



**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO
URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R.T.
65/2014, PER LA REALIZZAZIONE DI SCUOLA
PRIMARIA IN FRAZIONE BADIA POZZEVERI.**

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA



Il tecnico redattore
Arch. Ilaria Poggiani

Ottobre 2018



RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Con delibera di Giunta Comunale n. 262 del 13/12/2017 e s.m.i. è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica per la realizzazione della scuola primaria nella frazione del Comune di Altopascio di Badia a Pozzeveri.

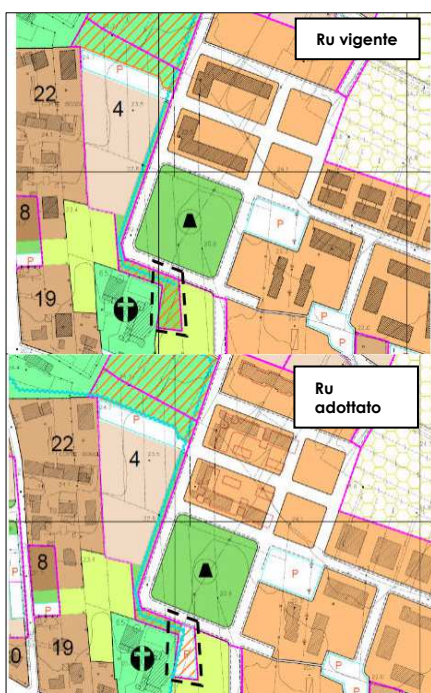
L'area individuata per la realizzazione della scuola ricade nel foglio di mappa n. 13, particella n. 724.

Il Comune di Altopascio risulta essere dotato di Piano strutturale approvato ai sensi della LR 1/2005 con D.C.C. n. 51 del 21/07/2008 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 5 del 29/03/2011.

Il RU negli anni successivi della gestione ha subito delle modifiche, di seguito elencate:

1. "Rettifica Tabelle Parametriche" con delibera C.C. n° 41 del 16/07/2011;
2. "Conferenza Paritetica-Rimozione Zone C" con delibera C.C. n° 58 del 28/11/2011;
3. "Variante Manutentiva" approvata con delibera C.C. n° 85 del 16/12/2013;
4. "Variante Puntuale GOLF" approvata con delibera C.C. n° 38 del 30/02/2014;
5. "Variante Normativa al R.U." approvata con delib. C.C. n. 47 del 28.07.2015.

Alla data odierna il Comune di Altopascio si trova nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della LR 65/2014, in quanto è stata adottata una variante urbanistica al Regolamento Urbanistico (RU) con D.C.C. n. 19 del 19/04/2016.



ZONE C2									
Comparto	S.T.	S.F.	verde	Parcheggi Pubblici (compreso spazio di manovra)	Totale superficie non fondiaria	Area da cedere all'A.C.	SUL/ST	SC/SF	H max
1	6.508	3.983	552	688	2.525	0	14,0%	30%	3 piani
2a	2.689	2.009	0	541	680	0	13,0%	30%	3 piani
2b	10.934	7.119	1.410	1.384	3.897	0	13,0%	30%	3 piani
2c	2.418	1.587	718	0	831	0	13,0%	30%	3 piani
3	11.704	7.262	1.908	1.183	4.442	0	13,0%	30%	3 piani
4	9.333	4.870	1.729	880	4.463	2.490	12,0%	30%	3 piani
5a	13.806	6.019	0	1.224	7.787	4.325	10,5%	30%	3 piani
5b	9.734	5.444	0	571	1.894	2.396	10,5%	30%	3 piani
6	41.226	19.455	12.668	3.748	21.771	0	11,0%	30%	3 piani
7	20.614	13.594	2.385	814	7.020	0	10,0%	30%	3 piani
9	16.607	7.939	6.693	897	8.668	0	13%	30%	3 piani
10	15.698	8.795	2.311	945	6.903	0	13,0%	30%	3 piani
11	8.256	3.606	100	640	4.650	1.045	12,0%	30%	3 piani
12	10.154	4.712	2.346	1.763	5.442	0	13,0%	30%	3 piani
13	15.988	7.011	4.471	754	8.977	0	12,5%	30%	3 piani
14	9.655	6.259	1.189	2.207	3.396	0	13,5%	30%	3 piani
15	4.089	2.139	1.046	663	1.950	0	12,5%	30%	3 piani

