



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE NEL RISPETTO DELL'ART. 29 DEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO

1.0
Relazione illustrativa della variante al RU
anticipatoria al PO

PROPONENTE



Cromwell Property Group Italy S.r.l.

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO DEL PROGETTO

The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it

GEOLOGIA, GEOTECNICA SISMICA E AMBIENTALE

Studio Lithos
Dott. Eraldo Santarnecchi
via A. Diaz, 171, 56024 - Ponte a Egola
info@studiolithos.net

IDROGEOLOGIA E INVARIANZA IDRAULICA

Dott. Ing. Silvia Lucia
via di Gello, 42/I, 56038 - Ponsacco
studiosilvialucia@gmail.com

CASCIANA TERME LARI (PI)

Relazione illustrativa della Variante al RU anticipatoria al PO

Sommario

0.0 Introduzione	3
1.0 Inquadramento urbanistico ed edilizio	4
1.1 Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Lari	4
1.2 Piano Operativo adottato del Comune di Casciana Terme Lari	8
2.0 Motivazione e contenuti della proposta di variante	12
2.1 Destinazioni d'uso.....	12
2.2 Posizionamento dei parcheggi pubblici.....	14
2.3 Parametri urbanistici	16

0.0 Introduzione

La presente relazione viene redatta per illustrare la proposta di variante al Regolamento Urbanistico vigente dell'estinto Comune di Lari, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 10 dicembre 2004. Il fine della variante è recepire con anticipo quanto prescritto dal Piano Operativo adottato per gli ambiti di trasformazione denominati TU.C_cop1 e TU.C_cop2, nel rispetto dell'articolo 29, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo adottato, per permettere la realizzazione di due interventi conformi ad entrambi gli strumenti.

Nella prima parte del documento sono state messe in evidenza le tematiche relative alla disciplina urbanistica vigente. Nella seconda parte vengono illustrati i contenuti della variante, confrontandoli con quanto riportato ai precedenti capitoli.

1.0 Inquadramento urbanistico ed edilizio

A seguito della fusione dei comuni di Casciana Terme e Lari, ha avuto inizio il percorso di aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali. Il primo traguardo è stata l'approvazione del Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 27 marzo 2019; successivamente, il Piano Operativo è stato *adottato* con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 14 maggio 2021.

In attesa dell'approvazione del nuovo Piano Operativo, dunque, il Comune di Casciana Terme Lari è dotato di due Regolamenti Urbanistici: uno relativo all'estinto Comune di Casciana Terme, approvato con D.C.C. n. 46 del 27 sett. 2008, ed uno relativo all'estinto Comune di Lari, approvato con D.C.C n. 90 del 10 dicembre 2004.

Le modifiche proposte dalla presente relazione riguardano due comparti soggetti a Piano Attuativo localizzati nell'area dell'estinto Comune di Lari:

- Comparto 7, rinominato in "Area di trasformazione TU_C.cop 1" nel Piano Operativo adottato,
- Comparto 8, rinominato in "Area di trasformazione TU_C.cop 2" nel Piano Operativo adottato,

per permettere l'attuazione delle due aree utilizzando i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PO.

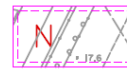
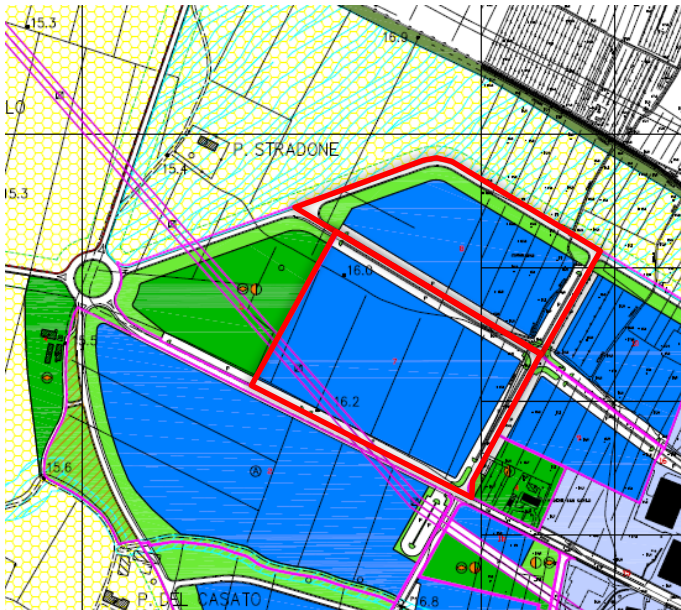
Si riportano in seguito gli estratti per la normativa vigente di interesse.

1.1 Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Lari

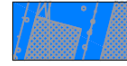
Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, i due comparti sono così azionati:

- Comparto soggetto a piano attuativo / Zona di recupero soggetta a P. di R.
 - Comparti n° 7 e 8
- Zona D2: Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale
- Zona F1: Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68
- Zona P: Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

> RU Vigente – tavola 3a – Zone omogenee



Comparto soggetto a piano attuativo
Zona di recupero soggetta a P. di R.



