq) | di cui per Interventi diretti (mq) | di cui per Piani Attuativi (mq) |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 24.925 | 18.939 | 0 | 0 | 0 | 18.939 | 18.939 | 0 |
| 3a | 2.555 | 1.785 | 0 | 0 | 0 | 1.785 | 1.785 | 0 |
| 3b | 10.470 | 8.105 | 0 | 0 | 0 | 8.105 | 4.172 | 3.933 |
| 3c | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 4.435 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6a | 407 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6b | 505 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7a | 21.363 | 19.076 | 0 | 0 | 0 | 19.076 | 19.076 | 0 |
| 7b | 1.335 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8b | 1.430 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8c | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8d | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 2.515 | 711 | 0 | 0 | 0 | 711 | 711 | 0 |
| Totale mq | 70.000 | 48.616 | 0 | 0 | 0 | 48.616 | 44.683 | 3.933 |

Funzione produttiva

| UTOE | P.S. Approvato (mq) | R.U.Vigente (in applicazione dell'art. 61 del P.S.) * mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio (fino alla data del 15.12.09) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio dalla data del 16.12.09 al 17.01.2011 (mq) | Quantità attuate complessive al 17.01.2011 (mq) | Quantità residue disponibili mq | | |
|------------------|---------------------|--|--|--|---|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | Totale (mq) | di cui per Interventi diretti (mq) | di cui per Piani Attuativi (mq) |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 51.488 | 47.493 | 47.252 | 0 | 47.252 | 241 | 241 | 0 |
| 3a | 514 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3b | 119.046 | 117.471 | 0 | 0 | 0 | 117.471 | 117.471 | 0 |
| 3c | 33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 106.019 | 103.062 | 92.196 | 0 | 92.196 | 10.866 | 10.866 | 0 |
| 5a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5b | 0 | 0 | 14.282 | 0 | 14.282 | -14.282 | -14.282 | 0 |
| 6a | 226 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6b | 1.406 | 1.126 | 0 | 0 | 0 | 1.126 | 1.126 | 0 |
| 7a | 2.595 | 1.380 | 0 | 0 | 0 | 1.380 | 1.380 | 0 |
| 7b | 48.628 | 47.886 | 9.163 | 0 | 9.163 | 38.723 | 38.723 | 0 |
| 8a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8b | 9.045 | 8.092 | 0 | 0 | 0 | 8.092 | 8.092 | 0 |
| 8c | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8d | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale mq | 340.000 | 326.510 | 162.893 | 0 | 162.893 | 163.617 | 163.617 | 0 |

* Nell'elaborato S9 del P.S. si riporta in nota: "le quantità così contraddistinte, nel caso in cui, a seguito di ulteriori approfondimenti, il territorio dell'UTOE risulti idoneo ad accogliere l'insediamento produttivo derivante dalla dismissione di alcune delle attuali aree collocate in zone ad alta concentrazione residenziale, andranno incrementate delle quantità definite dall'elaborato allegato alle norme."

Funzione servizi urbani e sovraurbani

| UTOE | P.S. Approvato (mq) | R.U.Vigente (in applicazione dell'art. 61 del P.S.) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio (fino alla data del 15.12.09) mq | quantità attuate a seguito del monitoraggio dalla data del 16.12.09 al 17.01.2011 (mq) | Quantità attuate complessive al 17.01.2011 (mq) | Quantità residue disponibili mq | | |
|----------------------|---------------------------|--|--|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | | | | | Totale (mq) | di cui per Interventi diretti (mq) | di cui per Piani Attuativi (mq) |
| 1 | 10.000 0 | 0 | 27.534 | 0 | 27.534 | -27.534 | -27.534 | 0 |
| 2 | 192.921 982.762 | 72.157 | 91.185 | 0 | 91.185 | -19.028 | -19.028 | 0 |
| 3a | 112.266 1.019.663 | 6.638 | 51.636 | 0 | 51.636 | -44.998 | -44.998 | 0 |
| 3b | 105.258 1.348.961 | 75.568 | 46.167 | 0 | 46.167 | 29.401 | 24.389 | 5.012 |
| 3c | 15.734 194.371 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 230.265 2.291.567 | 234.377 | 9.109 | 0 | 9.109 | 225.268 | 225.268 | 0 |
| 5a | 5.000 0 | 1.232 | 0 | 0 | 0 | 1.232 | 1.232 | 0 |
| 5b | 31.295 567.148 | 20.043 | 1.599 | 0 | 1.599 | 18.444 | 18.444 | 0 |
| 6a | 9.600 75.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6b | 25.636 1.294.038 | 2.180 | 1.420 | 0 | 1.420 | 760 | 760 | 0 |
| 7a | 87.259 120.000 | 16.170 | 7.790 | 0 | 7.790 | 8.380 | 8.380 | 0 |
| 7b | 95.000 1.081.433 | 142.374 | 16.895 | 0 | 16895 | 125.479 | 125.479 | 0 |
| 8a | 5.300 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8b | 106.050 535.638 | 4.596 | 4.885 | 0 | 4.885 | -289 | -289 | 0 |
| 8c | 7.600 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8d | 4.700 8.999 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 1.000 | 1.000 | 0 |
| 9 | 12.055 1.606.263 | 3.527 | 4.106 | 0 | 4.106 | -579 | -579 | 0 |
| Totale mq | 12.181.782 | 579.862 | 262.326 | 0 | 262.326 | 317.536 | 312.524 | 5.012 |

L'aggiornamento dei dati è stato effettuato mediante il programma "LAMA - Gestione Pratiche Edilizie della Ditta Sig.la". I Dati non sono stati validati dalla U.O. 4.3 Edilizia Privata