

PIANO OPERATIVO

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Dott.ssa Geol. Silvia Bartoletti

Studi geologici

Arch. Nicola Dreini

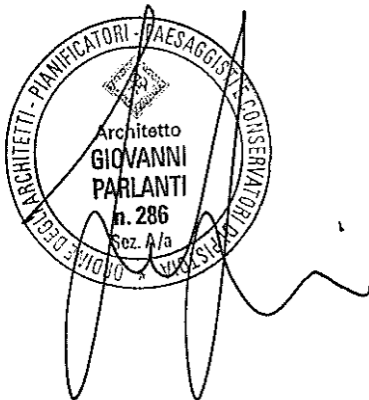
Responsabile del procedimento

Dott. Salvatore Carminitana

Garante della Comunicazione

Claudia Manzi

Sindaco



All. D

Dimensionamento e verifica standards

*Modificato a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni
pervenute, richieste integrazioni del Genio Civile e verbale della
Conferenza Paesaggistica*
STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Del. C.C. n. 15 del 25/03/2019

Approvato con Del. C.C. n. del

Aprile 2023



INDICE

IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE	2
DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI.....	4
UTOE 1.A.1 – Zona artigianale Terra dei Ceci.....	4
UTOE 1.A.2 – Ristorante l’Orso	4
UTOE 2.A.1 – Casetta.....	5
UTOE 3.A.1 – Casale Capoluogo	6
UTOE 3.A.2 – Montaleo	7
UTOE 2.A.3 – Le Poggiarelle	7
UTOE R2 – La Ninfea	8
UTOE 2B3 – Ambito di interesse archeologico	8
Complessivo Territorio comunale.....	9
DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARDS	10
Dimensionamento attrezzature scolastiche (F1).....	10
Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2).....	10
Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3)	11
Dimensionamento parcheggio pubblico (PP)	11
Dimensionamento verde sportivo	12
VERIFICA STANDARD	13

- XXXXXX Testo aggiunto a seguito di accoglimento della controdeduzione
- XXXXXX Testo cassato a seguito di accoglimento della controdeduzione
- XXXXXX Testo aggiunto a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica
- XXXXXX Testo cassato a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica

IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE

Settore Residenziale

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
1.A.1 Terra dei Ceci	Ampliamento edifici esistenti	280	0	-----
1.A.2 Ristorante l'Orso	166*	0	166	166
2.A.1 La Casetta	1.000	600	400	400
2.A.3 Poggiarelle	-----	0	0	-----
R.2 La Ninfea	Ampliamento delle strutture esistenti	0	0	-----
3.A.1 Capoluogo	10.000	6.796	1.985	3.204
3.A.2 Montaleo	7.666	2.365	2.818	5.301
TOTALE	18.832	10.041	5.369	9.071

* Il PS indica per l'UTOE il completamento delle strutture esistenti, quindi tale dimensionamento può essere utilizzato in alternativa anche per il settore Turistico – Ricettivo.

Settore Produttivo – Artigianale – Commerciale

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
1.A.1 Terra dei Ceci	Completamento area produttiva	5.800	7.280	7.280
1.A.2 Ristorante l'Orso	-----	0	0	-----
2.A.1 La Casetta	-----	0	0	-----
2.A.3 Poggiarelle	-----	0	0	-----
R.2 La Ninfea	-----	0	0	-----
3.A.1 Capoluogo	-----	0	411	411
3.A.2 Montaleo	-----	0	0	-----
TOTALE	Completamento	5.800	7.691	7.691

Settore Turistico – Sportivo

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
1.A.1 Terra dei Ceci	-----	0	0	-----
1.A.2 Ristorante l'Orso	166*	0	0	166
2.A.1 La Casetta	1.666	0	1.666	1.666
2.A.3 Poggiarelle	140	0	140	140
R.2 La Ninfea	Ampliamento delle strutture esistenti	284	216	-----
3.A.1 Capoluogo	30 PL x 20 mq = 600**	0	333	600
3.A.2 Montaleo	-----	0	0	-----
TOTALE	2.572	284	2.355	2.572

* Il PS indica per l'UTOE il completamento delle strutture esistenti, quindi tale dimensionamento può essere utilizzato in alternativa anche per il settore Residenziale.