Tabelle parametriche Altopascio Nord R.U. vigente

ZONE C2									
Comparto	S.T.	S.F.	verde	Parcheggi Pubblici (compreso spazio di manovra)	Totale superficie non fondiaria	Area da cedere all'A.C.	SUL/ST	SC/SF	H max
1	6.508	3.983	552	688	2.525	0	14,0%	30%	3 piani
2a	2.689	2.009	0	541	680	0	13,0%	30%	3 piani
2b	10.934	7.119	1.410	1.384	3.897	0	13,0%	30%	3 piani
2c	2.418	1.587	718	0	831	0	13,0%	30%	3 piani
3	11.704	7.262	1.908	1.183	4.442	0	13,0%	30%	3 piani
4	9.333	4.870	1.729	880	4.463	2.490	12,0%	30%	3 piani
5a	13.806	6.019	0	1.224	7.787	4.325	10,5%	30%	3 piani
5b	9.734	5.444	0	571	1.894	2.396	10,5%	30%	3 piani
6	41.226	19.455	12.668	3.748	21.771	0	11,0%	30%	3 piani
7	20.614	13.594	2.385	814	7.020	0	10,0%	30%	3 piani
9	16.607	7.939	6.693	897	8.668	0	13%	30%	3 piani
10	15.698	8.795	2.311	945	6.903	0	13,0%	30%	3 piani
11	8.256	3.606	100	640	4.650	1.045	12,0%	30%	3 piani
12	10.154	4.712	2.346	1.763	5.442	0	13,0%	30%	3 piani
13	15.988	7.011	4.471	754	8.977	0	12,5%	30%	3 piani
14	9.655	6.259	1.189	2.207	3.396	0	13,5%	30%	3 piani
15	4.089	2.139	1.046	663	1.950	0	12,5%	30%	3 piani

Tabelle parametriche Altopascio Nord R.U. vigente



L'area individuata per la realizzazione della scuola, è rappresentata nella tavola n. 8 – Altopascio nord del vigente RU e ricade in parte nel comparto 4, **“Zona C2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piano attuativo”**.

La variante attualmente in adozione, non ha apportato modifiche significative al comparto n. 4, se non nella parte relativa alle aree da cedere che da **“Zona F1- verde pubblico”** è passata a **“Zone P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico”**.

Ad oggi, pertanto, vista la destinazione urbanistica di zona non conforme con la tipologia dell'opera pubblica, si rende necessaria una variante urbanistica per la trasformazione di predetta area in zona **“F2 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche”**, come per altro già evidenziato nel progetto di fattibilità tecnico economica approvato con D.G.C. n. 262 del 13/12/2017 e s.m.i., con contestuale dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del DPR 327/2001.

L'approvazione della variante determinerà di fatto l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del sopra citato DPR 327/2001.

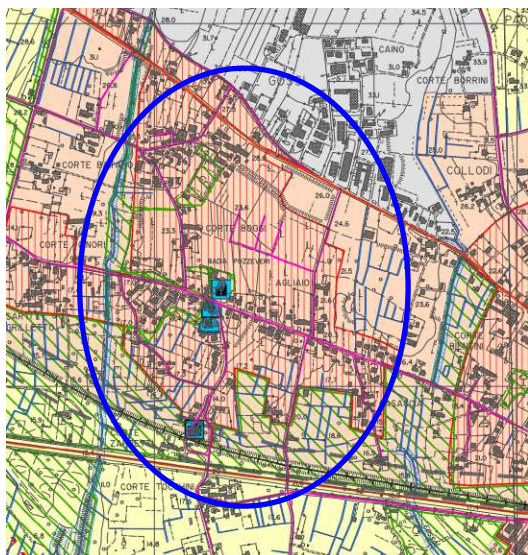
Tale procedimento urbanistico racchiude in sé il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica di cui alla LR 10/2010 e precede l'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica con l'acquisizione di tutti i pareri previsti dalle normative vigenti.