Zona D2: Aree di espansione a prevalente
carattere produttivo/commerciale



Zona F1: aree destinate a verde e
attrezzature pubbliche



Zona P: Aree destinate a parcheggi
pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Gli articoli rilevanti per la presente relazione di variante sono riportati in seguito.

Per gli ambiti classificati come "Zona D2", l'articolo 21.1.5 delle N.T.A. del R.U. riporta:

1. *Corrispondono alle aree ancora libere da trasformare attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, in buona parte nell'U.T.O.E. di Perignano, di La Capannina e di Lavaiano.*
2. *Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..*
3. *La carta 1:2000 e le tabelle relative alle singole U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la redazione dei Piani Attuativi nonché i perimetri dei comparti per la stesura degli stessi.*
4. *I Piani Attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, in base alle destinazioni d'uso previste, ricomprendendo in questi ultimi quelli già individuati nelle carte del R.U., nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre disposizioni normative di carattere regionale in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Per l'approvazione dei Piani Attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.*

La destinazione "Commerciale all'ingrosso e depositi" di cui all'art. 6 comma 2 non è esplicitamente ricompresa nelle destinazioni d'uso ammesse.

Di seguito la tabella con i parametri del Comparto 7 e del Comparto 8 di cui al comma 3 del sopracitato articolo:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Parametri urbanistici – U.T.O.E. di Perignano Zona Industriale

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.									
Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L/S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35%	50%	12 ml
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35%	50%	12 ml
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12ml
Totale	244.792	174.063	18009	28.135	24.585	0			

Per gli ambiti classificati come “Zona F1”, l’articolo 21.1.6 delle N.T.A. del R.U. riporta:

1. *Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.*
2. *L’individuazione di queste ultime è definita nelle carte 1:2000 con simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia 1:2000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell’assetto urbano complessivo. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell’opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti.*
6. *Le aree F1 all’interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e in alcuni casi anche sistemate a cura degli stessi secondo precise indicazioni da parte del Comune così come stabilito all’art. 11 delle presenti Norme.*

Per gli ambiti classificati come “Zona P”, l’articolo 21.1.10 delle N.T.A. del R.U. riporta:

1. *Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici. La realizzazione e la gestione di tali parcheggi può avvenire anche attraverso intervento da parte di privati, purché ne sia garantito l’uso pubblico attraverso la stipula di apposita convenzione.*
2. *Nelle carte 1:2000 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è ricompresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi e dovranno essere realizzati da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità al fine di rendere più agevole la sosta. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all’assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere invariati nella quantità e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.*
3. *Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di piantumazione al contorno adeguata al contesto urbano e senza che ciò riduca il numero di posti auto.*

Per gli ambiti soggetti a Piani Attuativi, l'art. 11 delle N.T.A. del R.U. riporta:

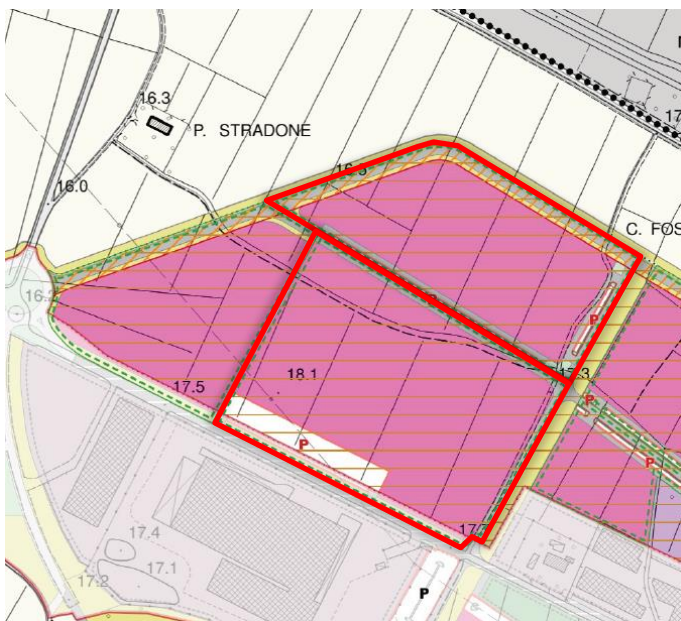
- 1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune con la procedura dell'art. 69 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nell'art. 10 del presente Regolamento Urbanistico.*
- 2. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse; individua le destinazioni degli edifici da realizzare in conformità alle destinazioni di zona indicate nelle Tavole del R.U., gli indici edilizi ed urbanistici in conformità a quelli individuati nelle presenti norme.*
- 3. I Piani Attuativi devono contenere la Valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n° 4/R e ss.mm.ii., ad eccezione dei casi indicati nelle linee guida sul procedimento di valutazione integrata approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 15/07/2008, che sviluppi la Valutazione degli Effetti Ambientali effettuata in sede di Regolamento Urbanistico, nonché una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole di R.U.. L'organizzazione urbana prefigurata nelle Tavole di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani esistenti e futuri.*
- 4. Sono ammesse variazioni al disegno interno delle infrastrutture previste negli elaborati grafici del R.U. per i singoli comparti purché tali variazioni risultino adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con le valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento. In tal caso il richiedente dovrà presentare un progetto preliminare da sottoporre al parere della Commissione Edilizia. Nel caso di parere favorevole la modifica non costituirà variante al R.U..*
- 5. Qualora i Piani Attuativi contengano varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati.*
- 6. Il Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:2000 i comparti delle aree di espansione C o D o F2 da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Nella maggior parte di questi sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Relativamente alle zone F2, la delineaazione delle opere di urbanizzazione è puramente indicativa, sarà il progetto allegato al Piano Attuativo a stabilirne l'esatta individuazione secondo i parametri previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, rimanendo valido quanto previsto al comma 4 del presente articolo. Per ognuno di questi sono inoltre stabiliti dimensioni e parametri urbanistici. In caso di stralcio funzionale relativamente alle zone F2, i proponenti dovranno produrre un progetto preliminare unitario di tutto il comparto.*








