

COMUNE DI CARMIGNANO

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N. 41 DEL 24/07/2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO D

DIMENSIONAMENTI

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione
Dott. Arch. Bianca Ballestrero
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri



Luglio 2017

Il presente allegato alle N.T.A. fornisce la sintesi per ciascuna UTOE delle previsioni dimensionali della Variante al Regolamento Urbanistico e il loro confronto con le omologhe previsioni del Piano Strutturale, articolandole in:

a) - **interventi a destinazione residenziale** distinti in interventi di completamento e interventi di nuova edificazione in massima parte derivanti da sostituzioni di fabbricati ex produttivi.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico non esauriscono l'intera fabbricabilità disponibile. La fabbricabilità residua ammonta infatti per l'intero territorio comunale per interventi di completamento e nuova edificazione a mq. 6.593,00 di SUL ;

b) - **interventi per attrezzature di ricettività** distinti con riferimento al Piano Strutturale (Sistema Funzionale dei luoghi del Turismo) in ricettività urbana, ricettività extraurbana, capisaldi del turismo rurale.

Si evince dai dati riportati nel presente documento (Tabella A) che i posti letto previsti dal Regolamento Urbanistico per l'intero territorio comunale risultano in numero inferiore (- 130) rispetto alle previsioni del Piano Strutturale.

L'entrata in vigore della L.R. 21/2012 che sancisce l'inedificabilità assoluta delle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4) impedisce di fatto la realizzazione della Porta turistica di Seano per la quale il Piano Strutturale indicava una quota di ricettività pari a 60 posti letto.

Per l'albergo Montalbano (70 posti letto) il Regolamento Urbanistico conferma la destinazione a R.S.A. prevista come opzione dal Piano Strutturale;

c) - **interventi per attrezzature commerciali e direzionali** previsti in aree di trasformazione (riqualificazione urbana, formazione di luoghi centrali) soggette a Piani Attuativi. Come indicato dal Piano Strutturale il dimensionamento è stabilito per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.

Si sottolinea che per consentire agli operatori privati una maggiore flessibilità anche in relazione alle mutevoli richieste del mercato, il Piano Strutturale ha indicato, per ciascuna area di trasformazione, una SUL complessiva da destinare alle attività commerciali, direzionali e di servizio.

Tale impostazione è confermata dal Regolamento urbanistico nell'ambito delle disposizioni fornite dalle Schede Norma.

Tuttavia, in applicazione del Regolamento di Attuazione della L.R. 1/2005 (DPGR 3/R) è stata indicata la SUL max complessivamente consentita in ogni UTOE per le attività commerciali e per quelle direzionali e private di servizio.

Per quanto riguarda le attività commerciali i dati si riferiscono alla media distribuzione (presente unicamente nell'area di trasformazione "Bocca di Stella Est") e alle attività previste in forma aggregata nelle diverse aree di trasformazione disciplinate da Schede Norma.

Gli interventi, che in larga misura prevedono la sostituzione dei fabbricati produttivi con edifici multipiano idonei alle nuove funzioni direzionali, commerciali e di servizi determinano rilevanti riduzioni di superficie coperta e conseguenti maggiori superfici permeabili e verdi;

d) - per le **aree produttive** (industriali e artigianali) che costituiscono nel territorio comunale situazioni consolidate e ormai sature è stata indicata la superficie coperta destinata ad altre funzioni nell'ottica di una riqualificazione ambientale delle aree stesse o dell'eliminazione di episodi marginali ormai incompatibili con il contesto urbano circostante secondo specifiche indicazioni del Piano Strutturale;

e) - **standards**: per gli insediamenti nelle singole UTOE espressi in valori assoluti;

f) - **tabelle**:

A - Interventi di completamento e nuova edificazione

B - Standards (come definiti dal DM 1444/68) previsti dalla variante al Regolamento Urbanistico (esistenti e di progetto) in valori assoluti.

A - DIMENSIONAMENTI - QUADRO GENERALE (cifre arrotondate)

