

# 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	
<b>RESIDENZA (SUL)</b>		<b>RESIDENZA (SUL)</b>	
<b>Completamenti</b> mq. 3.470		<b>Completamenti</b> mq. 3.507	
<b>Trasformazioni</b>		<b>Trasformazioni</b>	
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	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. <b>12.866</b>		<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. <b>15.455</b>	
<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>		<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>	
Porta turistica Seano n. ----		Porta turistica Seano n. 60	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> n. ----		<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> n. <b>60</b>	
<b>TERZIARIO (SUL)<sup>(1)</sup></b>		<b>TERZIARIO</b>	
Commerciale mq. 6.600		Quantificazioni demandate al R.U.	
Direzionale+attività private di servizio mq. 8.250			
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. <b>14.850</b>			
<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>		<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>	
mq. -----		Sc esistente mq. 153.770	
		Riconversione ad altre funzioni mq. 52.810	
		Sc residua mq. 101.160	
		Sc nuova edificazione mq. -----	
	mq. -----		<b>mq. 101.160</b>

(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	
<b>RESIDENZA (SUL)</b>		<b>RESIDENZA (SUL)</b>	
<b>Completamenti</b> mq. 2.200		<b>Completamenti</b> mq. 2.207	
<b>Trasformazioni</b>		<b>Trasformazioni</b>	
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	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. <b>8.535</b>		<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. <b>9.977</b>	
<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>		<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>	
<b>Ricettività urbana</b>		<b>Ricettività urbana</b>	
PT 1 Porta turistica Comeana n. 100		PT 1 Porta turistica Comeana n. 100	
<b>Ricettività extraurbana</b>		<b>Ricettività extraurbana</b>	
Rte.1 Villa Poggio Secco n. 19		Rte.1 Villa Poggio Secco n. 19	
<b>Capisaldi turismo rurale</b>		<b>Capisaldi turismo rurale</b>	
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	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> n. <b>199</b>		<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> n. <b>199</b>	
<b>TERZIARIO (SUL) (1)</b>		<b>TERZIARIO</b>	
Commerciale mq. 5.000		Quantificazioni demandate al R.U.	
Direzionale+attività private di servizio mq. 5.100			
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. <b>10.100</b>			
<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>		<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>	
mq. 107.600	mq. <b>107.600</b>	Sc esistente mq. 133.800	mq. <b>107.600</b>
		Riconversione ad altre funzioni mq. 23.700	
		Sc residua mq. 110.100	
		Sc nuova edificazione mq. 2.500	

(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	
<b>RESIDENZA (SUL)</b>		<b>RESIDENZA (SUL)</b>	
<b>Completamenti</b> mq. 750		<b>Completamenti</b> mq. 1.228	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. 750		<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> mq. 1.228	
<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>		<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>	
<b>Ricettività urbana</b>		<b>Ricettività urbana</b>	
Villa La Malva n. 16		Villa La Malva n. 16	
<b>Ricettività extraurbana</b>		<b>Ricettività extraurbana</b>	
Rte.2 Paggeria Villa Artimino n. 100		Rte.2 Paggeria Villa Artimino n. 100	
<b>Capisaldi turismo rurale</b>		<b>Capisaldi turismo rurale</b>	
CT.3 Il Vivaio n. 50		CT.3 Il Vivaio n. 50	
CT.4 Poggilarca n. 40		CT.4 Poggilarca n. 40	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> n. 206		<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> n. 206	
<b>TERZIARIO (SUL) (1)</b>		<b>TERZIARIO</b>	
Direzionale+attività private di servizio mq. ----		Quantificazioni demandate al R.U.	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> 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		
<b>RESIDENZA (SUL)</b>			<b>RESIDENZA (SUL)</b>		
<b>Completamenti</b>	mq.	1.530	<b>Completamenti</b>	mq.	2.763
<b>Trasformazioni</b>			<b>Trasformazioni</b>		
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
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>mq. 4.380</b>	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>mq. 5.113</b>
<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>			<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>		
<b>Ricettività urbana</b>			<b>Ricettività urbana</b>		
PU 9 Luogo centrale Bacchereto	n.	60	PU 9 Luogo centrale Bacchereto	n.	60
<b>Capisaldi turismo rurale</b>			<b>Capisaldi turismo rurale</b>		
CT.5 Fattoria Capezzana	n.	42	CT.5 Fattoria Capezzana	n.	42
CT.6 Fattoria Bacchereto	n.	50	CT.6 Fattoria Bacchereto	n.	50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>n. 152</b>	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>n. 152</b>
<b>TERZIARIO (SUL) (1)(2)</b>			<b>TERZIARIO</b>		
Commerciale	mq.	1.350	Quantificazioni demandate al R.U.		
Direzionale+attività private di servizio	mq.	1.900			
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>mq. 3.250</b>			
<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>			<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>		
mq. -----			Sc esistente	mq.	4.135
			Riconversione ad altre funzioni	mq.	4.135
			Sc residua	mq.-----	
			Sc nuova edificazione	mq.-----	
		<b>mq. -----</b>			<b>mq. -----</b>

(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		
<b>RESIDENZA (SUL)</b>			<b>RESIDENZA (SUL)</b>		
<b>Completamenti</b>	mq.	5.311	<b>Completamenti</b>	mq.	6.063
<b>Trasformazioni</b>			<b>Trasformazioni</b>		
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
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>mq. 12.204</b>	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>mq. 13.056</b>
<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>			<b>RICETTIVITA' (posti letto)</b>		
<b>Ricettività urbana</b>			<b>Ricettività urbana</b>		
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
<b>Ricettività extraurbana</b>			<b>Ricettività extraurbana</b>		
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
<b>Capisaldi turismo rurale</b>			<b>Capisaldi turismo rurale</b>		
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
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>n. 474</b>	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>n. 474</b>
<b>TERZIARIO (SUL) (1)</b>			<b>TERZIARIO</b>		
Commerciale	mq.	2.400	Quantificazioni demandate al R.U.		
Direzionale+attività private di servizio	mq.	1.800			
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>mq. 4.200</b>			
<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>			<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (Sc)</b>		
mq. -----			Sc esistente		
			mq. 9.480		
			Riconversione ad altre funzioni		
			mq. 9.480		
			Sc residua		
			mq.-----		
			Sc nuova edificazione		
			mq.-----		
			<b>mq. -----</b>		

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

(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)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	<b>14.721</b>	<b>87.402</b>	<b>5,94</b>	<b>235.071</b>	<b>15,97</b>	<b>415.685</b>	<b>28,24</b>	<b>90.141</b>	<b>6,12</b>

(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	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>TOTALE</b>	<b>5,94</b>	<b>5,13</b>	<b>15,97</b>	<b>5,39</b>	<b>28,24</b>	<b>21,14</b>	<b>6,12</b>	<b>3,37</b>