La relazione allegata al progetto di fattibilità tecnica economica prospettava il procedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014, ovvero adozione e approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica contestualmente alla variante urbanistica ed alla dichiarazione di pubblica utilità.

In luogo di tale procedimento si è preferito procedere con una variante urbanistica in forma semplificata ai sensi dell'art. 32 della LRT 65/2014, in quanto ad oggi non sono stati ancora acquisiti tutti i necessari pareri attinenti l'opera pubblica in sé; l'acquisizione degli stessi darà luogo all'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica medesima, con la conseguente dichiarazione di pubblica utilità ai fini del DPR 327/2001 e s.m.i.

Il ricorso al procedimento semplificato è ammesso in quanto, ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014, **“le varianti hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato”**.

Nel caso specifico, la nuova previsione della scuola primaria ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 (estratto carta del Piano Strutturale TA.V. 14b- Sistemi e sottosistemi funzionali).



Sistema Funzionale degli insediamenti



Insedimenti a prevalente carattere urbano



CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La presente variante semplificata prevede una modifica alla destinazione urbanistica di una porzione di terreno che, sia nel vigente Regolamento Urbanistico che nella variante di Monitoraggio adottata con DCC n. 19/2018, coincide col comparto 4, "**Zona C2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piano attuativo**".

Fatte salve le procedure di esproprio, la variante prevede che una porzione del comparto si trasformi in "**F2 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche**" per consentire la realizzazione della scuola primaria, andando ad aumentare la dotazione di standards, e la restante porzione (come da NTA e tavole di variante di RU) rimanga con la destinazione originaria di "**Zona C2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piano attuativo**").

L'intervento risulta necessario in quanto l'attuale struttura scolastica non è da anni in grado di soddisfare, sia da un punto di vista strutturale che funzionale, le mutate esigenze dell'utenza nel percorso didattico e formativo, risultando collocata in un'area che presenta notevoli criticità sia per quanto riguarda l'accesso alla struttura stessa che si trova a ridosso di una viabilità comunale con evidenti pericoli durante le fasi di ingresso ed uscita dell'utenza dall'edificio che si ripercuotono anche sulla circolazione stradale, sia per quanto riguarda la possibilità di futuri ampliamenti essendo in prossimità dell'intersezione fra la via IV Novembre e la via Catalani rispettivamente sui fronti est e nord, dall'area che viene da anni utilizzata per lo svolgimento della sagra paesana ad ovest e dalla scuola dell'infanzia posta a sud.

Tale collocazione ne preclude pertanto qualsiasi sviluppo organico e funzionale compromettendo un futuro utilizzo della stessa.

Il nuovo edificio scolastico si pone principalmente l'obiettivo di risolvere le sopraccitate problematiche dotando contestualmente la frazione di Badia Pozzeveri di una struttura all'avanguardia.

VERIFICA DEL RISPETTO DELLE DOTAZIONI DI STANDARDS AI SENSI DEL DM 1444/68.

Il vigente PS stabilisce che, per l'UTOE di Altopascio nord-Badia Pozzeveri, la dotazione minima di standards sia di 43 mq/abitante suddivisi in 23 mq/abitante per aree per verde e servizi pubblici e 20 mq/abitante per parcheggi.