A1 - UTOE 1 - SEANO

PREVISIONI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO		PREVISIONI VARIANTE PIANO STRUTTURALE	
RESIDENZA (SUL)		RESIDENZA (SUL)	
Completamenti mq. 3.470		Completamenti mq. 3.507	
Trasformazioni		Trasformazioni	
Area Sh Bocca di Stella mq. ----		Area Sh Bocca di Stella mq. 2.552	
ER 1 Espansione residenziale Via Lame mq. 1.450		ER 1 Espansione residenziale Via Lame mq. 1.450	
ER 2 Espansione residenziale lottizzazione Il Bosco mq. 7.946		ER 2 Espansione residenziale lottizzazione Il Bosco mq. 7.946	
TOTALE COMPLESSIVO mq. 12.866		TOTALE COMPLESSIVO mq. 15.455	
RICETTIVITA' (posti letto)		RICETTIVITA' (posti letto)	
Porta turistica Seano n. ----		Porta turistica Seano n. 60	
TOTALE COMPLESSIVO n. ----		TOTALE COMPLESSIVO n. 60	
TERZIARIO (SUL)⁽¹⁾		TERZIARIO	
Commerciale mq. 6.600		Quantificazioni demandate al R.U.	
Direzionale+attività private di servizio mq. 8.250			
TOTALE COMPLESSIVO mq. 14.850			
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)		INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)	
mq. -----		Sc esistente mq. 153.770	
		Riconversione ad altre funzioni mq. 52.810	
		Sc residua mq. 101.160	
	mq. -----	Sc nuova edificazione mq. -----	mq. 101.160

(1) Sono conteggiate unicamente le SUL assegnate alle aree di trasformazione di iniziativa privata

A2 - UTOE 2 - COMEANA

PREVISIONI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO		PREVISIONI VARIANTE PIANO STRUTTURALE	
RESIDENZA (SUL)		RESIDENZA (SUL)	
Completamenti mq. 2.200		Completamenti mq. 2.207	
Trasformazioni		Trasformazioni	
RU 2 Riqualificazione urbana Via Petrarca – Ex fabbrica Peruzzi mq. 835		RU 2 Riqualificazione urbana Via Petrarca – Ex fabbrica Peruzzi mq. 2.270	
PT 1 Porta turistica mq. 5.500		PT 1 Porta turistica mq. 5.500	
TOTALE COMPLESSIVO mq. 8.535		TOTALE COMPLESSIVO mq. 9.977	
RICETTIVITA' (posti letto)		RICETTIVITA' (posti letto)	
Ricettività urbana		Ricettività urbana	
PT 1 Porta turistica Comeana n. 100		PT 1 Porta turistica Comeana n. 100	
Ricettività extraurbana		Ricettività extraurbana	
Rte.1 Villa Poggio Secco n. 19		Rte.1 Villa Poggio Secco n. 19	
Capisaldi turismo rurale		Capisaldi turismo rurale	
CT.1 Calavria n. 40		CT.1 Calavria n. 40	
CT.2 Cervieta Villa Il Granduca n. 40		CT.2 Cervieta Villa Il Granduca n. 40	
TOTALE COMPLESSIVO n. 199		TOTALE COMPLESSIVO n. 199	
TERZIARIO (SUL) (1)		TERZIARIO	
Commerciale mq. 5.000			
Direzionale+attività private di servizio mq. 5.100		Quantificazioni demandate al R.U.	
TOTALE COMPLESSIVO mq. 10.100			
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)		INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)	
		Sc esistente mq. 133.800	
		Riconversione ad altre funzioni mq. 23.700	
mq. 107.600		Sc residua mq. 110.100	
		Sc nuova edificazione mq.2.500	
	mq. 107.600		mq. 107.600

(1) Sono conteggiate unicamente le SUL assegnate alle aree di trasformazione di iniziativa privata

A3 - UTOE 3 - ARTIMINO - POGGIO ALLA MALVA

PREVISIONI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO		PREVISIONI VARIANTE PIANO STRUTTURALE	
RESIDENZA (SUL)		RESIDENZA (SUL)	
Completamenti mq. 750		Completamenti mq. 1.228	
TOTALE COMPLESSIVO mq. 750		TOTALE COMPLESSIVO mq. 1.228	
RICETTIVITA' (posti letto)		RICETTIVITA' (posti letto)	
Ricettività urbana		Ricettività urbana	
Villa La Malva n. 16		Villa La Malva n. 16	
Ricettività extraurbana		Ricettività extraurbana	
Rte.2 Paggeria Villa Artimino n. 100		Rte.2 Paggeria Villa Artimino n. 100	
Capisaldi turismo rurale		Capisaldi turismo rurale	
CT.3 Il Vivaio n. 50		CT.3 Il Vivaio n. 50	
CT.4 Poggilarca n. 40		CT.4 Poggilarca n. 40	
TOTALE COMPLESSIVO n. 206		TOTALE COMPLESSIVO n. 206	
TERZIARIO (SUL) (1)		TERZIARIO	
Direzionale+attività private di servizio mq. ----		Quantificazioni demandate al R.U.	
TOTALE COMPLESSIVO mq.----			

(1) Sono conteggiate unicamente le SUL assegnate alle aree di trasformazione di iniziativa privata

