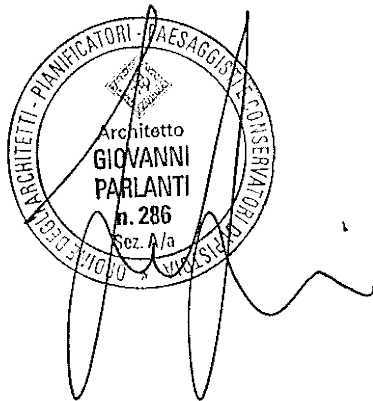


# PIANO OPERATIVO



**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Paes. Giulia Mancini**

*Elaborazione grafica e GIS*

**Dott. geologo Gian Franco Ruffini**

**Dott. geologo Leonardo Ruffini**

*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**

**Ing. Simone Pozzolini**

*Studi idraulici*

**Ing. Chiara Salatino**

*Responsabile del procedimento*

**Sandro Ceccarelli**

*Sindaco*

**Carducci Chiara**

*Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

## ALLEGATO D

### Dimensionamento e verifica standards

Adottato con Delibera CC. nr. del

Approvato con Delibera CC. nr. del

*Febbraio 2020*



**INDICE**

<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>2</b>
<b>DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI.....</b>	<b>4</b>
UTOE G2 – ADDIZIONI .....	4
UTOE G3 – CASINO DI TERRA.....	4
UTOE G4 – TABACCAIA.....	5
UTOE G8 – BORGO.....	5
<b>PIANO OPERATIVO – PREVISIONI QUINQUENNALI TERRITORIO COMUNALE – SINTESI.....</b>	<b>6</b>
COMPLESSIVO TERRITORIO URBANIZZATO – RESUDIO PS .....	6
<b>DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARDS.....</b>	<b>7</b>
Dimensionamento attrezzature scolastiche (F1).....	7
Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2) .....	7
Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3).....	8
Dimensionamento parcheggio pubblico (PP).....	9
<b>VERIFICA STANDARD.....</b>	<b>11</b>

---

**DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE****Settore Residenziale/Attività urbana**

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
U.T.O.E. G.1 – Nucleo antico	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	11.900	4.843,5	750	7.056,5
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	9.170	1.426	874	7.744
UTOE G4 – Tabaccaia	2.450	0	1.722,5	2.450
UTOE G5 – Fattoria Ricrio	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	-----	593	0	-----
U.T.O.E. G7 – Il paradiso	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G8 – Il borgo	-----	0	0	-----
<b>TOTALE</b>	<b>23.520</b>	<b>6.862,5</b>	<b>3346,5</b>	<b>16.657,50</b>

**Commerciale e per Servizi**

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
U.T.O.E. G.1 – Nucleo antico	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	-----	0	1900	1900
UTOE G4 – Tabaccaia	-----	0	0	-----
UTOE G5 – Fattoria Ricrio	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G7 – Il paradiso	-----	0	0	-----

**Piano Operativo**

U.T.O.E. G8 – Il borgo	-----	0	0	-----
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1900</b>	<b>1900</b>

**Settore Turistico - ricettivo**

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
U.T.O.E. G.1 – Nucleo antico	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.2 – Addizioni	-----	0	0	-----
U.T.O.E. G.3 – Casino di Terra	2800	0	0	2800
UTOE G4 – Tabaccaia	4.655	0	4.655	4.655
UTOE G5 – Fattoria Riccio	1.680	0	0	1.680
U.T.O.E. G6 – Cerretelle	0	2.035	0	0
U.T.O.E. G7 – Il paradiso	350	0	365	350
U.T.O.E. G8 – Il borgo	2100		2100	2100
<b>TOTALE</b>	<b>11.589</b>	<b>2035</b>	<b>7.120</b>	<b>9.554</b>

\* Per il comparto Turistico Ricettivo il Piano Strutturale stima un dimensionamento 1 PL = 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servi complementari fino ad un massimo di 35 mq slp.

**DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI****UTOE G2 – ADDIZIONI****Residenziale/attività urbana**

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (mq.)			PIANO STRUTTURALE (mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
F3.2* ERP	0	750	750		
Tot. parziale	0	750	750		
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>7.056,5</b>	<b>6.306,5</b>

**UTOE G3 – CASINO DI TERRA****Residenziale/attività urbana**

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (mq.)			PIANO STRUTTURALE (mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
RQ_01 Ex Pastificio Mocajo comp.2	0	874	874		
Tot. parziale	0	874	874		
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>874</b>	<b>874</b>	<b>7.744</b>	<b>6.870</b>

**Commerciale e Servizi**

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (mq.)			PIANO STRUTTURALE (mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
RQ_01 Ex Pastificio Mocajo comp.2	1900	0	1900		
Tot. parziale	1900	0	1900		
<b>TOTALE</b>	<b>1900</b>	<b>0</b>	<b>1900</b>	<b>1900</b>	<b>0</b>

**UTOE G4 – TABACCAIA****Turistico – Ricettivo**

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (mq.)			PIANO STRUTTURALE (mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
Piano di recupero	0	5.000	5000		
Tot. parziale	0	5.000	5000		
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>5000</b>		

\*Il piano strutturale stimava per l'UTOE - G4 Tabaccaia una S.L.P (SE) esistente pari 5.330 mq. Considerando che il nuovo Piano Operativo non riconferma la previsione residenziale, riteniamo opportuno destinare l'intera SE di recupero a Turistico Ricettivo

**UTOE G8 – BORGO****Turistico – Ricettivo**

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (mq.)			PIANO STRUTTURALE (mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
Piano di Lottizzazione	2.100	0	2.100		
Tot. parziale	2.100	0	2.100		
<b>TOTALE</b>	<b>2.100</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>		

**PIANO OPERATIVO – PREVISIONI QUINQUENNALI TERRITORIO COMUNALE – SINTESI**

(All. 2B – Delibera 682 del 26.06.2017, Regione Toscana Regolamento 32/R)

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c.4) mq. di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SUL
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	0	1.624	1.624		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.900	0	1.900	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	2.100	5.000	7.100	0
<b>TOTALI</b>	<b>1.900</b>	<b>1.624</b>	<b>3.524</b>	<b>2.100</b>	<b>5.000</b>	<b>7.100</b>	<b>0</b>

\*Nota: La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, con verbale 08/02/2019 si è espressa quanto segue:

- UTOE G4 - TABACCAIA  
SE = max 5.000 mq complessiva ( 200 posti letto) da recupero del patrimonio edilizio esistente
- UTOE G8 - IL BORGO  
Ampliamento dell'attività esistente a campeggio: 30 piazzole (90 P.L.)  
SE max 2.100 mq (60 P.L.) Per realizzazione nuova edificazione alberghiera

**COMPLESSIVO TERRITORIO URBANIZZATO – RESUDIO PS**

Categorie funzionali	DIMENSIONAMENTO (mq.)			PIANO STRUTTURALE (mq.)	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
RESIDENZIALE/ATT.URBANA	0	1.624	1.624	14.800,5	13.176,5
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	-----	0
TURISTICO – RICETTIVO	0	0	0	-----	0
COMMERCIALE E SERVIZI	1.900	0	1.900	1.900	0

**DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARDS****Dimensionamento attrezzature scolastiche (F1)**

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
U.T.O.E. G. 2 Addizioni	Scuola elementare	3.680	0	0
<b>Tot. parziale UTOE G.2 Addizioni</b>		<b>3.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTREZZATURE SCOLSASTICHE (F1)</b>		<b>3.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>3.680</b>		

**Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2)**

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
U.T.O.E. G1 – Nucleo Antico	Giardini pubblici Teatro	805	0	0
	Giardini pubblici Loc.la Chiusa	1.544	0	0
<b>Tot. parziale UTOE G1 Nucleo Antico</b>		<b>2.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
U.T.O.E. G2 – Addizioni	Giardini privati di uso pubblico Il Poderino	910	0	0
	Giardini privati di uso pubblico La Banna	922	0	0
	Verde pubblico cimitero	1018	0	0
	Verde pubblico via del Poggetto	1.930	0	0
	Verde pubblico via dei tre Comuni	2.672	0	0
	Verde pubblico via dei tre Comuni/via Palestro	407	0	0
	Verde pubblico via Don Rafanelli	137	0	0
	Giardini pubblici via della Chiesa/via dei tre Comuni	3.660	0	0
	Verde pubblico via della Chiesa	210	0	0
	Verde pubblico Il Barco	1.228	0	0
	Verde pubblico Il Barco	1.843	0	0
	Campo sportivo	29.045	0	0
	Verde pubblico attrezzato 1 - AT_01 Loc. il Fontino	0	1.018	0
<b>Tot. parziale UTOE G2</b>		<b>45.104</b>	<b>1.018</b>	<b>0</b>
U.T.O.E. G3 –	Verde pubblico	1.184	0	0



## Piano Operativo

<b>Casino di Terra</b>	Verde pubblico di progetto SR 68	0	0	2.099
<b>Tot. parziale UTOE G3</b>		<b>1.184</b>	<b>0</b>	<b>2.099</b>
<b>U.T.O.E. G.6 – CERRETE LLE</b>	Verde pubblico di progetto	0	1.025	
<b>Tot. parziale UTOE G6</b>		<b>0</b>	<b>2043</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (F2)</b>		<b>48.637</b>	<b>2.043</b>	<b>2.099</b>
				<b>52.779</b>

## Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3)

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Esistente (sup. mq.)</b>	<b>In attuazione (sup. mq.)</b>	<b>Progetto (sup. mq.)</b>
<b>U.T.O.E. G 1 – Nucleo Antico</b>	Chiesa dei Santi Lorenzo e Agata	400	0	0
	Teatro Marchionneschi	300	0	0
	Palazzo Comunale	280	0	0
	Poste	35	0	0
	Croce Rossa	125	0	0
	Farmacia Comunale	30	0	0
	CIAF	30	0	0
	Chiesa della Madonna del Carmine	367	0	0
<b>Tot. parziale UTOE G1</b>		<b>2.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>U.T.O.E. G 2 – Addizioni</b>	Cimitero	5.807	0	0
	Magazzino comunale	3.463	0	0
	Caserma Carabinieri	600	0	0
	Ambulatorio	1.297	0	0
	Area Lavatoi	3.534	0	0
<b>Tot. parziale UTOE G2</b>		<b>14.701</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>U.T.O.E. G 3 – Casino di Terra</b>	Area ferroviaria e stazione	5.106	0	0
	Area adiacente stazione	707	0	0
	Area distributore	845	0	155
	Area ex scuola	394	0	0
	Area nuova SR 68 di progetto	0	0	7.253
<b>Tot. parziale UTOE G2</b>		<b>7.052</b>	<b>0</b>	<b>7.408</b>

<b>TOTALE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (F3)</b>	<b>24.102</b>	<b>0</b>	<b>7.408</b>
	<b>31.510</b>		