1.2 Piano Operativo adottato del Comune di Casciana Terme Lari

Secondo il Piano Operativo adottato, le due Aree di trasformazione sono così azionate:

- Aree già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, svolta in sede di Piano Strutturale, Piano Strutturale Intercomunale "Valdera" e Piano Operativo
- Aree di trasformazione già oggetto della Conferenza di Co-pianificazione, svolta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014
 - Area di trasformazione TU_C.cop1 e TU_C.cop2
- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti
- Viabilità di progetto
- Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici di progetto
- Aree oggetto di sola cessione alla P.A. nell'ambito dei P.U.C. e/o dei P.A.C.

> PO adottato – QP 01 – Strategie per il territorio rurale



	Aree già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, svolta in sede di Piano Strutturale, Piano Strutturale Intercomunale "Valdera" e Piano Operativo
	Aree di trasformazione già oggetto della Conferenza di Co-pianificazione, svolta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014
	F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti – art. 26.18 della N.T.A.
	Viabilità di progetto – art. 16.4 delle N.T.A.
	P – Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici
	P – Parcheggi pubblici di progetto
	Aree oggetto di sola cessione alla P.A. nell'ambito dei P.U.C. e/o dei P.A.C.

Gli articoli rilevanti per la presente relazione di variante sono riportati in seguito.

Per gli ambiti soggetti a Piani Attuativi, l'art. 11.1 delle N.T.A. del P.O. riporta:

3. Il Piano Operativo individua nelle Tavv. Q. P. 02, i comparti delle aree di trasformazione o di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, o Piano di Recupero o di Rigenerazione urbana, dove in linea di massima sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi

comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma D. T. 02b allegate alle presenti norme.

5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole Q. P. 02 e/o nelle Schede Norma D. T. 02b; l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di P.O. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo.

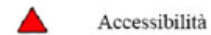
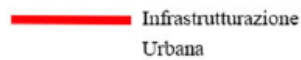
Di seguito un estratto delle Schede Norma dell'AT TU_C.cop 1 e dell'AT TU_C.cop 2 di cui ai commi 3 e 5 del sopracitato articolo:

TU_C.cop 1	TU_C.cop 2
<p>FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO</p> <p>Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:</p> <p>b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo;</p> <p>c) Commerciale al dettaglio;</p> <p>f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;</p> <p>È possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.</p>	<p>FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO</p> <p>Funzioni prevalenti ai sensi dell'art. 15 delle NTA:</p> <p>b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo;</p> <p>f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;</p> <p>È possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26. 12 delle N.T.A., ad esclusione di quelle sopra citate.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO</p> <p>S.T.: 90.441 mq</p> <p>S.F.:72.415 mq</p> <p>D.T.: 17.996 mq</p> <p>I.T.: 0,35mq/mq</p> <p>S.E.*: 31.650 mq</p> <p>I.C.: .45%</p> <p>Hmax: 12 metri</p> <p>La fascia F5 adiacente a Via Sicilia e antistante il comparto dovrà essere utilizzata per la creazione di fosso idraulico, così come previsto all'art. 11.3 e all'art. 26.18 delle NTA sulla base di progetti esecutivi. Le parti non necessarie alla messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzate per l'allestimento di parcheggi di sosta privati e pubblici.</p>	<p>DIMENSIONAMENTO</p> <p>S.T.: 64.849 mq</p> <p>S.F.:45.153 mq</p> <p>D.T.: 19.696 mq</p> <p>I.T.: 0,35 mq/mq</p> <p>S.E.*: 22576 mq</p> <p>I.C.: 50 %</p> <p>Hmax: 12. metri</p>