A4 - UTOE 4 - BACCHERETO - CAPEZZANA - VANNUCCI - COLLE

PREVISIONI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO			PREVISIONI VARIANTE PIANO STRUTTURALE		
RESIDENZA (SUL)			RESIDENZA (SUL)		
Completamenti	mq.	1.530	Completamenti	mq.	2.763
Trasformazioni			Trasformazioni		
PU 8 Luogo centrale Vannucci-Colle	mq.	1.350	PU 8 Luogo centrale Vannucci-Colle	mq.	1.350
PU 9 Luogo centrale Bacchereto	mq.	1.000	PU 9 Luogo centrale Bacchereto	mq.	1.000
TOTALE COMPLESSIVO		mq. 4.380	TOTALE COMPLESSIVO		mq. 5.113
RICETTIVITA' (posti letto)			RICETTIVITA' (posti letto)		
Ricettività urbana			Ricettività urbana		
PU 9 Luogo centrale Bacchereto	n.	60	PU 9 Luogo centrale Bacchereto	n.	60
Capisaldi turismo rurale			Capisaldi turismo rurale		
CT.5 Fattoria Capezzana	n.	42	CT.5 Fattoria Capezzana	n.	42
CT.6 Fattoria Bacchereto	n.	50	CT.6 Fattoria Bacchereto	n.	50
TOTALE COMPLESSIVO		n. 152	TOTALE COMPLESSIVO		n. 152
TERZIARIO (SUL) (1)(2)			TERZIARIO		
Commerciale	mq.	1.350	Quantificazioni demandate al R.U.		
Direzionale+attività private di servizio	mq.	1.900			
TOTALE COMPLESSIVO		mq. 3.250			
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)			INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)		
mq. -----			Sc esistente	mq.	4.135
			Riconversione ad altre funzioni	mq.	4.135
			Sc residua	mq.	-----
			Sc nuova edificazione	mq.	-----
		mq. -----			mq. -----

(1) Sono conteggiate unicamente le SUL assegnate alle aree di trasformazione di iniziativa privata

(2) Le quantità relative al Luogo Centrale di Bacchereto verranno definite in sede di Piano Attuativo che disciplinerà l'intervento di riconversione a destinazione commerciale e servizi dei fabbricati esistenti.

A5 - UTOE 5 - CARMIGNANO - S. CRISTINA - LA SERRA

PREVISIONI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO			PREVISIONI VARIANTE PIANO STRUTTURALE			
RESIDENZA (SUL)			RESIDENZA (SUL)			
Completamenti	mq.	5.311	Completamenti	mq.	6.063	
Trasformazioni			Trasformazioni			
PU 10 Luogo centrale S. Caterina (recupero)	mq.	600	PU 10 Luogo centrale S. Caterina	mq.	600	
RU 5 Riqualificazione urbana Via del Granaio	mq.	2.900	RU 5 Riqualificazione urbana Via del Granaio	mq.	3.000	
ER 3 Lottizzazione S. Cristina	mq	3.393	ER 3 Lottizzazione S. Cristina	mq	3.393	
TOTALE COMPLESSIVO		mq. 12.204	TOTALE COMPLESSIVO		mq. 13.056	
RICETTIVITA' (posti letto)			RICETTIVITA' (posti letto)			
Ricettività urbana			Ricettività urbana			
Rtb.3 Macelli Segalari	n.	40	Rtb.3 Macelli Segalari	n.	40	
Rtb.1 Villa della Rocca	n.	30	Rtb.1 Parco della Rocca	n.	30	
Rtb.2 Poggio Nuccioli	n.	20	Rtb.2 Poggio Nuccioli	n.	20	
Hotel Villa San Michele	n.	34	Hotel Villa San Michele	n.	34	
Ricettività extraurbana			Ricettività extraurbana			
Rte.3 Fattoria La Serra	n.	30	Rte.3 Fattoria La Serra	n.	30	
Rte.4 Villa Pietramarina	n.	20	Rte.4 Villa Pietramarina	n.	20	
Capisaldi turismo rurale			Capisaldi turismo rurale			
CT.7 Castelvecchio	n.	40	CT.7 Castelvecchio	n.	40	
CT.8 Il Poggiolo	n.	45	CT.8 Il Poggiolo	n.	45	
CT.9 Villa Trefiano	n.	35	CT.9 Villa Trefiano	n.	35	
CT.10 Villa Fuccioli	n.	35	CT.10 Villa Fuccioli	n.	35	
CT.11 La Cantina	n.	40	CT.11 La Cantina	n.	40	
CT.12 Rigoccioli	n.	50	CT.12 Rigoccioli	n.	50	
CT.13 Il Casino	n.	35	CT.13 Il Casino	n.	35	
CT 15 Fuccioli II°	n.	20	CT 15 Fuccioli II°	n.	20	
TOTALE COMPLESSIVO		n. 474	TOTALE COMPLESSIVO		n. 474	
TERZIARIO (SUL) (1)			TERZIARIO			
Commerciale	mq.	2.400	Quantificazioni demandate al R.U.			
Direzionale+attività private di servizio	mq.	1.800				
TOTALE COMPLESSIVO		mq. 4.200				
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)			INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)			
mq. -----			Sc esistente			mq. 9.480
						Riconversione ad altre funzioni
			Sc residua			
						Sc nuova edificazione
mq. -----		mq. -----				