** Per il comparto Turistico Ricettivo il Piano Strutturale stima un dimensionamento pari a 60 mc (20 mq di SE) a Posto Letto (PL)

DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI

UTOE 1.A.1 – Zona artigianale Terra dei Ceci

Comparto Industriale – Artigianale – Commerciale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)		
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo	
PRODUTTIVO ARTIGIANALE							
ID 1	0	1.293	0	1.293			
ID 2	0	1.147	0	1.147			
Tot. parziale	0	2.440	0	2.440			
PUC 1	0	4.840	0	4.840			
Tot. parziale	0	4.840	0	4.840			
COMMERCIALE AL DETTAGLIO							
-----	-----	-----	-----	-----			
TOTALE	0	7.280	0	7.280	7.280	0	

UTOE 1.A.2 – Ristorante l'Orso

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 3	20% SE esistente*	0	0	0		
Tot. parziale	20% SE esistente	0	0	0		
TOTALE	20% SE esistente	0	0	0	166	166

* E' consentito anche l'utilizzo della quantità di SE in ampliamento per la destinazione Turistico Ricettiva, anziché per la destinazione Residenziale.

UTOE 2.A.1 – Casetta

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 4	0	330	0	330		
Tot. parziale	0	330	0	330		
TOTALE	0	330	0	330	400	70

Comparto Turistico – Ricettivo

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
AT 1	0	0	1.350*	1.350		
AT 2	500**	0	0	0		
Tot. parziale	500	0	1.350	1.350		
TOTALE	500	0	1.350	1.350	1.666	316

* L'intervento è finalizzato al cambio di destinazione d'uso da RTA a Turistico – Ricettivo puro. La parte di dimensionamento Residenziale è destinata al completamento di fabbricato in realizzazione.

** L'ampliamento è finalizzato all'ampliamento di struttura turistica ricettiva alberghiera esistente.

UTOE 3.A.1 – Casale Capoluogo

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 5	0	115	0	115		
ID 6	0	115	0	115		
ID 7	0	230	0	230		
ID 8	Sopraelevazione	0	0	0		
ID 9	0	80	0	80		
ID 10	0	100	0	100		
ID 11	0	0	Pari alla SE esistente			
Tot. parziale	0	640	0	640		
PUC 2¹	0	230	0	230		
PUC 3*²	0	0	0	0		
PUC 4**	0	0	0	0		
PUC 5	0	180	0	180		
Tot. parziale	0	410 180	0	410 180		
TOTALE	0	1.050 820	0	1.050 820	3.204	2.154 2.384

* L'intervento PUC 3 prevede la realizzazione di Garage e servizi per la residenza per un massimo di 400 mq di SE.

** L'intervento PUC 4 prevede la realizzazione di Garage e servizi per la residenza per un massimo di 150 mq di SE.

Comparto Turistico – Ricettivo

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
PUC 6 ID 15³	100	0	0	0		
Tot. parziale	0	0	0	0		
AT 3	300 500 ⁴ 300	0	0	0		
Tot. parziale	300 500 300	0	0	0		
TOTALE	500 500 400	0	0	0	600	200 0 200

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 24

² Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 46

³ Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 24

UTOE 3.A.2 – Montaleo

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)			
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo		
ID 12	0	230	0	230				
ID 13	0	115	0	115				
Tot. parziale	0	345	0	345				
PUC 7	0	230	0	230				
PUC 8	0	230	0	230				
PUC 9	0	150	0	150				
PUC 10	0	230	0	230				
Tot. parziale	0	840	0	840				
TOTALE	0	1.185	0	1.185			5.301	4.116

UTOE 2.A.3 – Le Poggiarelle

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
ID 14	50 60 ⁵	0	0	0		
Tot. parziale	50 60	0	0	0		
TOTALE	50 60	0	0	0		

⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 2

UTOE R2 – La Ninfea

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
RQ1.1	0	0	Pari alla SE esistente	0		
Tot. parziale	0	0	0	0		
TOTALE	0	0	0	0	0	0

UTOE 2B3 – Ambito di interesse archeologico

Comparto Residenziale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo
RQ2.1	0	0	Pari alla SE esistente	0		
Tot. parziale	0	0	0	0		
TOTALE	0	0	0	0	0	0

Comlessivo Territorio comunale

Interno al Territorio Urbanizzato

Categorie funzionali	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)	
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo (NE + R)
RESIDENZIALE	50 60	2.565 2.335	0	2.565 2.335	9.071	6.456 6.736
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	7.280	0	7.280	7.691	411
COMMERCIALE AL DETTAGLIO (VICINATO)	0	0	0	0		
COMMERCIALE AL DETTAGLIO (MSV)	0	0	0	0		
COMMERCIALE AL DETTAGLIO (GSV)	0	0	0	0		
TURISTICO – RICETTIVO *	900 1-100 900	0	1.350	1.350	2.572	1.222
SERVIZI	0	0	0	0		

* Per il comparto Turistico Ricettivo il Piano Strutturale stima un dimensionamento pari a 60 mc (20 mq di SE) a Posto Letto (PL)

DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARDS

Dimensionamento attrezzature scolastiche (F1)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
3.A.1 Casale capoluogo	Scuola materna	1.798	0	0
	F1.2 Via della Madonna (R 2)	0	0	9.274
Tot. parziale UTOE 3.A.1		1.798	0	9.274
TOTALE ATTREZZATURE SCOLSASTICHE (F1)		1.798	0	9.274
				11.072

Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
3.A.1 Casale capoluogo	F2.1 Via Cecinese	19.371	0	0
	F2.1 Piazza della Chiesa	773	0	0
	F2.2 Via della Ferrona	0	0	1.675
	F2.1 Via Vittorio Veneto	251	0	0
	F2.1 Zona PEEP	312	0	0
	F2.1 Via dei Tre Comuni	5.503	0	0
	PUC 3 ⁶	0	0	8.410
	PUC 4 ⁷	0	0	300
	PAC 2	0	2.367	0
	PAC 3	0	1.162	0
	OP 1 ⁸	0	0	1.177
Tot. parziale UTOE 3.A.1		26.210	3.529	10.385 2.852
3.A.2 Montaleo	PAC 4	0	1.100	0
	PAC 5	0	50	0
	PAC 6	0	1.560	0
Tot. parziale UTOE 3.A.2		0	2.710	0
TOTALE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (F2)		26.210	6.239	10.385 2.852

⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 24

⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 46

⁸ Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

42.834 35.301

Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
3.A.1 Casale capoluogo	F3.1 Magazzino comunale	1.205	0	0
	F3.1 Chiesa della Madonna	130	0	0
	F3.1 Cimitero	2.480	0	0
	A1 Chiesa di Casale Marittimo	345	0	0
	A1 Palazzo comunale	233	0	0
	A1 Struttura socio sanitaria	68	0	0
	A1 Chiesa Piazza del Popolo	105	0	0
	A2 Ufficio postale	70	0	0
	A2 Farmacia	75	0	0
	A2 Teatro	198	0	0
	F3.1 Lavatoi	3.112	0	0
	F3.1 Uffici pubblici Via Vittorio Veneto	846	0	0
	PUC 4 (ampliamento teatro) ⁹	0	0	250
	Tot. parziale UTOE 3.A.1		8.867	0
TOTALE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (F3)		8.867	0	250 0
				9.117 8.867

Dimensionamento parcheggio pubblico (PP)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
1.A.1 Terra dei Ceci	PP1 Via della Terra dei Ceci	601	0	0
	PUC 1	0	0	570
	PAc 1	0	870	0
Tot. parziale UTOE 1.A.1		601	870	570
3.A.1 Casale capoluogo	PP1 Via Cecinese	130	0	0
	PP1 Via della Madonna (cimitero)	740	0	0
	PP1 Via della Madonna	3.610	0	0
	PP1 Via Vittorio Veneto	1.513	0	0

⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 46

	PP1 Via delle Vignacce	250	0	0
	PP1 Via della fonte	100	0	0
	PP1 Zona PEEP	262	0	0
	PP1 Via dei quadri	860	0	0
	PP1 Via della Fornace	796	0	0
	PUC 4 ¹⁰	0	0	1.200
	PUC 7 5	0	0	230
	OP1	0	0	12.270 7.190 ¹¹
	PAC 2	0	833	0
	PAC 3	753	0	0
Tot. parziale UTOE 3.A.1		9.014	833	13.700 7.190
3.A.2 Montaleo	PAC 4	0	400	0
	PAC 5	672	0	0
	PAC 6	648	0	0
Tot. parziale UTOE 3.A.2		1.320	400	0
R2 La Ninfea	PP1 S.P. della Camminata	220	0	0
Tot. parziale UTOE R2		220	0	0
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO (PP)		11.155	2.103	14.270 7.760
				27.528 21.018

Dimensionamento verde sportivo

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
3.A.1 Casale capoluogo	Campo sportivo Via dei Tramerini	9.830	0	0
	Campo sportivo Via dei Tre Comuni	9.081	0	0
Tot. parziale UTOE 3.A.1		18.911	0	0
TOTALE VERDE SPORTIVO		18.911	0	0
				18.911

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento dell'Osservazione n. 46¹¹ Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

VERIFICA STANDARD

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

Verde	9,0 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	2,0 mq./ab.
Parcheggi	2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti al 31/12/2017	=	1.090
	Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio Urbanizzato	=	57 52
	Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio agricolo	=	0
	TOTALE	=	1.147 1.142 abitanti insediati + insediabili

N.B. Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 140 mc = 45 mq di SE ad abitante insediato e insediabile. Per il calcolo degli Abitanti insediabili di previsione P.O. è stata considerata esclusivamente la SE derivante da *NE-Nuova Edificazione* e *R-Riuso*.

La popolazione è suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

UTOE		ABITANTI		
		Esistenti	Di progetto	Totali
Territorio Urbanizzato	1.A.1 – Terra dei Ceci	14	0	14
	1.A.2 – Ristorante L’Orso	2	0	2
	2.A.1 – La Casetta	44	7	51
	2.A.3 – Le Poggiarelle	0	0	0
	3.A.1 – Casale Capoluogo	678	23 18	701 696
	3.A.2 – Il Montaleo	86	27	113
	R2 – La Ninfea	6	0	6
Totale parziale		830	57 52	887 882
Territorio Agricolo	1.B.1 + 1.B.2 + 1.C.1 + 1.C.2 + 2.B.1 + 2.B.2 + 2.B.3 + 2.C.1 + 2.C.2 + 3.B.1 + 3.B.2	260	-----	260
Totale parziale		260	-----	260

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			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde	26.210	6.239	32.449	10.385 2.852	42.834 35.301	10.323 10.278
Attrezzature scolastiche*	1.798	0	1.798	9.274	11.072	5.161 5.139
Attrezzature di interesse comune	8.867	0	8.867	250 0	9.117 8.867	2.294 2.284
Parcheggi	11.155	2.103	13.258	14.270 7.760	27.528 21.018	2.868 2.855

* Le attrezzature scolastiche devono essere conteggiate insieme a quelle del comune di Castellina Marittima (PI), Guardistallo (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. La richiesta di standard pubblici in base alla popolazione esistente e insediabile, è ampiamente soddisfatta a livello comunale, dalle previsioni del Piano Operativo. Si ritiene quindi trascurabile il deficit presentato nelle singole UTOE in quanto, vista la conformazione territoriale del Comune di Casale Marittimo e dei suoi centri abitati, è più opportuno considerare il Territorio Urbanizzato nel suo insieme.