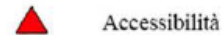
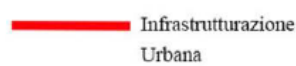
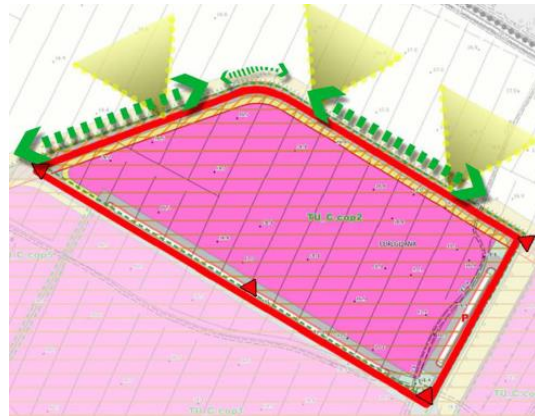
* Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

> Scheda d'ambito e Schema metaprogettuale — TU_C.cop 1



> Scheda d'ambito e Schema metaprogettuale — TU_C.cop 2



Per gli ambiti classificati come “F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti”, l’articolo 26.17 delle N.T.A. del R.U. riporta:

5. Sono aree poste all’interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e pur essendo identificate dal P. O. nel territorio urbanizzato non sono interessate da previsioni di trasformazione nel presente P. O. Il P. O. assegna a tali aree una destinazione agricola periurbana con carattere anche di

tutela paesaggistica e di tutela ambientale degli insediamenti; tali aree possono ospitare anche interventi di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica degli insediamenti urbani: l'entità e la tipologia degli interventi sarà determinata dai progetti esecutivi da redigere in occasione della predisposizione dei PAC o dei PUC o dei P.d.R. o dei P. R. U. e le opere di messa in sicurezza idraulica o geomorfologica sarà a carico degli operatori proponenti quali condizioni alla attuazione degli interventi.

Per gli ambiti classificati come “P – Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici”, l'articolo 26.19 delle N.T.A. del R.U. riporta:

- 1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art. 16.*
- 2. Nelle Tavv. QP 02 del P. O. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.*
- 3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a P. A. C. e/o P. U. C., P. R. e P. R. U. e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato proponga modifiche all'assetto del P. O., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art. 13.*
- 4. Le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere corredate da idonei spazi di manovra; nel caso di parcheggi da realizzare lungo le strade pubbliche comunali è necessario arretrare gli stessi in maniera idonea per consentire la manovra di entrata e di uscita senza interferire con il normale traffico stradale e in modo da non ridurre il numero dei posti auto a causa degli accessi alle singole abitazioni. Le dimensioni dei parcheggi devono avere una dimensione minima di mt. 2, 50 x 5, 00 e ai fini del calcolo del numero dei posti auto si considera 25 mq. ciascuno., compreso lo spazio di manovra.*

2.0 Motivazione e contenuti della proposta di variante

Scopo della presente relazione è quello di illustrare la particolare situazione urbanistica del Comune di Casciana Terme Lari, nell'ottica di rendere perfettamente coerente quanto prescritto dal R.U. per i Comparti 7 e 8 con le prescrizioni del P.O. adottato e delle Schede Norma per le Aree di trasformazione TU_C.cop1 e TU_C.cop2.

La presente proposta di variante al R.U. è coerente con quanto dettato dall'articolo 29, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo adottato:

- 6. Prima della definitiva approvazione del PO è possibile adottare ed approvare varianti agli strumenti urbanistici vigenti degli estinti Comuni di Casciana Terme e Lari purché le stesse siano conformi alla L.R. 65/2014 e al PO adottato.*

2.1 Destinazioni d'uso

Una differenza sostanziale tra il vigente R.U. e il P.O. adottato è l'assenza nel R.U. di Schede Norma che specifichino le destinazioni d'uso di ciascuna area D2 soggetta a Piano Attuativo.

La Variante al R.U. ammette nelle zone D2 la destinazione "Commerciale all'ingrosso e depositi" così come indicata con lettera g) all'art. 6 comma 2 delle N.T.A. del R.U.. Tale integrazione è da inserirsi nell'articolo 21.1.5, comma 2. In questo modo, nelle zone D2 viene inclusa una destinazione che compare più volte nelle Schede Norma del P.O., come nel presente caso delle Schede Norma degli AT TU_C.cop1 e TU_C.cop2.

All'art. 29 "Norme transitorie" delle N.T.A. del P.O. adottato, si riporta:

- 1. Dopo l'adozione del P. O. e fino alla sua approvazione gli interventi edilizi richiesti sulla base dei due Regolamenti Urbanistici dei due estinti Comuni di Casciana Terme e di Lari dovranno essere conformi anche al presente Piano Operativo, ad eccezione delle destinazioni d'uso di analoga tipologia identificate in maniera diversa negli strumenti urbanistici vigenti e nel PO.*

Dunque anche includendo in maniera esplicita la destinazione "Commerciale all'ingrosso e depositi" nelle Zone D2 in genere, non sarà possibile insediare tale attività nei luoghi per i quali il P.O. adottato, attraverso le Schede Norma, abbia già prefissato differenti destinazioni.

