

COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



Regolamento Urbanistico | VARIANTE N.3

Ambito di connotazione urbana di via Montalbano

PROGETTO

P1. Relazione tecnica

ESTRATTI RELAZIONE TECNICA CON SOVRAPPOSTO STATO ADOTTATO - STATO MODIFICATO A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI

Sindaco

Marco Mazzanti

Assessore all'Urbanistica

Francesca Marini

Responsabile del procedimento

Arch. Caterina Biagiotti

Garante della comunicazione

Anna Maria Venturi

Progettista

Arch. Riccardo Luca Breschi

Collaboratore

Arch. Andrea Giraldi

Studi geologici e idraulici
Mannori e Burchietti Geologi Associati

Geol. Gaddo Mannori

GTI Geologia Tecnica
Geol. Ferruccio Capecchi

3. Il dimensionamento della Variante

3.1 Il dimensionamento dell'Ambito di Connotazione Urbana

Il dimensionamento dell'ACU di via Montalbano è stato effettuato secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed in particolare sulla base dei criteri definiti nella Relazione generale del RU al capitolo 10.

Il dimensionamento del RU, sebbene sia stato redatto prima dell'entrata in vigore del DPGR 09.02.2007 n.3/R, è sostanzialmente conforme alle indicazioni contenute nello stesso DPGR all'art.7. In particolare sono state dimensionate tutte le destinazioni d'uso ivi indicate anche se il commerciale è associato al direzionale; il dimensionamento delle funzioni è stato espresso in mq di superficie utile lorda ad eccezione della funzione produttiva per la quale è stata conservata la valutazione in mq di suolo impegnato derivata dal Piano Strutturale.

Per tali ragioni si è ritenuto opportuno applicare integralmente all'ACU le modalità di calcolo del dimensionamento stabilite in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico. Di seguito si riassumono i principali criteri:

- il dimensionamento è stato espresso in mq di superficie utile lorda (Sul),
- nel dimensionamento sono state calcolate la Sul di nuova edificazione delle Aree di trasformazione e la Sul eccedente la Sul esistente delle Aree di riqualificazione insediativa,
- per la funzione residenziale la Sul delle Aree di riqualificazione insediativa , in analogia con quanto previsto dal RU per le Aree AR1 e AR2, è stata calcolata nella quota di dimensionamento riservata dal Piano Strutturale agli interventi di recupero e di riqualificazione insediativa,
- per le funzioni diverse da quella residenziale la Sul delle Aree di riqualificazione insediativa, in assenza di una specifica previsione di dimensionamento del PS, è stata calcolata nel dimensionamento della nuova edificazione,
- la Sul di nuova edificazione è stata dimensionata tenendo conto dei seguenti limiti fissati dal RU nell'Appendice delle NTA, Allegato A: Sul per direzionale -commerciale = mq 10.000; Sul per ricettivo = mq 5.000; Sul per residenza = mq 8.000.

Il dimensionamento dell'Ambito di connotazione urbana di via Montalbano è esplicitato nelle

tabelle che seguono che riportano separatamente le disponibilità stabilite e risultanti dal vigente RU ed il calcolo e la verifica del dimensionamento. In relazione alle modalità di calcolo si precisa che:

- la Sul indicata per gli interventi di riqualificazione insediativa (aree ARa) è stimata sui massimi ampliamenti ammessi dalla disciplina dell'ACU rispetto alla Sul esistente ed assegnandole, in assenza di specifiche disposizioni, alle funzioni più appetite fra quelle ammesse: residenza in primo luogo e poi direzionale-commerciale; la stima della Sul è stata fatta sulla base della rilevazione del patrimonio edilizio esistente effettuata in occasione della redazione del RU, ove necessario opportunamente aggiornata,
- l'intervento residenziale previsto nell'UMI 3 dell'ARa.1 in quanto intervento in area totalmente inedificata è stato conteggiato fra gli interventi di nuova costruzione.
- l'incremento di Sul ammesso nell'ARa.8 in quanto destinato integralmente a parcheggi in struttura, non è stato calcolato nel dimensionamento
- l'intervento di addizione delle strutture pubbliche dell'UMI 2 dell'ATa.1 in quanto funzionale a dette strutture non è calcolato nel dimensionamento. E' calcolato negli standard l'intera area di pertinenza delle strutture esistenti e di progetto

DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

	SUL (mq)
NUOVA COSTRUZIONE (Allegato "A" NTA)	
S.U.L. per direzionale commerciale	< 10.000
S.U.L. per ricettivo	< 5.000
S.U.L. per residenza	< 8.000

	SUL (mq)
RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA RU (Residuo disponibile per Residenza come da tabella estratta dalla Relazione generale del RU e riportata di seguito)	< 8.083

TABELLA ESTRATTA DA RELAZIONE GENERALE DEL RU – RESIDENZA

	SUL (mq)	Abitanti Equivalenti
Interventi di riqualificazione insediativa AR1	4667	93
Interventi di mutamento destinazione d'uso agricola previsti	4000	80
TOTALE COMUNE	8667	173
	< 16750	<335

CALCOLO E VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Interventi di nuova costruzione per residenza

Sigla A.C.U.	Sul (mq)	Abitanti Equivalenti
ARa.1 UMI 3	600	12
ATa.2	1.500	30
TOTALE	2.100	42

Interventi di nuova costruzione per direzionale e commerciale

Sigla A.C.U.	Sul (mq)
ARa.5	750
ARa.7 UMI 2	1.500
ATa.2	1.500 2.000
ATa.3 UMI 2	4.500
TOTALE	8.750 8250

Interventi di nuova costruzione per ricettivo

Sigla A.C.U.	Sul (mq)
ATa.4	4.000
TOTALE	4.000

Interventi di recupero e riqualificazione insediativa (residenza)

Sigla A.C.U.	Sul (mq)	Abitanti Equivalenti
ARa.1 UMI 1-2	1600	32
ARa.2	900	18
ARa.3	1200	24
ARa.4	900	18
ARa.6	900	18
ARa.7 UMI 2	900	18
ARa.7 UMI 3	900	18
ARa.7 UMI 4	700	14
<u>ARa.7 UMI 5</u>	<u>900</u>	<u>18</u>
TOTALE	8.000	160

Verifica

	SUL ACU (mq)	SUL RU (mq)	RESIDUO SUL (mq)
Nuova costruzione (Allegato "A" NTA)			
S.U.L. per direzionale commerciale	82508.750	< 10.000	1.250
S.U.L. per ricettivo	4.000	< 5.000	1.000
S.U.L. per residenza	2.100	< 8.000	5.900

	SUL ACU (mq)	SUL RU (mq)	RESIDUO SUL (mq)
Recupero e riqualificazione insediativa RU (Residuo disponibile per Residenza come da tabella estratta dalla Relazione generale del RU e riportata di seguito)	8000	< 8.083	83

3.2 Dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici

Nel Regolamento Urbanistico approvato il dimensionamento degli spazi e dei servizi pubblici e la connessa verifica degli standard erano stati effettuati a livello di UTOE e di frazione, considerando, per quanto riguarda il capoluogo, la piena utilizzazione delle potenzialità edificatorie assegnate all'ACU dal RU e conteggiando come dotazione di standard, esclusivamente gli spazi ed i servizi pubblici già esistenti come individuati sulle tavole del RU.

Non si rende pertanto necessario effettuare una nuova verifica degli standard a livello di UTOE e di frazione. Si ritiene però utile dare conto del quadro aggiornato delle dotazioni di spazi e servizi pubblici esistenti nell'ACU e di quelli di progetto previsti dalla Variante, secondo le indicazioni della Scheda Norma n.1 ed in particolare delle sezioni 3 e 5 relative alla disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi ed alle tavole del progetto urbanistico.

Gli spazi ed i servizi pubblici esistenti

Per quanto riguarda la dotazione di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti si fa riferimento alle tavole P3.11 e P3.17 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico. Con la Variante si è provveduto ad aggiornare la tavola P3.11 per apportare alcune lievi correzioni al perimetro dell'ACU e soprattutto per aggiornare il quadro degli standard rispetto alla situazione rilevata nel 2007, anno di adozione del RU. Le modifiche più significative riguardano la cancellazione di un parcheggio pubblico erroneamente rappresentato nella parte nord est dell'ACU e la rappresentazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento in zona C2 del previgente PRG fra via Scopelliti e via Montalbano: dette opere consistono nel