(1) Sono conteggiate unicamente le SUL assegnate alle aree di trasformazione di iniziativa privata

A6 - UTOE 6 - MONTALBANO

PREVISIONI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO		PREVISIONI VARIANTE PIANO STRUTTURALE	
RESIDENZA (SUL)		RESIDENZA (SUL)	
Completamenti mq. 450			
TOTALE COMPLESSIVO	mq. 450	TOTALE COMPLESSIVO	mq. -----
RICETTIVITA' (posti letto)		RICETTIVITA' (posti letto)	
Ricettività urbana		Ricettività urbana	
Rta.3 Ristorante Olga n. 20		Rta.3 Ristorante Olga n. 20	
Ricettività extraurbana		Ricettività extraurbana	
Rte.5 Complesso turistico Pietramarina n. 40		Rte.5 Complesso turistico Pietramarina n. 40	
Capisaldi turismo rurale		Capisaldi turismo rurale	
CT.14 Le Ginestre n. 50		CT.14 Le Ginestre n. 50	
TOTALE COMPLESSIVO	n. 110	TOTALE COMPLESSIVO	n. 180
TERZIARIO (SUL) (1)		TERZIARIO	
S.1 Residenza Sanitaria Assistita mq. 3.850		Quantificazioni demandate al R.U.	
TOTALE COMPLESSIVO	mq. 3.850		

(1) Sono conteggiate unicamente le SUL assegnate alle aree di trasformazione di iniziativa privata

B - STANDARDS- VALORI ASSOLUTI

TABELLA 1 - VALORI ASSOLUTI E PER ABITANTE

UTOE	ABITANTI PREVISTI (dal P.S.)	ISTRUZIONE DI BASE		ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		VERDI		PARCHEGGI	
		mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.
1 - SEANO	6.432	32.547	5,06	160.044	24,88	170.256	26,47	35.437	5,51
2 - COMEANA	2.948	24.835	8,42	27.192	9,22	105.474	35,78	23.419	7,94
3 - ARTIMINO - POGGIO ALLA MALVA	777	1.279	1,64	10.794	13,89	41.649	53,60	6.351	8,17
4 - BACCHERETO - CAPEZZANA - VANNUCCI -COLLE	989	5.819	5,88	12.902	13,04	43.057	43,53	8.008	8,09
5 - CARMIGNANO - S. CRISTINA - LA SERRA	3.575	22.922	6,41	24.139	6,75	55.149	15,42	16.926	4,73
- MONTALBANO (1)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTALE	14.721	87.402	5,94	235.071	15,97	415.685	28,24	90.141	6,12

(1) Gli abitanti e gli standards della frazione di Verghereto sono conteggiati nell'UTOE 5

TABELLA 2 - STANDARDS PER ABITANTE - CONFRONTO REGOLAMENTO - PIANO STRUTTURALE

UTOE	ISTRUZIONE DI BASE mq./ab.		ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO mq./ab.		VERDI mq./ab.		PARCHEGGI mq./ab.	
	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.
1 - SEANO	5,06	5,05	24,88	6,05	26,47	22,36	5,51	3,50
2 - COMEANA	8,42	7,72	9,22	4,82	35,78	17,49	7,94	3,25
3 - ARTIMINO - POGGIO ALLA MALVA	1,64	1,43	13,89	7,01	53,60	51,99	8,17	4,70
4 - BACCHERETO - CAPEZZANA - VANNUCCI - COLLE	5,88	2,53	13,04	4,70	43,53	30,33	8,09	3,80
5 - CARMIGNANO - S. CRISTINA - LA SERRA	6,41	4,61	6,75	4,51	15,42	12,67	4,73	2,83
6 - MONTALBANO	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
TOTALE	5,94	5,13	15,97	5,39	28,24	21,14	6,12	3,37