

# Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014



**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**  
*Responsabile VAS*

**Pian. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**Pian. Manuela Fontanive**  
*Elaborazione grafica e GIS*

**GEOPROGETTI Studio Associato**  
**Geol. Emilio Pistilli**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
**Ing. Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

**Brenda Barnini**  
*Sindaco*

**Fabio Barsottini**  
*Assessore all'Urbanistica –  
Edilizia privata – Lavori Pubblici*

**Arch. Edo Rossi**  
*Responsabile del procedimento*

**Arch. Chiara Lotti**  
**Arch. Patrizia Spini**  
*Collaborazione tecnica  
Settore III – Politiche Territoriali*

**Dott.ssa Romina Falaschi**  
*Garante dell'informazione e della partecipazione*

**Dimensionamento**

Luglio 2019



## **Indice**

1. Dimensionamento generale della Variante puntuale.....	2
2. Dimensionamento generale per UTOE.....	3
3. Dimensionamento per UTOE.....	5

# 1. Dimensionamento generale della Variante puntuale

La tabella mostra una panoramica delle quote di SUL indicate dagli strumenti urbanistici a partire dal Piano Strutturale del 2012 e differenziate per categoria funzionale. Nella colonna perimetrata di verde è indicato il dimensionamento disponibile per la Variante puntuale in atto, al netto delle attuazioni del previgente Regolamento Urbanistico e delle previsioni (non ancora attuate) della successiva Variante per le zone produttive; nella colonna perimetrata di blu è indicata la SUL residua, al netto delle previsioni introdotte con la presente Variante. Si precisa che al quota totale di SUL destinata al residenziale si sottraggono 4.000 mq di SUL introdotti con la Variante per le zone produttive nell'UTOE 7 ai fini di incentivare la riqualificazione dell'area produttiva dismessa; come indicato nella relazione della Variante (All. A 2.3 Relazione Tecnica - Parte III), tale quote è prelevata da altre UTOE ai fini di non incrementare la quota residenziale totale del dimensionamento. Inoltre per la categoria del commerciale al dettaglio non si distingue tra le quote di media e grande distribuzione, poiché per la grande distribuzione non è previsto alcun dimensionamento.

Destinazioni d'uso	PS 2012 (mq)	Introdotta con Variante alle zone produttive (mq)	PS 2012 + Variante alle zone produttive = Totale PS (mq)	Previsioni della Variante alle zone produttive (mq)	SUL realizzata al momento della variante puntuale (mq)	SUL disponibile per variante puntuale (mq) – RESIDUO	SUL di previsione Variante puntuale (mq)	RESIDUO post Variante puntuale (mq)
Residenziale	200.000	0	200.000	4.000	13.749	182.250	19.173	163.077
Turistico	10.010	1.732	11.742	7.752	0	3.990	0	3.990
Industriale/ artigianale	316.600	0	316.600	79.800	0	236.800	24.000	212.800
Direzionale/ servizi	15.000	87.541	102.541	96.170	0	6.371	1.500	4.871
Commerciale dettaglio	30.000	86.728	116.728	96.862	1.900	17.966	0	17.966
Commerciale ingrosso	0	39.686	39.686	39.686	0	0	0	0
Agricola	15.000	0	15.000	0	0	15.000	0	15.000

## 2. Dimensionamento generale per UTOE

La tabella che segue mostra il riepilogo della SUL disponibili per la Variante puntuale rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale, residua rispetto alle attuazioni e alle previsioni (non ancora attuate) delle varianti successive al 2012. Si precisa che la quota totale di SUL destinata al residenziale sono da sottrarre ulteriori 4.000 mq di SUL introdotti con la Variante per le zone produttive nell'UTOE 7 ai fini di incentivare la riqualificazione dell'area produttiva dismessa; come indicato nella relazione della Variante (All. A 2.3 Relazione Tecnica - Parte III), tale quote è prelevata da altre UTOE ai fini di non incrementare la quota residenziale totale del dimensionamento. I valori sono espressi in mq di SUL.