## Dimensionamento parcheggio pubblico (PP)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
<b>U.T.O.E. G1 – Nucleo Antico</b>	Parcheggio pubblico via del Mandorlo	4.143		
<b>Tot. parziale UTOE 1.A.1</b>		<b>4.143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>U.T.O.E. G1 – Addizioni</b>	Parcheggio privato di uso pubblico Il Poderino	746		
	Giardini privati di uso pubblico La Banna	1.014		
	Parcheggio pubblico cimitero	1.211		
	Parcheggio pubblico via dei tre Comuni	102		
	Parcheggio pubblico via Don Rafanelli	401		
	Parcheggio pubblico via Don Rafanelli	581		
	Parcheggio pubblico via Don Rafanelli	135		
	Parcheggio pubblico Il Renaio	809		
	Parcheggio pubblico fronte Chiesa	44		
	Parcheggio pubblico fianco Chiesa	258		
	Parcheggio pubblico piazzetta via Roma	332		
	Parcheggio pubblico Giardini pubblici via della Chiesa/via dei tre Comuni	915		
	Parcheggio pubblico Il Barco sopra	127		
	Parcheggio pubblico Il Barco sotto	221		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sopra	160		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sopra	112		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sopra	378		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sotto	82		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sotto	93		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sotto	107		
	Parcheggio pubblico via dei Mulini sotto	95		
Parcheggio pubblico via dei Mulini sotto	151			
Parcheggio pubblico campo sportivo	1.198			
AT_01 Loc. il Fontino			1.211	
IDC O1 Via dei Mulini			569	

## Piano Operativo

<b>Tot. parziale UTOE G2</b>		<b>9.272</b>	<b>1.780</b>	<b>0</b>
<b>U.T.O.E. G3 – Casino di Terra</b>	RQ_02 Ex Pastificio Mocajo comp.1	0	634	0
	RQ_02 Ex Pastificio Mocajo comp.2	0	0	389
<b>Tot. parziale UTOE G3</b>		<b>0</b>	<b>634</b>	<b>389</b>
<b>U.T.O.E. G 4 – Tabaccaia</b>	Parcheggio privato di uso pubblico di progetto	0	0	900
<b>Tot. parziale UTOE G4</b>				<b>900</b>
<b>U.T.O.E. G.6 – CERRETE LLE</b>	Parcheggio pubblico	0	1150	0
<b>Tot. parziale UTOE G6</b>		<b>9.272</b>	<b>1.150</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO (PP)</b>		<b>9.272</b>	<b>3.564</b>	<b>1.289</b>
				<b>14.116</b>

## VERIFICA STANDARD

### STANDARD FISSATI DAL P.S. (D.M. 1444/69)

Verde	12 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab.
Parcheggi	4 mq./ab.

### POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti al 31/12/2018	=	<b>1.220</b>
	Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio Urbanizzato	=	<b>37</b>
	Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio agricolo	=	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	=	<b>1.257</b>

**abitanti insediati + insediabili**

**N.B.** Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 300 mc = 43,5 mq di SE ad abitante insediato e insediabile o 70,0 mq comprensiva di servizi.

### RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL P.O. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.O.

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>						
<b>Verde</b>	48.637	2.043	<b>50.680</b>	<b>2.099</b>	<b>52.779</b>	<b>15.084</b>
<b>Attrezzature scolastiche*</b>	3.680	0	<b>3.680</b>	<b>0</b>	<b>3.680</b>	<b>5.656</b>
<b>Attrezzature di interesse comune</b>	24.102	0	<b>24.102</b>	<b>7.408</b>	<b>31.510</b>	<b>4.400</b>
<b>Parcheggi</b>	9.272	3.564	<b>12.836</b>	<b>1.280</b>	<b>14.116</b>	<b>5.028</b>

\* Le attrezzature scolastiche devono essere conteggiate insieme a quelle del comune di Castellina Marittima (PI), Casale marittima (PI), Montescudaio (PI), Riparbella (PI), in quanto i plessi scolastici dei cinque comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo, denominato "I.C. Montescudaio I.O. Griselli".

**N.B.** Vista la conformazione morfologica del territorio e considerando che i centri urbani sono rappresentati unicamente da Guardistallo (Capoluogo) e da Casino di terra si ritiene opportuno considerare il fabbisogno complessivo degli standards pubblici al livello comunale. La richiesta di standard pubblici in base alla popolazione esistente e insediabile, è ampiamente soddisfatta a livello comunale, dalle previsioni del Piano Operativo.