

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Finalità

La presente proposta di variante urbanistica ha il fine di agevolare l'attuazione dell'intervento edilizio previsto per il Completamento Urbano nr. 10 (cu10) situato nel centro abitato della frazione di Capalbio Scalo.

La variante interessa un'area posta all'interno del territorio urbanizzato e senza aumento di carico urbanistico per cui si configura come una "modifica minore" agli atti di governo del territorio già approvati e valutati.

### Premessa

L'attuale disciplina ammette il completamento del lotto mediante la realizzazione di una o due palazzine di due piani fuori terra di complessivi mq. 440 di S.U.L.

Quale opera perequativa la norma prevede la realizzazione e cessione della zona a Verde Pubblico attrezzato - V1.3 adiacente di mq. 1300, prevedendo che tale intervento sia eseguito a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Considerazioni

La superficie complessiva delle particelle di proprietà del proponente è di mq. 2.331 e 1.300 di questi devono essere destinati a verde pubblico, con la conseguenza che la superficie del lotto da destinare all'edificazione è di poco superiore a 1.000 metri quadrati.

Tale dimensione risulta appena sufficiente a garantire il rispetto della distanza minima degli edifici dai confini (5 metri lineari) e tra di essi (10 metri lineari) previsti dalla legislazione vigente.

Inoltre detti fabbricati non disporrebbero di una adeguata superficie destinata a giardino privato all'interno del quale poter soddisfare, per di più, i parametri imposti dalla "Legge Tognoli" (un metro quadrato di parcheggio ogni 10 metri cubi di costruzione).

Da ultimo va anche considerato che attuando la vigente previsione l'Amministrazione Comunale dovrebbe acquisire una superficie di 1.300 metri quadrati da mantenere quale giardino pubblico (irrigazione e manutenzione periodica del verde considerando che in zona non vi è un pozzo pubblico).

Infine, ma non per ordine d'importanza, deve tenersi conto che, da un simile intervento edilizio, l'Amministrazione Comunale non percepirebbe gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che sono stati stimati, secondo una ipotesi edificatoria di 1.320 metri cubi di costruzione (mq. 400 x mt. 3,00 di altezza teorica) in circa 40.000,00 euro.

### Valutazioni

Come si è già detto la Variante non incide sul Dimensionamento di Piano Strutturale, è situata all'interno del territorio urbanizzato come delimitato nel vigente Regolamento Urbanistico ed è riferita esclusivamente ad una migliore localizzazione ed articolazione dei fabbricati nel lotto di pertinenza.

La minore cessione di aree pubbliche avverrà sempre e comunque nel rispetto della quota di standards minimi urbanistici di 18 mq. per ciascun Abitante Insediabile.

Si riporta di seguito un estratto della Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico nella quale si evidenzia come gli "standards urbanistici", previsti dal D.M nr. 1444/68, siano largamente soddisfatti rispetto alla dotazione minima di 18 Mq. per nuovo abitante insediato o insediabile.

*«Dall'analisi effettuata si evince che nel Comune di Capalbio già allo stato attuale la superficie territoriale destinata a "standard" supera abbondantemente i mq. 18 per abitante previsti dal DM nr. 1444/68.*

Come si può notare dalla successiva tabella, infatti, a fronte dei 18 mq/abitante previsti dal DM nr. 1444/68, risulta presente una dotazione pro capite di 52 mq/abitante, con un ottimo rapporto pro capite relativo alle attrezzature di interesse comune (15,5 contro 2mq/ab.), ai parchi pubblici attrezzati (23,7 contro 9 mq/ab.) ed ai parcheggi pubblici (9,5 contro 2,5 mq/ab.)».

**Tabella, degli standard: teorici, esistenti e di previsione nel territorio comunale**

standard urbanistici (D.Int. 1444/68) mq/ab teorici		esistenti mq Ha		standard mq/ab*	di previsione mq Ha		standard mq/ab**	totale mq Ha		standard mq/ab***
lett.a	4,5	14481	1,45	3,37	127	0,01	0,18	14608	1,46	2,93
lett.b	2	66625	6,66	15,52	20722	2,07	29,82	87347	8,73	17,51
lett.c	9	98076	9,81	22,85	66405	6,64	95,55	164481	16,45	32,98
lett.d	2,5	40827	4,08	9,51	20366	2,04	29,30	61193	6,12	12,27
	18	220010	22,00	51,25	107620	10,76	154,85	327630	32,76	65,68
<b>zone omogenee F</b>		1885436	188,54		89056	8,91		1974492	197,45	395,85

\*abitanti residenti alla data del 31,12,2011 n°4293

\*\*nuovi abitanti insediabili al quinquennio di attuazione R.U. n°695

\*\*\*totale abitanti dopo attuazione R.U. n° 4988

Ai fini del rispetto degli standard, l'intervento in argomento va ad "inurbare" 12,6 abitanti equivalenti (S.U.L. mq 440/ 35 mq\*ab= 12,57 ab) a cui corrisponde un minimo di Mq. 227 di superficie da destinare a spazi pubblici. (18 mq/ab \* 12,60 ab = 226,80).

Nel merito la Variante proposta prevede la cessione di mq. 341 ai fini del rispetto degli standard minimi che sono ampiamente rispettati.

Si osserva come la minore superficie di verde pubblico V1.3 pari a mq. 959 è del tutto irrilevante rispetto alle previsioni dell'attuale strumento unitamente alle aree per spazi pubblici già esistenti per un totale complessivo di Mq. 220.010 pari a ha 22, con incidenza di mq. 51,25 ad abitante,.

Per compensare comunque questa modesta ed irrilevante variazione, la variante prevede a titolo di *Perequazione* il versamento di Euro 8.000,00 per interventi sulle opere di urbanizzazione secondaria di Capalbio Scalo, ai fini di contribuire alla manutenzione e futura gestione.

