



COMUNE DI MASSA



2015

REGOLAMENTO URBANISTICO

DIMENSIONAMENTO

degli interventi di trasformazione e degli standard

PROGETTISTI

Pier Giorgio Castellari

Nicola De Matri

Franco Lorenzani

Massimiliano Nocchi

Andrea Giacomo Tazzini

Giovanni Giorgi

DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Venicio Ticiati
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE dott.ssa Rosanna Scarpecci

LUGLIO 2015

ELABORATI AGGIORNATI A SEGUITO DEGLI
EMENDAMENTI ACCOLTI IN SEDE DI ADOZIONE

allegato **C**

REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI MASSA

ALLEGATO C

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI STANDARD

INDICE

UTOE 1	3
UTOE 2	4
UTOE 3	5
UTOE 4	6
UTOE 5	7
UTOE 6	8
SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA	9
SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO	10
SOTTOSISTEMA DI SAN CARLO	11
SOTTOSISTEMA DEL CANDIA	12

UTOE 1

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE <small>comprensiva degli esercizi di vicinato</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	89.260	35.704	6.710
	RECUPERO	39.600	15.840	9.580
	TOTALE	128.860	51.544	16.290
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	13.673	5.469	4.416
	RECUPERO	9.115	3.646	3.920
	TOTALE	22.788	9.115	8.336
TURISTICO-RICETTIVA <small>1 posto letto pari a 26 mq</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	35.620	14.248	8.500
	RECUPERO	-37.700	-15.080	-9.332(110-9.442**)
	TOTALE	-2.080	-832	-832
PRODUTTIVO <small>comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	27.150	10.860	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	27.150	10.860	0
STANDARD URBANISTICI (mq)				
ISTRUZIONE		8.397	3.359	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	56.154
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	55.637
PARCHEGGI		46.727	18.691	20.063

UTOE 1

**SUL prevista in riduzione all'interno dei PAC equivalente a -32 posti letto.

UTOE 2

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE <small>comprensiva degli esercizi di vicinato</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	3.950	1.580	1.100
	RECUPERO	79	32	0
	TOTALE	4.029	1.612	1.100
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	10.000	4.000	1.500
	RECUPERO	30.000	12.000	16.143
	TOTALE	40.000	16.000	17.643
TURISTICO-RICETTIVA <small>1 posto letto pari a 26 mq</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	0	0	0
PRODUTTIVO <small>comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	715.650	286.260	47.924
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	715.650	286.260	47.924
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		6.267	2.507	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		4.570	1.828	1.946***
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		20.902	8.361	76.578
PARCHEGGI		10.968	4.387	19.753****

UTOE 2

***Le aree a standard indicate sono localizzate all'interno del quartiere Alteta e sono aree soggette ad esproprio.

****Standard da reperire a carico dei soggetti privati attuatori degli interventi con le modalità previste dalle NTA.

UTOE 3

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	67.628	27.051	14.890
	RECUPERO	27.781	11.112	2.143
	TOTALE	95.409	38.164	17.033
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	13.661	5.464	2.320
	RECUPERO	9.107	3.643	376
	TOTALE	22.768	9.107	2.696
TURISTICO-RICETTIVA 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	0	0	0
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	7.235	2.894	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	7.235	2.894	0
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		41.447	16.579	6.033
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	1.333
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		135.305	54.122	45.759
PARCHEGGI		69.430	27.772	17.718

UTOE 4

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE <small>comprensiva degli esercizi di vicinato</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	105.278	42.111	30.754 *(2.904)
	RECUPERO	55.824	22.330	27.883* (2.258)
	TOTALE	161.102	64.441	58.637
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	20.817	8.327	3.980 *(800)
	RECUPERO	13.878	5.551	2.829
	TOTALE	34.695	13.878	6.809
TURISTICO-RICETTIVA <small>1 posto letto pari a 26 mq</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	2.600	1.040	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	2.600	1.040	0
PRODUTTIVO <small>comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	12.670	5.068	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	12.670	5.068	0
STANDARD URBANISTICI (mq)		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		0	0	3.562
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	40.085***
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		191.912	76.765	71.723
PARCHEGGI		86.345	34.538	37.998

UTOE 4

* Comprende la quota prevista dal PII frigido-stazione per l'UTOE4 indicata tra parentesi.

*** Include la previsione di ampliamento dell'OPA (mq 23.878)

UTOE 5

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	100.794	40.318	32.813 *(14.013)
	RECUPERO	33.817	13.527	23.888 *(16.652)
	TOTALE	134.611	53.844	56.701
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	12.704	5.082	6.112
	RECUPERO	8.470	3.388	1.013
	TOTALE	21.174	8.470	7.125
TURISTICO-RICETTIVA 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	7.332	2.933	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	7.332	2.933	0
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	8.255	3.302	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	8.255	3.302	0
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		22.730	9.092	1.662
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	5.521
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	53.384*(16.677)
PARCHEGGI		55.572	22.229	26.992*(11.246)

UTOE 5

* Comprende la quota prevista dal PII frigido-stazione per l'UTOE4 indicata tra parentesi.

UTOE 6

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE degli esercizi di vicinato	comprendensiva NUOVA EDIFICAZIONE	45.957	18.383	10.080
	RECUPERO	12.000	4.800	0
	TOTALE	57.957	23.183	10.080
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	5.775	2.310	0
	RECUPERO	3.850	1.540	0
	TOTALE	9.625	3.850	0
TURISTICO-RICETTIVA posto letto pari a 26 mq	1 NUOVA EDIFICAZIONE	18.356	7.342	3.900
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	18.356	7.342	3.900
PRODUTTIVO attività comm.li all'ingrosso e depositi	comprendensiva NUOVA EDIFICAZIONE	760	304	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	760	304	0
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		18.256	7.302	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	0
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		20.663	8.265	68.457
PARCHEGGI		32.683	13.073	7.518

SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE <small>comprensiva degli esercizi di vicinato</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	2.780	1.112	470
	RECUPERO	3.679	1.472	55
	TOTALE	6.459	2.584	525(2.059*)
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	2.041	816	0
	RECUPERO	1.361	544	0
	TOTALE	3.402	1.361	(1.361)*
TURISTICO-RICETTIVA <small>1 posto letto pari a 26 mq</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	1.534	614	0
	RECUPERO	2.600	1.040	0
	TOTALE	4.134	1.654	(1.654)*
PRODUTTIVO <small>comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	8.845	3.538	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	8.845	3.538	(3.538)*
STANDARD URBANISTICI (mq)		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		8.820	3.528	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	0
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	454
PARCHEGGI		7.604	3.042	1.750

SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA

* la SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli ambiti di intervento) è attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA.

**SISTEMA TERRITORIALE
PEDEMONTANO**

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE <small>comprensiva degli esercizi di vicinato</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	4.590	1.836	0
	RECUPERO	3.701	1.480	1.100
	TOTALE	8.291	3.316	1.100(2.216)*
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	2.071	828	0
	RECUPERO	1.381	552	552
	TOTALE	3.452	1.381	552(829)*
TURISTICO-RICETTIVA <small>1 posto letto pari a 26 mq</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	1.560	624	624
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	1.560	624	624
PRODUTTIVO <small>comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	2.745	1.098	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	2.745	1.098	(1.098)*
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		6.391	2.556	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	0
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		18.107	7.243	4.468
PARCHEGGI		10.698	4.279	498

SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO

* la SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli ambiti di intervento) è attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA.

SOTTOSISTEMA DI SAN CARLO

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE <small>comprensiva degli esercizi di vicinato</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	2.415	966	0
	RECUPERO	1.888	755	0
	TOTALE	4.303	1.721	(1.721)*
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	685	274	270
	RECUPERO	456	182	0
	TOTALE	1.141	456	270(186)*
TURISTICO-RICETTIVA <small>1 posto letto pari a 26 mq</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	2.184	874	870
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	2.184	874	870
PRODUTTIVO <small>comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi</small>	NUOVA EDIFICAZIONE	380	152	150
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	380	152	150
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		3.177	1.271	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	0
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		8.472	3.389	3.691
PARCHEGGI		1.226	490	509

SOTTOSISTEMA DI SAN CARLO

* la SUL residua (pari alla differenza tra la quota del 40% prevista dal PS e la quota consumata dal RU negli ambiti di intervento) è attribuibile nel corso della vigenza del RU nei modi indicati dagli art. 14 e art. 17 delle NTA.

**SOTTOSISTEMA DEL
CANDIA**

DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE degli esercizi di vicinato	comprendensiva NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	0	0	0
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	0	0	0
TURISTICO-RICETTIVA posto letto pari a 26 mq	1 NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	0	0	0
PRODUTTIVO attività comm.li all'ingrosso e depositi	comprendensiva NUOVA EDIFICAZIONE	0	0	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	0	0	0
STANDARD URBANISTICI (mq)				
		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		522	209	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		290	116	781
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		1.392	557	41.992
PARCHEGGI		696	278	461