



COMUNE DI MASSA

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

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	11

				UTOE 1
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	89.260	35.704	1.810
	RECUPERO	39.600	15.840	11.275
	TOTALE	128.860	51.544	13.085
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	13.673	5.469	4.416
	RECUPERO	9.115	3.646	*
	TOTALE	22.788	9.115	8.336
TURISTICO-RICETTIVA Dato espresso in posti letto 1posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	1.370	548	323
	RECUPERO	-1.450	-580	-422
	TOTALE	-80	-32	-93**
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	27.150	10.860	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	27.150	10.860	0
STANDARD URBANISTICI (mq)		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		8.397	3.359	0
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	52.448
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	50.984
PARCHEGGI		46.727	18.691	13.700

UTOE 1

* SUL da determinarsi in base alle quantità assegnate in sede di PA al mix delle funzioni ammesse nel residuo 24% di SUL complessiva.

** Quantità comprensiva della riduzione dei 32 posti letto all'interno dei PAC

				UTOE 2
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	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 1Dato espresso in posti letto 1posto 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	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	0
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

***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	4.700
	RECUPERO	27.781	11.112	930
	TOTALE	95.409	38.164	5.630
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	13.661	5.464	300
	RECUPERO	9.107	3.643	170
	TOTALE	22.768	9.107	470
TURISTICO-RICETTIVA Dato espresso in posti letto 1posto 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	6.073
PARCHEGGI		69.430	27.772	13.388

				UTOE 4
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	105.278	42.111	20.934*
	RECUPERO	55.824	22.330	22.940*
	TOTALE	161.102	64.441	43.874
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	20.817	8.327	2.980*
	RECUPERO	13.878	5.551	850
	TOTALE	34.695	13.878	3.830
TURISTICO-RICETTIVA Dato espresso in posti letto 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	2.600	1.040	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	2.600	1.040	0
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	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	3.317
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	36.403***
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		191.912	76.765	52.596
PARCHEGGI		86.345	34.538	21.184

UTOE 4

* Comprende la quota prevista dal PII Frigido-Stazione per l'UTOE4.

*** 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	13.971*
	RECUPERO	33.817	13.527	18.652*
	TOTALE	134.611	53.844	32.623
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	12.704	5.082	3.912
	RECUPERO	8.470	3.388	147
	TOTALE	21.174	8.470	4.059
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	0
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	20.135*
PARCHEGGI		55.572	22.229	11.246*

UTOE 5

* Comprende la quota prevista dal PII frigidostazione per l'UTOE4 indicata tra parentesi.

				UTOE 6
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	45.957	18.383	0
	RECUPERO	12.000	4.800	600
	TOTALE	57.957	23.183	600
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	5.775	2.310	0
	RECUPERO	3.850	1.540	0
	TOTALE	9.625	3.850	0
TURISTICO-RICETTIVA Dato espresso in posti letto 1posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	18.356	7.342	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	18.356	7.342	0
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	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	18.625
PARCHEGGI		32.683	13.073	5.297

		SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA		
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	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 Dato espresso in posti letto 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	59	24	0
	RECUPERO	100	40	0
	TOTALE	159	64	(64)*
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	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 comprensiva degli esercizi di vicinato	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 Dato espresso in posti letto 1posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	60	24	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	60	24	(24)*
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	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	361

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 comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	2.415	966	0
	RECUPERO	1.888	755	750
	TOTALE	4.303	1.721	750 (971)*
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	685	274	4
	RECUPERO	456	182	0
	TOTALE	1.141	456	40 (416)*
TURISTICO-RICETTIVA Dato espresso in posti letto 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	84	34	25
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	84	34	25
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	380	152	380
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	380	152	380
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	5571
PARCHEGGI		1.226	490	159

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 comprensiva degli esercizi di vicinato	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 Dato espresso in posti letto 1posto 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	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