## Proposta

Tutto quanto sopra premesso e considerato la presente richiesta propone l'ampliamento del lotto edificabile, mantenendo inalterata la prescritta S.U.L. di mq. 440, attraverso una parziale riduzione dell'area contraddistinta dalla sigla V1.3 quale Verde Pubblico Attrezzato, che si trova in adiacenza ad un parcheggio pubblico.

L'invarianza della S.U.L. prevista garantirebbe il mantenimento dell'attuale carico urbanistico.

Con la variante si propone di aumentare la superficie del lotto edificabile di mq. 890, arrivando così a complessivi 1.990 metri quadrati, riservando al verde pubblico V1.3 una superficie di circa mq. 341, suddivisa in due fasce distinte, ma contigue, poste a margine del parcheggio esistente e tutte interne alla particella 1008 di proprietà.

Si rappresenta che, nel rispetto della disciplina della gestione delle trasformazioni degli assetti edilizi e degli standard urbanistici, che per altro, in questo particolare settore urbano e nella frazione sono già ampiamente soddisfatti, la variante mantiene una area destinata a verde pubblico ridefinendone il perimetro e la collocazione perché più utile alle esigenze comunitarie e delle sistemazioni urbane.

In cambio della riduzione dell'area V1.3 l'istante proporrebbe il pagamento degli oneri concessori, la realizzazione e cessione di una modesta area a verde pubblico ed il pagamento di una somma in denaro una tantum quale "onere perequativo" pari a 8.000,00 euro.

In sintesi, la Variante prevede le seguenti modifiche e perfezionamenti della norma:

- a) Incremento dello spazio di pertinenza per dare una migliore soluzione e articolazione al lotto edificabile e dare così attuazione alle previsioni di R.U.C. sviluppando un'area interclusa all'interno dell'abitato che da ormai molti anni versa in stato di abbandono e degrado.
- b) Attuazione di una nuova configurazione del verde pubblico, suddividendolo in due aree distinte lungo il perimetro del parcheggio, in modo da migliorare il microclima locale con piantumazione di alberi ed assicurando un ombreggiamento naturale ai veicoli in sosta.

La due aree verdi costituirebbero inoltre una sorta di "fascia di mitigazione" che limiterebbe anche la visibilità dei veicoli in sosta dalle vicine abitazioni.

- c) Realizzazione delle previsioni di R.U.C. mediante la monetizzazione di interventi di perequazioni tesi a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici esistenti, cedendo una quota destinata a spazi pubblici per mq. 341 che garantiscono il rispetto degli standards urbanistici minimi di mq. 18 ad abitante, come dimostrato nella verifica che segue:

$(\text{mq. } 440 \text{ di S.U.L.} / 35 \text{ mq. x abitante}) \times 18 \text{ mq.} = \text{mq. } 226,28 \text{ (standard minimo)} < \text{mq. } 341 \text{ proposti.}$

## Normativa

Estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.C. - **VIGENTE**

<b>cu 10</b>	Capalbio Scalo - Completamento del lotto mediante la realizzazione di una o due palazzine di due piani fuori terra di complessivi mq. 440 di SUL. Quale opera perequativa si prevede la realizzazione e cessione della zona a Verde Pubblico attrezzato - V1.3 adiacente di mq. 1300. Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso condizionato alla realizzazione dell'area a verde pubblico attrezzato indicato con la sigla V1.3 da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici. E' consentita, al fine di mantenere l'allineamento sul fronte strada, l'edificazione sul limite di zona tra cu 10 e V1.3, con prescrizione da recepire nella convenzione. L'intervento è eseguito con scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti T2 e categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche.
--------------	--

Estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.C. - **VARIANTE**

<b>Cu 10</b>	<b>Capalbio Scalo</b> - Completamento del lotto mediante la realizzazione di una o due palazzine di due piani fuori terra di complessivi mq. 440 di SUL. Quale opera perequativa <u>si prevede la monetizzazione per la quota parte prevista nella previsione di RU relativa al bilanciamento delle opere perequative pari ad € 8.000,00 (euro ottomila/00) salva la cessione e realizzazione di una quota di verde pubblico pari agli standard urbanistici di mq. 341.</u> <del>la realizzazione e cessione della zona a Verde Pubblico attrezzato - V1.3 adiacente di mq. 1300.</del> Lo strumento per la realizzazione dell'intervento è il permesso <u>a costruire.</u> <del>condizionato alla realizzazione dell'area a verde pubblico attrezzato indicato con la sigla V1.3 da attuare previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti con il Comune per la realizzazione e cessione delle aree e spazi pubblici. E' consentita, al fine di mantenere l'allineamento sul fronte strada, l'edificazione sul limite di zona tra cu 10 e V1.3, con prescrizione da recepire nella convenzione.</del> L'intervento è eseguito <u>con scomputo</u> previo pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria <u>e costo di costruzione secondo le tabelle parametriche comunali.</u> L'intervento come sopra realizzato sarà sottoposto alla norma dei Tessuti <b>T2</b> e categoria di intervento ristrutturazione edilizia ( <b>r1</b> ) senza addizioni volumetriche.
--------------	---



## Inquadramento

Per una più rapida comprensione di quanto in argomento si riposta di seguito un estratto della foto aerea della zona d'interesse.



Estratto della tavola 2.3 - Usi e trasformazioni ammesse del R.U.C. - **VIGENTE**



Estratto della tavola 2.3 - Usi e trasformazioni ammesse del R.U.C. - **VARIANTE**



Capalbio addì 22 agosto 2022

Il tecnico

Dott. Arch. Francesco Falciani