Destinazione d'uso	Strumento	UTOE															Totale
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Residenziale	PS residuo	15.040	14.997	65.741	1.270	3.054	21.402	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	182.250*
	variante puntuale	0	0	0	0	0	13.356	5.068	0	3.055	0	0	0	0	1.694	0	19.173
	PS residuo post Variante puntuale	15.040	14997	65.741	1.270	3.054	8.046	20.836	4.981	8.067	3.208	945	8.637	4.316	2.714	1.225	163.077
Turistico	PS residuo	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
Industriale artigianale	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236.800	0	0	0	236.800
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0	24.000
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	212.800	0	0	0	212.800
Direzione e di servizio	PS residuo	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371
	variante puntuale	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500
	PS residuo post Variante puntuale	1.000	0	3.871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.871
Commerciale MD	PS residuo	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	17.966
	variante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Destinazione d'uso	Strumento	UTOE															Totale
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	puntuale PS residuo post Variante puntuale	2.500	0	8.250	0	5.836	0	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	17.966
Commerciale GD	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e deposito	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricolo	PS residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000
	variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PS residuo post Variante puntuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000

\* la quota indicata è al netto di ulteriori 4.000 mq di SUL, come previsto da Variante per le aree produttive (vedi Relazione Tecnica - Parte III).

### 3. Dimensionamento per UTOE

Poiché la Variante puntuale interessa soltanto porzioni limitate del territorio comunale, è indicato il dimensionamento relativamente alle UTOE oggetto di modifiche relative alla Variante. La Variante non interviene sul dimensionamento, pertanto le tabelle successive hanno lo scopo di visualizzare la quantità di SUL riattivata dall'atto urbanistico rispetto alla quantità disponibile, residua del dimensionamento del PS al 2012 e delle previsioni del previgente RU e successive varianti; la quantità residua post Variante puntuale è al netto delle quote di SUL previste dalla Variante per le zone produttive, in quanto si considera come superficie già spesa, nonostante non sia ancora realizzata.

I valori sono espressi in mq di SUL.

UTOE 6							
DESTINAZIONI	PS residuo	PUA 6.2	PUA 6.3	PUC 6.7	PUA 6.9	Quantità Var puntuale	Quantità residua post Var puntuale
		Variante 2019	Variante 2019	Variante 2019	Variante 2019		
Residenza	21.402	4.023	8.380	953	0	13.356	8.046
Turistico ricettivo	0	0	0	0	0	0	0
Industriale	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale	1.500	0	0	0	1.500	1.500	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Agricola	0	0	0	0	0	0	0

**UTOE 7**

DESTINAZIONI	PS residuo	PUA 7.4	Quantità Var puntuale	Quantità residua post Var puntuale
		Variante 2019		
Residenza	25.904	5.068	5.068	20.836
Turistico ricettivo	0	0	0	0
Industriale	0	0	0	0
Direzionale	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	380	0	0	380
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0
Agricola	0	0	0	0

**UTOE 9**

DESTINAZIONI	PS residuo	PUA 9.1	Quantità Var puntuale	Quantità residua post Var puntuale
		Variante 2019		
Residenza	11.122	3.055	3.055	8.067
Turistico ricettivo	0	0	0	0
Industriale	0	0	0	0
Direzionale	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0
Agricola	0	0	0	0

**UTOE 12**

DESTINAZIONI	PS residuo	PUA 12.7	Quantità Var puntuale	Quantità residua post Var puntuale
		Variante 2019		
Residenza	8.637	0	0	8.637
Turistico ricettivo	0	0	0	0
Industriale	241.280	24.000	24.000	217.280
Direzionale	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	1.000	0	0	1.000
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0
Agricola	2.044	0	0	2.044

**UTOE 14**

DESTINAZIONI	PS residuo	PUA 14.2	Quantità Var puntuale	Quantità residua post Var puntuale
		Variante 2019		
Residenza	4.408	1.694	1.694	2.714
Turistico ricettivo	0	0	0	0
Industriale	0	0	0	0
Direzionale	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0
Agricola	1.812	0	0	1.812