Si riporta in seguito un estratto della normativa oggetto di variante:

Destinazione d'uso del Comparto 7

STATO VIGENTE	STATO VIGENTE	VARIANTE
Regolamento Urbanistico	Piano Operativo adottato	Regolamento Urbanistico variato
<p>Articolo 21.1.5 comma 2:</p> <p><i>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..</i></p>	<p>Allegato D.T. 02a "Schede Norma per insediamenti minori in territorio rurale" – Scheda Norma Area di trasformazione TU_C.cop1:</p> <p><i>b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.</i></p> <p><i>c) Commerciale al dettaglio;</i></p> <p><i>f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;</i></p>	<p>Articolo 21.1.5 comma 2:</p> <p><i>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..</i></p>

Destinazione d'uso del Comparto 8

STATO VIGENTE	STATO VIGENTE	VARIANTE
Regolamento Urbanistico	Piano Operativo adottato	Regolamento Urbanistico variato
<p>Articolo 21.1.5 comma 2:</p> <p><i>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..</i></p>	<p>Allegato D.T. 02a "Schede Norma per insediamenti minori in territorio rurale" – Scheda Norma Area di trasformazione TU_C.cop2:</p> <p><i>b) Industriale e artigianale, con l'esclusione delle attività estrattive, degli impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.</i></p> <p><i>f) Commerciale all'ingrosso e Depositi;</i></p>	<p>Articolo 21.1.5 comma 2:</p> <p><i>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..</i></p>

2.2 Posizionamento dei parcheggi pubblici e zona F5

Relativamente al Comparto 7, gli elaborati grafici del R.U. propongono un assetto dei parcheggi pubblici differente da quello riscontrato negli elaborati grafici del P.O. adottato. Risulta inoltre mancante una fascia di Zona F1 “Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche” che rispecchi la fascia F5 “Parti del territorio destinate a verde a tutela degli insediamenti” introdotta invece dal P.O. adottato. Risulta inoltre mancante una corrispondenza grafica tra la fascia F5 del P.O. adottato e l’assetto del Comparto 8 nel R.U. vigente.

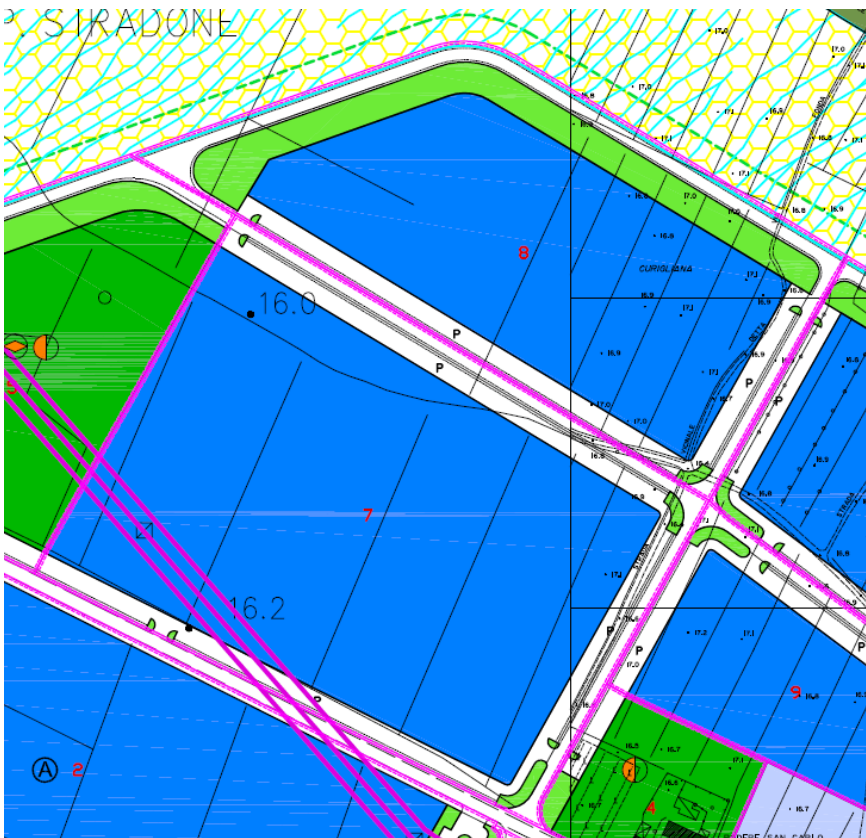
La Variante al R.U. recepisce con anticipo il layout del P.O. senza compromettere la quantità di parcheggi pubblici da garantire in sede di attuazione del Comparto 7, secondo le prescrizioni dell’art. 21.1.10 del R.U.:

Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all’assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.

La quantificazione delle dotazioni territoriali è affrontata al capitolo successivo.

Si riportano qui sotto gli estratti relativi alla localizzazione delle aree a parcheggio per l’area di interesse e il recepimento della zona F5 su entrambi i comparti. Per una visuale d’insieme della Tavola 3a variata, si rimanda all’elaborato 2.2 “Tavola di variante”.

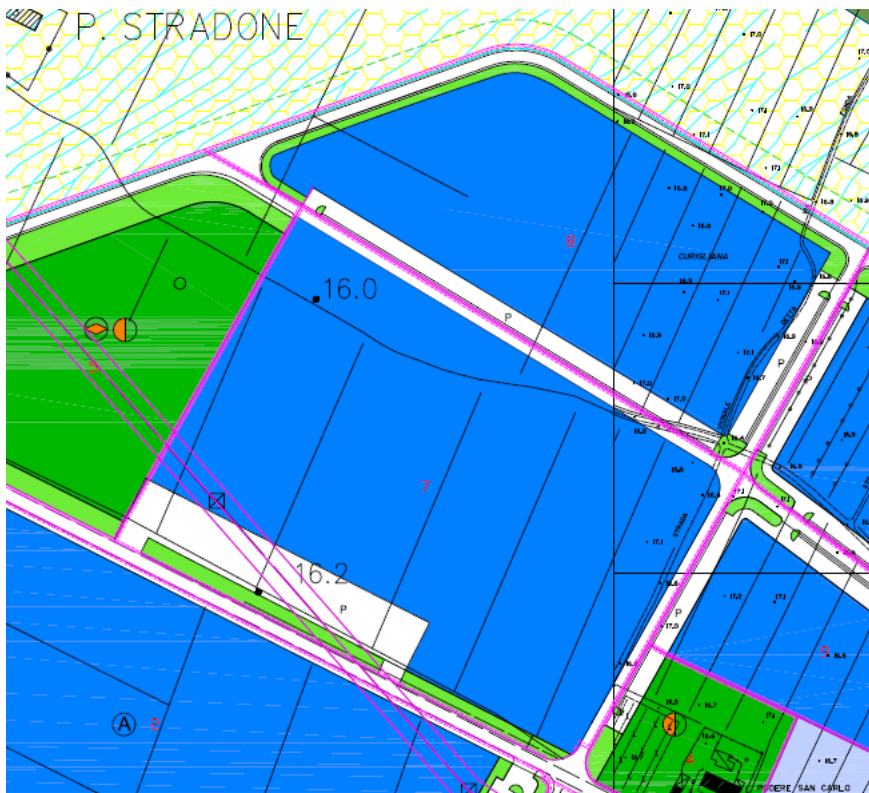
> R.U. vigente Tavola 3a: dettaglio Comparto 7 e Comparto 8



> P.O. adottato Tavola QP01a: dettaglio Area TU_C.cop 1 e TU_C.cop 2



> Variante al R.U. Tavola 3a: dettaglio Comparto 7 e Comparto 8



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

2.3 Parametri urbanistici

Un'ulteriore differenza tra il vigente R.U. e il P.O. adottato è l'uso, nel P.O. adottato, dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R, ossia il regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Recepire nella variante al R.U. i dimensionamenti complessivi prescritti dal P.O., leggermente superiori a quelli contenuti nel R.U. vigente, è coerente con le prescrizioni e previsioni del P.S. vigente, poiché il dimensionamento del Piano Operativo adottato è desunto dalle tabelle dimensionali del Piano Strutturale vigente.

Per confrontare i parametri urbanistici derivanti dai due diversi regolamenti regionali, sono fornite dagli stessi le indicazioni di raffronto (vedasi Allegato 1 del Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R). Le **voci in grassetto** sono quelle utilizzate per il confronto delle quantità prescritte dal R.U. per i Comparti 7 e 8 e dal P.O. per le Aree TU_C.cop 1 e TU_C.co 2:

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	DISCIPLINA	INDICAZIONI DI RAFFRONTO CON LA DISCIPLINA PREVIGENTE CONTENUTA NEL REGOLAMENTO DI CUI AL D.P.G.R. n. 64/R/2013
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.	Art. 6	L'indice di edificabilità territoriale (IT) incorpora i parametri "indice di fabbricabilità territoriale" (It) e "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) di cui agli artt. 6 e 7 del D.P.G.R. n. 64/R/2013. Nota: Il R.U. utilizza la dicitura S.U.L./S.T. per indicare l'indice Ut.
6 - Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica.	Art. 5	Le aree per dotazioni territoriali (DT) corrispondono e sono da considerarsi equivalenti al parametro "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) di cui all'art. 5 del D.P.G.R. n. 64/R/2013. Nota: Il R.U. indica direttamente le quantità per le diverse tipologie di spazi e attrezzature pubbliche senza indicare la Sap totale.

11 – Indice di copertura	IC	Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).	Art. 16	L'indice di copertura (IC) corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "rapporto di copertura" (Rc) di cui all'art. 16 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.
27 – Altezza del fronte	HF	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	Art. 17	L'altezza del fronte (HF) e l'altezza dell'edificio (HMax) corrispondono con parziali modifiche al parametro "altezza massima" (Hmax) di cui all'art. 18 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.
28 – Altezza dell'edificio	Hmax	Altezza massima tra quelle dei vari fronti.	Art. 18	L'altezza del fronte (HF) e l'altezza dell'edificio (HMax) corrispondono con parziali modifiche al parametro "altezza massima" (Hmax) di cui all'art. 18 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.
44 – Superficie edificabile (o edificata)	SE	Porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.	Art. 10	La superficie edificabile (o edificata) (Se) corrisponde con parziali modifiche al parametro "superficie utile lorda" (Sul) di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.

Il confronto tra quantità nel R.U. e nel P.O. adottato evidenzia che la somma delle dotazioni territoriali prescritte dal R.U. è superiore alle Dotazioni Territoriali prescritte dal P.O. per entrambi i comparti. La classificazione del R.U. per le dotazioni territoriali è stata mantenuta, ma le superfici sono state riassegnate considerando la somma finale rappresentata dal valore "Dotazioni Territoriali" delle Schede Norma del P.O..

Le tabelle alle pagine seguenti confrontano i parametri delle aree secondo i diversi strumenti urbanistici. In **rosso** sono evidenziati i dati della Variante.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Parametri urbanistici del Comparto 7/TU_C.cop 1

Le dotazioni di parcheggi pubblici e le aree da cedere del Comparto 7 si scostano di poco, in difetto, dai valori del R.U.. La Superficie Territoriale e Fondiaria aumentano leggermente.

L'altezza massima dipenderà dal valore stabilito dal Piano Operativo.

STATO VIGENTE		STATO VIGENTE		VARIANTE ANTICIPATORIA	
Regolamento Urbanistico Comparto 7		Piano Operativo adottato TU_C.cop 1		Regolamento Urbanistico variato Comparto 7 / Futuro TU_C.cop 1	
S.T.	90.125 mq	S.T.	90.441 mq	S.T.	90.441 mq
S.F.	72.102 mq	S.F.	72.415 mq	S.F.	72.415 mq
Verde pubblico	0 mq	D.T.	17.996 mq	D.T.	17.996 mq
Parcheggi pubblici	12.153 mq				
Aree da cedere	5.870 mq				
Strade	0 mq				
S.U.L. Max (S.U.L./S.T.)	35%	I.T.	0,35 mq/mq	S.U.L. Max (S.U.L./S.T.)	35%
		S.E.	31.650 mq	S.U.L. Max	31.650 mq*
R.C.	50%	I.C.	45%	R.C.	45%
Altezza	12 ml	Hmax	12 m	Hmax	Da P.O.

* Il valore della SUL Max prevale sulla SUL ottenuta dal rapporto S.U.L./S.T.

Parametri urbanistici del Comparto 8/TU_C.cop 2

Le quantità di parcheggi pubblici e le aree da cedere del Comparto 8 subiscono una netta diminuzione a seguito del contestuale ridimensionamento delle Dotazioni Territoriali dell'Area di trasformazione TU_C.cop 2. La Superficie Fondiaria aumenta di circa 5.000 mq.

L'altezza massima dipenderà dal valore stabilito dal Piano Operativo.

STATO VIGENTE		STATO VIGENTE		VARIANTE	
Regolamento Urbanistico Comparto 8		Piano Operativo adottato TU_C.cop 8		Regolamento Urbanistico variato Comparto 8 / Futuro TU_C.cop 2	
S.T.	64.770 mq	S.T.	64.849 mq	S.T.	64.849 mq
S.F.	39.543 mq	S.F.	45.153 mq	S.F.	45.153 mq
Verde pubblico	9.535 mq	D.T.	19.696 mq	D.T.	19.696 mq
Parcheggi pubblici	6.473 mq				
Aree da cedere	9.219 mq				
Strade	0				
S.U.L. Max (S.U.L./S.T.)	35%	I.T.	0,35 mq/mq	S.U.L. Max (S.U.L./S.T.)	35%
		S.E.	22.576 mq	S.U.L. Max	22.576 mq*
R.C.	50%	I.C.	50%	R.C.	50%
Altezza	12 ml	Hmax	12 m	Hmax	Da P.O.

* Il valore della SUL Max prevale sulla SUL ottenuta dal rapporto S.U.L./S.T.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Le modifiche sopra individuate sono da inserirsi nelle N.T.A. del R.U. tramite un aggiornamento delle tabelle dei parametri urbanistici per l'U.T.O.E. di Perignano zona industriale. Si riporta qui sotto un esempio di tabella aggiornata con i nuovi parametri urbanistici:

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
7	90.441	72.415	17.996				35%*	45%	da P.O.
8	64.849	45.153	19.696				35%**	50%	da P.O.
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12ml
Totale	245.187	179.986	65.171						

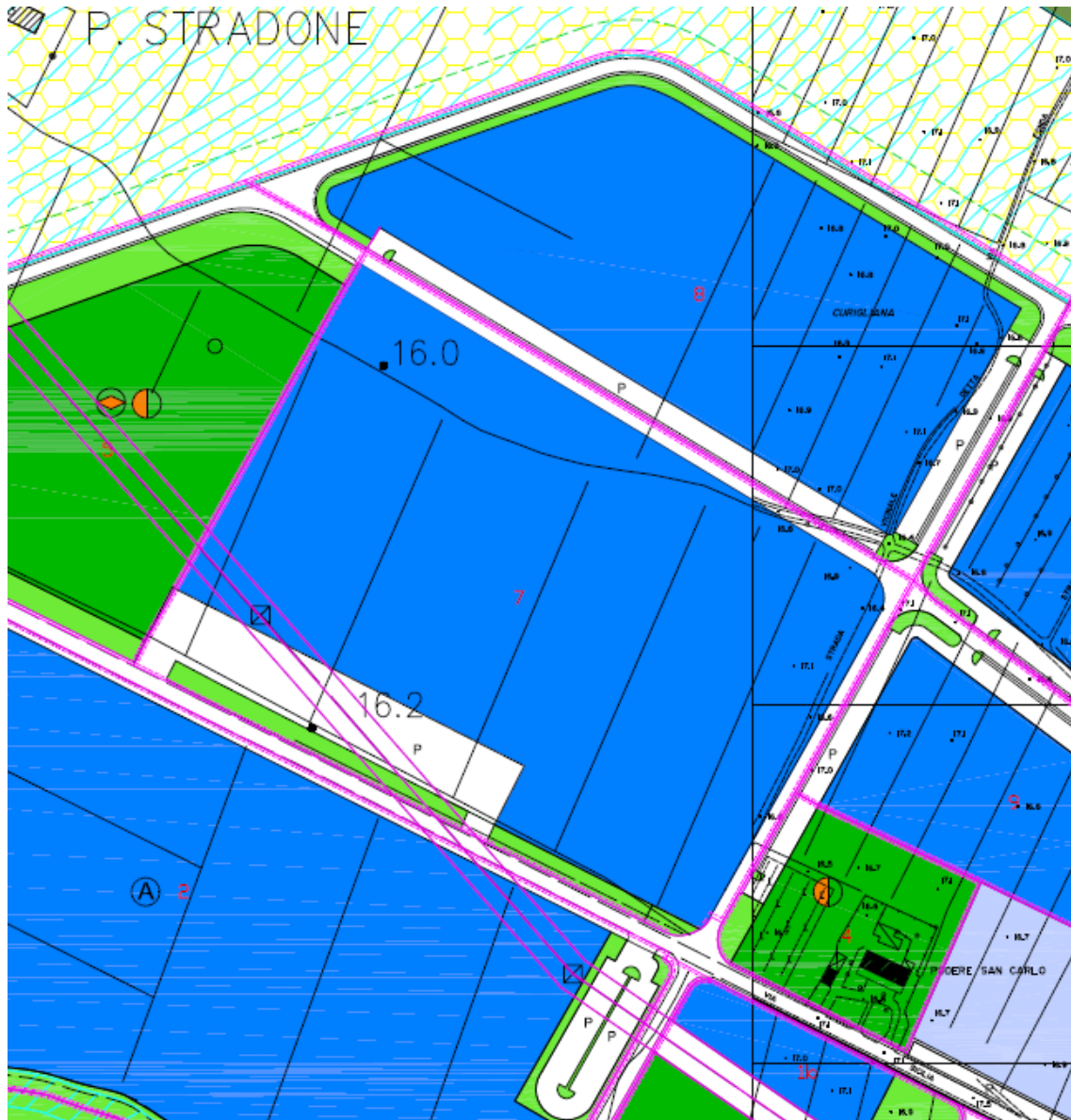
* La quantità di S.U.L. Max assegnata al comparto è pari a 31.650 mq; tale valore prevale sulla S.U.L. calcolata con i valori tabellari

** La quantità di S.U.L. Max assegnata al comparto è pari a 22.576 mq; tale valore prevale sulla S.U.L. calcolata con i valori tabellari

Per riflettere queste modifiche anche a livello grafico, sono stati prodotti gli elaborati 2.2 "Tavola di Variante" che recepisce nelle tavole del R.U. i seguenti dettagli della Tavola "Strategie per il territorio rurale" del P.O. adottato:

- Perimetro del Comparto 7, per renderlo conforme al perimetro dell'AT TU_C.cop1;
- Azzonamento interno al perimetro delle aree TU_C.cop1 e TU_C.cop2, per riportare quanto rappresentato nel P.O.; oltre all'area a parcheggio del TU_C.cop1, è stata modificata la fascia F1 del Comparto 8, esclusivamente a livello grafico, per meglio rappresentare la distribuzione delle infrastrutture verdi e della superficie fondiaria.

> Estratto elaborato 2.2.1 "tavola di variante – Regolamento Urbanistico 3A"



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> Estratto elaborato 2.2.3 "tavola di variante – Regolamento Urbanistico 8L.1"

