

UFFICIO URBANISTICA

ADOZIONE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DEGLI ART. 17 E 19 DELLA L.R. N. 65 DEL 10/11/2014.
LOCALIZZAZIONE DI UN'AREA COMMERCIALE RELATIVA A MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NEL
CAPOLUOGO -CAVRIGLIA-

N.T.A. PIANO STRUTTURALE **STATO ATTUALE**



Responsabile Procedimento: Geom. Piero Secciani

Garante: Geom. Maurizio Bartolommei

ART. 25 – TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, articolate per funzione e per UTOE, del dimensionamento di Piano Strutturale:

1) TABELLA “A”
funzione **residenziale**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
<i>Cavriglia</i>	<i>mq. 28.040</i>
<i>Il Neri</i>	<i>mq. 2.830</i>
<i>Castelnuovo S.</i>	<i>mq. 17.500</i>
<i>Massa dei S.</i>	<i>mq. 4.000</i>
<i>Meleto</i>	<i>mq. 3.330</i>
<i>Vacchereccia</i>	<i>mq. 7.670</i>
<i>Cetinale</i>	<i>mq. 9.330</i>
<i>S.Cipriano</i>	<i>mq. 6.670</i>
<i>S.Barbara</i>	<i>mq. 11.330</i>
<i>Montegonzi</i>	<i>mq. 1.300</i>

2) TABELLA “B”
funzione attività **industria, artigianato incluse attività commerciali all'ingrosso e depositi**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
<i>Castelnuovo dei Sabbioni</i>	<i>mq. 500¹</i>
<i>Area Centrale</i>	<i>mq. 66.500</i>
<i>Area Mineraria</i>	<i>mq. 156.750 (114.000+42.750²)</i>

¹ la quota riservata alla funzione industria e artigianato riservata al comparto del RUC1 è stata calcolata sulla base del seguente ragionamento: il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

² gli strumenti urbanistici comunali prevedevano la realizzazione di due sottozone per attrezzature di supporto alle attività produttive (zone F4F2 e F4F4). Le due zone si caratterizzavano la prima come insediamento a carattere prettamente direzionale mentre la seconda come insediamento a carattere misto produttivo, direzionale e commerciale. Ai fini analitici si è supposto che per quanto riguarda il centro intermodale (50.000 mq di superficie coperta), circa il 10% della S.U.L. fosse destinata a direzionale, mentre il restante 90% circa il 20% a commercio all'ingrosso ed il 70% a deposito.

3) TABELLA "C"
funzione **turistico ricettiva**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
<i>Cavriglia</i>	<i>mq. 10.000</i>
<i>Castelnuovo dei Sabbioni</i>	<i>mq. 10.500³</i>
<i>Massa dei Sabbioni</i>	<i>mq.680⁴</i>
<i>San Cipriano</i>	<i>mq. 1.330</i>
<i>Sistema Cavriglia-sottozone esterne all'U.T.O.E.</i>	<i>1.036 posti letto + mq. 3.300</i>

4) TABELLA "D"
funzione **direzionale**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L.)
<i>Castelnuovo dei Sabbioni</i>	<i>mq. 500⁵</i>
<i>Area Centrale</i>	<i>mq. 3.300</i>
<i>Area Mineraria</i>	<i>mq. 4.750</i>

³ ai 10.000 calcolati in sede di avvio del procedimento è stata aggiunta la quota riservata alla funzione turistico ricettiva riservata al comparto del RUC1 sulla base del seguente ragionamento:

il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto da Regolamento Urbanistico è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

⁴ riguardo al dato dell'U.T.O.E. Massa dei Sabbioni, per rendere uniformi i dimensionamenti delle varie U.T.O.E. e assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è proceduto alla trasposizione del dato (incremento del 50% dell'esistente) in metri quadri sulla base del seguente ragionamento:

dalla visura catastale effettuata sull'immobile (foglio 27 part. 124 e 125) si ricava che lo stesso si compone di una porzione destinata ad ufficio per un totale di mc 3.869 e di una porzione destinata a garage per un totale di 66 mq. Presupponendo, per approssimazione, che i mc indicati catastalmente risultino dalla S.U.L. moltiplicata per 3 (altezza di piano assunta per le trasposizioni Volume – S.U.L.) si ha: $3.869/3 = 1269,6 \text{ mq} + 66 \text{ mq} = 1335,6 \text{ mq}$ di S.U.L. attuale. Il 50% della S.U.L. attuale è quindi computabile in 677,8 mq approssimati a 680 mq.

⁵ la quota riservata alla funzione industria e artigianato riservata al comparto del RUC1 è stata calcolata sulla base del seguente ragionamento:

il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.