UTOE a prevalente carattere residenziale	Totale Standard attuali	Standard P.S.		Standard mq / abitanti Comune		Standard mq / abitanti PS	
		Standard previsti P.S.	Standard previsti totali	Esistente	P.S.	Aree per Verde e Servizi Pubblici	Parcheggi Pubblici
Altopascio Sud	59.389	155.000	214.389	13	38	19	19
Altopascio Nord - Badia Pozzeveri	48.544	135.000	183.544	14	43	23	20
Marginone	34.905	27.000	61.905	32	45	20	25
Spianate	37.771	67.000	104.771	15	38	15	23
Chimenti	4.649	18.000	22.649	9	38	15	23
Michi	0	10.500	10.500	0	31	15	16
Totale residenziale	185.258	412.500	597.758	15	40	20	20

Tabella di verifica standards urbanistici (Relazione illustrativa del PS vigente)



La scuola primaria, essendo un servizio pubblico a tutti gli effetti, costituisce standards e pertanto la sua realizzazione aumenta inequivocabilmente **il rapporto mq/ab per quanto riguarda il verde ed i servizi pubblici.**

Per quanto riguarda invece la dotazione di parcheggi pubblici da rispettare da PS, andando a ridurre il comparto 4 (Zona C2-residenziale), oltre alla superficie edificabile, si riduce anche il numero degli abitanti da insediare, che passano da 36 a 15 (21 abitanti in meno), ed è necessario calcolare quanto sia invece la dotazione minima di parcheggi pubblici da garantire per gli abitanti insediati nella situazione di progetto.

NTA vigenti/variante di monitoraggio adottata

Comparto 4 - (Zona C2-residenziale)

Superficie territoriale: 9.133 mq

Parcheggi pubblici: 880 mq

Verde: 1.729 mq

SUL/ST = 12%

Nella situazione vigente il calcolo degli abitanti da insediare sarebbe il seguente:

superficie edificabile netta: $9.133 - 880$ (parcheggio) - 258 (area a verde a nord del parcheggio) = **7.995 mq**

$SUL/ST = 7.995 * 12\% = 959,4$ mq di SUL

Volume = $SUL * h = 959,4 \text{ mq} * 3,00 \text{ m} = \mathbf{2.878,20 \text{ mc}}$

Considerato che il DM 1444/68, all'art. 3 stabilisce che:

"art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;*
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.*



*Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (**pari a circa 80 mc vuoto per pieno**), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).”*

il numero degli abitanti insediati nella situazione vigente è:

$2.878,20 \text{ mc} / 80 \text{ mc/ab} = 35,97 \sim \mathbf{36 \text{ abitanti}}$

NTA di progetto

Comparto 4 - (Zona C2-residenziale)

Superficie territoriale: 3.156 mq

Parcheggi pubblici: 0 mq

Verde: 0 mq

SUL/ST = 12%

$SUL/ST = 3.156 * 12\% = 378,72 \text{ mq di SUL}$

Volume = $SUL * h = 378,72 \text{ mq} * 3,00 \text{ m} = \mathbf{1.136,16 \text{ mc}}$

il numero degli abitanti insediati nella situazione di progetto è:

$1.136,16 \text{ mc} / 80 \text{ mc/ab} = 14,2 \sim \mathbf{15 \text{ abitanti}}$

La differenza di abitanti da insediare è:

numero degli abitanti insediati nella situazione vigente : 36

numero degli abitanti insediati nella situazione di progetto : 21

differenza = 21 abitanti in meno

Pertanto, per quanto riguarda, la superficie minima da garantire da destinare a **parcheggio pubblico**, affinché sia rispettato il parametro del PS vigente, nella situazione di progetto è:

$15 \text{ abitanti} * 20 \text{ mq/ab (da PS)} = \mathbf{300 \text{ mq (vedere nta di progetto zone F2)}}$

Concludendo, verificato il rispetto degli standards urbanistici, la presente variante, sotto il profilo urbanistico risulta essere coerente con quanto previsto dal PS, e conforme alle disposizioni di leggi vigenti.

Altopascio, lì 26/10/2018

Il tecnico redattore

Arch. Ilaria Poggiani

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa